

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**LOS POSIBLES EFECTOS JURÍDICOS DE LA ENTRADA EN VIGENCIA
DEL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA
HIPOTECA CENTROAMERICANA COMO INSTRUMENTO DE GARANTÍA
EN OPERACIONES DE MUTUO Y CRÉDITO EN EL SALVADOR**

**TRABAJO DE GRADO PARA OBTENER EL TÍTULO DE LICENCIADO (A)
EN CIENCIAS JURÍDICAS**

PRESENTADO POR:

**CANIZÁLEZ LÓPEZ, JOCELYN IVETTE
MENDOZA AGUILLÓN, KAREN ILIANA
RIVERA PINEDA, BLANCA IDALIA**

DOCENTE ASESOR:

LICDA. CLAUDIA JEANNETTE VIDES LANDAVERDE

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, MAYO 2018.

TRIBUNAL CALIFICADOR

Dr. RUTILIO ANTONIO DÍAZ MARTÍNEZ
(PRESIDENTE)

LIC. JOSÉ MAURICIO COLINDRES ESCOBAR
(SECRETARIO)

LICDA. CLAUDIA JEANNETTE VIDES LANDAVERDE.
(VOCAL)

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES

MSC. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

RECTOR

DR. MANUEL DE JESÚS JOYA ABREGO

VICERECTOR ACADÉMICO

ING. AGR. NELSON BERNABE GRANADOS ALVARADO

VICERECTOR ADMINISTRATIVO

LIC. CRISTÓBAL HERNÁN RIOS

SECRETARIO GENERAL

LICDA. ALELI CASTELLON

FISCAL GENERAL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

AUTORIDADES

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN MATA

DECANA

DR. JOSÉ NICOLÁS ASCENCIO HERNÁNDEZ

VICEDECANO

MSC. JUAN JOSÉ CASTRO GALDÁMEZ

SECRETARIO

LIC. RENÉ MAURICIO MEJÍA MENDEZ

DIRECTOR DE ESCUELA DE CIENCIAS JURÍDICAS:

LICDA. DIGNA REYNA CONTRERAS DE CORNEJO

DIRECTOR DE PROCESO DE GRADUACIÓN

MSC. MARIA MAGDALENA MORALES.

**COORDINADORA DE PROCESO DE GRADUACIÓN DE LA ESCUELA DE
CIENCIAS JURÍDICAS.**

AGRADECIMIENTOS

Cuando bebas agua recuerda la fuente que sacio tu sed.

(Proverbio chino)

Primeramente, agradecemos a Dios todo poderoso, por permitirnos culminar con éxito el primer peldaño de nuestra carrera universitaria, por ser siempre fiel y regalarnos la fuerza y la sabiduría a lo largo del trayecto recorrido.

De igual manera agradecemos a nuestros padres, ya que sin ellos este triunfo no tendría razón de ser, pues, es gracias a sus esfuerzos y sacrificios a quien debemos este logro profesional, agradecemos la confianza y el apoyo depositado en nuestra formación académica. Y así a cada uno de nuestros familiares y amigos que con su granito de arena contribuyeron a nuestra formación.

A nuestra asesora Licenciada Claudia Jannette Vides Landaverde por las horas dedicadas, quien con toda gentileza puso a nuestra disposición sus conocimientos, para que este trabajo fuera posible, así también a cada uno de los maestros que lograron dejar su huella en nuestro proceso de aprendizaje.

Finalmente, gracias, a quien con su apoyo y motivación hizo más llevadero este arduo camino (J.C.)

Las Autoras.

ÍNDICE

RESUMEN	ix
SIGLAS	xii
INTRODUCCIÓN	xvi
CAPITULO I	4
LA HIPOTECA COMO DERECHO REAL DE GARANTÍA	1
1.1 Evolución de los Derechos Personales y Reales en el Derecho Romano	2
1.1.1 La época arcaica o pre-clásica.....	3
1.1.2 La época clásica.....	4
1.1.3 La época post-clásica.....	5
1.2 Diferencia entre los derechos reales y los derechos personales.....	6
1.3 Los Derechos Reales.....	8
1.3.1 Naturaleza de los Derechos Reales	8
1.3.2 Características	10
1.3.3 Clasificación de los de derechos reales según el ordenamiento jurídico salvadoreño	12
1.4 La Hipoteca como Derecho Real de Garantía en la Legislación Salvadoreña.....	15
1.4.2 Naturaleza de la hipoteca como derecho real	18
1.4.3 Características	20
1.4.4 Inscripción de la hipoteca	26
1.5 Clases de Hipotecas en la Legislación Salvadoreña	28
1.5.1 La Hipoteca Simple	28
1.5.2 La Hipoteca Abierta	28
1.5.3 Las Cédulas Hipotecarias.....	30
CAPITULO II	32
ANTECEDENTES DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA	32
2.1 Antecedentes Internacionales.....	33

2.1.1 La Eurohipoteca	33
2.2 Surgimiento del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana como una Herramienta de Integración Regional.....	45
2.2.1 Características de los Tratados Internacionales.....	47
2.2.2 Integración Regional en Centroamérica	48
2.2.3 Existencia de una habilitación constitucional para que El Salvador forme parte de un proceso de integración Regional.....	49
2.2.4 Primera Fase de Ejecución de la Hipoteca Centroamericana	51
2.2.5 Segunda Fase de Ejecución de la Hipoteca Centroamericana	53
2.2.6 Objeto del Tratado.....	58
2.2.7 Estructura del tratado	59
2.2.8 Instituciones Involucradas	61
CAPITULO III.....	70
LA HIPOTECA CENTROAMERICANA EN LA LEGISLACIÓN SALVADOREÑA COMO GARANTÍA REAL EN OPERACIONES DE MUTUO Y CRÉDITO	68
3.1 La Hipoteca Centroamericana	68
3.1.1 Naturaleza de la Hipoteca Centroamericana	69
3.1.2 Definiciones de la Hipoteca Centroamericana.....	70
3.1.3 Características de la Hipoteca Centroamericana, de conformidad al Tratado	71
3.1.4 Formas de Constitución de la Hipoteca Centroamericana	72
3.1.5 Requisitos para su constitución.....	74
3.1.6 Reserva de Prioridad Registral.....	76
3.1.7 Proceso de inscripción de la Hipoteca Centroamericana	79
3.1.8 Pasos para la Inscripción de la Hipoteca Centroamericana	80
3.1.9 Medios de impugnación de la calificación registral.....	84
3.1.10 Sistema Folio Real	85

3.1.11 Arancel Registral	87
3.1.12 La función Pública Notarial en la Figura de la Hipoteca Centroamericana.....	88
3.2 El Proceso de Ejecución de la Hipoteca Centroamericana	90
3.2.1 Jurisdicción Especial	92
3.2.2 Solicitud de requerimiento de pago	92
3.2.3 Notificación del Requerimiento de pago	93
3.2.4 Oposición a la Ejecución	99
3.2.5 Subasta o Remate del inmueble	100
3.3 Ventajas y Desventajas	103
3.3.1 Ventajas	104
3.3.2 Desventajas.....	105
CAPÍTULO IV.....	107
SISTEMAS REGISTRALES CENTROAMERICANOS.....	107
4.1 Instituciones de Registro de la Propiedad de Centroamérica, Panamá y República Dominicana	107
4.1.1 Guatemala.....	107
4.1.2 El Salvador.....	113
4.1.3 Honduras.....	117
4.1.4 Nicaragua.....	124
4.1.5 Costa Rica.....	122
4.1.6 Panama.....	129
4.1.7 República Dominicana.....	129
CAPÍTULO V	134
ESTADO ACTUAL DE LA RATIFICACION DEL TRATADO PARA LA CREACION E IMPLEMENTACION DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA	1344
5.1.2 Ministerio de Comercio Exterior (COMEX).....	136
5.1.3 Bancredito	136

5.1.4 Banco Popular y de Desarrollo Comunal.....	137
5.1.5 Corte Suprema de Justicia	138
5.1.6 Dirección Nacional de Notariado	139
5.1.7 Registro Nacional	141
5.1.8 Comisión de Relaciones Exteriores - Conveniencia Política	142
5.1.9 Informe de Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa	143
5.1.10 Dictamen	144
5.2. Guatemala	145
5.2.1 Registro General de la Propiedad	145
5.2.2 Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial.....	146
5.2.3 Corte Suprema de Justicia	146
5.2.4 Director General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones. (Dirección de Tratados Internacionales).....	146
5.2.5 Ministerio de Relaciones Exteriores	147
5.2.6 Dictamen	148
5.3. El Salvador.....	148
5.4. CONSIDERACIONES DE LAS INVESTIGADORAS RESPECTO AL CONTENIDO DEL TRATADO	150
CONCLUSIONES	1566
BIBLIOGRAFIA.....	158
ANEXOS.....	168

RESUMEN

La hipoteca como derecho real de garantía es el que recae sobre un inmueble que, permaneciendo en poder del que la constituye, da derecho al acreedor para perseguirlo de manos de quien se encuentre y de pagarse preferentemente del producto de la subasta. Por ser un derecho que se tiene sobre un bien dado sin referencia a persona determinada. El derecho real de hipoteca habilita perseguir el bien hipotecado para satisfacer la obligación garantizada, en las manos en que se encuentre haciéndose efectivo por medio de la ejecución forzosa. Entre las características más importantes que reviste a la figura de la hipoteca se encuentran: la accesoriedad, la indivisibilidad, la convencionalidad y la solemnidad de la que es dotada.

