

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**

**DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

**SECCIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:**

EN DERECHO CIVIL.

**TITULO DEL INFORME FINAL:**

LA ADJUDICACIÓN EN PAGO FRENTE A OTRAS FORMAS DE EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES Y TRANSFERENCIA DEL DOMINIO EN EL DERECHO SALVADOREÑO

**PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:**

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS.

**PRESENTADO POR:**

JOSÉ VIRGILIO FUENTES VELÁSQUEZ N° CARNET FV19009

**DOCENTE ASESOR:**

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA.

OCTUBRE DE 2025

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA.

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**AUTORIDADES**



MSC. JUAN ROSA QUINTANILLA.

**RECTOR.**

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN.

**VICERRECTORA ACADÉMICA.**

MCS. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO.

**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO.**

MCS. CARLOS VILLALTA

**PRESIDENTE DE ASAMBLEA GENERAL UNIVERSITARIA.**

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA.

**FISCAL GENERAL.**

LIC. PEDRO ROSARIO ESCOBAR CASTANEDA.

**SECRETARIO GENERAL.**

LICDA. ANA RUTH AVELAR

**DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS.**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**

**AUTORIDADES**



**MSC. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO.**

**DECANO.**

**DRA. NORMA AZUCENA FLORES RENATA.**

**VICEDECANA.**

**LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ.**

**SECRETARIO.**

**LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA.**

**JEFE DE DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.**

**LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA.**

**COORDINADOR DEL PROCESO DE GRADO DEL DEPARTAMENTO DE  
JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.**

## **Agradecimientos.**

Primero que todo, agradezco a **Dios** todopoderoso, quien permitió que alcanzara este logro en mi vida. Él estuvo siempre a mi lado en los momentos más difíciles, cuando parecía no haber salida; me otorgó sabiduría para tomar las mejores decisiones y me guió cuando la desesperación me consumía. A pesar de todas las adversidades, nunca me abandonó.

A mi madre, **Marta Lidia Velásquez Bonilla**, quien siempre estuvo presente en mi educación, apoyándome y aconsejándome para seguir adelante. Aunque ya no estás físicamente conmigo, mamá, siempre me acompañaste con tu amor en cada etapa de mi carrera. Hoy puedo decir con orgullo: lo logré, madre, cumplí tu sueño de ser el primer graduado universitario de nuestra familia.

A mi padre, **José Virgilio Fuentes**, por todo el sacrificio que hizo para que pudiera alcanzar mi meta y llegar hasta este importante momento de mi vida, culminando con la finalización de mi carrera.

A mi hermana **Belquis Lourdes Fuentes Velásquez** y a **José Alberto Machado**, a quienes debo la culminación de mi carrera. Agradezco profundamente su apoyo y el hecho de que nunca me abandonaron, a pesar de todo estuvieron para mí cuando más necesitaba de su ayuda. Gracias a ustedes pude cumplir este sueño.

A mis hermanas **Ivania, Iris y Sarai**, quienes siempre estuvieron ahí, escuchándome y acompañándome en las noches de desvelo por mis tareas; quienes alegraban mis días cuando pensaba que no podía continuar y me alentaban a seguir adelante. Gracias, hermanas, por su apoyo incondicional.

A mi hermano **Edwin** y a mi cuñada **Nohemí**, quienes en su momento me brindaron su apoyo. Les agradezco de todo corazón por su ayuda y cariño, y por estar presentes cuando más los necesité.

A mis tíos, **Victoriana Blanco** y **José Felipe Fuentes Espinal**, quienes han sido como segundos padres para mí, criándome con amor y dedicación. A pesar de lo poco que tenían, nunca me dijeron “no”. Les agradezco de todo corazón por siempre estar pendientes de mí y por acompañarme en los momentos más importantes de mi vida.

A la familia **Morán**, quienes me acogieron como a uno más de sus miembros y me hicieron sentir siempre parte de su hogar. Les agradezco profundamente por su cariño, apoyo y generosidad.

A mi primo **Napoleón** y a su esposa **Martha**. Les agradezco profundamente por su apoyo y compañía.

A mis amigas y compañeras de parciales, **Darcy Gutiérrez** y **Rubenia Gómez**, con quienes enfrentamos grandes dificultades, pero siempre permanecemos unidos. Les agradezco por su apoyo, compañerismo y por compartir conmigo cada reto de este camino académico.

A **Ana Rosalía** y **Rosita Álvarez**, quienes me brindaron valiosos consejos que guardo en mi corazón.

A mis amigos **Víctor Alfonso León**, **Fátima Romero**, **Johanna Jaime**, **Fabiola Mansell**, **Yessica Reyes**, **Félix Concepción Benítez**, **Anitta Gutiérrez**, **Daniela Escobar**, **Gerardo Hernández**, **Lisbeth Quintero**, **Yaritza Castro**, **Keysi Brizuela**, **Arquímedes Arias**, **Astrid Arias** y **Gabriela Viera** quienes siempre me brindaron su valiosa amistad y me acompañaron cuando más los necesite. Les agradezco por su apoyo, compañía.

A **mis sobrinos**, a quienes les digo que luchen siempre por cumplir sus sueños. Que este logro sea también un ejemplo para ellos, para que crean en sus capacidades y nunca se rindan, porque con esfuerzo y perseverancia todo es posible.

A mis docentes, quienes me acompañaron en el desarrollo de mi educación desde la  
escuelita de La Maltez, pasando por el Complejo de Pavanita, hasta la Universidad de El  
Salvador FMO. Les agradezco por brindarme sus conocimientos y por sentar las bases que me  
permitieron llegar hasta aquí.

José Virgilio Fuentes Velásquez.

## ÍNDICE

I. Resumen.....	i
II. Abstract .....	ii
III. Introducción .....	iii
IV. Objetivos .....	1
4.1. Objetivo general.....	1
4.2. Objetivos Específicos.....	1
V. Justificación.....	2
CAPÍTULO I: .....	3
MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL .....	3
1. Concepto de obligación en el derecho salvadoreño .....	3
1.1. Elementos esenciales de las obligaciones.....	4
1.2. Fuentes de las obligaciones.....	6
2. Extinción de las obligaciones: concepto y formas generales .....	7
2.1. El mutuo consentimiento.....	10
2. 2. Por la solución o pago efectivo.....	11
2.2.1. Modalidades o forma de pago.....	11
2.3. Por la Novación. ....	18
2.3.1. Requisitos de la novación.....	19
2.3.2. clases de novación.....	19
2.3.3. Efectos de la novación .....	20
2.4. Por la remisión.....	21
2.4.1. Formas de remisión. ....	22
2.4.2. Efectos .....	22
2.5. Por la Compensación.....	23
2.5.1. Requisitos de la compensación.....	23
2.5.2 Efectos de la compensación.....	24
2.6. Por la Confusión.....	24

2.6.1. Requisitos para que opere la confusión: .....	25
2.7. Por la pérdida de la cosa que se debe. ....	25
2.8. Por la declaración de nulidad o por la rescisión. ....	26
2.8.1. Tipos de nulidad.....	27
2.8.2. La rescisión. ....	27
2.9. Por el evento de la condición resolutoria.....	28
2.10. Por la declaratoria de la prescripción. ....	28
2.11. Por la dación en pago. ....	30
2.11.1. Naturaleza jurídica de la dación en pago. ....	31
2.11.2. Requisitos de la dación en pago .....	31
2.12. Adjudicación en pago. ....	32
<b>4. Concepto de la adjudicación en pago. ....</b>	<b>33</b>
3.1. Origen histórico.....	35
3.2. Características de la adjudicación en pago. ....	37
3.3. Diferencias con la dación en pago común. ....	39
3.4. Naturaleza jurídica de la adjudicación en pago. ....	40
3.4.1 Teoría de la dación en pago .....	40
3.4.2. Teoría de la compraventa forzada. ....	41
3.4.3. Teoría de la novación objetiva.....	42
3.4.4. Teoría de la expropiación privada. ....	42
3.4.5. Teoría de la figura autónoma de extinción de las obligaciones.....	43
<b>CAPÍTULO II: TRANSFERENCIA DEL DOMINIO COMO CONSECUENCIA DE LA</b>	
<b>ADJUDICACIÓN EN PAGO .....</b>	<b>44</b>
2.1. El dominio y su transferencia en el derecho salvadoreño.....	44
2.2. Requisitos para la transferencia del dominio. ....	45
2.1. Bienes susceptibles de adjudicación .....	47
2.2. La adjudicación como forma de adquirir el dominio. ....	50
<b>CAPÍTULO III: ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA ADJUDICACIÓN EN PAGO FRENTE A</b>	
<b>OTRAS FORMAS DE EXTINCIÓN DE OBLIGACIONES.....</b>	<b>51</b>
3.1. Adjudicación en pago vs. dación en pago ordinaria .....	51
3.2. Adjudicación en pago vs remate judicial. ....	52

3.3.	Adjudicación en pago vs. compensación, novación y remisión.....	53
3.4.	Análisis de la figura de adjudicación en pago desde la óptica de los procesos de juicio ejecutivo y ejecución forzosa.....	54
3.4.1.	El juicio ejecutivo.....	54
3.4.2.	La Ejecución forzosa.....	56
3.4.3.	La adjudicación de bienes sin derecho a liquidación: una afectación al derecho de propiedad. ....	58
<b>CAPÍTULO IV: APLICACIÓN PRÁCTICA EN EL SALVADOR.....</b>		<b>59</b>
4.1.	Normativa salvadoreña aplicable.....	59
4.1.1.	Código Civil .....	59
4.1.2.	Código Procesal Civil y Mercantil. ....	61
4.1.3.	Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. ....	65
4.2.	Casos jurisprudenciales relevantes.....	66
<b>CAPITULO V. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES .....</b>		<b>70</b>
1.1.	Conclusión .....	70
1.2.	Recomendaciones.....	72
1.3.	Bibliografía .....	73
1.4.	Anexos.....	77
Anexo 1. Solicitud de adjudicación en pago de un inmueble.....		77
Anexo 2. Acta de audiencia de publica subasta, donde se solicitad adjudicación en pago.....		79
Anexo 3. Auto de admisión de solicitud de adjudicación en pago en publica subasta.		84
Anexo 4. Resolución de solicitud de adjudicación en pago por escrito.....		85
1.5.	Glosario.....	86
Derechos de autor .....		<b>89</b>

## I. Resumen

La presente investigación examina la adjudicación en pago en el derecho salvadoreño, abordando su naturaleza jurídica, efectos y relación con otros modos de extinción de obligaciones y transmisión del dominio. Se describe como un mecanismo autónomo dentro del proceso ejecutivo y la ejecución forzosa, mediante el cual el acreedor puede satisfacer su crédito con bienes embargados del deudor cuando este no tiene capacidad para cancelar en dinero. A diferencia de la dación en pago, que es de carácter voluntario y extrajudicial, la adjudicación en pago solo opera en el marco de un procedimiento judicial y reviste un carácter eminentemente procesal. El estudio identifica su doble función: primero, como forma de extinción de la obligación sustituyendo la prestación dineraria por la adjudicación de un bien; segundo, como título traslativo de dominio que transfiere la propiedad del deudor al acreedor mediante resolución judicial. Esta doble dimensión explica su importancia en el derecho procesal civil y mercantil, pues otorga seguridad jurídica a ambas partes. Asimismo, se analiza su vinculación con el derecho de propiedad y la obligación judicial de garantizar que los bienes adjudicados correspondan a su justiprecio, evitando afectaciones indebidas al patrimonio del deudor. Finalmente, se concluye que la adjudicación en pago contribuye al equilibrio entre acreedor y deudor, pero requiere regulación más precisa y mayor desarrollo doctrinario para prevenir abusos y asegurar su correcta aplicación en la práctica profesional.

**Palabras clave:** adjudicación en pago; dación en pago; proceso ejecutivo; derecho de propiedad; obligaciones; justiprecio.

## II. Abstract

This research examines adjudication in payment under Salvadoran law, addressing its legal nature, effects, and relationship with other modes of extinguishing obligations and transferring title. It is described as an autonomous mechanism within the executive process and compulsory enforcement proceedings, whereby the creditor may satisfy the judgment with assets seized from the debtor when monetary payment is not feasible. Unlike *datio in solutum*, which is voluntary and extrajudicial, adjudication in payment operates exclusively within a judicial proceeding and has an eminently procedural character. The study identifies its dual function: first, as a mode of extinguishing obligations by substituting monetary performance with the adjudication of an asset; and second, as a conveyance of title transferring ownership from the debtor to the creditor through a judicial order. This dual dimension explains its relevance in civil and commercial procedural law by ensuring legal certainty for both parties. Furthermore, the research analyzes its connection to property rights and the judicial duty to ensure that adjudicated assets correspond to their fair market value, thus preventing undue impairment of the debtor's estate. Finally, it concludes that adjudication in payment contributes to balancing creditor and debtor interests but requires more precise statutory regulation and broader doctrinal development to prevent abuses and ensure its proper application in legal practice.

**Keywords:** adjudication in payment; *datio in solutum*; enforcement proceedings; property rights; obligations; fair market value.

### III. Introducción

En el siguiente trabajo se presenta el estudio de las obligaciones y de los mecanismos que permiten su extinción constituye un aspecto fundamental dentro del derecho civil y procesal salvadoreño, ya que de ello depende la seguridad jurídica en las relaciones entre particulares y la eficacia en el cumplimiento de los compromisos adquiridos. Entre estas formas de extinción, la adjudicación en pago se presenta como una figura que, aunque menos explorada en comparación con la dación en pago, el pago en sentido estricto o la compensación, reviste un interés especial por su naturaleza mixta: combina elementos contractuales y procesales, forzosos, lo que la convierte en un punto de encuentro entre la autonomía de la voluntad y la intervención judicial.

A lo largo de la historia, la adjudicación en pago ha tenido un desarrollo marcado por la evolución del comercio, la organización de los tribunales y la necesidad de ofrecer soluciones frente al incumplimiento de las obligaciones. En sus orígenes, se vinculó estrechamente con la subasta pública y con la atribución de bienes al acreedor en ausencia de postores, pasando posteriormente a consolidarse en los ordenamientos jurídicos de tradición civilista como un mecanismo formal de ejecución forzosa. En el contexto salvadoreño, su presencia en el Código Procesal Civil y Mercantil ha permitido que los jueces dispongan de una herramienta útil para garantizar la satisfacción de los créditos, aun cuando se ve la negativa y falta de postores en la pública subasta donde se esperaba finalizar con la satisfacción de la obligación hacia el acreedor.

El presente trabajo tiene como propósito analizar la adjudicación en pago frente a otras formas de extinción de las obligaciones y de transferencia del dominio, con énfasis en la naturaleza jurídica de esta figura y en su aplicación práctica dentro del derecho salvadoreño. Para ello, se tomará en cuenta no solo su fundamento histórico y doctrinario, sino también el procedimiento establecido en la normativa civil y procesal, comparándolo con otras

instituciones que persiguen fines similares, como la dación en pago o la compraventa forzosa. Este análisis busca demostrar que la adjudicación en pago, más allá de ser una solución subsidiaria dentro del proceso de ejecución forzosa y juicio ejecutivo frente a deudores morosos, constituye un mecanismo con particularidades propias que ameritan ser estudiadas de manera detallada.

En ese sentido, esta investigación pretende aportar una visión integral que permita comprender cómo opera esta figura en la práctica judicial salvadoreña, cuáles son sus ventajas y limitaciones frente a otras formas de extinción de las obligaciones y qué implicaciones tiene en la transferencia del dominio. Con ello se busca contribuir al debate académico y profesional sobre la necesidad de reconocer el verdadero alcance de la adjudicación en pago, tanto en su dimensión histórica como en su función actual dentro del sistema jurídico nacional.

## **IV. Objetivos**

### **4.1. Objetivo general**

Analizar la figura de la adjudicación en pago frente a otras formas de extinción de las obligaciones y transferencia del dominio en el Derecho salvadoreño, con el propósito de determinar su naturaleza jurídica, características y alcances en el ámbito doctrinario, legal y práctico.

### **4.2. Objetivos Específicos**

1. Examinar la naturaleza jurídica de la adjudicación en pago, identificando su fundamento doctrinario y normativo en relación con otras formas de extinción de las obligaciones y transmisión del dominio.
2. Describir y analizar el procedimiento legal aplicable a la adjudicación en pago en El Salvador, así como sus efectos en las relaciones obligacionales entre acreedor y deudor.
3. Comparar la adjudicación en pago con otras figuras jurídicas afines, tales como la dación en pago, la compensación y la novación, a fin de determinar sus diferencias esenciales y su importancia práctica en el ordenamiento jurídico salvadoreño.

## V. Justificación.

La presente tesina sobre *“La adjudicación en pago frente a otras formas de extinción de las obligaciones y transferencia del dominio en el derecho salvadoreño”* se realiza con el propósito de aclarar un tema que, aunque es de gran importancia en el derecho salvadoreño, muchas veces genera confusión: la adjudicación en pago. En la práctica, esta figura suele confundirse con la dación en pago, lo que provoca dudas sobre cómo se extinguen las obligaciones y cómo se transfiere el dominio de los bienes.

Además, existe muy poca investigación que explique de manera clara la naturaleza de la adjudicación en pago y los procedimientos en los que se aplica, especialmente en juicios ejecutivos y en la ejecución forzosa. Esta falta de información hace que tanto abogados como operadores de justicia puedan interpretar de manera incorrecta su uso, afectando la seguridad jurídica de los actos que se realizan bajo esta figura.

Por ello, la presente investigación busca ofrecer una visión clara y práctica de la adjudicación en pago, mostrando en qué se diferencia de otras formas de extinción de obligaciones, cómo opera en los procedimientos judiciales y cuáles son sus efectos legales. Con esto se pretende aportar al entendimiento y correcta aplicación de esta figura, contribuyendo al fortalecimiento del conocimiento jurídico en El Salvador.

La presente tesina sobre *“La adjudicación en pago frente a otras formas de extinción de las obligaciones y transferencia del dominio en el derecho salvadoreño”* se realiza debido a la necesidad de esclarecer un tema jurídico que, a pesar de su relevancia práctica, ha recibido escasa atención en la doctrina y en estudios de investigación en El Salvador. La adjudicación en pago, como figura jurídica, a menudo se confunde con la dación en pago, generando incertidumbre en su aplicación y en los efectos que produce sobre la extinción de obligaciones y la transferencia de dominio.

## CAPÍTULO I:

### MARCO TEÓRICO Y CONCEPTUAL

#### 1. Concepto de obligación en el derecho salvadoreño

Las obligaciones, en el ámbito jurídico, constituyen una de las instituciones fundamentales del derecho civil, ya que regulan las relaciones patrimoniales entre las personas y establecen los deberes exigibles legalmente. Por ello, resulta necesario definir en qué consisten, cuáles son sus elementos esenciales y qué papel desempeñan dentro del sistema jurídico salvadoreño.

Las obligaciones, según los maestros **Arturo Alessandri Rodríguez-Manuel Somarriva Undurraga** quienes la definen como: Vínculo jurídico que coloca a una persona determinada en la necesidad de dar, hacer o no hacer alguna cosa, respecto de otra también determinada<sup>1</sup>.

Mientras que el jurista chileno **Luis Claro Soler** define las obligaciones como: vínculo jurídico en virtud del cual una persona se encuentra en la necesidad de procurar a otra persona el beneficio de un hecho o de una abstención determinados de valor económico o simplemente mora<sup>2</sup>.

El historiador y jurista **Guillermo Cabanellas de Torres** define las obligaciones como: Relación jurídica en virtud de la cual una parte (deudor) queda sujeta frente a otra (acreedor) al cumplimiento de una determinada prestación que puede consistir en dar, hacer o no hacer algo<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> ALESSANDRI RODRÍGUEZ ARTURO, SOMARRIVA UNDURRAGA MANUEL, Curso de Derecho Civil, Tomo III Obligaciones, Editorial Nascimento, 1988, Chile.

<sup>2</sup> Claro Solar, Luis. *Derecho Civil Chileno y Comparado: De las Obligaciones*. Tomo X. Santiago de Chile: Imprenta Nascimento, 1937.

<sup>3</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. *Diccionario Jurídico Elemental*. Editorial Heliasta, Buenos Aires, 2004.

En cambio, **Manuel Osorio** define la obligación como: Relación jurídica entre dos personas, en virtud de la cual una de ellas, el deudor, está obligada frente a la otra, el acreedor, a cumplir una determinada prestación.<sup>4</sup>

En nuestra legislación, particularmente en el **Código Civil**, no se ofrece una definición detallada de lo que es una obligación. El artículo **1341** únicamente señala que las obligaciones son aquellas que dan “derecho para exigir su cumplimiento”<sup>5</sup>, sin desarrollar más a fondo el concepto. Sin embargo, al leer el artículo **1309**, que define el contrato como “una convención en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otras, o recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa”<sup>6</sup>, podemos encontrar, de manera implícita, una idea clara de lo que debe entenderse por obligación.

Esta definición contractual refleja la esencia misma del vínculo jurídico entre personas, ya que implica compromisos que pueden ser exigidos legalmente. Si lo analizamos con atención, notamos que esta concepción no se aleja de lo que han planteado diversos autores, quienes coinciden en que la obligación nace de un acuerdo y consiste en un deber de dar, hacer o no hacer algo frente a otra persona.

### **1.1. Elementos esenciales de las obligaciones.**

Entonces, podemos decir que la obligación es un vínculo jurídico que surge de la relación entre dos partes: el acreedor, que tiene el derecho de exigir una prestación, y el deudor, que está obligado a cumplirla. A partir de esta relación, es posible identificar los tres elementos esenciales de toda obligación civil:

---

<sup>4</sup> Osorio, Manuel. *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*, 27.ª ed., Editorial Heliasta, Buenos Aires, 2006

<sup>5</sup> Código Civil de El Salvador [C.C.] promulgado el 23 de agosto de 1860, El Salvador. Art. 1309.

<sup>6</sup> Código Civil de El Salvador promulgado el 23 de agosto de 1860, El Salvador. Art. 1341.

- 1) Los sujetos: En todas las obligaciones civiles debe haber dos personas: por un lado, el acreedor, quien es el sujeto activo, y tiene el derecho de exigir el cumplimiento de la obligación; y por el otro, el deudor, quien es el sujeto pasivo, y tiene la carga de cumplir con lo obligado. Cuando existen más de un acreedor o deudor a esto se le conoce como pluralidad de sujetos.
- 2) El objeto: El objeto de la obligación es la prestación que el deudor debe cumplir a favor del acreedor. Esta puede consistir en dar, hacer o no hacer algo. La ley establece ciertos requisitos que toda prestación debe cumplir: según el artículo 1332 inciso 3° del Código Civil, el hecho debe ser física y moralmente posible, y conforme al artículo 1333, debe ser lícito. Es decir, la obligación solo será válida si su contenido es posible de realizar y no va en contra de la ley o el orden público y la buena costumbre.
- 3) El vínculo: Es la relación que une al acreedor y al deudor, y que faculta al primero a exigir el cumplimiento de la prestación por parte del segundo. Como lo expresa el maestro Bejarano Sánchez, se trata de *“un vínculo reconocido y disciplinado por el Derecho objetivo, ... que faculta al acreedor a exigir una conducta del deudor y asegura su cumplimiento con la posibilidad de obtener compulsivamente su acatamiento”*. En otras palabras, este vínculo no es simplemente moral o voluntario, sino que está respaldado por la ley, permitiendo incluso acudir a los tribunales si el deudor incumple.

Este elemento se relaciona directamente con lo dispuesto en el artículo 1309 del Código Civil, que define el contrato como una convención mediante la cual una o más personas se obligan para con otra u otras, o recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Desde esta perspectiva, el vínculo jurídico no es otra cosa que la unión entre la persona obligada y la prestación que debe cumplir, bajo el marco de la ley que le da fuerza y exigibilidad.

## 1.2. Fuentes de las obligaciones.

Con lo establecido anteriormente podemos llegar a afirmar que las fuentes de las obligaciones no son más que hechos jurídicos que dan origen a un vínculo obligatorio entre dos o más personas. Es decir, son situaciones reconocidas por la ley que dan origen a derechos y deberes exigibles.

Nuestra legislación establece cinco formas principales a través de las cuales nacen las obligaciones, según lo dispuesto en el artículo 1308 del Código Civil. Este artículo realiza una enumeración expresa de las fuentes de las obligaciones, las cuales son:

- 1) el contrato; Art. 1309 C.C.- Contrato es una convención en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otra u otras, o recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa.
- 2) el cuasicontrato; Art. 2035 C.C.- Las obligaciones que se contraen sin convención, nacen o de la ley, o del hecho voluntario de una de las partes. Las que nacen de la ley se expresan en ella.
- 3) Si el hecho de que nacen es lícito, constituye un cuasicontrato. Si el hecho es ilícito, y cometido con intención de dañar, constituye un delito. Si el hecho es culpable, pero cometido sin intención de dañar, constituye un cuasidelito o culpa<sup>7</sup>.
- 4) Delitos o Cuasidelitos: Art. 2065.- El que ha cometido un delito, cuasidelito o falta, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena que le impongan las leyes por el hecho cometido.

---

<sup>7</sup> De los cuasicontratos. (n.d.). vLex. <https://vlex.com.co/vid/cuasicontratos-729887337#:~:text=Si%20el%20hecho%20de%20que,constituye%20un%20cuasidelito%20o%20culpa>.

- 5) Ley: Es una de las fuentes principales de las obligaciones, porque esta obligación no surge de la voluntad de las partes, sino de una disposición legal que impone un deber jurídico, ejemplo. Es el deber de prestar alimentos que establece el art. 248 del Código de Familia que determina que familiares están obligados a dar alimentos.

Cada una de estas fuentes representa un hecho jurídico que, conforme al ordenamiento jurídico salvadoreño, da lugar al surgimiento de vínculos obligatorios entre personas, generando derechos y deberes que pueden ser legalmente exigidos.

## **2. Extinción de las obligaciones: concepto y formas generales**

Los modos de extinguir las obligaciones son aquellos actos o hechos jurídicos que ponen fin al vínculo obligatorio que existe entre el acreedor y el deudor. Es decir, son situaciones que hacen que la relación jurídica que los une deje de existir.

Por eso, cuando hablamos de "extinguir" una obligación, nos referimos al momento final en la vida de esa obligación, en el que cesa la relación jurídica entre las partes y, a partir de ese instante, ambas quedan liberadas de los compromisos asumidos.

Como toda obligación nace con un propósito y, muchas veces, con un plazo o condición para su cumplimiento, es lógico pensar que su momento más importante es precisamente su extinción, ya que es en ese punto donde el acreedor recibe lo que se le debe, y el deudor queda liberado de su responsabilidad. En otras palabras, la extinción representa el cumplimiento pleno del compromiso y la finalización del plazo que unía a ambas partes.

Es importante tener en cuenta que la extinción de una obligación no siempre significa que el deudor queda completamente libre de responsabilidades, ya que no todos los modos de extinción eliminan por completo el vínculo jurídico entre las partes. Por ejemplo, lo más común es que, cuando se paga una deuda, la obligación termine. Pero si ese pago lo hace alguien que no es el deudor; por ejemplo, un tercero que quiere ayudar, la obligación no desaparece del

todo. Lo que ocurre es que el acreedor original es reemplazado por quien hizo el pago, y ahora es este nuevo acreedor quien puede exigir el cumplimiento. A esto se le llama subrogación<sup>8</sup>.

Algo parecido pasa con lo que se conoce como novación objetiva. En estos casos, la obligación inicial se da por terminada, pero de inmediato nace otra nueva, entre las mismas personas, aunque con un contenido distinto. Por ejemplo, se puede cambiar el objeto de la deuda o la forma en que se va a cumplir.

También puede pasar que la obligación se extinga porque ya no es posible cumplirla, como cuando se pierde la cosa que debía entregarse. Sin embargo, si esa pérdida fue culpa del deudor, ya sea por negligencia o intención, la ley no lo deja sin responsabilidad. En lugar de la obligación original, nace una nueva, que es la de indemnizar al acreedor por los daños causados. Este tipo de cambio es lo que se conoce como novación legal, porque la obligación nueva no nace por acuerdo entre las partes, sino por mandato de la ley.

En nuestro Código Civil enumera de una forma detallada los modos de extinguir las obligaciones que se encuentra en el Art. 1438 C.C., que a su letra **reza**: *“Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por cumplida.*

*Las obligaciones se extinguen además en todo o parte:*

*1° Por la solución o pago efectivo;*

*2° Por la novación;*

*3° Por la remisión;*

*4° Por la compensación;*

---

<sup>8</sup> modos de extinguir las obligaciones. (s/f). Gob.sv. Recuperado el 25 de junio de 2025, de <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-2019/2013/10/ACAD1.HTML>

*5° Por la confusión;*

*6° Por la pérdida de la cosa que se debe o por cualquier otro acontecimiento que haga imposible el cumplimiento de la obligación;*

*7° Por la declaración de nulidad o por la rescisión;*

*8° Por el evento de la condición resolutoria;*

*9° Por la declaratoria de la prescripción.*

De la transacción y la prescripción se tratará al fin de este libro; de la condición resolutoria se ha tratado en el título "De las obligaciones condicionales"<sup>9</sup>.

Cabe destacar que, según la doctrina, los modos de extinguir las obligaciones no se limitan únicamente a los que enumera la ley. Por ello, puede afirmarse que la lista establecida en el artículo 1438 del Código Civil no es absoluta, lo que deja abierta la posibilidad de reconocer otros modos que también puedan producir la extinción de las obligaciones.

Para considerar la numeración completa la doctrina considera que hay que agregar otros tres modos de extinguir<sup>10</sup> las obligaciones las cuales son:

10° El termino extintivo: El plazo que extingue la obligación es el plazo extintivo, el cual se aplica sobre todo a los contratos de tracto sucesivo.

11° La muerte del acreedor o del deudor en las obligaciones "intuto persone": Son aquellas obligaciones en razón de la persona, es decir, la persona es la razón principal del contrato, por ejemplo, el mandato el cual fallecido una de las partes se pone en terminado y extinguida la obligación.

---

<sup>9</sup> CÓDIGO CIVIL DE EL SALVADOR [C.C] promulgado el 23 de agosto de 1860, El Salvador. Art. 1438.

<sup>10</sup> ALESSANDRI RODRÍGUEZ ARTURO, SOMARRIVA UNDURRAGA MANUEL, Curso de Derecho Civil, Tomo III Obligaciones, Editorial Nascimento, 1988, Chile.

12°. La dación en pago: la dación en pago es el modo de extinguir las obligaciones en que el deudor paga al acreedor con una cosa distinta a la pactada como pago en la obligación principal. Pero hay que mencionar que entre este modo de extinguir la obligación hay otra que la doctrina llega a confundir la cual es la Adjudicación en pago la cual hablare mas adelante.

### **2.1. El mutuo consentimiento.**

El Art. 1438 C.C., expresa que las obligaciones “por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consienten en darle por cumplida.”<sup>11</sup>

Según los maestros Alessandri y Somarriva sostienen que. “El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades destinadas a crear, modificar o extinguir obligaciones, el cual tiene que ofrecer una manifestación exterior. Y es considerado uno de los elementos esenciales de mayor importancia pues en todo contrato, el consentimiento de las partes constituye una substancia del acto<sup>12</sup>.

Así como el consentimiento permite la creación de obligaciones, también tiene la fuerza jurídica para extinguirlas, siempre que exista concordancia de voluntades. Tal como lo establece la doctrina clásica, "las cosas se deshacen de la misma manera como se hacen", de modo que, si una obligación nació del acuerdo de voluntades, es lógico que ese mismo acuerdo pueda ponerle fin. Por ello, el mutuo consentimiento no solo constituye una forma autónoma de extinción de las obligaciones contractuales, sino que también representa un principio general que permea todo el sistema jurídico obligacional.

---

<sup>11</sup> Esta disposición consagra derechos de los contratantes para dejar sin efecto, mediante el mutuo consentimiento, estipulaciones de sus acuerdos, no es más que una aplicación al principio de libertad contractual, todo esto tiene su respaldo en los Arts. 1416, y 1431 C.C.

<sup>12</sup> Alessandri Rodríguez, A., & Somarriva Undurraga, M. (2000). *Tratado de derecho civil. Parte general. Volumen II: El acto jurídico*. Editorial Jurídica de Chile.

## **2. 2. Por la solución o pago efectivo.**

Conforme el art. 1438 ord. 1° Código Civil, es un modo de extinguir las obligaciones. Y de conformidad al art. 1439 Código Civil., el pago efectivo es la prestación de lo que se debe. Siendo está el modo más natural de extinguir las obligaciones, es decir, la forma típica de extinguir las obligaciones, es mediante la solución o el pago efectivo, cuyo efecto inmediato es la liberación del deudor y la extinción de la obligación.

Ahora bien, el pago puede ser parcial, pero con consentimiento expreso del acreedor, pero en este caso, no surte el efecto de extinguir en toda la obligación pues ésta no se ha satisfecho plenamente; de tal modo que la solución o pago efecto, se refiere al pago total de la obligación pues es la única forma en que ésta se extinga plenamente.

### **2.2.1. Modalidades o forma de pago.**

La extinción de las obligaciones mediante el pago admite diversas modalidades, dependiendo de las circunstancias del deudor, la naturaleza del crédito y la intervención de terceros. Estas formas no alteran la finalidad esencial del pago la cual es “el cumplimiento de la obligación”, pero sí determinan la manera en que este se realiza. Entre las principales modalidades o formas de pago reconocidas por la doctrina y la legislación se encuentran:

- a) **Solución o pago efectivo:** Consiste en el cumplimiento exacto de la prestación debida, ya sea en dinero o en especie, según lo pactado, es decir, que el pago es el medio de extinción por excelencia, de las obligaciones, se diferencia de los otros medios de extinción que presentan un carácter accidental, anormal, inesperado<sup>13</sup>.

Para que el pago sea considerado válido y produzca efectos jurídicos, es decir, que extinga legalmente la obligación existente, deben cumplirse ciertos requisitos esenciales como:

---

<sup>13</sup> LOUIS JOSSERAND, (2013), Teoría General de las Obligaciones, pág.519, editorial Parlamento Ltda., Quito-Ecuador.

¿por quién, a quién, dónde y cómo debe hacerse el pago? De no cumplirse con estos requisitos, el pago podría considerarse ineficaz o indebido.

Según los artículos 1443 al 1445 del Código Civil, el pago puede ser efectuado por el deudor, por alguien con interés jurídico en extinguir la obligación (como el fiador, el codeudor solidario o el poseedor de un bien hipotecado), e incluso por un tercero extraño, con o sin consentimiento del deudor.

El artículo 1446 C.C. establece que el pago debe hacerse al acreedor, a su representante legal o a quien esté legítimamente en posesión del crédito. Si se paga de buena fe a quien aparenta ser acreedor, el pago se considera válido.

Respecto al **lugar del pago**, los artículos 1457 al 1459 C.C. indican que se hará donde lo acuerden las partes. Si no hay estipulación, se paga en el domicilio del deudor o donde existía el bien debido al momento de contraerse la obligación.

En cuanto a **la forma del pago**, el artículo 1440 C.C. señala que debe ajustarse al tenor de la obligación: el acreedor no puede ser obligado a aceptar otra cosa, aunque sea de igual o mayor valor. Salvo convenio en contrario, el deudor tampoco puede pagar por partes (Art. 1461 C.C.).

Finalmente, si existen varias deudas entre las mismas partes y el pago no cubre todas, se aplican las reglas de **imputación del pago** (Art. 1465 C.C.), comenzando por los intereses, salvo pacto en contrario.

- 1) **Pago por consignación:** Se da cuando el deudor deposita la prestación debida ante un tercero o autoridad competente, siguiendo con las formalidades necesarias, debido a que el acreedor se niega injustificadamente a recibir el pago o no está en condiciones de hacerlo. Art. 1469 CC.

La consignación tiene lugar cuando, después de realizada la oferta de pago por parte del deudor, esta es rechazada por el acreedor de forma injustificada. Por ello, la consignación tiene como propósito dejar constancia de la voluntad del deudor de cumplir con la obligación y de desprenderse de la cosa que constituye su objeto<sup>14</sup>.

En nuestra legislación existen dos formas válidas de efectuar el pago de una obligación: con el consentimiento del acreedor, y sin su consentimiento, a través de la figura del pago por consignación. Ambas modalidades, en términos generales, producen los mismos efectos jurídicos: extinguen la deuda, detienen el curso de los intereses, eximen al deudor de responsabilidad y le permiten exigir la restitución de las garantías entregadas.

La Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro, en las *Diligencias de pago por consignación*, bajo referencia número 15-DV-CE-11, ha expresado que el medio más común de extinción de las obligaciones es el pago, entendido como la “prestación de lo que se debe” (Art. 1439 C.C.).

Sin embargo, pueden presentarse situaciones en las que el acreedor se niegue a recibir el pago, ya sea por mero capricho o porque considera que lo ofrecido no se ajusta exactamente a lo pactado. Para estos casos, existe la figura del pago por consignación, materia que el legislador regula en los artículos 1468 al 1477 del Código Civil.

De lo dicho se comprende que el pago por consignación consiste en el cumplimiento de la obligación contra la voluntad del acreedor. Esto se confirma en el artículo 1470 C.C., el cual establece expresamente que el pago puede hacerse válidamente sin consentimiento del acreedor, e incluso en contra de su voluntad. Por su parte, el artículo 1469 C.C. define la consignación como: “*La entrega de lo que se debe, hecha a virtud de la repugnancia o no*

---

<sup>14</sup> ALESSANDRI RODRÍGUEZ ARTURO, SOMARRIVA UNDURRAGA MANUEL, Curso de Derecho Civil, Tomo III Obligaciones, Editorial Nascimento, 1988, Chile. Pág. 322

*comparecencia del acreedor a recibirla, y con las formalidades necesarias, en manos de una tercera persona.”*

**2) Pago con subrogación:** Según el Art. 1478 C.C., en general la sustitución de una cosa por otra o de una persona por otra de forma que la nueva cosa o persona entra a ocupar idéntica situación Jurídica que la anterior.

La subrogación consiste en la sustitución jurídica de una cosa por otra o de una persona por otra. Cuando se sustituye una cosa por otra, hablamos de subrogación real; y cuando se sustituye una persona por otra en una relación jurídica, se trata de subrogación personal.

En el contexto del derecho de obligaciones, la subrogación personal es la más relevante, y se presenta cuando un tercero paga al acreedor con sus propios bienes, extinguida la deuda entre el deudor y el acreedor, pero generando una nueva relación jurídica entre el deudor y el tercero, quien se subroga en los derechos del acreedor original.

El artículo 1478 del Código Civil salvadoreño define la subrogación como la "*transmisión de los derechos del acreedor a un tercero que le paga*". Sin embargo, esta redacción ha sido objeto de críticas doctrinales, ya que el uso del término "transmisión" puede resultar impreciso, al tratarse de un mecanismo que no implica necesariamente un traspaso convencional, sino una figura legal que opera incluso sin acuerdo directo entre las partes involucradas.

La subrogación legal cumple un papel importante al equilibrar los intereses de los distintos actores de la relación obligacional: El acreedor ve satisfecho su crédito; El deudor se libera de la obligación y, en algunos casos, accede a una prórroga o mejores condiciones; El tercero que paga, puede invertir su capital con la seguridad que le ofrecen las garantías reales o personales que acompañaban al crédito original.

Así, el pago con subrogación no solo extingue una obligación, sino que permite mantener vigente la protección del crédito, trasladando los derechos del acreedor original al tercero que interviene en su lugar.

La obligación se extingue para el acreedor cuando recibe el pago, ya que pierde el derecho a exigir algo más. Sin embargo, si el pago lo realiza un tercero, la obligación no siempre desaparece por completo. En ese caso, el deudor puede quedar obligado con ese tercero, quien ocupa el lugar del acreedor original por medio de la subrogación.

3) **Pago por cesión de bienes y por acción ejecutiva del acreedor o acreedores.** Tiene lugar cuando el deudor entrega sus bienes a los acreedores para que estos los vendan y se cobren con el producto de la venta, o cuando el acreedor acude a la vía judicial para hacer efectivo su crédito mediante la adjudicación o realización forzosa de bienes.

Cabe recalcar que esta forma de pago tiene lugar cuando el esta forma de pago puede tener lugar cuando el deudor a causa de su insolvencia es declarado en estado de concurso civil, o de quiebra si es comerciante.

Cuando un deudor **no puede cumplir con sus obligaciones debido a su insolvencia**, existen mecanismos jurídicos que permiten la extinción parcial de las deudas, ya sea de forma voluntaria o forzada.