En el Salvador existen tres clases de hipoteca: La hipoteca simple, la hipoteca abierta y las cédulas hipotecarias, disponiendo el ordenamiento jurídico salvadoreño que la única forma para constituir una hipoteca es por medio de escritura pública, siendo necesario igualmente su inscripción y registro. La figura de la hipoteca en un plano de integración regional y armonización de las garantías inmobiliarias a fin de dinamizar los créditos hipotecarios transnacionales, los países miembros de la Unión Europea iniciaron el proyecto de "Eurohipoteca" la cual tiene por objetivo que entidades de crédito concedan préstamos cuya garantía la constituyan inmuebles situados en un país de la Unión Europea distinto del país de origen.

Sin embargo, la Eurohipoteca no ha sido concebida como una garantía que sea el resultado de un análisis previo de las diversas hipotecas nacionales, siendo uno de sus principales problemas para la unificación de las garantías

inmobiliarias a nivel europeo las diferencias de regulación en los diferentes estados miembros existiendo además un total de veinticinco hipotecas diferentes en Europa, por lo que se ha imposibilitado su entrada en vigencia. De esta manera la figura de Eurohipoteca y dado que, desde el surgimiento de la región Centroamericana, han existido diversos esfuerzos por consolidar e integrar el Derecho en toda la región, es por lo anterior que surge la idea de un modelo de hipoteca a nivel Regional en la quinta sesión ordinaria del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica en la cual se acordó trabajar en un Proyecto de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá. Fue la República de Guatemala, el primer país que se une a esta idea de integración y apoya la ratificación de la Hipoteca Centroamericana por su Asamblea Legislativa el 9 de septiembre de 2010, luego la República de El Salvador con la ratificación de su Asamblea Legislativa aprobó el 19 de abril de 2012 con 71 votos a favor, el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana suscrita por los países de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y República Dominicana. Actualmente Guatemala y El Salvador, son los únicos dos países de la región centroamericana que han ratificado el Tratado.

Debido a que la ratificación del Tratado con el que se implementaría en la región la hipoteca centroamericana solo se ha dado por Guatemala y El Salvador, dicha figura no ha podido entrar en vigencia. Sin embargo, países como Costa Rica han realizado análisis exhaustivos consultando a sus instituciones que se verían involucradas y concluyendo sobre la no factibilidad de ratificarlo. Por lo que se sigue a la espera de un tercer país de la región que lo ratifique para que este pueda entrar en vigencia.

No obstante, a lo anterior, como parte del análisis del Tratado en cuestión se han encontrado inconsistencias, vacíos legales, así como incongruencias en

el mismo por lo que en la presente Tesis, las investigadoras consideran desfavorable la ratificación del contenido del tratado para el ordenamiento jurídico salvadoreño. Pues resulta evidente que al momento de ratificarse el mismo se tuvo una visión limitada de sus posibles alcances jurídicos, teniendo en cuenta que un proyecto de tal magnitud como la figura de la hipoteca centroamericana no solo afecta el derecho interno de un país, si no que trastoca los ordenamientos jurídicos de todos los países ratificantes, lo que significa que para hacer posible su aplicación es necesaria la homologación de procedimientos, requisitos, plazos y criterios en los países circulantes de la garantía en cuanto a su otorgamiento, inscripción y ejecución.

SIGLAS

BCIE: Banco Centroamericano de Integración Económica

BID: Banco Interamericano de Desarrollo

CEE: Comunidad Económica Europea

CNR: Centro Nacional de Registros

CRICAP: Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá

HC: Hipoteca Centroamericana

IP: Instituto de la Propiedad

PAIRCA: Programa de apoyo a la Integración Centroamericana

PIB: Producto Interno Bruto RGP: Registro General de la Propiedad

RI: Registro Inmobiliario RP: Registro Público

SG: Secretaría General

SICA: Secretaría de Integración Centroamericana

SIECA: Sistema de Integración Económica Centroamericana

SINARE: Sistema Nacional de Registros

UE: Unión Europea

UNIAPRAVI: Unión Interamericana para la Vivienda

USAID: Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de grado trata respecto a la evolución de la figura jurídica de la hipoteca, proyectada como un derecho común de garantía en los países de la región centroamericana en el marco del Tratado para la Creación e Implementación de la hipoteca centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, Destacan los posibles efectos jurídicos que podría traer aparejada la entrada en vigencia de dicho tratado en el ordenamiento Jurídico Salvadoreño.

La hipoteca centroamericana consiste en ser un instrumento real de garantía, en operaciones de mutuo y crédito operable en cualquiera de los países partes del tratado. Posicionándolo en un tema novedoso en el ámbito jurídico, ya que hasta la fecha no ha sido posible la implementación de una hipoteca de este tipo.

El derecho se ha desglosado como parte de su clasificación en los derechos reales y los derechos personales, siendo los primeros los que se ejercen en relación con un bien determinado y los segundos, como su nombre lo indica en relación con la persona que contrae la obligación. Siendo la idea central del proyecto de creación de la hipoteca centroamericana, el poder garantizar el pago de una obligación con un bien ubicado en un lugar diferente al de aquel que otorgo la obligación garantizada.

En la actualidad la figura de la hipoteca únicamente puede utilizarse de manera interna como garantía, al pago de una obligación adquirida ante una institución financiera, persona jurídica o persona natural; si bien es cierto que

existen precedentes de intentos por establecer una hipoteca común con operabilidad en varios países o en una región determinada, como lo es el caso de la Eurohipoteca, figura que nace en la Unión Europea, hasta la fecha no ha sido posible su implementación.

Las finalidades que se pretenden alcanzar con la presente investigación son: a) indagar sobre los posibles efectos jurídicos que traerá aparejada la implantación de la hipoteca centroamericana como instrumento de garantía en operaciones de mutuo y crédito en El Salvador con la entrada en vigencia del tratado; b) detallar la figura de la hipoteca centroamericana, su origen y el fin de su creación; c) comparar los sistemas registrales de los países partes del tratado, a fin de conocer las diferencias y similitudes en el proceso de inscripción de garantías reales y la posibilidad de homologación en el proceso de inscripción de la hipoteca centroamericana; y d) indagar sobre el estudio realizada por los países partes del tratado, respecto a los beneficios y desventajas de la figura de la hipoteca centroamericana.

En función a lo anterior, el desarrollo de la presente Tesis está comprendido de acuerdo con la siguiente estructura:

El Capítulo uno desarrolla la evolución que han tenido los derechos personales y reales en el derecho romano, donde a través de diversas épocas como la arcaica o pre-clásica, la clásica y la post-clásica se logran concretar sus diferencias.

De igual manera se desarrolla el concepto de hipoteca como derecho real de garantía describiendo la naturaleza, características y clasificación de estos derechos y la forma como actualmente el ordenamiento jurídico salvadoreño los regula.

El Capítulo dos aborda las generalidades de la hipoteca centroamericana a través de la descripción de sus antecedentes internacionales, regionales y nacionales y el surgimiento del Tratado como forma de integración regional a través de la figura de hipoteca.

El Capítulo tres desglosa los componentes esenciales de la Hipoteca Centroamericana como garantía real en operaciones de mutuo y crédito en el ordenamiento jurídico salvadoreño, enfocándose en los requisitos de constitución de la hipoteca, el papel de la reserva de prioridad registral, el proceso de inscripción, el arancel registral, la función pública notarial, la jurisdicción especial de esta figura y sus ventajas y desventajas.

El Capítulo cuatro recoge lo relativo a los sistemas registrales de los países que integran el Tratado base para la Creación de hipoteca centroamericana, sus instituciones, sus autoridades registrales y su forma de operatividad en la función registral, con el objeto de conocer los panoramas y enmarcar sus diferencias.

El Capítulo cinco, como capítulo final expone los motivos que los países de Costa Rica, Guatemala y El Salvador tuvieron al momento de la ratificación Tratado que crea la figura de la hipoteca centroamericana como garantía común en los países partes.