Una de estas formas es el pago por cesión de bienes, regulado en el artículo 1484 del Código Civil, el cual consiste en el abandono voluntario que el deudor hace de todos sus bienes a favor de sus acreedores, cuando por causas inevitables no está en condiciones de pagar. Esta cesión no extingue automáticamente todas las deudas, sino que produce efectos según lo dispuesto en el artículo 1489 C.C., a saber:

El deudor queda libre de todo apremio personal (por ejemplo, prisión por deudas).

Las deudas se extinguen hasta el monto en que sean cubiertas con los bienes cedidos.

Si los bienes cedidos no bastan para cubrir la totalidad, el deudor deberá pagar el saldo pendiente si posteriormente adquiere nuevos bienes.

Adicionalmente, la ley permite que dentro del proceso de cesión los acreedores puedan, por mayoría, autorizar al deudor a conservar la administración de sus bienes o llegar a arreglos amistosos sobre su liquidación (Art. 1491 C.C.).

Cuando el deudor no cede voluntariamente sus bienes, el acreedor tiene la posibilidad de acudir a la acción ejecutiva, es decir, la vía judicial para hacer efectivo su derecho de cobro mediante la ejecución forzada de la deuda. Este procedimiento inicia con la demanda ejecutiva, y se materializa en el embargo de los bienes del deudor, los cuales pueden ser subastados para cubrir la deuda.

Sin embargo, el legislador ha previsto que no todos los bienes pueden ser embargados, por razones de dignidad humana y protección mínima del patrimonio familiar. El artículo 1488 del Código Civil establece los bienes inembargables, como el salario mínimo, ropa de uso personal, utensilios básicos del hogar, entre otros.

En conjunto, tanto la cesión de bienes como la acción ejecutiva constituyen mecanismos que permiten a los acreedores recuperar lo adeudado, pero también brindan al deudor una salida jurídica que, en ciertos casos, le otorga protección frente a medidas excesivamente gravosas.

- 4) **Pago con beneficio de competencia:** Aplica en favor de ciertos deudores (como ascendientes, descendientes o cónyuge), quienes, al carecer de suficientes bienes, sólo están obligados a pagar **en la medida de su posibilidad económica**, sin menoscabar lo necesario para su subsistencia.

El beneficio de competencia, regulado en el artículo 1495 del Código Civil, es una figura que permite a ciertos deudores, por razones de “humanidad” no ser obligados a pagar más de lo que realmente pueden, garantizándoles lo necesario para una subsistencia modesta, según su situación. Este beneficio implica que, si su situación económica mejora, deberán devolver lo adeudado.

De origen romano, esta institución buscaba proteger al deudor de la miseria, limitando el rigor del acreedor. Sin embargo, hoy en día ha perdido vigencia en muchas legislaciones, ya que la inembargabilidad de ciertos bienes y otras medidas modernas ya cumplen ese fin. Actualmente, su aplicación se restringe principalmente a parientes con obligación alimentaria.

El artículo 1496 establece en cuales Casos aplica el beneficio de competencia, siendo los siguientes “Art. 1496. Código Civil. El acreedor es obligado a conceder este beneficio:

A sus descendientes o ascendientes y suegros; no habiendo irrogado al acreedor ofensa alguna de las clasificadas entre las causas de desheredación.

A su cónyuge, no estando separado por culpa de éste.

A sus hermanos, con tal que no se hayan hecho culpables para con el acreedor de una ofensa igualmente grave que las indicadas como causa de desheredación respecto de los descendientes o ascendientes.

A sus consocios en el mismo caso, pero sólo en las acciones recíprocas que nazcan del contrato de sociedad.

Al donante, pero sólo en cuanto se trata de hacerle cumplir la donación prometida.

Al deudor de buena fe que hizo cesión de bienes y es perseguido en los que después ha adquirido para el pago completo de las deudas anteriores a la cesión, pero sólo le deben este beneficio los acreedores a cuyo favor se hizo.

Art. 1497.- No se pueden pedir alimentos y beneficio de competencia a un mismo tiempo. El deudor elegirá.

### **2.3. Por la Novación.**

La novación proviene del latín *novare*, que significa renovar o hacer algo nuevo. En el ámbito jurídico, se refiere a la sustitución de una obligación antigua por una nueva, lo que implica que la obligación original se extingue y es reemplazada por otra con diferentes condiciones, partes o contenido.

La novación como la modificación o extinción de una obligación jurídica o transmisión por parte de otra obligación posterior. Si extingue una obligación, es denominada novación propia o extintiva, si modifica esencialmente la obligación preexistente, se la denomina novación impropia o modificativa<sup>15</sup>.

Siendo la novación otro medio de extinguir las obligaciones que se encuentra contemplado en el art. 1438 numeral 2 del Código Civil, y reglado en el art. 1498 del mismo cuerpo legal en el cual establece que: “La novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida”.

La novación es cuando una deuda antigua se reemplaza por una nueva, lo que significa que la primera se extingue y se crea otra obligación diferente. Esto ocurre por acuerdo entre el acreedor y el deudor. Ejemplo, Don Luis, un albañil, le debía \$500 a Don Pedro. Como no puede pagarle en efectivo, ambos acuerdan que, en lugar de dinero, Don Luis hará un trabajo de repello en la casa de Don Pedro. Así, la deuda en dinero se extingue y se crea una nueva obligación, que es hacer el trabajo. Eso es una novación.

---

<sup>15</sup> colaboradores de Wikipedia. (2024, June 12). *Novación*. Wikipedia, La Enciclopedia Libre. <https://es.wikipedia.org/wiki/Novaci%C3%B3n>

### **2.3.1. Requisitos de la novación.**

Para que la novación se considere válida y produzca su efecto de extinguir la obligación, es necesario que se cumplan los siguientes requisitos o condiciones:

1. Se requiere que exista una obligación que se trate de extinguir.
2. Que se dé nacimiento a una obligación nueva.
3. Que la obligación nueva sea fundamentalmente diferente de la antigua.
4. Que las partes tengan capacidad suficiente para novar.
5. Que haya animus novandi, o sea, que las partes tengan la intención de producir novación<sup>16</sup>.

### **2.3.2. clases de novación.**

La novación puede clasificarse en subjetiva u objetiva, según lo que cambie en la obligación.

Se habla de novación subjetiva cuando cambian las personas involucradas en la obligación, es decir, el acreedor o el deudor.

Por ejemplo: Si un nuevo deudor asume la deuda en lugar del anterior. O si el acreedor original cede sus derechos a otra persona.

En cambio, es una novación objetiva cuando no cambian las personas, pero sí cambia la obligación misma, ya sea por: Cambiar el objeto, es decir, lo que se debe. O cambiar la causa, es decir, el motivo o razón de la obligación.

---

<sup>16</sup> ALESSANDRI RODRÍGUEZ ARTURO, SOMARRIVA UNDURRAGA MANUEL, Curso de Derecho Civil, Tomo III Obligaciones, Editorial Nascimento, 1988, Chile. Pág. 386.

El artículo 1501 del Código Civil menciona esta forma de novación, indicando que puede sustituirse una obligación por otra sin que necesariamente intervengan nuevas personas.

Además, para que la novación sea válida, debe existir el “animus novandi”, es decir, la intención clara de ambas partes de reemplazar la obligación anterior por una nueva. Si esta intención no existe, aunque se creen nuevas obligaciones, la primera no se extingue.

### **2.3.3. Efectos de la novación**

El efecto principal de la novación es que extingue la obligación original. Según el principio de que *"lo accesorio sigue la suerte de lo principal"*, al extinguirse la deuda también se extinguen sus accesorios, a menos que las partes acuerden lo contrario.

De acuerdo con el Código Civil, la novación tiene los siguientes efectos:

- 1) Se extinguen los intereses de la deuda anterior, salvo que se diga expresamente lo contrario (Art. 1510 C.C.).
- 2) Se extinguen los privilegios de la obligación primitiva (Art. 1511 C.C.).
- 3) Se extinguen las prendas e hipotecas, a menos que se reserven expresamente por acuerdo entre acreedor y deudor (Art. 1512 C.C.).
- 4) Se extinguen las garantías personales, como la solidaridad y el aval, para quienes no hayan consentido en la novación (Arts. 1390 y 1515 C.C.).

Las partes pueden pactar que ciertos accesorios continúen vigentes, siempre que la ley lo permita. Sin embargo, los privilegios se extinguen de forma definitiva, y solo pueden volver a nacer si la ley lo autoriza expresamente.

Además, si la novación se realiza entre el acreedor y un fiador, también queda liberado el deudor principal, ya que el fiador puede asumir y extinguir la deuda. Así lo explicaba Vélez

Sársfield, señalando que si el fiador puede pagar la deuda y extinguirla, la novación entre él y el acreedor tiene el mismo efecto.

Por último, los codeudores solidarios o subsidiarios que no hayan participado en la novación también quedan libres (Art. 1515 C.C.).

#### **2.4. Por la remisión.**

La remisión o perdón de la deuda es un modo de extinguir las obligaciones que consiste en el acto voluntario del acreedor de liberar al deudor total o parcialmente de su obligación, sin necesidad de recibir nada a cambio. Es decir, el acreedor renuncia al derecho de exigir el cumplimiento de la deuda, ya sea expresamente o de forma tácita.<sup>17</sup>

Nuestra legislación regula la remisión de las obligaciones como una forma de extinción, y lo hace en el artículo 1522 del Código Civil, el cual establece que: *“La remisión o condonación de una deuda no tiene valor sino en cuanto el acreedor es hábil para disponer de la cosa que es objeto de ella.”* Por lo cual se puede definir la remisión como aquella forma de extinguir las obligaciones que consisten en la renuncia de un crédito que hace el acreedor.

La remisión de deuda presenta características particulares, ya que puede considerarse una convención, es decir, requiere el acuerdo entre acreedor y deudor, especialmente cuando se trata de una remisión gratuita, la cual el artículo 1523 del Código Civil equipara a una donación. Esta figura es aplicable tanto en el ámbito de los derechos personales como en los derechos reales, aunque con una diferencia importante:

- a) En los derechos personales, la remisión es un acto bilateral, pues implica una relación entre personas.

---

<sup>17</sup> Alessandri Rodríguez, A., & Somarriva Undurraga, M. (1988). *Curso de Derecho Civil. Tomo III: Obligaciones*. Santiago de Chile: Editorial Nascimento.

b) En los derechos reales, es un acto unilateral, ya que no requiere aceptación de otro sujeto.

La remisión suele ser un acto gratuito que favorece al deudor, y para que sea válida, el acreedor debe tener la capacidad legal para disponer del objeto de la deuda, según lo establece el artículo 1522 C.C.

#### **2.4.1. Formas de remisión.**

La remisión puede ser expresa o tácita, según cómo se manifieste la voluntad del acreedor de perdonar la deuda.

Remisión tácita: Se produce cuando el acreedor entrega, destruye o cancela el título de la obligación de forma voluntaria y con el ánimo de extinguir la deuda, tal como lo establece el artículo 1524 del Código Civil. Si el acreedor no demuestra lo contrario, se presume que existió intención de condonar la deuda. Sin embargo, la remisión de una garantía, como una hipoteca o prenda, no implica la extinción de la obligación principal.

Remisión expresa: Se da cuando el acreedor declara de manera clara y directa su voluntad de renunciar total o parcialmente al cobro, ya sea verbalmente o por escrito, sin necesidad de formalidades específicas.

#### **2.4.2. Efectos**

La remisión extingue la obligación y sus accesorios, como intereses o garantías, salvo pacto en contrario. En caso de codeudores solidarios, si se perdona la parte correspondiente a uno de ellos, el acreedor solo podrá exigir el saldo restante a los demás.

Por ejemplo, si tres personas deben solidariamente \$300 y se condonan \$100 a uno, solo se podrán reclamar \$200 a los otros dos.

## 2.5. Por la Compensación.

La compensación ocurre cuando dos personas se deben algo mutuamente, es decir, cada una es al mismo tiempo acreedor y deudor de la otra. En ese caso, las deudas se cancelan entre sí, hasta donde los montos coincidan, sin necesidad de hacer pagos separados. Como lo establece el Art. 1525.- Cuando dos personas son deudoras una de otra, se opera entre ellas una compensación que extingue ambas deudas.

### 2.5.1. Requisitos de la compensación.

Para que la compensación pueda aplicarse, deben cumplirse estos cuatro requisitos principales, establecidos en el Código Civil salvadoreño:

1. **Reciprocidad:** Las partes deben ser acreedoras y deudoras entre sí (Art. 1527 C.C.).

Existen excepciones, por ejemplo, no puede usarse compensación entre un deudor y el tutor de un pupilo, o entre un deudor solidario y los créditos de sus codeudores, salvo que se les hayan cedido.

También puede aplicarse en ciertos casos especiales, como cuando un mandatario actúa en nombre de su mandante, o frente a una cesión de crédito no aceptada por el deudor (Arts. 1528 y 1529 C.C.).

2. **Naturaleza análoga de las deudas:** Ambas deben ser de dinero o de cosas fungibles e intercambiables del mismo género y calidad (Art. 1526 C.C.).
3. **Exigibilidad:** Las obligaciones deben estar vencidas y ser exigibles, es decir, que puedan legalmente reclamarse en el momento.
4. **Liquidación:** Las deudas deben estar determinadas en su monto o poder determinarse fácilmente con simples cálculos (Art. 1526 n.º 2 C.C.).

### **2.5.2 Efectos de la compensación**

La compensación extingue ambas obligaciones recíprocas hasta el monto de la deuda menor, y lo hace automáticamente (de pleno derecho) desde el momento en que ambas deudas coexistieron. Esta extinción afecta también los accesorios de la deuda, como privilegios, prendas, hipotecas y obligaciones de codeudores solidarios, ya que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

Según Alessandri y Somarriva<sup>18</sup>, en la práctica rara vez las deudas son del mismo monto, por lo que suele extinguirse solo parcialmente.

Además, la compensación puede ser renunciada por el deudor, ya que está establecida en su beneficio. Esta renuncia puede ser expresa (hecha de forma clara y directa) o tácita, deducida de la conducta del deudor (con base en el Art. 12 C.C.).

### **2.6. Por la Confusión.**

La confusión ocurre cuando una misma persona reúne las calidades de acreedor y deudor en una misma obligación, lo que produce su extinción automática.

A diferencia de la compensación, en la que existen dos obligaciones recíprocas entre personas distintas, en la confusión hay una sola obligación, y esta se extingue porque una sola persona es a la vez quien debe y quien tiene derecho a cobrar.

Este modo de extinción no solo aplica en derechos personales, sino también en derechos reales. Por ejemplo: Se extingue el usufructo si el usufructuario adquiere la propiedad completa del bien (*Art. 887 C.C.*); También la servidumbre si ambos predios quedan en manos de un solo dueño; Se extinguen garantías como la prenda o hipoteca si el bien pasa al acreedor (*Art. 2156 C.C.*); En herencias, hay confusión si un acreedor y un deudor son parte de la

---

<sup>18</sup> *Curso de Derecho Civil, Tomo III, 1988, p. 420*

sucesión como herederos entre sí o respecto a un tercero, siempre que la herencia sea aceptada pura y simplemente (*Art. 1559 C.C.*).

Esta figura tiene raíces en el Derecho Romano, donde inicialmente no se permitía que el deudor hiciera valer su crédito contra el acreedor dentro del mismo juicio, lo cual cambió con el procedimiento formulario.

### **2.6.1. Requisitos para que opere la confusión:**

1. Debe existir una sola obligación: No basta con que una persona sea acreedor en una y deudor en otra, ya que eso da lugar a la compensación, no a la confusión.
2. El crédito y la deuda deben recaer sobre el mismo patrimonio: Si pertenecen a patrimonios distintos, como en la herencia con beneficio de inventario, no hay confusión.
3. Debe darse por derecho propio: Es necesario que la calidad de acreedor y deudor coincidan en la misma persona y no por representación.

### **2.7. Por la pérdida de la cosa que se debe.**

Es un caso de imposibilidad en la ejecución, que es un término genérico ya que la “pérdida de cosa debida es un caso de imposibilidad específica que se circunscribe a las obligaciones de dar un espacio cierto”; la imposibilidad en la ejecución es un producto de la máxima o aforismo que dice que “nadie está obligado a realizar lo imposible” y recibir aplicación en las obligaciones de dar y de hacer.<sup>19</sup>

El Código Civil, entre los artículos 1540 al 1550, regula la extinción de las obligaciones cuando se produce la pérdida de la cosa debida. Esto ocurre cuando el bien específico (cuerpo cierto) se destruye, desaparece, deja de estar en el comercio o simplemente ya no se sabe si existe (*Art. 1540 C.C.*).

---

<sup>19</sup> **ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo; SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel.** *Curso de Derecho Civil, Tomo III: Obligaciones.* Editorial Jurídica de Chile, 1988. pp. 430-434.

Si la pérdida de la cosa no es culpa del deudor, la obligación se extingue, ya que no puede cumplirse por una causa que no depende de su voluntad.<sup>20</sup>

Sin embargo, el deudor sí será responsable en casos como:

- Cuando la cosa perece por su culpa (Art. 1541 C.C.),
- Durante la mora (retraso en cumplir), salvo que la pérdida también hubiera ocurrido en manos del acreedor (Art. 1542 C.C.),
- Cuando él mismo se ha hecho responsable del caso fortuito (Art. 1543 C.C.),
- O cuando la cosa fue robada o hurtada por él, no pudiendo escudarse en el caso fortuito (Art. 1546 C.C.).

Si la cosa reaparece, el acreedor puede reclamarla, devolviendo lo que recibió por su precio (Art. 1545 C.C.).

Según Somarriva, en estos casos la obligación no desaparece del todo, sino que se transforma: el deudor ya no debe entregar la cosa, sino pagar su precio e indemnizar los daños. Esto no es una nueva obligación, sino una subrogación real, donde el objeto de la obligación cambia.

## **2.8. Por la declaración de nulidad o por la rescisión.**

Es la resolución de un contrato bilateral plenamente válido, u otro acto que engendre prestaciones recíprocas, a causa del incumplimiento culpable de una de las partes; se distingue de la nulidad en que ésta es provocada de por un vicio de origen.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo; SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel. *Curso de Derecho Civil, Tomo III: Obligaciones*. Editorial Jurídica de Chile, 1988. pp. 433.

<sup>21</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, M. *Obligaciones Civiles*, Colección Textos Jurídicos Universitarios, 3.ª ed., Universidad Nacional Autónoma de México, México, p. 392.

El artículo 1551 del Código Civil establece que es nulo todo acto o contrato al que le falte algún requisito legal, y clasifica la nulidad como absoluta o relativa.

Según Guillermo Cabanellas, la nulidad es la invalidez de un contrato por carecer de condiciones legales como la capacidad de las partes o por actos ilegales que vulneran la ley<sup>22</sup>.

### **2.8.1. Tipos de nulidad**

**1. Nulidad absoluta:** No se define expresamente en el Código Civil, pero se aplica a actos con objeto o causa ilícita, o realizados por personas absolutamente incapaces (Art. 1552 inc. 2° C.C.). Un ejemplo es la venta de bienes de un menor sin autorización judicial, que es nula conforme al art. 230 inc. 3° del Código de Familia.

**2. Nulidad relativa:** Surge de errores u omisiones subsanables (Art. 1554 C.C.). A diferencia de la nulidad absoluta, solo puede ser solicitada por las partes afectadas y puede ser corregida por el paso del tiempo o por ratificación. Un ejemplo es un error en los nombres o medidas en un contrato de compraventa<sup>23</sup>.

### **2.8.2. La rescisión.**

La rescisión implica la revocación de un contrato por causa legal que afecta su validez. Aunque el Código Civil no la define expresamente, el artículo 1562 permite solicitarla dentro de los cuatro años posteriores al contrato. La rescisión puede ser ejercida por las partes o declarada por el juez en caso de nulidad absoluta (Art. 1567 C.C.).

La rescisión busca restituir el estado anterior al contrato, ya sea por voluntad de las partes o mediante sentencia judicial.

---

<sup>22</sup> DICCIONARIO JURÍDICO ELEMENTAL, CABANELLAS DE TORRES, GUILLERMO, 19ª. Ed. Buenos Aires, Heliasta, 2008.

<sup>23</sup> JESÚS ALFREDO MUÑOZ VALENZUELA. Tesis; Nulidad de acto o contrato por causa ilícita o error involuntario; y, rescisión conforme normativa ecuatoriana. Universidad católica de Santiago de Guayaquil. 2022.