CAPITULO I

LA HIPOTECA COMO DERECHO REAL DE GARANTÍA

El presente capítulo tiene como propósito exponer la evolución histórica y las generalidades de la figura de la hipoteca como derecho real de garantía, en el cumplimiento de obligaciones. Es el jurista Gayo, en la época clásica quien expone por primera vez la figura de los derechos reales y derechos personales, sentando las bases para su posterior clasificación, se entiende por derechos reales, aquellos que se ejercen sobre un bien determinado al crearse sobre dicho bien, una garantía de aseguramiento en el cumplimiento de una obligación, la cual concede a su titular un derecho de persecución del bien en manos de quien se encuentre.

Tradicionalmente los derechos se han clasificado entre patrimoniales y extra patrimoniales, según representan o no un interés o valor económico. A su vez en el ámbito de los derechos patrimoniales se han distinguido los derechos reales y los derechos personales o de crédito¹. Es por ello que para contextualizar el tema en estudio denominado la hipoteca, se desarrolla a continuación la evolución histórica en la clasificación de los derechos, hasta llegar a la ubicación de la hipoteca como parte de los derechos reales, la cual a su vez desglosa un concepto, naturaleza, características y una clasificación propia.

Los derechos reales se definen como la relación jurídica existente entre una persona y una cosa. Esta figura nace del derecho romano y es utilizado en contraposición a los derechos personales o de crédito.

¹Rafael Bernard Mainar, "Derecho romano: curso de derecho privado romano" (tesis de grado, Universidad Católica Andrés Bello de Caracas, 2006), 323.

Los derechos personales o de crédito son derechos patrimoniales relativos, es decir que sólo existen en las relaciones de ciertas personas entre sí. En este tipo de derechos encontramos un acreedor, que tiene derecho para exigir a un deudor el cumplimiento de una determinada prestación, pudiendo reclamarse a determinadas personas.

1.1 Evolución de los Derechos Personales y Reales en el Derecho Romano

El derecho romano evoluciona a través de distintas etapas a lo largo de su historia de las cuales tenemos.²

- a) Un primer período arcaico, que tuvo lugar desde la fundación de Roma sobre el año 753 a.C. (siglo VIII a.C.) hasta el siglo II d.C.;
- b) Una etapa clásica posterior, desde el año 153 a.C. (siglo II a.C.) hasta el año 230 d.C. (siglo III d.C.); y
- c) Finalmente, una etapa post-clásica, abarca el periodo desde el emperador Diocleciano (s. III. d.C) hasta Justiniano (s.VI d). Tuvo su fin en el momento en que se promulga el Corpus Iuris Civilis obra de Justiniano (año 529 d.C.).

La historia del derecho en Roma va en mayor o menor medida íntimamente ligada con su estructura política. De esta forma, la época de la monarquía coincide con el período arcaico del derecho romano; mientras que en la época de la República y del Imperio se desarrolla el derecho romano clásico y post-clásico³.

²Héctor Simón Moreno, “*La armonización de los derechos reales en Europa*” (Tesis Doctoral, Universidad Rovira i Virgili, 2010), 64-81.

³Véase. Álvaro d’Ors, *Derecho privado romano*, 10ª Ed. (Eunsa, Navarra, 2004) 38-40.

1.1.1 La época arcaica o pre-clásica

La fuente del derecho más importante en el derecho romano arcaico o pre clásico fueron las XII Tablas o Ley Decenviral (año 450 a.C.), que no contienen ninguna disposición general respecto a lo que hoy llamamos derechos reales o personales.

Únicamente encontramos referencias expresas a la servidumbre de vía en la Tabla VIII⁴, a la usucapión de los derechos prediales (Tabla VIII, 4^a)⁵; y a la prescripción de las cosas inmuebles (Tabla VI. 5^a)⁶. Aparte de estas limitadas alusiones, se omite en las XII Tablas cualquier explicación de la naturaleza jurídica de la servidumbre o el alcance del concepto de prescripción. El hecho de estar incompleto el texto puede tener su justificación en que las XII Tablas fueron destruidas casi en su totalidad a raíz de la irrupción de los pueblos germánicos en el imperio romano⁷. Su contenido ha llegado hasta nosotros a través de diversos autores posteriores que trabajaron sobre sus textos y que han permitido definir los anteriores conceptos.

En el siglo II A.C. nacen el usufructo, la prenda, y la superficie, pero eran considerados derechos autónomos de propiedad y no derechos reales sobre cosa ajena. Estos derechos se defendían bajo la misma acción: la vindicatio o sacramentum in rem. Esta acción tenía por finalidad apoderarse de la cosa y cada parte debía demostrar que era su propietaria. Sin embargo, la

⁴La referida Tabla expresa lo siguiente: "La anchura de la servidumbre de camino, según la ley de las XII Tablas, tiene ocho pies en los tramos rectos, y en los recodos, es decir, donde hay una vuelta, dieciséis".

⁵No pueden usucapirse el espacio de cinco pies que ha de quedar siempre entre dos campos limítrofes.

⁶Las cosas inmuebles se prescriben en el transcurso de dos años: las demás en el de un año.

⁷José María Antequera, "*Historia de la legislación romana. Desde los tiempos más remotos hasta nuestros días*", 3^a Ed. (Imprenta a cargo de D. R. P. Infante Madrid, 1874), 69-70.

vindicatio no se dirigía específicamente contra un objeto sino contra la persona que de algún modo perturbaba la posición originaria de otra respecto a una cosa⁸. Esta acción formaba parte en el derecho romano arcaico que consistía en unas declaraciones solemnes o gestos rituales que se utilizaban para la defensa de un derecho. Estas acciones tenían un carácter formalista y sólo tenían acceso a ellas los ciudadanos romanos.

1.1.2 La época clásica

En esta etapa sobresale un jurista por encima del resto: Gayo, que sienta las bases de lo que hoy se conoce como derecho real y derecho personal. Una acción es personal cuando reclamamos contra el que está obligado a causa de un contrato; es decir, cuando pretendemos que debe dar, hacer o prestar y es real cuando pretendemos que un objeto corporal es de nuestra propiedad, o que un derecho nos compete.

Las consecuencias jurídicas para el demandado eran distintas en ambas acciones: en las acciones personales debía comparecer obligatoriamente en juicio y su incomparecencia podía provocar su suspensión; mientras que en las acciones de naturaleza real el demandado podía desentenderse de la cosa, abandonándola, sin intervenir en el proceso⁹. La *actio in rem* tiene por objeto una cosa o res, mientras que la *actio in personam* va dirigida a un sujeto en particular. Tomando esta premisa como punto de partida, podría

⁸ Miguel Joan, *Historia de derecho romano*, (Barcelona: Promociones y Publicaciones Universitarias, 1995), 180.

⁹Fritz Schultz, *Derecho romano clásico*. Traducción directa de la edición inglesa por José Santa Cruz Teigerio. “Los juristas romanos encargados de redactar las formulas, pretendieron hacer perceptible y clara la distinción entre *actio in rem* y *actio in personam*, mediante la apropiada construcción de las formulas respectivas. Las acciones civiles *in rem*, poseen por regla general una *intentio in rem*, esto es, una *intentio* que no contiene el nombre del demandado, mientras que la *intentio* de una acción civil *in personam*, menciona siempre el nombre del demandado”, (Barcelona, 1960), 32.

argumentarse que la diferencia entre ambas acciones en el derecho romano clásico descansa en su objeto.

Sin embargo, es necesario realizar dos consideraciones: a) por un lado, que ha de tenerse en cuenta que la sujeción de la cosa a su titular podía existir tanto a través de un contrato (quedaría lugar a una *actio in personam*) como de una servidumbre (*actio in rem*); y b) por otro que esta premisa no permite diferenciar a ambas acciones de una forma plena.

La razón es que en el derecho romano clásico no existe propiamente la noción de derecho subjetivo, puesto que reconocer una acción constituye el reconocimiento de un derecho. Así, los derechos sólo existían en la medida en que una acción permitía a sus titulares defenderlos.

En consecuencia, el derecho romano clásico supuso una evolución del derecho arcaico que puede constatarse en los siguientes aspectos: a) la importancia de la intervención del demandado en el proceso, de tal forma que gracias a la estructura de la fórmula es posible distinguir a la *actio in personam* de la *actio in rem*; b) la distinción entre la propiedad y otros posibles derechos que pueden recaer sobre ésta. Descubriéndose el primer vestigio de un derecho real en cosa ajena; y c) sienta las bases de algunos elementos que caracterizan actualmente a los derechos reales.