## **2.9. Por el evento de la condición resolutoria.**

La condición resolutoria es un hecho futuro e incierto, pactado entre las partes, del cual depende la extinción de una obligación o de un derecho adquirido. Es decir, si la condición se cumple, el acto jurídico queda sin efecto, como si nunca hubiese existido<sup>24</sup>.

Es decir, que es una cláusula en el contrato que dice: “esto durará hasta que pase tal cosa”. Si esa cosa pasa, el contrato se termina automáticamente, y las partes deben volver al estado anterior al contrato.

Nuestro Código Civil contempla también la condición resolutoria como una de las formas mediante las cuales una obligación puede extinguirse. Esta condición se refiere a un evento o hecho futuro que, si ocurre, pone fin a una obligación o a un derecho previamente adquirido.

En palabras simples, se trata de una cláusula que establece que una obligación dejará de existir si ocurre cierta situación. Por ejemplo, si yo vendo un lote de vino con la condición de que el comprador debe venir a recogerlo y pagarlo en un plazo de ocho días, y eso no sucede, entonces quedo libre de cumplir con lo pactado. Esa condición (el no recogerlo y pagarlo a tiempo) hace que se termine el compromiso.

Por lo tanto, si transcurre el tiempo estipulado y no se cumple la condición, la obligación se extingue automáticamente y las partes regresan a la situación en que se encontraban antes del contrato.

## **2.10. Por la declaratoria de la prescripción.**

La prescripción extintiva es una institución de orden público que extingue el derecho de acción de un acreedor que ha permanecido inactivo durante un plazo legal. Esta inactividad,

---

<sup>24</sup> ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo; SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel. *Curso de Derecho Civil – Obligaciones*, Tomo III. Editorial Jurídica de Chile, 1988.

unida al paso del tiempo y a la oposición del deudor, da lugar a la extinción de la facultad de exigir judicialmente el cumplimiento de una obligación<sup>25</sup>.

Según el artículo 2253 del Código Civil, la prescripción extingue acciones y derechos que no se han ejercido en un tiempo determinado. No borra la obligación como tal, sino que la transforma en una obligación natural, es decir, que ya no puede exigirse judicialmente<sup>26</sup>.

Para que la prescripción surta efecto, deben cumplirse tres requisitos esenciales:

1. Que se trate de una acción prescriptible.
2. Que haya transcurrido un plazo de tiempo legal.
3. Que exista inactividad o silencio en la relación jurídica.

El inicio del cómputo depende del tipo de obligación: si es pura y simple, corre desde que nace; si es condicional, desde que se cumple la condición; y si es una obligación de no hacer, desde la contravención como lo establece el art 2253 del Código Civil.

La prescripción puede interrumpirse por la presentación de una demanda judicial debidamente notificada antes de vencer el plazo art. 2257 Código Civil. También se interrumpe si el deudor reconoce su deuda. Si el proceso es abandonado o se absuelve al deudor, la interrupción no surte efecto como lo establece el art. 2242 del Código civil.

Además, puede suspenderse en favor de personas incapaces como menores o personas bajo tutela art. 2259 C.C.

Se reconocen también prescripciones de corto tiempo, como las de 1, 2, 3 o 4 años, aplicables a ciertos créditos profesionales, comerciales o contractuales arts. 2260 y 2261 C.C.

---

<sup>25</sup> BEJARANO SÁNCHEZ, Ernesto. *Derecho Civil. Parte General*. Ob. Cit., págs. 504.

<sup>26</sup> Artículos 2253 y artículo 1341 numeral 2 del Código Civil de El Salvador. Decreto legislativo del 23 de agosto de 1860.

Por último, la caducidad es diferente de la prescripción: se impone por ley, no admite interrupción ni suspensión, y el juez puede declararla de oficio.

### **2.11. Por la dación en pago.**

La dación en pago es un modo de extinguir las obligaciones en el cual al acreedor se le entrega una cosa distinta de la debida.<sup>27</sup>

El jurista francés Robert Joseph Pothier, la define como “el acto por el cual un deudor da una cosa a su acreedor que se dispone a recibirla en lugar y en pago de una suma de dinero o de cualquier otra cosa que se le debe<sup>28</sup>”

La dación en pago es una modalidad de cumplir una deuda. Que consiste en que el deudor o incluso un tercero, si el acreedor está de acuerdo entrega algo diferente a lo que originalmente debía, y con eso se da por extinguida la obligación original.

Por ejemplo, si alguien debía dinero, pero en lugar de pagar con efectivo entrega un terreno, un vehículo u otro bien y el acreedor acepta, la deuda se considera pagada, aunque no se haya entregado exactamente lo que se debía al inicio.

La dación en pago, a diferencia de otros modos de extinguir las obligaciones, no cuenta con un título específico en nuestra legislación. En lugar de ello, se encuentra regulada de manera diversa en disposiciones aisladas del Código Civil que hacen referencia a esta figura.

Disposiciones que se refieren a la dación en pago, siendo que esta no es tratada en forma sistemática, si no que se refiere a ella los artículos. 2132 y 2147 del Código Civil.

---

<sup>27</sup> ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Arturo; SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel. *Curso de Derecho Civil – Obligaciones*, Tomo III. Editorial Jurídica de Chile, 1988.

<sup>28</sup> RODRIGUEZ ARIAS. L. Ob. Cit., P. 474

### **2.11.1. Naturaleza jurídica de la dación en pago.**

La naturaleza jurídica de la dación en pago ha sido objeto de debates entre los juristas debido a su carácter complejo. Esta figura se sitúa entre dos conceptos: el pago y la novación por cambio de objeto, ya que consiste en que el deudor entrega al acreedor una cosa distinta a la originalmente pactada para extinguir la obligación. Según el *artículo 2132 del Código Civil salvadoreño*, si el acreedor acepta dicha prestación, se extingue incluso la fianza de la obligación original, aunque luego resulte evicto (es decir, privado de la cosa por causa legal).

Algunos doctrinarios clásicos han equiparado la dación en pago a la compraventa o permuta, mientras que otros la consideran un caso de novación, lo que ha dado lugar a una tesis mixta, que entiende la dación como una combinación de ambas figuras. No obstante, la doctrina moderna busca diferenciarla completamente y reconoce a la dación en pago como una institución autónoma, que debería tener una regulación legal propia.

Desde el punto de vista técnico, la dación en pago no es un contrato bilateral como la compraventa o la permuta, ya que el acreedor no asume ninguna obligación frente al deudor. Además, se perfecciona únicamente con la entrega efectiva de la cosa distinta a la debida, lo que la hace más similar a los contratos reales, donde el acto jurídico requiere la entrega material para surtir efectos.

Por tanto, se concluye que la dación en pago es un acto jurídico unilateral y extintivo, cuyo objetivo principal es saldar una deuda mediante una prestación distinta, sin que ello implique necesariamente la celebración de un contrato de compraventa o permuta.

### **2.11.2. Requisitos de la dación en pago**

Para que exista válidamente una dación en pago deben cumplirse los siguientes requisitos esenciales:

a) **Existencia de una obligación previa:** Debe haber una deuda pendiente que se pretenda extinguir. Esta puede derivar de una obligación de dar, hacer o no hacer.<sup>29</sup>

b) **Capacidad de las partes:** Tanto el deudor como el acreedor deben tener capacidad jurídica suficiente. El acreedor debe poder renunciar al crédito original, y el deudor, asumir la nueva prestación. Esta capacidad es similar a la exigida en la novación.

c) **Voluntad de extinguir la deuda mediante una nueva prestación:** No basta con que las partes acuerden una prestación distinta; se requiere que exista una clara intención de extinguir la obligación anterior, no solo de modificarla. Si solo se crea una obligación adicional o alternativa, no estamos ante una dación en pago sino ante otro tipo de convención jurídica (como una obligación alternativa o una facultativa).

d) **Ejecución efectiva de la nueva prestación:** La dación en pago no se perfecciona con el simple acuerdo, sino que requiere la entrega real de la cosa o la ejecución de la nueva prestación pactada.

e) **Carácter traslativo de dominio (cuando aplica):** En caso de que la dación implique la entrega de un bien, esta puede funcionar como un título que transfiere la propiedad. Así lo ha reconocido la jurisprudencia.

## 2.12. Adjudicación en pago.

La adjudicación en pago constituye una figura jurídica de vital importancia dentro del ámbito procesal civil, particularmente en los procedimientos de ejecución forzosa, ya que permite al acreedor satisfacer su crédito mediante la atribución de un bien del deudor, previa

---

<sup>29</sup> QUINTANILLA, A. *Tratado de las Obligaciones Civiles*. p. 91.

autorización judicial. A pesar de que con frecuencia se le confunde con la dación en pago, ambas instituciones presentan diferencias sustanciales en cuanto a su origen, naturaleza y procedimiento. Mientras la dación en pago es un acto voluntario de carácter contractual, la adjudicación en pago se manifiesta como una medida procesal impuesta o solicitada dentro de un juicio ejecutivo. En el presente trabajo se desarrollará el origen histórico, la evolución doctrinal y legal de la adjudicación en pago, así como sus principales características, requisitos y efectos jurídicos, diferenciándola claramente de otras formas de extinción de obligaciones, con énfasis en su aplicación dentro del ordenamiento jurídico salvadoreño.

#### **4. Concepto de la adjudicación en pago.**

La adjudicación en pago es una figura jurídica que se presenta como un medio alternativo para la extinción de obligaciones, distinta a la dación en pago. Su aplicación se da, principalmente, en el contexto de procesos judiciales, donde el acreedor, en ausencia de otros bienes suficientes, puede solicitar que se le adjudique un bien del deudor en pago de lo que se le debe. Esta figura permite satisfacer el crédito mediante la atribución judicial de un bien, bajo ciertos requisitos legales y procesales, y se encuentra regulada por disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico. A continuación, se desarrollará su concepto, características.

La adjudicación en pago es un acto procesal jurisdiccional mediante el cual se transmite la propiedad de un bien previamente embargado al acreedor o tercero legitimado, con el propósito de satisfacer su crédito. Esto ocurre típicamente cuando, tras una subasta judicial sin compradores, el acreedor puede recibir el bien como forma de pago<sup>30</sup>.

Según Otero Valentín, el verbo activo "adjudicar", proveniente del latín *ad* y *judicare*, significa juzgar, declarar o decretar a favor de alguien la pertenencia de una cosa. Este enfoque

---

<sup>30</sup> Huillca, J. (n.d.). *Ejecucion Forzada Remate y Adudicacion de Pago*. Scribd. <https://es.scribd.com/document/471423598/Ejecucion-Forzada-Remate-y-Adudicacion-de-Pago>

gramatical refleja uno de los supuestos en que se produce la adjudicación, coincidiendo con su uso en el Derecho romano, específicamente en la *adjudicatio*, que se aplicaba dentro de los juicios divisorios para asignar a una de las partes lo que le correspondía del patrimonio común.

Según Sohm, la *adjudicatio* era la asignación judicial de cosas en estos procesos divisorios, en los que el juez, al no alcanzarse un acuerdo amistoso entre copropietarios, como por ejemplo entre herederos, ejercía una facultad que permitía convertir la cuota ideal de un bien común en propiedad exclusiva, sin necesidad de transferencia de posesión. En los procesos amistosos se requería, en cambio, una traditio o entrega mutua de la posesión, mientras que en la adjudicación judicial bastaba con el fallo del juez, en tanto acto de disposición público e imperativo, supliendo la voluntad privada

De los dos autores anteriores podemos decir que la doctrina clásica recoge que la adjudicación en pago es un acto por el cual una autoridad judicial declara o decreta la transmisión de un bien embargado al acreedor para extinguir la obligación cuando no se presentó comprador en subasta. Tiene su raíz en el derecho romano: *adjudicatio* se usaba en juicios divisorios y significaba atribución del dominio por mandato judicial<sup>31</sup>.

Carlos Muñoz Rocha lo define La forma de adquisición del dominio o de la propiedad de una cosa que consiste en que una autoridad del Estado, facultada para ello, hace ingresar al patrimonio de una persona un derecho cuya titularidad podría corresponder a otra persona, mediante el procedimiento que estipula la ley<sup>32</sup>.

La adjudicación en pago es la apropiación o aplicación que a un acreedor se hace judicialmente de bienes muebles o inmuebles de su deudor para cubrirle el importe de su

---

<sup>31</sup> *La dación, adjudicación y cesión de bienes, en función de pago de deudas.* (n.d.). vLex. <https://vlex.es/vid/dacion-adjudicacion-funcion-deudas-347273?utm>

<sup>32</sup> **Carlos I. Muñoz Rocha**, bienes y derechos reales, Oxford, México, 2010, pp. 110.

crédito. La clave aquí es que el acreedor se adjudica el bien sin consentimiento del deudor, a través de un auto judicial.

En síntesis, la adjudicación en pago es una forma de transmisión de propiedad que se da dentro de un proceso judicial normalmente en los juicios ejecutivos y ejecución forzosa, a solicitud del acreedor, cuando no hay postores en subasta. No requiere el consentimiento del deudor y se decreta mediante resolución o auto judicial, permitiendo al acreedor recibir el bien embargado como forma de pago para extinguir total o parcialmente la deuda.

### **3.1. Origen histórico.**

La adjudicación en pago es una figura jurídica que ha evolucionado a lo largo de la historia del derecho civil y procesal. Se distingue entre la adjudicación voluntaria, conocida como dación en pago, y la adjudicación judicial, que surge como resultado de la imposibilidad de realizar la venta de bienes en una subasta pública. Esta última constituye la forma genuina de adjudicación en pago dentro del proceso judicial, asegurando la satisfacción de los créditos del acreedor aun en ausencia de interesados en la subasta.

Los orígenes de la subasta, base de la adjudicación judicial, se remontan incluso antes del Imperio Romano. Los asirios y caldeos realizaban remates públicos para vender esclavos, embarcaciones o pescado, estableciendo un mecanismo primitivo de realización de bienes que permitía a los propietarios o acreedores obtener recursos de manera efectiva. Con la evolución del comercio y la aparición de la moneda, el trueque fue reemplazado por la compraventa, consolidando los procedimientos formales de enajenación y estableciendo las bases de las subastas públicas como medio de ejecución de créditos.

En el Imperio Romano, la subasta adquirió un carácter más institucional. La palabra “subasta” proviene de SUB (bajo) y ASTA (lanza), aludiendo a la costumbre de vender los bienes “bajo la lanza”, símbolo del control estatal sobre los bienes del deudor. Los bienes

podían ser adjudicados al mejor postor mediante un proceso público compuesto por tres fases: anuncio, puja y adjudicación. Cuando no se presentaban postores, el acreedor podía adquirir los bienes, sentando así el precedente histórico de la adjudicación judicial en pago. Dentro del Derecho Romano clásico, procedimientos como el *executio bonorum*, el *bonorum venditio* y el *bonorum distractio* permitían embargar y vender los bienes del deudor, facilitando la extinción parcial o total de la deuda mediante la adjudicación a acreedores preferentes o terceros licitadores.

Durante el periodo de Justiniano, estos mecanismos se consolidaron como procedimientos más jurisdiccionales y regulados, otorgando al acreedor mayor facultad para disponer de los bienes embargados, acercándose a lo que hoy entendemos por adjudicación judicial en pago<sup>33</sup>.

En la Edad Media y el Derecho Común europeo, especialmente en Francia, España e Italia, la subasta se reguló como procedimiento forzoso para satisfacer los créditos frente a deudores insolventes. Textos normativos como el *Fuero Juzgo* y el *Fuero Real* establecían que los bienes se vendieran primero al mejor postor y, en ausencia de compradores, el juez podía ordenar la adjudicación directa al acreedor ejecutante. A diferencia de la dación en pago voluntaria, esta adjudicación tenía un carácter procesal y obligatorio, resaltando la intervención judicial como garantía de equidad y legalidad.

En América y específicamente en El Salvador, la subasta judicial se incorporó formalmente desde el siglo XIX con el Código de Procedimientos Civiles de 1882, que establecía la necesidad de fijar día y hora para el remate, publicar carteles y notificar a las partes interesadas. El remate constituía la fase final de la subasta, adjudicando los bienes al mejor postor o, en caso de ausencia de postores, al rematador o ejecutante, consolidando así

---

<sup>33</sup> (S/f). Scielo.cl. Recuperado el 24 de julio de 2025, de [https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0716-54552002002400034&script=sci\\_arttext&utm](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0716-54552002002400034&script=sci_arttext&utm)

la adjudicación judicial en pago como un mecanismo legítimo y seguro para la realización de créditos.

De esta manera, la historia de la adjudicación en pago refleja una evolución desde prácticas primitivas de venta de bienes y trueque, pasando por la institucionalización romana y la regulación medieval, hasta su incorporación en los sistemas procesales modernos. La subasta judicial y su remate aseguran que los acreedores puedan satisfacer sus créditos de manera efectiva, diferenciándose de la dación en pago voluntaria, en la que la transferencia de bienes depende únicamente del acuerdo entre deudor y acreedor.

### **3.2. Características de la adjudicación en pago.**

En el contexto de los procedimientos judiciales de ejecución forzosa, cuando un deudor no cumple voluntariamente con el pago de una obligación, el ordenamiento jurídico permite al acreedor solicitar al juez que se proceda al embargo y posterior venta de los bienes del deudor para obtener la satisfacción de su crédito. Sin embargo, cuando no hay oferentes en la subasta judicial o esta resulta fallida, la ley concede al acreedor la posibilidad de solicitar la adjudicación del bien embargado como forma de pago.

Esta figura, conocida como adjudicación en pago, constituye un medio de satisfacción del crédito por vía judicial, distinto de la dación en pago, y regulado como una facultad procesal que puede ejercer el acreedor dentro del proceso. A continuación, se describen las características principales que definen esta figura:

- a) **Naturaleza jurisdiccional:** La adjudicación en pago se da exclusivamente dentro de un proceso judicial, usualmente en el marco de un procedimiento de ejecución o cobro forzoso y juicio ejecutivo. No se trata de un acuerdo entre partes, sino de una actuación procesal autorizada y controlada por el juez, quien interviene activamente en la declaración de transferencia del bien al acreedor.

- b) **Solicitud del acreedor:** Esta figura no opera de oficio. Es necesario que el acreedor la solicite expresamente ante el tribunal competente, una vez que ha fracasado la subasta pública del bien embargado o antes que sede la pública subasta. El juez no puede adjudicar el bien si el acreedor no lo ha pedido, pues se trata de un derecho facultativo del mismo dentro del proceso.
- c) **No requiere consentimiento del deudor:** A diferencia de la dación en pago, que exige el acuerdo entre el acreedor y el deudor, la adjudicación en pago no necesita la aceptación del deudor. Se impone por decisión judicial con base en los presupuestos procesales establecidos por la ley.
- d) **Requiere resolución judicial:** Para que la adjudicación en pago surta efectos, debe existir una resolución expresa del juez, ya sea en forma de auto o sentencia, en la que se decrete la adjudicación del bien a favor del acreedor. Esta resolución tiene fuerza ejecutiva y produce el efecto legal de transferir el dominio del bien.
- e) **Finalidad: extinción de la deuda:** La adjudicación tiene como finalidad principal la satisfacción del crédito del acreedor, extinguiendo total o parcialmente la deuda, según el valor del bien adjudicado. En caso de que el valor del bien sea inferior a la deuda, el saldo puede mantenerse como crédito pendiente.
- f) **Bien previamente embargado:** Solo pueden adjudicarse los bienes previamente embargados dentro del proceso de ejecución. El embargo es una medida cautelar que asegura la disponibilidad del bien para garantizar el pago y constituye un requisito indispensable para que proceda la adjudicación.
- g) **Efecto traslativo de dominio:** Mediante la adjudicación, el bien embargado pasa a ser propiedad del acreedor o de un tercero legitimado. Es decir, se

produce una transmisión de dominio, la cual no requiere acto voluntario del deudor, ni siquiera la tradición física del bien, cuando la ley así lo permite.

h) **Subsidiariedad respecto a la subasta:** La adjudicación en pago no es el primer mecanismo de ejecución, sino que se aplica de manera subsidiaria, generalmente cuando la subasta pública fracasa. Es decir, solo procede una vez agotado el intento de venta pública y ante la inexistencia de postores o precios adecuados.

i) **Aplicable a bienes muebles e inmuebles:** Esta figura puede recaer tanto sobre bienes muebles como inmuebles, siempre que se encuentren legalmente embargados, identificados en el proceso y susceptibles de ser adjudicados conforme a la normativa aplicable.

j) **Figura distinta de la dación en pago:** Aunque ambas figuras persiguen el mismo fin (la extinción de una deuda mediante la entrega de un bien), se diferencian en su naturaleza. La dación en pago es un acto voluntario y consensuado entre las partes, mientras que la adjudicación en pago es forzosa, procesal y judicialmente declarada, sin requerir acuerdo entre acreedor y deudor.