1.1.3 La época post-clásica.

En esta etapa se produce una progresiva distinción entre el derecho objetivo y el subjetivo, en virtud del cual la acción “no es otra cosa que el derecho de perseguir en juicio lo que se nos debe”. En la acción personal el obligado debe dar, hacer o prestar, y en la acción real se reclama la propiedad de un objeto corporal o que un derecho compete al demandante; en consecuencia,

la *actio in rem* tiene un carácter *erga omnes*, lo que provoca un deber general de respeto por parte de terceros.

En cuanto al objeto, la distinción entre propiedad y derechos en cosa ajena se manifiesta en la época post-clásica, aunque las bases de esta institución se deben, principalmente, a Gayo. De esta forma, la configuración de la *actio in rem* en la época postclásica no difiere sustancialmente de su regulación y caracterización en el derecho romano clásico, en particular lo referente a su objeto y efectos en el ámbito procesal. La principal nota diferencial descansa en la progresiva acentuación del derecho subjetivo, de tal forma que es el derecho objetivo y no la acción quien atribuye a un derecho su naturaleza real. Concluyéndose en esta etapa que, el derecho real puede hacerse valer frente a cualquiera y persigue a la cosa allá donde vaya, incluso ante un número indefinido de personas, mientras que el derecho personal sólo puede tener por objetivo una persona determinada.

1.2 Diferencia entre los derechos reales y los derechos personales.

La doctrina intenta definir los rasgos esenciales de los derechos reales partiendo de su distinción respecto a los derechos personales. Dentro de los cuales se encuentran los siguientes elementos:

- a) Objeto y personas que intervienen, el derecho real en su esfera interna confiere un poder inmediato y directo sobre la cosa, que puede ser pleno o limitado, y satisface el interés de su titular sin necesidad de colaboración o prestación por parte de otra persona. Si el poder sobre la cosa es menor que la propiedad, su titular tiene entonces un derecho real limitado, que puede concederle un derecho de uso (ejem. el usufructo, y la prenda).

Por el contrario, los derechos personales se dirigen contra una persona determinada, el deudor, a la que puede exigirse el cumplimiento de una prestación o conducta específica. Ello no significa que los derechos personales no puedan conllevar un poder más o menos intenso sobre una cosa, como el arrendatario sobre el bien que disfruta en posesión, pero sus titulares carecen del poder de perseguir la cosa, los titulares de derechos personales sólo tienen una relación mediata con la cosa como consecuencia de la relación jurídica nacida entre las partes.

- b) Oponibilidad, el derecho real es el prototipo de los derechos absolutos, cuya principal característica es su oponibilidad frente a terceros (*erga omnes*), que han de respetar el señorío que el titular del derecho real tiene sobre la cosa. En cambio, los derechos personales se denominan derechos relativos, pues su eficacia queda limitada única y exclusivamente *inter-partes*.

En su esfera *externa*, el derecho real le permite a su titular perseguir la cosa con independencia de su paradero y de quien sea su propietario. En cambio, los titulares de derechos personales sólo pueden dirigirse contra el especial obligado.

- c) Conflicto, en caso de conflicto entre varios derechos reales, la preferencia entre ellos se resuelve por el principio de prioridad (primero en el tiempo, mejor en derecho), que en los bienes inmuebles tiene lugar desde la inscripción en el Registro de la Propiedad. En los derechos personales puede haber concurrencia sin prelación¹⁰.

¹⁰Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, *Sistema de derecho civil: Derecho de cosas y derecho inmobiliario registral*, Vol. III, 7ª Ed. (España: Madrid, Tecnos, 1997), 31-32, 50-52.

1.3 Los Derechos Reales

El autor Manuel Albaladejo define a los derechos reales de garantía como: “aquellos que aseguran el cumplimiento de una obligación, mediante la concesión de un poder directo e inmediato (real) sobre una cosa ajena, poder que faculta a su titular para, promover la enajenación de ésta y hacerse el pago con el precio de dicha obligación o de la suma a que ascienda la responsabilidad por el incumplimiento”¹¹. El derecho real es el señorío que se tiene directo e inmediato sobre una cosa, por la que su titular ejercita la facultad en ella contenida, de modo autónomo e independiente de su relación con otras personas, se trata de un derecho subjetivo que asegura a su titular el uso de una cosa¹². Es decir, es el que se tiene sobre una cosa sin referencia a determinada persona, sujetándose uno o varios bienes determinados, muebles o inmuebles, a la satisfacción del crédito cuyo cumplimiento garantizan mediante la posibilidad de realizar el valor de tales bienes¹³. Si el bien sujeto es un bien mueble, la garantía real es mobiliaria; si el derecho real de garantía recae sobre un bien inmueble.

1.3.1 Naturaleza de los Derechos Reales

El debate surgido en torno a la naturaleza jurídica del derecho real se sintetiza en tres posiciones que son las siguientes, según Puig Peña¹⁴:

¹¹Manuel Albaladejo, *Derecho Civil III: Derecho de Bienes*. Volumen II. (España: Barcelona, Librería Bosch, 1977), 221.

¹²Se define en general derecho subjetivo como una prerrogativa o poder que los particulares poseen frente a ciertos bienes o frente a ciertas personas. Los derechos subjetivos son prerrogativas reconocidas a unas personas por el derecho objetivo (conjunto de normas de Derecho). Oscar E. Ochoa. “Personas, Derecho Civil I” (tesis de grado, Universidad Católica Andrés Bello, Caracas, 2006), 89.

¹³Código Civil Código Civil de El Salvador (Decreto Legislativo N. 7 del 23 de agosto de 1859, modificado hasta 1999) Artículo 567.

¹⁴Federico Puig Peña, *Compendio de derecho civil español*, 3ª Ed. (España: Madrid, Editorial Pirámide. 1976), 20.

- a) Teoría clásica: El pensamiento clásico surgió en Roma y su influjo subsistió casi hasta las postrimerías del siglo pasado. Se definían los derechos reales dentro del marco de esta orientación, como un poder inmediato y directo que su titular podía ejercer sobre una cosa, esta concepción fundamentaba el paradigma de esta en la particularidad de la relación. La que en el derecho real se desarrolla entre un hombre y una cosa (ius in re) y en la inmediatividad del vínculo, que puede ser absoluta y plena como en la propiedad o bien restringida como en los demás derechos reales. Es decir que el titular del derecho no necesita intermediarios para la actuación de su poderío.
- b) Teoría personalista u obligacionista: Esta teoría encuentra el fundamento de la naturaleza jurídica del derecho real en un vínculo de carácter personal entre el titular del derecho y los demás sujetos conformados por la obligación por parte de estos de abstenerse a perturbarlo. Debiendo el poseedor despojarse del bien objeto de garantía en la obligación contraída por el deudor hipotecario.
- c) Teoría ecléctica: A lo largo del tiempo ha surgido la llamada dirección ecléctica, o mejor, integral que recoge la orientación obligacionista, no cree acertado ni justo desprenderse de la clara y cierta visión que representaba la tesis clásica. El derecho real no supone ausencia de todo intermediario, sino solo de un intermediario, personalmente obligado. En el cual el titular de esta no puede en principio, gozar de ella sino mediante la intervención pasiva del dueño.

La tesis ecléctica, se denomina de esta manera, por fusionar las conclusiones de clásicos y personalistas, define los derechos reales

como un poder jurídico que de manera directa e inmediata ejerce una persona sobre un bien determinado, para aprovecharlo total o parcialmente, siendo oponible dicho poder a un sujeto indeterminado que tiene la obligación de abstenerse de perturbar al primero en ejercicio de su derecho.

Se considera que el derecho real se puede manifestar de dos sentidos, los cuales según Castan Tobeñas son¹⁵:

- i) Como un poder inmediato y directo que el hombre ejerce sobre las cosas a efecto de satisfacer sus necesidades; y
- ii) Como una abstención por parte de los terceros ante el titular del derecho.

Es más aceptable definir la naturaleza ecléctica del derecho real por ser ejecutado sobre el bien objeto de garantía mediante la posible desposesión de un tercero, viéndose afectada la inmediatez total que supone la teoría clásica invadida por la obligación de no perturbar el ejercicio del derecho del acreedor hipotecario que supone la teoría obligacionista.

1.3.2 Características

La doctrina al definir las características del derecho real, en ocasiones se refiere al origen de la expresión “iura in re aliena”¹⁶. El derecho real adquiere

¹⁵José Castan Tobeñas, *Derecho civil español, común y foral*, tomo II. volumen I, 13ª Ed. (Editorial. Reus, España, 1982).