### 3.3. Diferencias con la dación en pago común.

La adjudicación en pago y la dación en pago común son figuras jurídicas que comparten la finalidad de extinguir una obligación mediante la entrega de un bien, pero se distinguen claramente en su naturaleza y procedimiento.

La adjudicación en pago es un acto procesal de carácter jurisdiccional, que se produce dentro de un proceso judicial de ejecución, a solicitud del acreedor y sin necesidad del consentimiento del deudor. Se decreta mediante una resolución o auto judicial, generalmente cuando ha fracasado la subasta del bien embargado, y tiene como efecto la transferencia forzosa de la propiedad al acreedor para satisfacer su crédito.

En cambio, la dación en pago común es un acto voluntario y contractual, que requiere el consentimiento mutuo del deudor y del acreedor, mediante el cual este último acepta recibir un bien en lugar del pago en dinero. No interviene autoridad judicial ni se requiere un proceso, ya que su validez depende exclusivamente del acuerdo de voluntades. Mientras la adjudicación se rige por normas procesales y se ejecuta judicialmente, la dación se funda en los principios generales del Derecho de Obligaciones.

### **3.4. Naturaleza jurídica de la adjudicación en pago.**

La adjudicación en pago es una figura jurídica que permite al acreedor, dentro de un proceso judicial de ejecución, solicitar que se le adjudique un bien del deudor como forma de pago total o parcial de su crédito. A diferencia del pago convencional, esta modalidad no depende de la voluntad del deudor, sino que opera por medio de resolución judicial. Por esta razón, ha sido objeto de discusión doctrinal respecto a su verdadera naturaleza jurídica. Diversas teorías han sido formuladas para explicar esta figura, algunas comparándola con instituciones contractuales tradicionales, y otras reconociéndola como una forma autónoma de extinción de las obligaciones. A continuación, expondré las principales teorías doctrinales que se han propuesto.

#### **3.4.1 Teoría de la dación en pago**

Una de las teorías más recurrentes sostiene que la adjudicación en pago constituye una modalidad de la dación en pago (*datio in solutum*), pues en ambas figuras el acreedor recibe un bien distinto al originalmente pactado como medio de satisfacción de su crédito. Desde esta perspectiva, se argumenta que si el resultado práctico es la extinción de una deuda mediante la entrega de un bien, no importa si el proceso es judicial o extrajudicial, ya que lo esencial es el cambio en la forma de pago.

Sin embargo, esta teoría presenta serias debilidades. La dación en pago, tal como está regulada en el artículo 2147 inc 2° del C.C, requiere un acuerdo de voluntades entre acreedor y deudor. En cambio, la adjudicación en pago opera sin necesidad de que el deudor consienta, y muchas veces incluso en su contra. Además, la dación en pago es una figura contractual basada en la autonomía de la voluntad, mientras que la adjudicación es una consecuencia de un procedimiento judicial, es decir, un acto procesal. Por tanto, aunque en ambas figuras se extingue la obligación con un bien distinto al dinero, la falta de bilateralidad y la intervención judicial marcan una diferencia sustancial. Un ejemplo claro es cuando un acreedor hipotecario se adjudica un inmueble en una subasta judicial: el deudor no ha participado activamente ni ha manifestado su consentimiento, lo cual excluye la posibilidad de considerar tal adjudicación como una dación en pago.

### **3.4.2. Teoría de la compraventa forzada.**

Otra postura sostiene que la adjudicación en pago debe entenderse como una especie de compraventa forzada. Bajo esta teoría, se considera que el acreedor adquiere el bien del deudor mediante una transacción impuesta judicialmente, en la que el precio es equivalente al monto del crédito. Así, se trataría de una compraventa atípica, donde la voluntad del vendedor no es imprescindible, y el valor de la deuda sustituye al precio tradicional.

Esta teoría también ha sido objeto de cuestionamientos importantes. En primer lugar, la compraventa, conforme al derecho civil, requiere consentimiento mutuo, existencia de cosa y precio. En la adjudicación en pago, el deudor no manifiesta voluntad alguna, y no se pacta un precio, sino que se realiza una equivalencia jurídica entre el crédito y el bien adjudicado. Tampoco existe una negociación ni una relación comercial entre las partes. Por tanto, aunque el acreedor “adquiera” el bien como si fuera comprador, no puede hablarse de compraventa en sentido técnico. Además, en este contexto, el bien no es transmitido como producto de una transacción, sino como forma de cumplimiento forzoso.

### **3.4.3. Teoría de la novación objetiva.**

Algunos autores han propuesto que la adjudicación en pago constituye un caso de novación objetiva, es decir, una sustitución del objeto de la obligación. Bajo esta concepción, el pago en dinero originalmente pactado es reemplazado por la transmisión de un bien, lo que modificaría la obligación primitiva.

Sin embargo, esta teoría resulta inadecuada al analizarse desde la estructura de la adjudicación. La novación, como lo establece la doctrina clásica, requiere el *animus novandi*, es decir, la voluntad de novar. En la adjudicación en pago, esta voluntad no existe. Es el juez quien impone la adjudicación como consecuencia procesal, no hay acuerdo de partes, y no se genera una nueva obligación, sino que se extingue la ya existente. Por tanto, aunque pueda parecer que hay una sustitución del objeto, en realidad lo que ocurre es una ejecución coactiva para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación.

### **3.4.4. Teoría de la expropiación privada.**

Otra teoría más marginal propone que la adjudicación en pago podría entenderse como una forma de expropiación privada, ya que el deudor es despojado de su propiedad en favor del acreedor, mediante intervención judicial. Esta postura se fundamenta en el hecho de que hay una transferencia obligatoria de un bien, sin que exista consentimiento del propietario.

No obstante, esta concepción es jurídicamente inexacta. La expropiación, conforme al artículo 106 de la Constitución, es una institución de derecho público que solo puede ser ejercida por el Estado y por razones de interés social o utilidad pública, no entre particulares. La adjudicación en pago no persigue un interés general, sino el cumplimiento de una obligación privada, por lo que no puede considerarse una expropiación. Además, la intervención judicial en este caso no tiene por finalidad privar al deudor de su propiedad en beneficio del Estado, sino permitir la ejecución del crédito conforme al proceso legal.

### **3.4.5. Teoría de la figura autónoma de extinción de las obligaciones.**

Frente a las deficiencias de las teorías anteriores, la doctrina mayoritaria moderna sostiene que la adjudicación en pago constituye una forma especial y autónoma de extinción de las obligaciones, con características propias que la diferencian claramente de las figuras antes analizadas. Bajo esta teoría, la adjudicación es una institución procesal, derivada de juicio ejecutivo y la ejecución forzosa, mediante la cual el acreedor recibe un bien del deudor para saldar su crédito, con la autorización del órgano jurisdiccional competente.

Esta teoría es la que mejor se adapta a la práctica procesal y al ordenamiento jurídico. En efecto, el Código Procesal Civil y Mercantil reconoce expresamente la figura de la adjudicación en pago como una alternativa válida dentro de la ejecución forzosa. El artículo 654 establece que, “El ejecutante tendrá en todo momento derecho de adjudicarse o de adquirir los bienes por la cantidad del justiprecio”. Asimismo, el artículo 663 “Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el ejecutante pedir la adjudicación de los bienes por el valor tasado”. Estas disposiciones muestran con claridad que no se trata de una convención, ni de una compraventa, sino de una medida judicial que tiene por objeto extinguir una deuda mediante la entrega forzada de un bien.

En este sentido, la adjudicación en pago debe entenderse como una figura procesal que permite extinguir las obligaciones en sede judicial, cuando el deudor incumple y no se obtiene pago en dinero. La intervención del juez es indispensable, y la resolución que ordena la adjudicación tiene fuerza ejecutiva. No hay acuerdo de partes, ni precio, ni voluntad de novar, lo que la diferencia profundamente de otras instituciones similares. Su fundamento se encuentra no en el derecho civil de los contratos, sino en el derecho procesal de la ejecución forzosa.

## **CAPÍTULO II: TRANSFERENCIA DEL DOMINIO COMO CONSECUENCIA DE LA ADJUDICACIÓN EN PAGO**

### **2.1. El dominio y su transferencia en el derecho salvadoreño.**

El dominio es el derecho real por excelencia, que confiere a su titular la facultad plena, directa y exclusiva de usar, gozar y disponer de un bien, dentro de los límites y con las restricciones que establezca la ley. Este derecho se caracteriza por ser perpetuo, absoluto y oponible a terceros, lo que significa que el titular puede ejercerlo frente a cualquiera que pretenda perturbar su posesión o propiedad.

Según Manuel Ossorio<sup>34</sup>, el dominio es el derecho real que pertenece a una persona sobre una cosa corporal, para usarla, gozarla y disponer de ella con exclusión de otros, con las limitaciones establecidas por las leyes y el derecho de terceros.

Nuestra legislación, en el artículo 567 del Código Civil, establece que: “Se denomina dominio o propiedad al derecho de poseer exclusivamente una cosa, así como de gozar y disponer de ella, con las únicas limitaciones que impongan la ley o la voluntad del propietario.”

Tanto la definición doctrinal como el art. 567 del Código Civil, coinciden en que el dominio es un derecho real pleno, que otorga a su titular la facultad exclusiva de poseer, usar, disfrutar y disponer de un bien, dentro de los límites establecidos por la ley o por la voluntad del propietario.

Esta convergencia resalta la importancia del dominio como pilar fundamental del derecho patrimonial, garantizando la seguridad jurídica sobre la propiedad y el respeto a los derechos tanto del propietario como de terceros.

---

<sup>34</sup> **Ossorio, Manuel.** *Diccionario de Derecho Usual.* Editorial Porrúa, 2001.

Por lo anterior podemos decir, que el dominio, como derecho real por excelencia, implica la facultad plena y exclusiva que tiene su titular para usar, disfrutar y disponer de un bien. Sin embargo, este derecho no es absoluto, ya que está sujeto a las limitaciones que establecen la ley y la voluntad del propietario.

La transferencia del dominio es el acto jurídico mediante el cual el propietario transmite total o parcialmente su derecho de propiedad a otra persona. Esta transmisión puede realizarse por diversos medios, tales como la venta, la donación, la permuta, la adjudicación o la herencia. Para que la transferencia sea válida y produzca efectos frente a terceros, es necesario cumplir con ciertos requisitos legales, entre ellos la celebración de un contrato válido, la entrega o tradición del bien y, en muchos casos, su inscripción en registros públicos, como el Registro de la Propiedad.

Doctrinariamente, la transferencia del dominio se considera un negocio jurídico traslativo, que implica la voluntad concordante del transmitente y el adquirente, y la entrega efectiva del bien o su representación legal. En nuestro el derecho civil, esta transferencia se regula principalmente en el Código Civil y en leyes especiales según el tipo de bien.

## **2.2. Requisitos para la transferencia del dominio.**

La transferencia del dominio, entendida como el acto jurídico por el cual la propiedad de un bien pasa de una persona a otra, requiere el cumplimiento de una serie de requisitos que garantizan la validez y eficacia de la operación, tanto en el ámbito contractual como en el registral.

**a) Capacidad legal de las partes:** De acuerdo con el artículo 1316 del Código Civil, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad es necesario que sea legalmente capaz. El artículo 1317 establece que toda persona es capaz, salvo aquellas que la ley declara incapaces.

Existen incapacidades absolutas (art. 1318) (como en el caso de los dementes, impúberes y sordos que no pueden darse a entender de manera indudable) y relativas, como la de los menores adultos y las personas jurídicas que actúan fuera de sus atribuciones.

**b) Consentimiento libre de vicios:** El consentimiento debe ser otorgado libremente, sin error, fuerza o dolo (arts. 1322, 1324, 1325, 1327, 1328 y 1329 C.C.). La ausencia de estos vicios asegura que el acuerdo refleje de manera genuina la voluntad de las partes.

**c) Objeto lícito:** Según los artículos 1331, 1333, 1335 y 1337 C.C., el objeto del contrato debe ser determinado o determinable, posible y lícito. No puede recaer sobre bienes fuera del comercio, derechos intransferibles o cosas cuya enajenación esté prohibida por la ley.

**d) Causa lícita:** El artículo 1338 establece que toda obligación debe tener una causa real y lícita, entendida como el motivo inmediato que impulsa a las partes a celebrar el contrato. No será válida una causa prohibida por la ley, contraria a la moral o al orden público.

**e) Contrato o acto traslativo:** Debe existir un acto jurídico que dé origen a la transferencia del dominio, como la compraventa, donación, permuta, adjudicación o sucesión por causa de muerte. Este acto constituye la base legal para que la propiedad cambie de titular.

**f) Tradición o entrega del bien:** En la mayoría de los casos, la transferencia del dominio requiere la tradición o entrega efectiva del bien, ya sea física o simbólica. Esto habilita al adquirente a ejercer la posesión y el uso del bien. Para bienes

muebles, la tradición suele ser material; para bienes inmuebles, la entrega simbólica o documental puede complementarse con la inscripción registral.

**g) Inscripción en registros públicos (cuando corresponda):** En el caso de bienes sujetos a registro, como inmuebles o ciertos bienes muebles registrables, la inscripción en el Registro de la Propiedad es requisito indispensable para que la transferencia tenga efectos frente a terceros. Esta formalidad otorga publicidad y seguridad jurídica a la operación.

La transferencia del dominio no se limita a un simple acuerdo verbal o escrito entre las partes; requiere la concurrencia de elementos de capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita, además de un acto jurídico válido que sirva como vehículo traslativo. La tradición y, en su caso, la inscripción registral, completan el proceso, asegurando que el nuevo titular pueda ejercer plenamente su derecho de propiedad y que éste sea oponible frente a terceros.

## **2.1. Bienes susceptibles de adjudicación**

La adjudicación en pago es acto procesal judicial mediante el cual, a solicitud del acreedor y por resolución del juez competente, se transfiere al acreedor un bien del deudor como forma de pago forzoso para extinguir total o parcialmente una obligación. Ahora hablaremos de cuáles son los Bienes susceptibles de adjudicación:

### **A. Bienes corporales muebles**

En el marco de la adjudicación en pago, los bienes corporales muebles constituyen una categoría susceptible de ser adjudicada siempre que se encuentren dentro del comercio y no estén sujetos a prohibiciones legales específicas. De conformidad con el artículo 562 del Código Civil, se entiende por bienes muebles aquellos que no están adheridos al suelo y pueden trasladarse de un lugar a otro sin que se altere o destruya su naturaleza. En este grupo se incluyen vehículos automotores, maquinaria y herramientas industriales, ganado, joyas,

obras de arte y otros objetos de valor. La adjudicación de estos bienes implica que el juez ordene su entrega material o simbólica al acreedor, con la finalidad de extinguir total o parcialmente la obligación, sustituyendo así el pago en dinero originalmente debido<sup>35</sup>.

### B. Bienes corporales inmuebles

Los bienes inmuebles, regulados por el artículo 561 del **Código Civil**, comprenden aquellos que “Son bienes inmuebles o raíces las tierras y los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo.

Forman parte de los inmuebles las plantas arraigadas en el suelo, los frutos pendientes, los yacimientos de las minas, las puertas, ventanas, losas, etc., de los edificios, y en general, todos los objetos naturales o de uso u ornamentación que estén unidos de una manera fija y estable a los bienes raíces, de suerte que formen un solo cuerpo con ellos”.

En el contexto de la adjudicación en pago, estos bienes pueden ser adjudicados siempre que sean de propiedad del deudor y estén libres de prohibiciones legales para su transmisión. Es requisito indispensable que la adjudicación judicial conste en resolución firme y sea inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de conformidad con los artículos 673 y 682 del Código Civil, a fin de que surta efectos frente a terceros y se garantice la seguridad jurídica de la transmisión<sup>36</sup>.

### C. Bienes incorporales

La adjudicación en pago no se limita a bienes físicos, sino que también puede comprender bienes incorporales, definidos como aquellos derechos que tienen un valor económico y que pueden ser objeto de transferencia. Entre ellos se encuentran los derechos de crédito susceptibles de cesión, las acciones o participaciones sociales, los derechos de

---

<sup>35</sup> Planiol, Marcel y Ripert, Georges. *Tratado práctico de derecho civil francés*, Vol. III, Bosch, 1954

<sup>36</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo. *De los bienes: derecho civil*, Editorial Jurídica de Chile, 1991

usufructo, uso o habitación y, en ciertos casos, derechos de propiedad intelectual o industrial. La adjudicación de estos derechos implica que el acreedor asuma la titularidad jurídica del derecho transferido, reemplazando así el pago en dinero, y que, de ser necesario, se cumplan los actos de inscripción o notificación que exija la ley para su oponibilidad frente a terceros<sup>37</sup>.

#### **D. Bienes litigiosos**

Una categoría particular la constituyen los bienes litigiosos, que son aquellos cuya propiedad o posesión está siendo objeto de un proceso judicial. Estos bienes pueden ser objeto de adjudicación siempre que exista autorización judicial expresa, lo que supone que el juez debe valorar la viabilidad y legalidad de la transferencia en el marco del proceso de ejecución. Ejemplos de ello son bienes embargados en procesos judiciales o bienes sujetos a partición hereditaria en trámite, que pueden ser adjudicados al acreedor si con ello se satisface el crédito reconocido judicialmente<sup>38</sup>.

#### **E. Bienes no susceptibles de adjudicación**

No todos los bienes pueden ser objeto de adjudicación en pago. Quedan excluidos, conforme al artículos 1335 y 1488. Los dos primeros establecen que no pueden ser objeto de enajenación ni, por ende, de adjudicación, aquellos bienes que están fuera del comercio, como los de uso público o de dominio común, y los derechos intransferibles de carácter personalísimo, como las pensiones alimenticias. Por su parte, el artículo 1488, en el marco de la cesión de bienes, enumera expresamente los bienes inembargables, tales como los instrumentos indispensables para el trabajo del deudor, los artículos de subsistencia básica, los bienes con cláusula de inembargabilidad y ciertos derechos de carácter personal.

---

<sup>37</sup> Messineo, Francesco. *Doctrina general del contrato*, Tomo II, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1979

<sup>38</sup> Díez-Picazo, Luis y Gullón, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*, Vol. II, Tecnos, 2014

Esta interrelación normativa permite afirmar que la inembargabilidad prevista en el artículo 1488 opera como un límite material para la adjudicación en pago, puesto que, al ser esta una forma de ejecución forzosa judicial, solo pueden adjudicarse aquellos bienes que sean legalmente embargables y transferibles. De esta manera, las limitaciones derivadas de dichas disposiciones persiguen un doble propósito: proteger la dignidad y subsistencia del deudor y preservar el carácter inalienable de ciertos bienes de interés público o estrictamente personal.

## **2.2. La adjudicación como forma de adquirir el dominio.**

### **A. Adjudicación judicial.**

En el ámbito jurídico, la adjudicación constituye un mecanismo o título traslativo por el cual, mediante resolución judicial, se transfiere el dominio de un bien del deudor al acreedor, en cumplimiento forzoso de una obligación impaga. En el caso específico de la adjudicación en pago, su naturaleza es esencialmente judicial, ya que se lleva a cabo a solicitud del acreedor y con la intervención del juez dentro de un proceso de ejecución. A diferencia de la dación en pago, que es un acto voluntario en el que deudor y acreedor acuerdan la entrega de un bien como forma de extinguir la deuda, la adjudicación en pago no depende de la voluntad del deudor, sino de la decisión jurisdiccional que ordena la transferencia como medida de satisfacción del crédito.

### **B. Adjudicación voluntaria**

La adjudicación voluntaria se presenta cuando las partes, de común acuerdo, realizan un acto jurídico mediante el cual se entrega un bien para saldar una obligación, configurando en realidad una dación en pago. En este supuesto, no interviene la autoridad judicial como órgano decisor, y la transferencia del dominio se produce en virtud del contrato suscrito entre las partes, regido por las reglas del derecho civil común sobre obligaciones y contratos.

### **C. Efectos jurídicos**

La adjudicación en pago funciona de doble vía: por un lado, para el deudor implica la extinción total o parcial de la obligación que originó el proceso judicial, liberándolo de la deuda en la medida del valor del bien adjudicado; por otro lado, para el acreedor significa la adquisición del dominio del bien adjudicado, que pasa a su patrimonio como forma de pago forzoso de la obligación insatisfecha. Esta transferencia de propiedad se materializa mediante la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad, cuando se trate de bienes registrables, y surte efectos erga omnes, es decir, frente a todos. De esta manera, la adjudicación en pago se erige no solo como una forma de adquirir el dominio, sino también como un instrumento procesal que garantiza la efectividad del derecho de crédito.