¹⁶Manuel Peña Bernardo de Quirós ha señalado que “desde la Edad Media se llaman derechos reales porque tienen como objeto cosas (jus in re)”. *Derechos reales: Derechos hipotecarios* 13ª Ed. (Centro de estudios registrales, Madrid, 1999), 12. En el mismo sentido Antonio Ortega Carrillo de Albornoz, ha dicho “que res (o incluso corpus), son términos que en las fuentes designan la propiedad, y ius in re el derecho sobre las cosas ajenas o que la

dos características connaturales: su especial objeto, esto es, una cosa; y su oponibilidad a terceros.

En las características más destacadas de los derechos reales se mencionan las siguientes¹⁷.

- a) Determinación de la cosa: Los derechos reales recaen sobre una cosa determinada corpórea o incorpórea, no sobre cosas genéricas en razón a la inmediatez, que solo puede darse sobre la cosa individualizada. Esta característica se encuentra en crisis, debido a que se reconocen derechos reales sobre otros derechos reales, y la doctrina moderna admite la existencia de derechos reales sobre bienes inmateriales, como los derechos de autor e inventor.
- b) Inmediatividad: Se denomina el modo de la relación implicando la ausencia de todo intermediario personalmente obligado, es decir que el titular de un derecho real no necesita de la conducta de un tercero para ejercer su derecho. En relación con esta característica no se debe entender la inmediatez como ausencia de todo intermediario, sino únicamente de un intermediario personalmente obligado.
- c) Derechos de preferencia y persecución: El derecho de preferencia permite al titular perseguir la cosa, objeto de su derecho por medio de acciones reales, dirigidas contra cualquiera que tenga su posesión.

doctrina moderna denomina, siguiendo la terminología medieval, (iura in re aliena)". *Derecho Privado Romano*, 2ª Ed., (Málaga, 2007), 180.

¹⁷Federico Puig Peña, *Compendio de derecho civil español*. Tomo 3, Obligaciones y Contratos, (Editorial Pirámide, 1976), 21.

d) **Carácter Absoluto:** Esta característica se refiere a que el titular adquiere su derecho y satisface su interés no solamente frente a un sujeto pasivo determinado o específico, sino frente a terceros, a lo que se define, como efectividad frente a cualesquiera personas que se puedan encontrar en relación con la cosa objeto del derecho.

1.3.3 Clasificación de los de derechos reales según el ordenamiento jurídico salvadoreño

En la clasificación¹⁸ de los derechos reales de garantía se encuentra la hipoteca; este derecho conlleva a que una persona pueda sobre el derecho que le asiste garantizar una obligación determinada con un bien inmueble de su propiedad o de un tercero.

La hipoteca consiste en asegurar el cumplimiento de una obligación de pago de un crédito o préstamo, confiriendo a su titular el derecho de realización de del bien.

1.3.3.1 Derecho de dominio

El derecho de dominio es aquel que se ejerce plenamente sobre una cosa.¹⁹ Siendo el derecho real por excelencia, significando el máximo poder sobre una cosa reconocido a su titular, frente a la propiedad se coloca lo que la doctrina llama derechos reales limitados, derechos fraccionarios o derechos

¹⁸Código Civil Código Civil de El Salvador (Decreto Legislativo N. 7 del 23 de agosto de 1859, modificado hasta 1999), artículo 567 Inc.3.- Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca.

¹⁹Ibíd. Artículo 568.- Se llama dominio o propiedad el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

en cosa ajena (iura in re aliena), se afirman que son derechos limitados, en cuando no otorguen el pleno poder, sobre un objeto que es específico del derecho real de la propiedad, o porque limiten, comprimen o impiden el libre ejercicio de esta.

1.3.3.2 Derecho de herencia

El derecho de herencia es un derecho real que consiste en la facultad de una persona para suceder en el patrimonio del causante o en una cuota de él²⁰. Las asignaciones a título universal se llaman herencias, y las asignaciones a título singular, legados.²¹

1.3.3.3 Usufructo

Es un derecho real que otorga a su titular una situación de señorío o potestad respecto de unos bienes y, por ello, engendra una situación especialmente protegida frente a terceros. El derecho de usufructo²² puede ser catalogarlo como un derecho de disfrutar las cosas ajenas. Abarca también el del aumento que reciba por accesión la cosa usufructuada, y en general de todos los beneficios inherentes a la misma.

1.3.3.4 Uso y habitación

Rams Albesa señala que el derecho de uso es un derecho real²³ en cosa ajena, sin injerencias de terceros, incluido a estos efectos el propietario de la

²⁰Manuel Somarriva Undurraga, *Derecho Sucesorio*, Volumen I, (Editorial Nascimento Santiago de Chile, 1954), 114.

²¹Código Civil, Código Civil Código Civil de El Salvador (Decreto Legislativo N. 7 del 23 de agosto de 1859, modificado hasta 1999), Artículo 955.

²² Sala de lo Civil, Sentencia Definitiva, Referencia 40-C 2007, (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 2009).

²³ Juan Antonio, Fernández Campos, "La Transmisibilidad de los derechos reales de uso y habitación" (Tesis de grado, Universidad de Murcia, 1999), 88.

cosa objeto del derecho, que menoscaben o hagan imposible el goce directo que se concede en forma estrictamente personal al usuario para que obtenga de la cosa, cuantos servicios sea capaz de aprovechar para la satisfacción directa e inmediata de sus necesidades personales y familiares, incluso haciendo suyos los frutos naturales o industriales que sea susceptible de producir, si bien la apropiación de los frutos se limita, por regla, al límite del consumo anual posible por el usuario y su familia. Finalmente, el derecho de habitación sería aquel derecho real que permite a su titular ocupar en casa ajena las piezas necesarias para él y su familia²⁴.

1.3.3.5 Servidumbre

Etimológicamente servidumbre proviene del verbo latino serviré, servir o prestar servicio. Por su mismo nombre la servidumbre indica que es un gravamen o servicio que pesa sobre los bienes, limitando la libertad y derecho de propiedad. Según Puig Brutau, es un derecho real que concede un derecho de disfrute inmediato, pero de contenido limitado sobre una finca ajena, para De Diego, es un derecho real que se constituye gravando una cosa con la prestación de servicios determinados en provecho exclusivo de persona que no es su dueño o de finca que es de otro propietario²⁵.

1.3.3.6 Prenda

La Prenda se define como: “aquel derecho real sobre cosa mueble, establecida en garantía de una obligación de común acuerdo, con el fin de que quede en su posesión hasta el completo pago del crédito y pueda

²⁴María Rosario Valpuesta Fernández. *Enciclopedia Jurídica Básica Volumen II, Sobre el concepto y régimen del derecho de habitación, “Habitación”, Civitas*. (España: Madrid, 1995), 3289.

²⁵Derecho Civil III: *Derecho inmobiliario y registral*. (RB15 Pan 2002)
<https://www.google.com/search?q=Derecho+Civil+III%3A+Derecho+inmoniliario+y+registral+RB1+Pan+2002&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b-ab>. (Consultado 10/09/2017).

procederse en caso de incumplimiento a instar la venta de la cosa empeñada, satisfaciendo, entonces con su importe las responsabilidades pecuarias que nazcan de la obligación garantizada”²⁶.

1.3.3.7 Hipoteca

La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación. El tratadista Puig Brutau define a la hipoteca de la manera siguiente: “La hipoteca consiste en afectar el valor de unos bienes determinados en garantía del cumplimiento de una obligación determinada o determinable, pesando el gravamen sobre los bienes hipotecados tanto si son del deudor como si no lo son o dejan de serlo”²⁷.

De los derechos reales de garantía, el que ocupa especial interés en la presente investigación es el derecho real de hipoteca, este derecho real de garantía de acuerdo con Federico Puig Peña surge de una previsión que hace el acreedor en cuanto a que el deudor puede llegar a incumplir sus obligaciones, siendo un refuerzo con la finalidad de asegurar los intereses del primero²⁸.

1.4 La Hipoteca como Derecho Real de Garantía en la Legislación Salvadoreña

La palabra hipoteca viene del griego (hipotheke) compuesta por el prefijo hipo (debajo de) y theke (deposito, colección de cosas depositadas). Pero

²⁶Francisco Terner Barrios, “La Realidad de los Derechos Reales”, (Tesis de grado, Universidad del Rosario, 2007), 107.

²⁷José Puig Brutau, *Fundamentos de derecho civil*. Tomo III, 2ª Ed. (Barcelona), 57.

²⁸Federico Puig Peña, *Compendio de Derecho Civil Español*, (Ediciones Pirámide, S.A, 1976), 607.

esta palabra viene del verbo *tithemi* (colocar, establecer) y el elemento *theke* significo muchas veces algo colocado o depositado. Así en el griego clásico *hypotheke* literalmente significo “colocado de bajo de”. Después paso a significar la tenencia de unos bienes²⁹.

1.4.1 Concepto de hipoteca

Álvaro Pérez Vives define la hipoteca como una garantía real, accesorio e indivisible constituida sobre inmuebles que no dejan de estar en posesión del deudor y que concede al acreedor el derecho de perseguir el bien gravado en poder de quien se halle para hacerlo subastar en caso de que el deudor no pague el crédito principal con el fin que este sea cubierto con el producto del remate. La Real Academia Española define a la hipoteca como: “El derecho real que grava bienes inmuebles, sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación o del pago de una deuda”³⁰.

El doctor Manuel Somarriva Undurraga³¹ en su tratado de las cauciones, expresa que: “la hipoteca es el derecho real que recae sobre un inmueble que, permaneciendo en poder del que la constituye, da derecho al acreedor para perseguirlo de manos de quien se encuentre y de pagarse preferentemente del producto de la subasta”.

Es importante señalar con respecto a la hipoteca que al constituirse lo que busca principalmente es asegurar un crédito con la ventaja que el bien por

²⁹<http://etimologias.dechile.net/?hipoteca>. (Consultada el 10 de septiembre de 2017).

³⁰Diccionario de la Real Academia Española, versión electrónica (Consultado el 24 de julio de 2010).

³¹Manuel Somarriva Undurraga, *Curso de Derecho Civil*, Tomo IV, (editorial jurídica, 1997), 57.

medio del cual se asegura no pasa inmediatamente a manos del acreedor, sino más bien sigue en posesión de su dueño o deudor³².

La hipoteca se constituye para garantizar obligaciones de mutuo o crédito³³. Con el fin de evitar el no pago en los casos de incumplimientos de todas las obligaciones contraídas. El acreedor necesita de seguridades determinadas y permanentes; que a la vez le pongan a cubierto del peligro que entraña la posible insolvencia del deudor. Desde una perspectiva jurídica, el crédito representa una obligación con prestación de dar. De acuerdo con la jurisprudencia de la Sala de lo Constitucional, lo singular que le caracteriza a la hipoteca (aunque no necesariamente, ya que en casos específicos como por ejemplo en materia de comercio se pueden hipotecar naves), es que recae sobre bienes inmuebles, coincidiendo, por regla general, la persona del deudor con el propietario del bien³⁴.

De manera excepcional el propietario del bien es un tercero. Aunque no siempre se cumple el precedente de que el deudor ostentará la calidad de propietario porque puede enajenarse el bien y pasar a manos de un tercero. Ello porque la hipoteca constituye una seguridad real, ya que, sin desposeer al propietario del bien hipotecado, permite al acreedor apoderarse del bien objeto de la garantía de la obligación, para venderlo no importa en poder de

³²Código Civil de El Salvador (Decreto Legislativo N. 7 del 23 de agosto de 1859, modificado hasta 1999), artículo 2157.- La hipoteca es un derecho constituido sobre inmuebles a favor de un acreedor para la seguridad de su crédito, sin que por eso dejen aquéllos de permanecer en poder del deudor. Si el deudor entregare al acreedor el inmueble hipotecado, se entenderá que las partes constituyen una anticresis, salvo que estipulen expresamente otra cosa.

³³Ibíd. Art. 1954.- El mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad.

³⁴Sala de lo Constitucional, sentencia definitiva, Referencia 956-999, (El Salvador Corte Suprema de Justicia ,2001).

quien se encuentre y mediante el precio, hacerse pagar con preferencia a otros acreedores³⁵.

La hipoteca constituye el contrato de garantía real más importante, puesto que permite que el deudor conserve la tenencia de la cosa hipotecada, lo que implica que pueda continuar explotándola durante la vigencia del crédito garantizado,³⁶ en caso de incumpliendo de la obligación, el acreedor buscará pagarse con el bien. De lo anterior es importante recalcar que la hipoteca recaerá sobre el bien hipotecado y no sobre la persona como en el caso de las garantías personales, ya que, en la hipoteca, el bien siempre habrá de servir para responder frente al incumplimiento de las obligaciones que garantiza.

1.4.2 Naturaleza de la hipoteca como derecho real

Se afirma desde su origen, que la naturaleza jurídica de la hipoteca es el ser un derecho real por ejercerse sobre la cosa sin relación a persona determinada, facultando al acreedor para realizar el valor del inmueble hipotecado y pagarse con preferencia de los demás acreedores. Este derecho recae directamente sobre un inmueble determinado y faculta al titular de la hipoteca para que realice su valor por intermedio de la justicia³⁷.

La teoría que sostiene que la naturaleza de la hipoteca es el ser un derecho real, afirma que en realidad no hay un traspaso de facultades del propietario

³⁵Yolanda Elizabeth Canel Puluc, "Análisis Jurídico y Doctrinario de la Carta de Pago y sus Diferentes Modalidades" (Tesis de grado, Universidad de San Carlos, 2005), 10.

³⁶René Ayala Mendoza, *La Hipoteca Mercantil*, (Tesis Doctoral, Universidad de El Salvador, 1971), 5.

³⁷Yesica Carolina Alvarado Bernal, Mercedes Emelina Cañas Rodríguez y Claudia Alicia Moran Valle, "El Derecho Real de Hipoteca: constitución, inscripción y cancelación según la Legislación Salvadoreña" (Tesis de grado, Universidad Francisco Gavidia, 2005), 39.

al titular de la hipoteca, sino una suerte de comprensión del dominio que desaparece cuando el gravamen se extingue o se cancela. Siendo algunos de los defensores de esta teoría Papaño y Kriper³⁸.

1.4.2.1 La Hipoteca como un Derecho Real Desmembrado

La naturaleza inmobiliaria del derecho de propiedad es porque el propietario ejerce sus derechos sobre un inmueble, él lo dispone de una manera absoluta. Por esa razón los derechos desmembrados de la propiedad son derechos inmobiliarios y es por ello por lo que comprenden a la hipoteca dentro de los derechos inmobiliarios³⁹.

L. Guillouard dice que la cuestión de determinar si la hipoteca constituye o no un derecho mobiliario o inmobiliario es muy discutido en la doctrina, pero que la jurisprudencia siempre se ha pronunciado por el carácter inmobiliario de este derecho. El problema que, según este autor, no estaba resuelto era el determinar si la hipoteca es o no un desmembramiento de la propiedad. El carácter mobiliario de la hipoteca partiendo de la regla “lo accesorio sigue la suerte de lo principal” ya que la hipoteca es un accesorio, no es posible quitarle cierta individualidad, prueba de ello es que es un derecho real, aunque vaya unida a un derecho de crédito. Lo decisivo para la clasificación de los derechos mobiliarios e inmobiliarios es la naturaleza de su objeto y dado que la hipoteca recae sobre bienes inmuebles no se puede dudar acerca de su naturaleza accesoria⁴⁰.

³⁸Ricardo José Papaño, Claudio Marcelo Kriper, Gregorio Alberto Dillon y Jorge Raúl Causse. *Derechos Reales*, Tomo I, Editorial Astrea (Buenos Aires, 2004), 74.

³⁹Francois Laurent F, *Principios de Derecho Civil Francés*, Título XXX. (Paris, 1893), 173-174.

⁴⁰Nelson Julio López del Carril, *Monografía: Naturaleza Jurídica de la Hipoteca*. (Instituto de Derecho Civil), 111.

1.4.3 Características

Sobre el derecho de hipoteca, la Sala de lo Constitucional⁴¹ considera que es ante todo un derecho real de realización de valor, y como tal derecho real, se haya investido de la facultad restitutoria que nace de un contrato, y una vez verificada su inscripción en el Registro de la Propiedad, le nace y adquiere el acreedor la condición de derecho real y eficaz frente a terceros.

La hipoteca es un contrato y como tal, tiene las características siguientes: es un contrato nominado o típico, ya que se encuentra reglamentado en la ley; es un contrato unilateral, debido a que sólo se obliga el deudor hipotecario a transferir al acreedor hipotecario el derecho real de hipoteca, con valor de garantía; el acreedor no contrae obligación alguna; Es un contrato accesorio, porque supone la existencia de una obligación principal (préstamo o crédito); es un contrato oneroso, por regla general, en cuanto produce equivalencia en las prestaciones; como derecho real, es de garantía, que se ejerce sobre la cosa y no respecto a determinada persona; es un derecho inmueble, es decir, se ejerce sobre bienes raíces; es un derecho accesorio, puesto que sigue la suerte del derecho principal al que garantiza, si la obligación principal es nula, la hipoteca constituida no es válida. De lo anterior se extraen las características más importantes que revisten a la figura de la hipoteca.