### **CAPÍTULO III: ANÁLISIS COMPARATIVO DE LA ADJUDICACIÓN EN PAGO FRENTE A OTRAS FORMAS DE EXTINCIÓN DE OBLIGACIONES.**

#### **3.1. Adjudicación en pago vs. dación en pago ordinaria**

La adjudicación en pago y la dación en pago ordinaria comparten un elemento esencial: en ambos casos, el deudor cumple su obligación entregando un bien distinto al originalmente pactado, extinguiendo así la deuda. Tanto la adjudicación en pago como la dación en pago producen un efecto “de doble vía”: para el deudor, implican la liberación total o parcial de la obligación; para el acreedor, suponen la adquisición del dominio del bien recibido como forma de pago. No obstante, la diferencia principal radica en que la adjudicación en pago es una vía judicial que requiere la intervención de un juez a solicitud del acreedor, normalmente en el marco de un proceso de ejecución, mientras que la dación en pago ordinaria es un acuerdo voluntario entre las partes, sin necesidad de intervención judicial.

En cuanto a los casos de aplicación práctica, la dación en pago ordinaria se utiliza, por ejemplo, cuando un deudor y un acreedor acuerdan que, en lugar de pagar una deuda en dinero, se entregará un bien inmueble, un vehículo o cualquier otro bien, formalizando el acto

ante notario. Por su parte, la adjudicación en pago se aplica en contextos donde existe un incumplimiento y un proceso judicial en curso, como en la ejecución de una hipoteca o de un embargo, en el que el acreedor solicita al juez que le adjudique directamente el bien embargado, sin que medie subasta, para extinguir la deuda.

### **3.2. Adjudicación en pago vs remate judicial.**

La adjudicación en pago y el remate judicial son mecanismos procesales destinados a satisfacer obligaciones impagas, pero difieren sustancialmente en su procedimiento, efectos y en el rol que desempeña el acreedor. El remate judicial consiste en la venta pública de bienes embargados mediante subasta, abierta a terceros postores, en la cual se adjudica el bien al mejor oferente y el producto de la venta se aplica al pago de la deuda, devolviendo al deudor cualquier excedente o exigiéndole la diferencia si el monto no cubre el total<sup>39</sup>. Por su parte, la adjudicación en pago es un procedimiento judicial donde, sin necesidad de subasta, el juez asigna directamente el bien al acreedor como forma de extinguir la obligación, funcionando como una transmisión directa del dominio en virtud de resolución judicial<sup>40</sup>.

En cuanto a los efectos en la titularidad, en el remate judicial la propiedad se transfiere al mejor postor una vez aprobado el remate y consignado el precio, constituyéndose el decreto judicial en título hábil para su inscripción registral<sup>41</sup>. En cambio, en la adjudicación en pago, el bien pasa directamente del deudor al acreedor por mandato judicial, operando de forma inmediata la extinción de la deuda y la adquisición del dominio, sin intervención de terceros.

Respecto al rol del acreedor, en el remate judicial este se limita a recibir el importe obtenido en la subasta o, si participa como postor, a competir en igualdad de condiciones con

---

<sup>39</sup> *Semanario Judicial de la Federación*. (n.d.-b). <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/ejecutoria/21748?utm>

<sup>40</sup> *La dación, adjudicación y cesión de bienes, en función de pago de deudas*. (n.d.-b). vLex. <https://vlex.es/vid/dacion-adjudicacion-funcion-deudas-347273>

<sup>41</sup> Agüeros, F. L. (2023, October 30). ¿Cuándo adquiere la propiedad de un bien inmueble el adjudicatario en una subasta judicial? *sepin*. <https://blog.sepin.es/2017/10/adquisicion-inmueble-subasta-judicial>

otros interesados<sup>42</sup>. En la adjudicación en pago, el acreedor adopta un papel más activo al solicitar al juez que le adjudique el bien embargado, operando así un efecto doble o “de doble vía”: para el deudor, la adjudicación extingue la obligación; para el acreedor, transfiere el dominio del bien adjudicado como forma de pago.

### 3.3. Adjudicación en pago vs. compensación, novación y remisión.

La adjudicación en pago se diferencia sustancialmente de figuras como la compensación, la novación y la remisión por su causa, forma y efectos. En cuanto a la causa, la adjudicación en pago tiene como finalidad satisfacer una obligación ya vencida mediante la transmisión forzosa de un bien al acreedor, generalmente en un procedimiento judicial de ejecución<sup>43</sup>. La compensación, por su parte, opera cuando dos personas son recíprocamente acreedoras y deudoras, extinguiendo las deudas hasta el importe concurrente sin necesidad de transferencia de bienes<sup>44</sup>. La novación implica la sustitución de una obligación por otra nueva, cambiando su objeto o condiciones, con la intención expresa de extinguir la anterior<sup>45</sup>. La remisión es el perdón voluntario que el acreedor concede al deudor, extinguiendo la deuda sin recibir contraprestación, ya sea de forma expresa o tácita<sup>46</sup>.

En cuanto a la forma, la adjudicación en pago requiere una resolución judicial y, en muchos casos, inscripción registral del bien transmitido, mientras que la compensación y la novación pueden realizarse por acuerdo de voluntades, y la remisión no requiere más que la manifestación del perdón. Finalmente, en los efectos, la adjudicación en pago transfiere la propiedad del bien al acreedor y extingue la obligación hasta el monto de su valor; la

---

<sup>42</sup> Jriano. (2025, August 12). *¿Cuáles son las etapas de un remate bancario? Tiempo que tardaría en entregar inmueble*. Tropicana Colombia. <https://www.tropicanafm.com/2025/cuales-son-las-etapas-de-un-remate-bancario-tiempo-que-tardaria-en-entregar-inmueble-441973.html>

<sup>43</sup> Vlex. (2022). *Adjudicación en pago: concepto y procedimiento*. Vlex.com. <https://vlex.com/vid/adjudicacion-pago-concepto-procedimiento-920855915>

<sup>44</sup> CÓDIGO CIVIL DE EL SALVADOR [C.C] promulgado el 23 de agosto de 1860, El Salvador. Art. 1525.

<sup>45</sup> CÓDIGO CIVIL DE EL SALVADOR [C.C] promulgado el 23 de agosto de 1860, El Salvador. Art. 1498

<sup>46</sup> CÓDIGO CIVIL DE EL SALVADOR [C.C] promulgado el 23 de agosto de 1860, El Salvador. Art. 1522.

compensación y la novación extinguen obligaciones recíprocas o sustituidas, y la remisión extingue la deuda sin transferencia de bienes<sup>47</sup>.

### **3.4. Análisis de la figura de adjudicación en pago desde la óptica de los procesos de juicio ejecutivo y ejecución forzosa.**

La adjudicación en pago es una figura jurídica de gran relevancia dentro del ámbito de las obligaciones, pues constituye un medio alternativo mediante el cual el deudor, sin necesidad de su consentimiento, puede ver satisfecha su deuda a través de la entrega de un bien distinto al originalmente pactado. Esto ocurre previa resolución judicial emitida por el juez competente, a solicitud del acreedor. Este mecanismo adquiere especial importancia en el marco de los procesos de juicio ejecutivo y ejecución forzosa, ya que en ambos se persigue garantizar la efectividad de los derechos del acreedor frente al incumplimiento del deudor.

#### **3.4.1. El juicio ejecutivo**

El juicio ejecutivo es un proceso especial regulado en el Libro Tercero del Código Procesal Civil y Mercantil (arts. 457 y siguientes), cuyo propósito es permitir al acreedor exigir de manera rápida y eficaz el cumplimiento de una obligación de pago vencida. A diferencia de los procesos ordinarios, el ejecutivo no tiene como finalidad una declaración de derechos, sino la materialización de una obligación previamente reconocida en un título ejecutivo.

El título ejecutivo es aquel documento que acredita la existencia de una deuda líquida, exigible y determinada, otorgando al acreedor la facultad de acudir directamente a la vía ejecutiva. Entre los títulos ejecutivos más comunes se encuentran: Los instrumentos públicos; Los instrumentos (contratos) privados fehacientes; Los títulos valores como letras de cambio,

---

<sup>47</sup> Vlex El Salvador. (2017). *Dación en pago y adjudicación judicial: diferencias y aplicaciones*. Vlex.com. <https://vlex.com/sv/vid/dacion-pago-adjudicacion-judicial-683229585>

pagarés; y sus cupones, en su caso (art. 457 CPCM). Dicho título es indispensable, pues constituye la base legal de la demanda ejecutiva (art. 459 CPCM).

La finalidad del proceso ejecutivo es lograr el pago forzoso de la deuda cuando el deudor se ha mostrado renuente a cumplir voluntariamente. Para ello, el juez, sin necesidad de citar ni escuchar previamente al deudor, puede ordenar medidas ejecutivas como el embargo de bienes (art. 460 CPCM). Este carácter expedito obedece a la naturaleza de la pretensión: el acreedor no busca una declaración judicial sobre la existencia de la deuda, ya que esta consta en el título, sino únicamente la satisfacción efectiva de la obligación incumplida.

Entre las características del juicio ejecutivo se destacan: su brevedad y celeridad frente al proceso ordinario; la necesidad de un título ejecutivo válido; la limitación de las defensas del deudor únicamente a las excepciones taxativamente admitidas en la ley; y su carácter compulsivo, ya que permite al juez ordenar directamente actos de ejecución como embargos o subastas sin requerir un proceso declarativo previo.

Cuando el deudor resulta insolvente o no cumple voluntariamente con la obligación, el juez decreta el embargo de bienes, los cuales pueden ser muebles o inmuebles.

Posteriormente, se ordena su venta en subasta pública, con el fin de obtener liquidez para pagar al acreedor. Sin embargo, si en dicha subasta no se presentan postores, entra en juego la adjudicación en pago, que constituye el mecanismo mediante el cual el acreedor puede adjudicarse los bienes embargados a un precio justo, aplicándose dicho valor a la deuda reclamada.

La adjudicación en pago funciona, por tanto, como un medio de satisfacción de la deuda cuando la venta en pública subasta no logra realizarse. De este modo, el acreedor evita quedar desprotegido y puede ver cumplida su pretensión ejecutiva, incorporando los bienes adjudicados a su patrimonio como compensación de lo adeudado.

Por lo anterior podemos decir, que el juicio ejecutivo es un proceso especial, expedito y coercitivo, cuyo fin primordial es garantizar que las obligaciones respaldadas en un título ejecutivo se cumplan efectivamente. Su estructura, que combina medidas inmediatas como el embargo, junto con fases de realización forzosa de bienes y, en su caso, la adjudicación en pago, asegura un equilibrio entre la tutela de los derechos del acreedor y las garantías mínimas del deudor.

### **3.4.2. La Ejecución forzosa**

La ejecución forzosa en el ámbito civil es el procedimiento mediante el cual el Estado, a través de los tribunales, obliga al deudor a cumplir con una obligación cuando este no lo hace de manera voluntaria. Es decir, si una persona ha sido condenada en una sentencia o existe un título que acredita una deuda, y aun así no cumple, la ley interviene para sustituir su voluntad y asegurar que el acreedor reciba lo que le corresponde.

La finalidad de la ejecución forzosa es garantizar que lo declarado en una sentencia o en un título con fuerza ejecutiva no se quede en simples palabras, sino que se convierta en una realidad. Con ello se protege el derecho a la tutela judicial efectiva, asegurando que las resoluciones de los jueces no sean meras declaraciones, sino actos que producen resultados concretos.

Ahora bien, cuando el deudor no puede cumplir con el pago reclamado en la sentencia, ya sea por falta de dinero u otra causa, la ley prevé alternativas para que el acreedor pueda obtener satisfacción de su crédito. En estos casos, el acreedor tiene la posibilidad de solicitar la adjudicación en pago de los bienes embargados al deudor, ya sea antes o después de la subasta pública. Así lo establece el artículo 654 del CPCM, al señalar que: *“El ejecutante tendrá en todo momento derecho de adjudicarse o de adquirir los bienes por la cantidad del justiprecio”*. Esto significa que el acreedor puede, en cualquier momento, adjudicarse los bienes

embargados, con lo cual la deuda se extingue total o parcialmente y se evita prolongar innecesariamente el proceso.

Por su parte, la ejecución forzosa tiene como finalidad asegurar que las sentencias o los títulos ejecutivos se cumplan plenamente, incluso en contra de la voluntad del deudor. Tal como lo regula el artículo 554 numeral 1 del mismo cuerpo legal: *“Para que la ejecución forzosa tenga lugar, a fin de garantizar el resultado de un proceso, dar efectividad a la protección jurisdiccional otorgada en el proceso declarativo, se necesita un título que la lleve aparejada. Son títulos de ejecución: 1°. Las sentencias judiciales firmes...”*.

La adjudicación en pago, tanto en el juicio ejecutivo como en la ejecución forzosa, constituye una forma alterna de cumplimiento de la obligación, en la cual el acreedor recibe en calidad de pago bienes distintos a los originalmente pactados, generalmente aquellos que han sido embargados al deudor. Estos bienes se adjudican al acreedor por el justo precio, hasta cubrir el monto total de la deuda reclamada. Si el valor de lo adjudicado supera lo adeudado, el remanente debe ser entregado al deudor, garantizando así un equilibrio en la relación procesal.

Este mecanismo no solo permite la satisfacción del derecho de crédito del acreedor, sino que también opera como un modo de extinción de la obligación, ya sea de manera total, cuando el valor de los bienes adjudicados cubre íntegramente la deuda, o de manera parcial, cuando solo lo hace en forma proporcional. En este sentido, la adjudicación en pago cumple una doble función: asegurar la efectividad del cobro para el acreedor y ofrecer al deudor un mecanismo que, aunque forzoso, le permite extinguir su obligación sin que se prolongue indefinidamente en el tiempo, evitando un estado de insolvencia permanente.

### **3.4.3. La adjudicación de bienes sin derecho a liquidación: una afectación al derecho de propiedad.**

El derecho de propiedad, consagrado en la Constitución y Código Civil, otorga a toda persona la facultad de usar, gozar y disponer de sus bienes, así como la garantía de que este derecho no podrá ser vulnerado arbitrariamente. Dicho derecho tiene una naturaleza jurídica de carácter real y absoluto frente a terceros, con el límite de la función social que lo modula, pero siempre bajo el principio de proporcionalidad y legalidad. En este sentido, el proceso ejecutivo, como mecanismo especial de tutela del crédito, tiene como finalidad primordial asegurar el pago de lo adeudado al acreedor, siendo la liquidación de la deuda el medio natural y preferente para alcanzar este objetivo.

Cuando en un juicio ejecutivo o en la fase de ejecución forzosa se omite brindar al deudor la oportunidad de liquidar su obligación pecuniaria y, en su lugar, se adjudican de manera inmediata los bienes embargados, se produce una afectación directa al derecho de propiedad. La adjudicación en pago constituye, en efecto, una forma alternativa de cumplimiento que opera únicamente ante la imposibilidad de obtener el pago en dinero; sin embargo, su aplicación debe respetar los derechos patrimoniales del deudor, garantizándole primero la opción de saldar su deuda por la vía natural del pago. De lo contrario, se genera un despojo desproporcionado, pues el valor del bien adjudicado puede superar ampliamente la deuda reclamada, lo que lesiona la esfera patrimonial del deudor y transgrede la finalidad del proceso, que no es privar de bienes sino asegurar el cumplimiento de la obligación.

La jurisprudencia constitucional salvadoreña (Inc. 130-2007, de 13-I-2010) ha enfatizado que el juez debe velar porque se concrete, en primer lugar, la liquidación de la deuda, y que la adjudicación de los bienes embargados solo proceda cuando el pago no se realiza. Omitir este paso y optar directamente por la adjudicación implica un actuar arbitrario, contrario a la finalidad misma del proceso ejecutivo, y en consecuencia, una vulneración al derecho de

propiedad. Además, la fijación de la base de adjudicación debe ajustarse al valor real del bien y no a criterios reducidos (como las dos terceras partes del avalúo) que puedan resultar insuficientes para cubrir la deuda o, por el contrario, generar un detrimento excesivo para el deudor<sup>48</sup>.

Es decir que la adjudicación de bienes sin otorgar la oportunidad de liquidación de la deuda constituye una afectación ilegítima al derecho de propiedad, pues convierte un mecanismo extraordinario de cumplimiento en un despojo injustificado. El parámetro de protección del derecho de propiedad exige que el juez priorice el pago en dinero como forma natural de extinguir la obligación y que solo en caso de incumplimiento se proceda a rematar o adjudicar los bienes, siempre respetando su justo valor y asegurando que cualquier remanente se restituya al deudor.

## **CAPÍTULO IV: APLICACIÓN PRÁCTICA EN EL SALVADOR**

### **4.1. Normativa salvadoreña aplicable**

#### **4.1.1. Código Civil**

El **artículo 685 del Código Civil** dispone: “La inscripción de la adjudicación de bienes raíces o derechos reales en ellos, hecha en virtud de partición, valdrá como título de dominio para el adjudicatario, sin necesidad de tradición real o ficticia”. Esto significa que la adjudicación, una vez inscrita, transfiere directamente el dominio al adjudicatario, confirmando que la adjudicación judicial es una fuente autónoma de adquisición de derechos reales.

El **artículo 689** establece: “En las inscripciones de contratos traslativos de dominio, se expresará la naturaleza de éstos y si hubo precio o compensación, o diferencia en metálico, se

---

<sup>48</sup> La base de adjudicación debe fijarse conforme al valor real del bien, ya que el uso de criterios reducidos, como las dos terceras partes del avalúo, puede perjudicar al deudor al generar un detrimento patrimonial excesivo o resultar insuficiente para cubrir la deuda.

hará constar”. Con ello, la norma vincula la adjudicación en pago con la función registral, pues exige que conste si hubo o no compensación, reforzando la seguridad jurídica del acto.

El **artículo 695** señala: “Ninguna inscripción se hará sin que conste en el Registro que el que otorga el derecho tiene facultad para disponer de él; pero en las adjudicaciones judiciales de bienes raíces hechas en juicios ejecutivos, podrá inscribirse la adjudicación aunque no conste el antecedente”. Aquí se reconoce expresamente el carácter procesal de la adjudicación en pago, pues basta la resolución judicial para que la transmisión de dominio sea registrable, incluso sin antecedente previo.

El **artículo 721** indica: “La enajenación o adjudicación judicial de bienes raíces no quedará sin efecto por el hecho de estar anotada preventivamente la demanda sobre los mismos, siempre que la ejecución haya comenzado antes de la anotación”. De esta manera, la adjudicación en pago goza de prevalencia frente a medidas precautorias posteriores, reforzando su eficacia jurídica.

En materia hipotecaria, el **artículo 744** establece: “Cuando en los juicios ejecutivos se enajenen o adjudiquen bienes hipotecados, el juez mandará cancelar la inscripción hipotecaria”. Esto evidencia que la adjudicación en pago no solo extingue la deuda principal, sino que también depura las cargas accesorias, garantizando que el acreedor reciba el bien libre de gravamen.

Respecto a la prenda, el **artículo 2147** dispone: “El acreedor no podrá hacerse dueño de la prenda por el solo hecho del incumplimiento; pero podrá pedir al juez que se le adjudique en pago, hasta la concurrencia de su crédito, o que se venda en pública subasta”. Esta norma es clave, pues confirma que la adjudicación en pago requiere control judicial y no puede pactarse de forma privada.

El **artículo 2149** establece: “El deudor podrá, en cualquier tiempo antes de la venta o adjudicación, liberar la prenda pagando la deuda y los gastos”. Con ello, se concede al deudor un derecho de rescate, asegurando que la adjudicación en pago sea una medida subsidiaria y no inmediata.

El **artículo 2150** regula un supuesto especial: “Si el valor de la prenda no excediere de doscientos colones, el juez podrá adjudicarla directamente al acreedor, a petición de éste, sin necesidad de subasta”. Este mecanismo simplifica el procedimiento en deudas de menor cuantía, confirmando la naturaleza procesal y práctica de la adjudicación.

Finalmente, el **artículo 2152** establece: “Si el valor de la prenda no alcanzare a cubrir la deuda, se imputará en primer lugar a intereses y costas, y el acreedor conservará sus acciones por el resto”. De este modo, se resalta que la adjudicación en pago solo extingue la obligación en la medida del valor del bien adjudicado, pudiendo subsistir un saldo pendiente.

#### **4.1.2. Código Procesal Civil y Mercantil.**

La adjudicación en pago, entendida como una institución autónoma y de carácter procesal, se configura como un mecanismo jurídico mediante el cual, a petición del acreedor, el juez transfiere al mismo la titularidad de un bien del deudor con el propósito de extinguir una obligación insatisfecha. Su naturaleza eminentemente procesal explica por qué se encuentra regulada en el Código Procesal Civil y Mercantil, y no en el Código Civil, ya que no se trata de un acuerdo voluntario entre las partes (lo que constituiría una dación en pago), sino de una resolución judicial que garantiza la efectividad del crédito. En este sentido, la adjudicación en pago responde a la necesidad de dotar al acreedor de un instrumento eficaz para la satisfacción de su derecho, manteniendo la seguridad jurídica en el marco de los procesos de juicio ejecutivo y ejecución forzosa. Por ello, a continuación, analizaremos los artículos del Código Procesal Civil y Mercantil que regulan el procedimiento que da inicio a la adjudicación en pago, desde la fase de ejecución hasta su resolución definitiva.

## 1. Valúo de los bienes embargados

**Art. 647.** “En todo caso, se procederá al valúo de los bienes embargados por medio de perito nombrado por el Juez...”

Este artículo establece que antes de cualquier subasta o adjudicación, los bienes deben ser tasados por un perito nombrado por el juez. La tasación asegura que el valor asignado al bien corresponde a su valor real de mercado y es la base sobre la cual se desarrollará la subasta y, eventualmente, la adjudicación.

## 2. Convocatoria de subasta

*Art. 656. “Se acordará de oficio la realización de los bienes embargados mediante subasta judicial cuando no puedan aplicarse o cuando hubieran resultado ineficaces los demás procedimientos disponibles...”*

Aquí se regula la apertura formal de la subasta. El juez ordena la venta pública de los bienes embargados, garantizando publicidad suficiente mediante edictos. Esta convocatoria es la etapa inicial para que terceros puedan postular como compradores.

## 3. Requisitos y condiciones para la subasta

- **Art. 657.** “Para participar en la subasta el interesado deberá comprobar su solvencia económica.”
- **Art. 658.** “En los edictos se incluirá un pliego con todas las condiciones... El ejecutante podrá tomar parte en la subasta...”
- **Art. 659.** “En el caso de la subasta de inmuebles... se hará constar que hay en el juzgado certificación registral actualizada sobre los bienes en subasta.”

Estos artículos regulan la transparencia y garantías de la subasta: los postores deben acreditar solvencia; las condiciones deben estar publicadas; y en inmuebles, debe existir certificación registral. También se reconoce que el acreedor ejecutante puede participar en la subasta, incluso como postor.

#### **4. Desarrollo de la audiencia de subasta**

*Art. 660. “El acto de la subasta, que será presidido por el juez, comenzará con la lectura de la relación de bienes... La subasta terminará con el anuncio de la mejor postura y el nombre de quien la formulara.”*

Este artículo regula la forma en que se desarrolla la audiencia de subasta: el juez dirige el acto, los postores presentan sus ofertas y se declara la mejor postura. Al final, se levanta un acta que da fe de todo lo ocurrido.

#### **5. Aprobación del remate**

*Art. 661. “El juez aprobará el remate a favor del mejor postor mediante auto... Realizado el pago, se pondrá al adjudicatario en posesión de los bienes...”*

Una vez determinada la mejor oferta, el juez debe aprobarla mediante auto. Si el rematante cumple con el pago, adquiere el derecho sobre los bienes y puede inscribirlo en el registro correspondiente, cancelando cargas posteriores.

#### **6. Posturas con pago a plazos**

*Art. 662. “Cuando existiendo posturas superiores al valor tasado y se ofrezca pagar a plazos con garantías suficientes... el ejecutante podrá pedir en los cinco días siguientes la adjudicación de los bienes por el valor tasado.”*

Este artículo protege al acreedor ejecutante: si los postores ofrecen más que el valor tasado pero pretenden pagar a plazos, el acreedor puede solicitar que se le adjudique directamente el bien por el valor tasado en pago de su crédito.

### **7. Adjudicación en pago por falta de postores**

**Art. 663.** *“Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el ejecutante pedir la adjudicación de los bienes por el valor tasado.”*

Aquí se regula directamente la **adjudicación en pago**. Cuando no hay interesados en adquirir los bienes en subasta, el acreedor ejecutante puede pedir que se le adjudiquen los bienes, extinguiendo así su crédito hasta el valor tasado.

### **8. Distribución del producto de la subasta**

**Art. 664.** *“Las cantidades que se obtengan en favor de los ejecutantes se aplicarán, por su orden, al pago del principal, intereses y costas...”*

Este artículo regula cómo se distribuyen las sumas obtenidas. Primero se cubren principal, intereses y costas del acreedor ejecutante; lo que sobre (si lo hay), se entrega al deudor o se reparte entre otros acreedores según el orden legal de prelación.

### **9. Adjudicación de bienes al acreedor**

**Art. 654.** *“El ejecutante tendrá en todo momento derecho de adjudicarse o de adquirir los bienes por la cantidad del justiprecio...”*

Este artículo es clave: reconoce al acreedor el derecho de adjudicarse los bienes en cualquier momento de la ejecución, pagando o compensando el justiprecio. El efecto es la extinción del crédito hasta el monto del bien.

### **10. Administración de bienes**

Art. 655. “El acreedor ejecutante podrá solicitar la entrega de los bienes en administración en cualquier momento de la ejecución...”

En lugar de adjudicarse los bienes de inmediato, el acreedor puede pedir administrarlos (p. ej., alquilarlos) hasta cubrir la deuda. Una vez cubierta, cesa la administración.

### **11. Cancelación de cargas**

Art. 673. “A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que originó el remate o la adjudicación...”

Una vez realizada la adjudicación o el remate, se ordena cancelar las cargas posteriores al embargo en el registro, consolidando así el derecho del nuevo propietario.

### **12. Posesión judicial y ocupantes**

**Art. 674.** “El adquirente podrá entrar en posesión del inmueble que no se hallare ocupado; y, cuando lo esté, podrá hacerlo si se hubiera declarado que los ocupantes no tienen derecho a mantener la ocupación...”

Finalmente, este artículo regula la entrega material de la posesión. Si el inmueble está ocupado sin derecho, el juez ordenará el lanzamiento, garantizando al adjudicatario el goce efectivo del bien.

#### **4.1.3. Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.**

El artículo 63 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas regula los requisitos esenciales que deben contener los asientos de inscripción en el Registro, con el fin de garantizar certeza y seguridad jurídica sobre los derechos inscritos. Dicho artículo establece que: “*Toda inscripción que se haga en el Registro*

*expresará: a) Al inicio el número que le corresponde dentro del expediente. b) La naturaleza, extensión superficial, situación y linderos con indicación de sus medidas, de los inmuebles objeto de la inscripción a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse [...] d) En los contratos en que haya mediado precio o entrega en metálico, se expresará si ésta se ha verificado, pagando el precio de presente o a plazo [...] Iguales circunstancias se expresarán también si la traslación del dominio se verificare por permuta o adjudicación en pago [...]*”

(Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, art. 63). Esto significa que la adjudicación en pago, al ser una forma judicial de transmisión del dominio, debe inscribirse en el Registro con todos los datos de identificación del inmueble, de las partes intervinientes y las condiciones en que se efectúa la adjudicación, lo cual asegura la oponibilidad frente a terceros y formaliza la adquisición del acreedor como nuevo titular del bien adjudicado.

## **4.2. Casos jurisprudenciales relevantes.**

### **1. Sala de lo Constitucional – Amparo 9-2017**

En este caso, la Sala analizó una adjudicación en pago ordenada por el juez sin haber realizado la subasta pública previamente anunciada. La actora reclamó violaciones a su derecho de audiencia y posesión, alegando falta de notificación y oportunidad de oponerse. La Sala concluyó que:

“el artículo 654 del Código Procesal Civil y Mercantil ... dispone que ‘el ejecutante tendrá en todo momento derecho a adjudicarse o de adquirir los bienes por la cantidad del justiprecio...’”.

En consecuencia, se resolvió que la adjudicación se ajustaba a la ley y no se configuró una violación constitucional. La decisión solo reflejó inconformidad con decisiones judiciales válidas dentro de su competencia.

## **2. Sala de lo Constitucional – Sentencia 36-2017**

La Corte abordó la constitucionalidad de un proceso de adjudicación en pago donde el inmueble adjudicado tenía un valor superior a la deuda, lo que generó un excedente. El crédito fue liquidado y excedente depositado ante Hacienda. La Sala valoró que:

Aunque la adjudicación trasladó el dominio, la omisión de una nueva liquidación y las condiciones pactadas podían haber afectado derechos contractuales del acreedor, sin que se tratara de un control constitucional.<sup>49</sup>

Así, reafirmó que estas cuestiones corresponden al ámbito judicial y no constitucional.

## **3. Sala de lo Constitucional – Sentencia 199-2021**

Aquí se impugnó la adjudicación en pago directa de un inmueble a una cooperativa, sin realizar subasta. La parte afectada alegó vulneración de su derecho a ejecución forzosa adecuada. La Sala consideró que:

“Revisar si se cumplieron los requisitos legales de adjudicación sería revisar competencias que corresponden exclusivamente a los jueces ordinarios.”<sup>50</sup>

Es decir, la Sala enfatizó que estos aspectos caen bajo control jurisdiccional ordinario, no constitucional.

## **4. Sentencia APEL-81-14 de la Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Occidente (2014),**

Se sostuvo que la adjudicación en pago no constituye una compraventa, aun cuando pueda asemejarse a esta por la existencia de una cosa y un precio. La diferencia esencial

---

<sup>49</sup> *Sentencia N° 36-2017 de Sala de lo Constitucional, 13-10-2021.* (2022, April 13). vLex. <https://sv.vlex.com/vid/sentencia-n-36-2017-900449102>

<sup>50</sup> *Sentencia N° 199-2021 de Sala de lo Constitucional, 02-03-2022.* (2022, April 26). vLex. <https://sv.vlex.com/vid/sentencia-n-199-2021-901778873>

radica en que la compraventa es un contrato de carácter voluntario, mientras que la adjudicación en pago es una institución de origen judicial y procesal, decretada por el juez dentro de un procedimiento de ejecución forzosa cuando no existen postores en la subasta. En palabras de la Cámara, “cuando en el acápite del art. 663 CPCM se establece: ‘Adjudicación en pago de los bienes no vendidos’, es porque sencillamente no hubo venta alguna... de ahí que resulta que la adjudicación en pago es un título traslativo de dominio, diferente al de la venta”<sup>51</sup>.

Asimismo, la sentencia resalta que la adjudicación en pago no debe confundirse con la dación en pago. Mientras la dación es un acto voluntario que puede otorgarse incluso en sede notarial, la adjudicación en pago únicamente puede realizarse en sede judicial, siendo el juez quien actúa como tradente en representación del deudor. De esta manera, la jurisprudencia confirma que la adjudicación en pago posee una naturaleza autónoma y eminentemente procesal, razón por la cual se encuentra regulada dentro del Código Procesal Civil y Mercantil, y no en las disposiciones generales del derecho contractual.

Un segundo aspecto fundamental señalado por el tribunal es el papel del justiprecio en la adjudicación en pago. Este valor tasado, fijado por peritos en el proceso de ejecución, garantiza que la adjudicación no se realice de forma arbitraria, sino bajo parámetros objetivos de valoración de mercado. En el caso concreto, el inmueble adjudicado a la acreedora tenía un valor de \$14,986.44, mientras que la deuda ascendía a \$6,977.31. En aplicación del artículo 654 CPCM, la Cámara resolvió que la acreedora debía devolver a las deudoras la diferencia de \$8,009.13, pues “siendo que el valor del inmueble adjudicado es superior al importe de lo adeudado al acreedor, deberá abonar a las deudoras la diferencia”<sup>52</sup>.

---

<sup>51</sup> Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Occidente. (2014). *Sentencia APEL-81-14*. Santa Ana, El Salvador.

<sup>52</sup> Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Occidente. (2014). *Sentencia APEL-81-14*. Santa Ana, El Salvador.

De esta manera, la jurisprudencia reafirma que el justiprecio cumple una función de equilibrio: extingue la obligación hasta el monto del crédito, pero al mismo tiempo protege al deudor asegurando la devolución de la diferencia cuando el bien adjudicado supera el valor de la deuda. En consecuencia, la adjudicación en pago se configura como un mecanismo procesal que, además de garantizar la satisfacción del acreedor, protege los intereses patrimoniales del deudor, reforzando su carácter de institución autónoma dentro del sistema de ejecución forzosa.

## **CAPITULO V. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES**

### **1.1. Conclusión**

La adjudicación en pago constituye un modo autónomo y especializado de extinguir obligaciones. Tiene un marcado carácter procesal, ya que su aplicación se encuentra dentro del ámbito del derecho procesal civil y mercantil, en el marco de un procedimiento judicial. Este mecanismo se activa únicamente cuando existe certeza de que el deudor no está en condiciones de cumplir voluntariamente con el pago de la deuda contraída. En ese escenario, surge el derecho del acreedor de solicitar al juez la adjudicación de los bienes embargados del deudor, hasta cubrir el monto de la obligación.

La adjudicación cumple una doble función. En primer lugar, opera como un medio de extinción de las obligaciones, ya que permite al acreedor recibir un bien distinto al inicialmente pactado en sustitución de la prestación debida, extinguiendo así total o parcialmente la deuda. En segundo lugar, actúa como un título traslativo de dominio, pues transfiere la propiedad de los bienes del deudor al acreedor, legitimando jurídicamente la adquisición de los mismos dentro del proceso. Esta doble naturaleza refuerza la importancia de la adjudicación en pago como una figura que satisface el crédito y, al mismo tiempo, genera efectos patrimoniales directos.

Es fundamental diferenciar la adjudicación en pago de la dación en pago. Aunque ambas persiguen la finalidad de extinguir obligaciones mediante la entrega de un bien distinto al inicialmente debido, sus naturalezas son diferentes. La adjudicación en pago es estrictamente judicial: es el acreedor quien, dentro de un proceso, solicita al juez la adjudicación de los bienes embargados del deudor a su favor. En cambio, la dación en pago es convencional y voluntaria: se realiza por mutuo acuerdo entre acreedor y deudor, generalmente ante notario, mediante escritura pública, y es el deudor quien ofrece un bien distinto al pactado para extinguir la deuda, con el consentimiento expreso del acreedor.

En definitiva, la adjudicación en pago no solo debe entenderse como un instrumento procesal de cobro, sino también como un mecanismo que garantiza seguridad jurídica tanto para el acreedor, al satisfacer su crédito, como para el deudor, al regularse bajo parámetros judiciales que buscan evitar abusos. Por ello, es una institución que contribuye al equilibrio en las relaciones obligacionales y al fortalecimiento del sistema jurídico mercantil y civil.

## 1.2. Recomendaciones

1. Considero necesario que exista una legislación más clara en torno a la adjudicación en pago, ya que la regulación actual deja espacios a interpretaciones que pueden afectar tanto al deudor como al acreedor. Una normativa más precisa permitiría que el procedimiento se aplique de forma justa y sin dar lugar a decisiones arbitrarias.

2. También es importante promover una mayor investigación académica sobre el tema. La adjudicación en pago es una figura que, a pesar de su relevancia, ha sido poco estudiada en profundidad. Una producción más amplia de estudios, comparaciones con otras legislaciones y análisis doctrinarios podría aportar propuestas de mejora para fortalecer su regulación en nuestro país.

3. Finalmente, considero que en las universidades, especialmente en las facultades de derecho, se debería dar mayor énfasis al estudio de la adjudicación en pago. De esa forma, los futuros profesionales no solo tendrán claridad sobre la diferencia con la dación en pago, sino que también estarán mejor preparados para aplicar esta institución en la práctica con un criterio más justo y equilibrado.

### 1.3. Bibliografía

#### Libros

1. Alessandri Rodríguez, A., & Somarriva Undurraga, M. (1988). *Curso de derecho civil. Tomo III: Obligaciones*. Editorial Nascimento.
2. Alessandri Rodríguez, A., & Somarriva Undurraga, M. (2000). *Tratado de derecho civil. Parte general. Volumen II: El acto jurídico*. Editorial Jurídica de Chile.
3. Bejarano Sánchez, M. (s.f.). *Obligaciones civiles* (3.<sup>a</sup> ed.). Universidad Nacional Autónoma de México.
4. Claro Solar, L. (1937). *Derecho civil chileno y comparado: De las obligaciones* (Tomo X). Imprenta Nascimento.
5. Josserand, L. (2013). *Teoría general de las obligaciones*. Editorial Parlamento Ltda.

#### Diccionarios:

1. Cabanellas de Torres, G. (2004). *Diccionario jurídico elemental*. Editorial Heliasta.
2. Cabanellas de Torres, G. (2008). *Diccionario jurídico elemental* (19.<sup>a</sup> ed.). Editorial Heliasta.
3. Osorio, M. (2006). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales* (27.<sup>a</sup> ed.). Editorial Heliasta.

#### Tesis:

1. Muñoz Valenzuela, J. A. (s.f.). *Nulidad de acto o contrato por causa ilícita o error involuntario; y rescisión conforme normativa ecuatoriana*, Tesis de pregrado, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

2. Hernández Amaya, M. M. (2024). *Las obligaciones civiles*, Informe final del curso de especialización, Universidad de El Salvador.
3. Gómez Aragón, P. C., & Reyes Marroquín, X. B. (2012). *Formas de extinguir las obligaciones tributarias*, Trabajo de investigación de seminario de graduación, Universidad de El Salvador. Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Escuela de Ciencias Jurídicas.

### **Legislación**

1. Constitución de la República de El Salvador, D. O. N.º 234, Tomo N.º 281 (16 de diciembre de 1983).
2. CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL DE EL SALVADOR [C.P.C.M] promulgado el 31 de diciembre de 1881, El Salvador
3. CÓDIGO CIVIL DE EL SALVADOR [C.C] promulgado el 23 de agosto de 1860, El Salvador.
4. Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, D. O. N.º 40, Decreto N.º 292 (13 de febrero de 1986).

### **Jurisprudencia**

1. Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Occidente. (2014). *Sentencia APEL-81-14*. Santa Ana, El Salvador.