1.4.3.1 Es un Derecho Real

El derecho real de hipoteca habilita perseguir el bien hipotecado para satisfacer la obligación garantizada, en las manos en que se encuentre

⁴¹Sala de Lo Civil, Sentencia de Casación, referencia: 66-CAC-2011, (El Salvador, Corte Suprema De Justicia, 2014).

haciéndose efectivo por medio de la ejecución forzosa. Por lo que el derecho de persecución del bien forma parte del carácter esencial del derecho real.

El derecho de persecución⁴² del cual goza el acreedor es perfectamente justificable para poder cobrar la deuda, con independencia del poseedor, pudiendo ejercer este derecho desposeyendo del bien, no solo al deudor sino a cualquier tercero en cuyo poder se encuentre.

De esta característica se pueden resaltar dos elementos esenciales, como los que se detallan a continuación:

- a) El derecho a perseguir el predio hipotecado en cualesquiera manos en que se encuentre, haciéndose efectivo a través del embargo del inmueble hipotecado, en la ejecución perseguida por el acreedor. Aunque el inmueble hipotecado hubiere pasado a otras manos, su nuevo propietario no posee el derecho, que el acreedor busque pagarse primero con el deudor principal antes de llegar a él, ya que la persecución recae sobre el bien y no sobre la persona.
- b) El derecho de preferencia para hacerse pagar la obligación o deuda garantizada, con lo obtenido de la venta del inmueble hipotecado, con prioridad sobre los demás acreedores del deudor. Esta característica solamente implica la persecución y preferencia, más no la tenencia material del bien que constituye la garantía ya que perfectamente puede seguir en manos del deudor que la constituye, diferenciándose así la hipoteca de la prenda⁴³.

⁴²Antonio Cammarota, *Tratado de Derecho Hipotecario*, Ed. Compañía Argentina de Editores (Buenos Aires, 1942), 41-42.

⁴³Ley Española sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento Artículos. 58 y 59. La prenda sin desplazamiento es una garantía real recaída sobre bienes muebles, consistente

1.4.3.2 Accesoriedad

La hipoteca se constituye con el fin de garantizar la obligación principal como lo es el caso del crédito. Supone una obligación previa nacida de un contrato preexistente, por lo cual accede a la hipoteca para servirle de garantía en el cumplimiento. La obligación previa, que es una obligación personal, es la obligación principal, en la cual el derecho real de hipoteca no tiene más razón de ser, que la de asegurar su cumplimiento; por lo tanto, el derecho real de hipoteca es un derecho accesorio, porque accede a la obligación principal que garantiza.

No obstante tratarse de dos derechos íntimamente conectados, uno principal y uno accesorio, pueden ser de diferente naturaleza; el derecho principal es personal y de naturaleza mueble, mientras que el accesorio es real y de naturaleza inmueble⁴⁴.

Como consecuencia de su carácter de accesoriedad, la hipoteca no puede existir sin una obligación principal que garantizar, sustentándose en el hecho de que lo accesorio seguirá siempre la suerte de lo principal. Por lo que siempre dependerá del contrato preexistente al que garantiza.

La hipoteca se extingue con la obligación principal⁴⁵, lo que significa que la hipoteca por su naturaleza de derecho real accesorio de garantía se extingue

en que, el dueño de los bienes muebles pignorados se constituya en depositario de los mismos teniendo que conservarlos, pudiendo utilizarlos, pero, sin menoscabo de los mismos, hasta que se le devuelva al acreedor el importe del principal con los intereses devengados hasta el día.

⁴⁴Rene Ayala Mendoza, "La Hipoteca Mercantil" (Tesis Doctoral, Universidad de El Salvador, 1971), 1.

⁴⁵Código Civil de El Salvador (Decreto Legislativo N. 7 del 23 de agosto de 1859, modificado hasta 1999), artículo 2180.- La hipoteca se extingue junto con la obligación principal. Se

como consecuencia de la extinción de la obligación principal⁴⁶. Por ser accesoria, su objeto es asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella, siguiendo por tanto la suerte de esta lo principal.

Todo fenómeno que modifique los efectos del contrato principal se comunica al accesorio en este caso a la hipoteca⁴⁷. La hipoteca es un acto jurídico que tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, sin la cual no subsiste⁴⁸. Siendo accesoria por depender de la suerte de la obligación principal que asegura⁴⁹.

1.4.3.3 Indivisibilidad

La hipoteca es indivisible. En consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas a una deuda y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella⁵⁰.

Al ser indivisible significa que la totalidad del inmueble o inmuebles hipotecados garantiza el total de la obligación principal,⁵¹ no pudiendo

extingue asimismo por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue además por la llegada del día hasta el cual fue constituida y por la cancelación que el acreedor otorgare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva en el Registro de Hipotecas, o por la cancelación inscrita que el acreedor otorgue conforme al artículo 743 del referido código.

⁴⁶Sala De Lo Civil, Sentencia definitiva, Referencia 268-CAC-2014. (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 2016).

⁴⁷Sara Ruth Córdova Rivera y María del Carmen Mulatillo, "El Derecho de Prenda en la Legislación Mercantil" (tesis de grado, Universidad de El Salvador, 1993). 37

⁴⁸Cámara de la Tercera Sección del Centro de San Vicente, Sentencia definitiva, Referencia N.C-27-DC-2013-CPCM. (El Salvador, 2013).

⁴⁹ Código Civil de El Salvador (Decreto Legislativo N. 7 del 23 de agosto de 1859, modificado hasta 1999), artículo 1212.

⁵⁰Alvarado Bernal, "El Derecho Real de Hipoteca, 39 (véase cap. 3)

establecerse el hecho que porciones de la obligación garantizada recaigan sobre una parte específica del inmueble o de los inmuebles que han sido dados en garantía. Aunque bien pueden establecerse acuerdos donde el acreedor hipotecario se comprometa a la reducción de la hipoteca constituida, dejando fuera algunos inmuebles o porciones del inmueble garantizado, siempre y cuando se haya cubierto una parte de la obligación adquirida y por la cual el bien hipotecado responde.

Subsistiendo por tanto la garantía en toda su intensidad, mientras el crédito no se haya satisfecho enteramente, el pago parcial de este no determina necesariamente la reducción proporcional de la garantía real⁵².

1.4.3.4 Convencionalidad

La convencionalidad exige un acuerdo de las voluntades que tienen como fin inmediato constituir el derecho real de hipoteca. Por eso se sostiene que la causa fuente de la hipoteca es el contrato.⁵³

Las partes deben determinar cuál o cuáles son las obligaciones que se garantizan, además se busca la expresión de la voluntad como forma de dar vida a este derecho real.⁵⁴ Sujeta a la convencionalidad de la hipoteca, es importante hacer saber que dicha convencionalidad se plasma en un contrato, existiendo la solemnidad como requisito de constitución de este, así como su inscripción para dar validez al acuerdo pactado.

⁵¹Código Civil de El Salvador (Decreto Legislativo N. 7 del 23 de agosto de 1859, modificado hasta 1999), artículo 2158.

⁵²Arturo Valencia Zea, *Libro Derecho Civil: Derechos Reales*, Tomo II, 7ª Ed. (Bogotá, 2007), 488.

⁵³Papaño, *Derechos Reales*, 86.

⁵⁴Alvarado Bernal, *El Derecho Real de Hipoteca*, 43.

1.4.3.5 Solemnidad

La hipoteca se constituye mediante un contrato solemne, requiriendo el otorgamiento en escritura pública y su inscripción en el Registro de Hipotecas⁵⁵. Ambos son requisitos sin los cuales el contrato hipotecario no tiene valor alguno.

Otorgamiento en Escritura Pública: dentro de las formalidades para que esta pueda constituirse como hipoteca se establece que deberán otorgarse por medio de escritura pública. Pudiendo ser una misma la escritura pública de la hipoteca y la del contrato que accede⁵⁶. La única forma para constituir una hipoteca es por medio de escritura pública,⁵⁷ debiendo ser expresa la constitución de la hipoteca y quedando plasmado en el documento la cantidad o parte de gravamen que se asigne a los bienes hipotecados.

Pero, en el caso que su constitución sea posterior a la realización del contrato principal, perfectamente puede hacerse en uno diferente o individual, pero sin perder el carácter accesorio al contrato principal que la origina para el cumplimiento de la obligación contraída.

La escritura pública en la que debe constituirse la hipoteca debe cumplir con una serie de formalidades que establece el artículo 32 de la Ley de Notariado, entre las cuales están:

- 1- Que se otorgue ante notario autorizado.
- 2- Que se asiente en el protocolo, con las formalidades respectivas.

⁵⁵Código Civil de El Salvador (Decreto Legislativo N. 7 del 23 de agosto de 1859, modificado hasta 1999), artículos 2159 y 2160 CC

⁵⁶Ibídem. Artículo 2159

⁵⁷Ibíd.