### **Sitios web:**

1. Agüeros, F. L. (2023, 30 de octubre). *¿Cuándo adquiere la propiedad de un bien inmueble el adjudicatario en una subasta judicial?* Sepin. <https://blog.sepin.es/2017/10/adquisicion-inmueble-subasta-judicial>

2. Colaboradores de Wikipedia. (2024, 12 de junio). *Novación*. Wikipedia. <https://es.wikipedia.org/wiki/Novaci%C3%B3n>
3. De los cuasicontratos. (s.f.). vLex. <https://vlex.com.co/vid/cuasicontratos-729887337#:~:text=Si%20el%20hecho%20de%20que,constituye%20un%20cuasidelito%20o%20culpa>
4. Huillca, J. (s.f.). *Ejecución forzada, remate y adjudicación de pago*. Scribd. <https://es.scribd.com/document/471423598/Ejecucion-Forzada-Remate-y-Adudicacion-de-Pago>
5. Jriano. (2025, 12 de agosto). *¿Cuáles son las etapas de un remate bancario? Tiempo que tardaría en entregar inmueble*. Tropicana Colombia. <https://www.tropicanafm.com/2025/cuales-son-las-etapas-de-un-remate-bancario-tiempo-que-tardaria-en-entregar-inmueble-441973.html>
6. La dación, adjudicación y cesión de bienes en función de pago de deudas. (s.f.). vLex. <https://vlex.es/vid/dacion-adjudicacion-funcion-deudas-347273>
7. Modos de extinguir las obligaciones. (s.f.). Gob.sv. Recuperado el 25 de junio de 2025, de <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-2019/2013/10/ACAD1.HTML>
8. Scielo.cl. (s.f.). Recuperado el 24 de julio de 2025, de [https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0716-54552002002400034&script=sci\\_arttext&utm](https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0716-54552002002400034&script=sci_arttext&utm)
9. Semanario Judicial de la Federación. (s.f.). <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/ejecutoria/21748?utm>

10. Sentencia N.º 36-2017 de Sala de lo Constitucional (13 de octubre de 2021). (2022, 13 de abril). vLex. <https://sv.vlex.com/vid/sentencia-n-36-2017-900449102>
11. Sentencia N.º 199-2021 de Sala de lo Constitucional (2 de marzo de 2022). (2022, 26 de abril). vLex. <https://sv.vlex.com/vid/sentencia-n-199-2021-901778873>
12. Vlex. (2022). *Adjudicación en pago: Concepto y procedimiento*. Vlex.com. <https://vlex.com/vid/adjudicacion-pago-concepto-procedimiento-920855915>
13. Vlex El Salvador. (2017). *Dación en pago y adjudicación judicial: Diferencias y aplicaciones*. Vlex.com. <https://vlex.com.sv/vid/dacion-pago-adjudicacion-judicial-683229585>

#### 1.4. Anexos.

##### **Anexo 1. Solicitud de adjudicación en pago de un inmueble.**

**REF. 13-EC-2007**

**SEÑOR JUEZ, JUZGADO DE LO CIVIL DE LA CIUDAD DE LA UNIÓN.**

**ROBERTO ANTONIO RODRÍGUEZ RAMOS**, de las generales conocidas en el presente proceso Ejecutivo Civil, contra el señor **VICTOR ARMANDO ROMERO PINEDA**, actuando como apoderado Judicial y Administrativo con Cláusula Especial del señor **LORENZO DE LA PAZ MARTÍNEZ RAMÍREZ**, respetuosamente a usted **MANIFIESTO**:

Que en día y hora señalado, en esta Sede Judicial se llevó a cabo la venta en Pública Subasta del inmueble propiedad del señor **VICTOR ARMANDO ROMERO PINEDA**, ubicado en Residencial Altos de Santa Lucía, Polígono "D", Lote número Cuatro, jurisdicción del Distrito de La Unión, Municipio de La Unión Sur, Departamento de La Unión, y no habiendo presentado postores a la misma, adjudíquese en pago al señor **LORENZO DE LA PAZ MARTÍNEZ RAMÍREZ**, por el valor base del remate que es el valúo practicado por los peritos nombrados; es decir, por la cantidad de **DIEZ MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**.

Conforme a lo anterior y con el mismo respeto le **PIDO**:

- a) Admitirme el presente escrito y agregarlo al proceso,
- b) Adjudíquese en pago en Inmueble dado en garantía a señor **LORENZO DE LA PAZ MARTÍNEZ RAMÍREZ**, por el valor base del remate que es la cantidad de **diez mil quinientos dólares de los estados unidos de América**, que es el valúo practicado por los peritos nombrados en este proceso.
- c) entréguese el documento de Adjudicación en Pago a señor **LORENZO DE LA PAZ MARTÍNEZ RAMÍREZ**, y los Oficios para cancelar la Hipoteca y el Embargo que

recaen sobre el bien inmueble inscrito a la Matrícula dos cero cero dos nueve cinco cuatro cinco – cero cero cero cero (20029545-00000), bajo el asiento de inscripción número dos y tres, para ser presentados al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, del Departamento La Unión. –

Notifíqueme lo resuelto al telefax 2626-2525, o al correo [antonio632@gmail.com](mailto:antonio632@gmail.com) seis de julio del año dos mil veinte. –

pago.

## Anexo 2. Acta de audiencia de publica subasta, donde se solicitad adjudicación en

### ACTA DE AUDIENCIA DE PÚBLICA SUBASTA.

REF: PEM-199-17-P-5-55-11-R-5

EN EL JUZGADO DE LO CIVIL, LA UNIÓN, a las once horas del dieciocho de enero de dos mil veintidós. Siendo este día y hora para realizar la audiencia de pública subasta respecto a las diligencias de ejecución forzosa de sentencia firme, clasificadas con número de referencia: REF: PEM-199-17-P-5-55-11-R-5, promovidas por el abogado CARLOS JOSE CORDOVA HERNANDEZ, en calidad de apoderado general judicial del antes EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA, ahora EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA, en contra de los señores JIMMY ROQUE MELÉNDEZ, y BEATRIZ TRINIDAD MELÉNDEZ conocida por BEATRIZ TRINIDAD MELÉNDEZ; se constituye el suscrito Juez de lo Civil, licenciado EDWIN RAMÍREZ ORELLANA, con la intervención de la Secretaría de Actuaciones, interina, licenciada FLOR NELLY REYES ORELLANA. **I) IDENTIFICACIÓN DE PARTES MATERIALES Y PROCESALES:** 1.1) Partes Materiales: No se encuentra presente la representante legal de la institución demandante, se encuentran presentes los ejecutados señores JIMMY ROQUE MELÉNDEZ, y BEATRIZ TRINIDAD MELÉNDEZ conocida por BEATRIZ TRINIDAD MELÉNDEZ; 1.2) Partes Procesales: Se encuentra presente el licenciado CARLOS JOSE CORDOVA HERNANDEZ, quien se identificó con su tarjeta de identificación de la abogacía, número 421758188, y la licenciada FLOR NELLY REYES ORELLANA, quien se identifica por medio de su tarjeta de identificación de la abogacía serie 421758188. **II) DESARROLLO DE LA AUDIENCIA DE SUBASTA,** Seguidamente el suscrito Juez procedió al desarrollo propiamente de la audiencia de pública subasta y verificando que no han comparecido postores, se le concedió la palabra al abogado CARLOS JOSE CORDOVA HERNANDEZ, quien expresó que en vista de que no se ha hecho presente ningún postor para ofrecer alguna propuesta de compra de inmueble y que haya sido posible discutir la misma, solicitó la adjudicación en pago a favor de la institución ejecutante. Respecto de dicha petición el suscrito Juez procedió a verificar el proceso, verificando que a folios 156 al 160, se encuentra agregado el valúo elaborado por los peritos JIMMY ROQUE MELÉNDEZ y FLOR NELLY REYES, quienes han tasado el inmueble en la cantidad de VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA DOLARES CON DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, (\$28,850.02), de tal manera que el justiprecio del inmueble es inferior a la cantidad que adeudan los ejecutados siendo la cantidad de TREINTA Y DOS MIL SETECEINTOS OCHO DOLARES CON SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, (\$32,708.06), razón por la que existe una diferencia por la cantidad de TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y OCHO DOLARES CON CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, (\$3,858.04). Seguidamente, el suscrito Juez le dio la palabra a la apoderada de la parte ejecutada licenciada BEATRIZ TRINIDAD MELÉNDEZ, quien manifestó: Que solicitó un oficio a la fiscalía, ya que sus representados sostenían que el inmueble donde está ubicado el inmueble, es un bien nacional e interpusieron una demanda por estafa a la constructora, ya que según era un bien nacional, pero que no ha podido hacer mayor cosa en el proceso, porque cuando sus representados se abocaron a su



**RICARDO IRMA MELLENDEZ**, fueron condenados a pagar la cantidad de **TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHO DOLARES CON SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, (\$32,708.06)** en concepto de capital adeudado; más **MIL NOVECIENTOS DOLARES CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$1,900.47)**, en concepto de intereses convencionales del nueve punto cero por ciento anual, calculados desde el día cinco de abril del año dos mil diecisiete hasta el veintinueve de noviembre de dos mil diecisiete; y la penalidad por mora de **TREINTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, más la cantidad de **CIENTO OCHENTA DOLARES LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$180.00)**, calculados desde el día nueve de mayo del año dos mil diecisiete. Posteriormente, con fecha veintiocho de octubre del dos mil diecinueve, se presentó solicitud de ejecución forzosa de sentencia firme, la cual fue admitida mediante la resolución dictada a las doce horas con cuarenta y ocho minutos del día trece de agosto del dos mil veinte, agregada a folios 132 y 133 del expediente, la notificación del despacho de ejecución fue posible realizada a los ejecutados **RICARDO MELLENDEZ** y **RICARDO MELLENDEZ** conocida por **RICARDO MELLENDEZ**, por medio del notario **RICARDO MELLENDEZ**, tal como consta en acta de folios 139 y 140, del expediente. Seguidamente, en el auto dictado a las ocho horas con dieciocho minutos del día tres de febrero de dos mil veintiuno; agregada a folios 151 del expediente, se nombró como peritos valuadores a los profesionales **RICARDO MELLENDEZ** y **RICARDO MELLENDEZ**, quienes han fijado el inmueble por el valor económico de **VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA DOLARES CON DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, (\$28,850.02)** constituyendo este el justiprecio del inmueble; advirtiendo que dicho inmueble no tiene más gravámenes que, el embargo decretado en este proceso por la cantidad de **TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHO DÓLARES CON SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$32,708.06)**; en concepto de capital adeudado; más **MIL NOVECIENTOS DOLARES CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$1,900.47)**, en concepto de intereses convencionales calculados desde el día cinco de abril del año dos mil diecisiete en adelante; la penalidad por mora de **TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, más la cantidad de **CIENTO OCHENTA DÓLARES LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$180.00)**, en concepto de Penalidad por Mora, calculados desde el día nueve de mayo del año dos mil diecisiete en adelante. más las costas procesales correspondientes; y la hipoteca abierta constituida a favor de la ejecutante, conforme su denominación anterior, **RICARDO MELLENDEZ EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA**, ahora **BANCO RICARDO MELLENDEZ DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA**, por un monto de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL COLONES** equivalentes a **CUARENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$40,000.00)**, con un derecho de 100% de hipoteca, para un plazo de 324 meses, un interés de abierta, fecha de inicio de la hipoteca primero de junio de dos mil doce, con grado de PRIMERA, Notario **RICARDO MELLENDEZ**, bajo el asiento de inscripción número 17. Por tanto, habiéndose agotado la posibilidad de solventar lo adeudado la parte ejecutante por medio de otros bienes, o en su caso mediante otra forma, como en este último caso la venta judicial en pública subasta, y no ser

posible, es procedente autorizar la adjudicación en pago, en vista de que es una manera de extinguir el crédito hasta por el límite del valor del bien, tal como lo dispone el artículo 654 del Código Procesal Civil y Mercantil, por así haberlo pedido o propuesto en esta audiencia el licenciado [REDACTED] en vista de que no comparecieron postores. **V) RESOLUCIÓN:** **A)** De conformidad a los arts. 2 de la Constitución de la República, 652 inc. 3°, 656 inc. 1° y 688 del Código Civil; 61 literal a) del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 331, 552, 554 numeral 1°, 561, 570, 604, 654, 656, 658, 659, 660, 663 y 672 del Código Procesal Civil y Mercantil, **RESUELVO:** **A) ADJUDICASE EN PAGO** a la ejecutante antes [REDACTED], **EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA**, ahora **BANCO [REDACTED] DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA**, con número de identificación tributaria: 0614-080672-001-5, representada legalmente por el señor [REDACTED], por el justiprecio de **VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA DOLARES CON DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, (\$28,850.02)**, el inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Tercera Sección de Oriente, a favor de la señora [REDACTED] **ALVAREZ** conocida por [REDACTED], en un porcentaje del cien por ciento del derecho de propiedad (100%) bajo el número de matrícula [REDACTED], con un área de 104.0000 metros cuadrados, ubicado en SIRAMA LA UNION, LA UNION, Lote # 32 Polígono 29 Urbanización Bella Vista, I etapa, correspondiente a la ubicación geográfica de SIRAMA LA UNIÓN, de la capacidad superficial de **CIENTO CUATRO PUNTO CERO CERO METROS CUADRADOS**, de las medidas y linderos siguientes: **AL PONIENTE**, dieciséis metros; **AL NORTE**, seis punto cincuenta metros, **AL SUR**, seis punto cincuenta metros, y al **ORIENTE**, dieciséis metros. **B)** De conformidad al artículo 652 del Código Civil, se le hace a la ejecutante antes [REDACTED] **EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA**, ahora **BANCO [REDACTED] DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA**, la tradición del dominio, posesión y demás derechos anexos sobre el inmueble antes descrito. **C)** Librese oficio al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Tercera Sección de Oriente, para que **CANCELE** los gravámenes inscritos en el inmueble, registrado bajo número de matrícula: **NUEVE [REDACTED] CERO CERO CERO CERO, (\$32,708.06)**, consistentes en: embargo decretado en este proceso por la cantidad de **TREINTA Y DOS MIL SETECIENTOS OCHO DÓLARES CON SEIS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$32,708.06)**; en concepto de capital adeudado; más **MIL NOVECIENTOS DOLARES CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$1,900.47)**, en concepto de intereses convencionales calculados desde el día cinco de abril del año dos mil diecisiete en adelante; la penalidad por mora de **TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, más la cantidad de **CIENTO OCHENTA DÓLARES LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$180.00)**, en concepto de Penalidad por Mora, calculados desde el día nueve de mayo del año dos mil diecisiete en adelante, más las costas procesales correspondientes, inscrito en asiento 18; y la hipoteca abierta constituida a favor de la ejecutante, conforme su denominación anterior, [REDACTED] **EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA**, ahora **BANCO [REDACTED] DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA**, por un monto de **TRESCIENTOS CINCUENTA MIL**

COLONES equivalentes a CUARENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$40,000.00), con un derecho de 100% de hipoteca, para un plazo de 324 meses, un interés de abierta, fecha de inicio de la hipoteca primero de junio de dos mil doce, con grado de PRIMERA, Notario [REDACTED], bajo el asiento de inscripción número 17. D) Librese oficio al señor Director General de Tesorería del Ministerio de Hacienda de la ciudad de San Miguel, a efecto de que reciba de conformidad al artículo 4 de la Ley de Impuesto a la Tránsito de Bienes Raíces, de parte de [REDACTED] EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA, ahora BANCO [REDACTED] DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA, el pago del 3 % sobre el justiprecio del inmueble. una vez acreditado el pago de dichos tributos, extiéndase certificación de la presente acta a la ejecutante [REDACTED], EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA, ahora BANCO [REDACTED] DE EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA, a fin que inscriba en el registro respectivo, la adjudicación del inmueble antes mencionado. E) REQUIÉRASE al abogado [REDACTED] JOSE CORDOVA [REDACTED], que informe a este juzgado si la institución demandante se dará por satisfecha con la adjudicación en pago, y en consecuencia se condonará el remanente de la obligación a favor de los ejecutados [REDACTED] conocida por [REDACTED], asimismo, requiéraseles a tanto a la ejecutante y ejecutados, que en el plazo de TRES DÍAS HÁBILES, después la celebración de esta audiencia, incorporen sus hojas de liquidación, caso contrario se procederá de oficio. SE HACE CONSTAR QUE: la venta en pública subasta, fue abierta al público; la presente adjudicación en pago no se grabó por no contar este juzgado con el equipo necesario para ello. No habiendo nada más que hacer constar, se da por terminada la presente acta a las once horas treinta minutos de este mismo día mes y año, y para constancia firmamos únicamente el suscrito Juez y la secretaria interina de actuaciones, en virtud de haberse retirado los demás comparecientes antes de finalizar la presente transcripción.



28 ENE 2022

ante mí  
 Juez  
 Sr.



**Anexo 4. Resolución de solicitud de adjudicación en pago por escrito.**

107-DRB-2021

REF: E [REDACTED]

JUZGADO DE LO CIVIL; La Unión, a las nueve horas cincuenta minutos del diecisiete de noviembre de dos mil veintidós.

Por recibido y agréguese a sus antecedentes escrito signado por el abogado [REDACTED], por medio del cual solicita se le extienda certificación del acta de adjudicación en pago y oficio de cancelación de gravámenes para ser presentado en el registro respectivo; documentación referida a las **DILIGENCIAS DE EJECUCIÓN FORZOSA de sentencia firme**, siguientes: [REDACTED], promovida por la [REDACTED] **UNIÓN, SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representada legalmente por la señora [REDACTED] GARCIA DE VIERA, en contra de los señores [REDACTED] y [REDACTED] conocida por A [REDACTED] y [REDACTED], los dos primeros representados por la procuradora pública de derechos reales y personales licenciada S [REDACTED] CUADRA, y los dos últimos representados por el curador Ad Litem [REDACTED]; y la [REDACTED] promovida por la C [REDACTED] **UNIÓN, SOCIEDAD COOPERATIVA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, representada legalmente por la señora BLANCA ELVIRA GARCIA DE VIERA, en contra de los señores [REDACTED] conocida por [REDACTED]; en base a lo anterior, el suscrito Juez **RESUELVE:**

**A) DECLARESE FIRME** la adjudicación realizada en las presentes diligencias de ejecución forzosa mediante auto de las diez horas diez minutos del treinta de septiembre de dos mil veintidós, agregado a folios 395 al 396 del expediente.

**B) Cúmplase** con lo ordenado en el auto de las diez horas diez minutos del treinta de septiembre de dos mil veintidós, agregado a folios 395 al 396 del expediente, en **LIBRAR** oficio al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, a que cancele la hipoteca y embargos que recaen sobre el inmueble inscrito en la matrícula: 95052868-00000, asientos números **8, 9 y 10**.

**C) EXTIÉNDASE**, certificación del auto de las diez horas diez minutos del treinta de septiembre de dos mil veintidós, agregado a folios 395 al 396 del expediente.

**D) REQUIÉRASELE** al abogado [REDACTED] GARCIA ANSOLDE, que retire dichos documentos, en el plazo de **CINCO DÍAS HÁBILES**, so pena de proceder al archivo definitivo del proceso.

**NOTIFÍQUESE.**

ante mi  
[Handwritten signature]

## 1.5. Glosario

### A

**Adjudicación en pago:** Mecanismo mediante el cual el acreedor recibe como pago bienes distintos a los originalmente pactados, generalmente embargados al deudor, hasta cubrir el monto total de la deuda. Si el valor de los bienes excede la obligación, el remanente debe ser entregado al deudor, operando como forma de extinción total o parcial de la obligación.

### D

**Demora:** Retraso en el cumplimiento de una obligación por parte del deudor, generalmente no imputable al incumplimiento formal de la deuda, sino a factores que generan tardanza.

### J

**Justiprecio:** Valor justo, real y objetivo de un bien, determinado mediante avalúo o tasación profesional, que sirve como referencia para adjudicaciones o ventas judiciales, garantizando equidad entre acreedor y deudor.

### M

**Mora:** Situación en la que el deudor no cumple con la obligación en el plazo convenido, generando efectos legales, como intereses moratorios o inicio de procedimientos ejecutivos.

### P

**Pago:** Cumplimiento de una obligación por parte del deudor, ya sea en dinero, bienes o servicios, que extingue total o parcialmente la obligación.

**Perito:** Profesional especializado designado para realizar tasaciones, avalúos o informes técnicos sobre bienes o situaciones específicas dentro de un proceso judicial.

**Postor:** Persona que participa en una subasta pública ofreciendo un valor determinado por los bienes a rematar, pudiendo ser acreedor, tercero o particular interesado.

**Proceso ejecutivo:** Procedimiento judicial especial y expedito que permite al acreedor exigir el pago de una deuda líquida, exigible y documentada en un título ejecutivo, mediante medidas como embargo, remate o adjudicación de bienes. Su finalidad principal es asegurar la satisfacción del derecho crediticio.

## R

**Remanente:** Excedente de dinero o valor que queda después de cubrir la deuda principal, intereses y costas procesales tras la venta o adjudicación de los bienes embargados. Este debe ser devuelto al deudor, protegiendo su patrimonio.

## S

**Subasta:** Mecanismo de venta pública de bienes embargados en la que se reciben ofertas de postores, y el bien se adjudica al mejor postor o al acreedor si no hay interesados externos.

## T

**Título ejecutivo:** Documento que acredita la existencia de una obligación líquida, exigible y determinada, y que habilita al acreedor a iniciar un proceso ejecutivo para obtener el cumplimiento forzoso de la deuda. Ejemplos: letras de cambio, pagarés.

## V

**Valuó:** Estimación o tasación del valor económico de un bien, realizada generalmente por un perito, para efectos judiciales, fiscales o comerciales.

**Valor tasado:** Monto determinado mediante valuación oficial o pericial de un bien, que sirve como referencia para adjudicaciones, remates o procedimientos judiciales relacionados con la ejecución de obligaciones.

**Derechos de autor**

El presente trabajo de investigación es propiedad intelectual de su autor y se encuentra protegido conforme a la legislación de derechos de autor vigente en El Salvador. Se reservan todos los derechos, sin perjuicio de que el contenido pueda ser utilizado, total o parcialmente, con fines estrictamente académicos, educativos o de investigación, siempre que se cite de forma adecuada al autor y a la fuente original. Queda prohibida su reproducción con fines de lucro o sin el debido reconocimiento.

**José Virgilio Fuentes Velásquez.**