- 3- Que concurren a su otorgamiento, en su caso, dos testigos instrumentales hábiles.
- 4- Que se exprese en el instrumento los datos generales de los otorgantes y de los testigos e intérpretes, en su caso.
- 5- Que el Notario de fe del conocimiento personal que tenga de los comparecientes.
- 6- Que se haga relación exacta, clara y concisa de lo que digan los otorgantes y que pidan se consigne en el instrumento.
- 7- Que se escriban con letras las cantidades y las fechas.
- 8- Que no se escriba cosa alguna en el texto del documento con iniciales o abreviaturas.
- 9- Que leído el instrumento, sea firmado por los otorgantes, por los testigos e intérpretes si los hubiere y por el Notario.

Entre otras formalidades. Parte de la importancia de que su formalización sea en escritura pública, radica en la tradición del derecho de hipoteca ya que esta se verifica por la anotación de la escritura que la constituye, en el registro correspondiente⁵⁸. Importante es aclarar que el requisito la formalidad a través del cual la hipoteca debe constituirse en escritura pública no afecta la libertad para que el contrato principal que genera la obligación pueda hacerse en instrumento privado reconocido ante notario.

1.4.4 Inscripción de la hipoteca

La hipoteca debe ser inscrita en el registro correspondiente: sin este requisito, no tiene valor alguno contra terceros, surtiendo efectos a partir de la fecha de su inscripción. Aun cuando se otorgare bajo condición suspensiva

⁵⁸Ibidem. Artículo 668.

o desde día cierto, no valdrá sino desde que se cumpla la condición o desde que llegue el día; pero cumplida la condición o llegado el día, será su fecha la misma de la inscripción.

Además, para realizar la inscripción respectiva, el funcionario correspondiente debe respetar el llamado principio de prioridad, cuyo desarrollo se encuentra en el artículo 41 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, que establece: “de conformidad con la prioridad formal, todo documento registrable que ingrese primero en el registro deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente”.

La documentación para presentar la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de El Salvador es la siguiente⁵⁹:

- 1- Escritura de Propiedad que ampare el acto jurídico a registrar, otorgado ante Notario con todas las formalidades de Ley,
- 2- La escritura de constitución de la hipoteca,
- 3- Recibo cancelado de Derechos de Registro,
- 4- Si los inmuebles sufrirán modificación de sus linderos la copia de comprobante de ingreso de planos conforme a requerimiento de Catastro.

El registro sirve para perfeccionar la validez de la garantía de la hipoteca, ya que al no inscribirla o registrarla, carece de existencia frente a terceros. La inscripción de la hipoteca en el Registro Salvadoreño contiene⁶⁰:

⁵⁹Sitio Web del Centro Nacional de Registros: <http://www.cnr.gob.sv/servicios-del-registro-de-la-propiedad-raiz-e-hipotecas/> (consulta 08/08/2017).

1. El nombre, apellido, profesión y domicilio del acreedor y del deudor;
2. La fecha del instrumento, el nombre y apellido del notario autorizante;
3. La cantidad adeudada, su procedencia, plazo, intereses y demás condiciones del contrato;
4. La naturaleza, situación, capacidad y linderos de los inmuebles;
5. Si es primera hipoteca o hay otros gravámenes anteriores y
6. El día y la hora en que el instrumento se presentó al Registro⁶¹.

1.5 Clases de Hipotecas en la Legislación Salvadoreña

1.5.1 La Hipoteca Simple

La hipoteca simple u ordinaria es la que no da al acreedor otra preferencia sobre las demás de su misma clase, que la de fecha o día de su inscripción, según la regla del que primero en tiempo lo es también en derecho, siguen la distribución de bienes del deudor según el orden de sus fechas respectivas, yendo siempre la más antigua delante de todas las demás, materializándose la preferencia en el tiempo según el rango registral⁶².

1.5.2 La Hipoteca Abierta

La hipoteca abierta,⁶³ se caracteriza por ser una garantía de créditos que

⁶⁰Ibidem. Artículo 742 “La inscripción de una hipoteca solamente será nula, cuando resulte una inseguridad absoluta respecto de las personas de los contratantes o del inmueble sobre que se ha constituido el gravamen.”

⁶¹Ibidem. Artículo 739.- La hipoteca surte efectos respecto de tercero desde la hora de la presentación en el Registro correspondiente.

⁶²Joaquín Escrices, *Diccionario Razonado. Legislación y Jurisprudencia*. Tomo II, (Editorial Cárdenas Madrid, 1985), 89.

⁶³Código de Comercio (El Salvador, Asamblea Legislativa, 1970). Artículo 1554.- Pueden otorgarse a favor de las instituciones de crédito y de las empresas mercantiles que hagan estas operaciones, hipotecas abiertas destinadas a respaldar cualesquiera obligaciones a cargo del hipotecante y a favor de la entidad hipotecaria, por un plazo fijado de antemano.

permite al beneficiario mantener una disponibilidad de recursos durante un plazo prefijado, respaldando cantidades de dinero en cualquier tiempo durante su vigencia⁶⁴.

Es un acto jurídico autónomo, por lo mismo no necesita la existencia previa de una obligación principal a ser garantizada, a pesar de tratarse de un derecho real que tiene como efecto jurídico principal constituir una garantía sobre determinado bien, previa a su inscripción en el Registro correspondiente, sin garantizar lo adeudado por una obligación concreta, pues respalda todo lo que el deudor pueda deberle al acreedor como resultado de una operación comercial entre ellos, de tal modo que asegura un abanico de posibles operaciones a lo largo del tiempo⁶⁵.

La hipoteca abierta es un tipo de hipoteca eventual o condicional, según el autor Álvaro Pérez Vives en su libro "Garantías Civiles", que consiste en "otorgar la garantía en favor de quien eventualmente pueda llegar a ser con posterioridad acreedor del constituyente" y que generalmente dice, es un banco o institución de crédito, lo que quiere decir, que las personas naturales no quedan excluidas.

El rango del gravamen se determina por la fecha de inscripción de la hipoteca y no por la del nacimiento del crédito. Y el monto de este, por los respectivos documentos, que deben responder a las previsiones de la

Estas hipotecas no se extinguirán por el hecho de que el hipotecante no adeude nada en un momento determinado, a la institución hipotecaria, mientras esté vigente el plazo de constitución o cualquiera de sus prórrogas y no se haya otorgado cancelación del gravamen con las formalidades legales.

⁶⁴Cámara de lo Civil de la Segunda Sección de Occidente, Sentencia definitiva, Referencia INC-33-CPCM-2014, (El Salvador 2014).

⁶⁵Cámara de lo Civil Segunda Sección de Occidente, Sentencia definitiva, Referencia INC-33-CPCM-2014 (El Salvador, 2014).

escritura de hipoteca. La Sala estima que la hipoteca abierta⁶⁶ se caracteriza por los puntos que se detallan a continuación:

- 1) Por la determinación de una suma máxima que garantiza;
- 2) Por la limitación del tiempo en que la garantía tiene vigencia, o en que deben ser utilizados los créditos eventuales, y,
- 3) Por la fijación de modalidades a los préstamos o la forma de hacerlos, o a la causa del crédito.

1.5.3 Las Cédulas Hipotecarias

Las Cédulas Hipotecarias son obligaciones emitidas por Bancos que realicen operaciones de crédito hipotecarios, las cuales conceden garantía preferente a sus titulares sobre la totalidad o una parte de los créditos hipotecarios constituidos a favor de la entidad emisora.

El Instructivo de Bolsa de emisiones de valores define a las Cédulas Hipotecarias como obligaciones negociables representadas por anotaciones electrónicas en cuenta que conceden garantía preferente, a sus titulares o adquirientes, sobre la totalidad o una parte de los créditos hipotecarios constituidos a favor del banco emisor⁶⁷.

La emisión de Cédulas Hipotecarias en El Salvador⁶⁸ sólo corresponde a las instituciones financieras o bancos de crédito hipotecario, no pudiendo por lo

⁶⁶ Cámara de lo Civil Segunda Sección de Occidente, Sentencia definitiva, Referencia INC-33-CPCM-2014 (El Salvador, 2014).

⁶⁷ Artículo 20 del Instructivo de Emisiones de Valores, de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A., de C.V., (Reserva No. CN-09/2015).

⁶⁸ Código de Comercio (El Salvador, Asamblea Legislativa, 1970). Artículo 1226.- Las cédulas hipotecarias son obligaciones emitidas por bancos que realicen operaciones de crédito

tanto ningún particular participar en esta clase de operaciones, y las cédulas se encuentran garantizadas por la totalidad o una parte de los créditos hipotecarios que tuvieran en cartera, es decir que hay una garantía sólida, diferente a la Cédula Hipotecaria de otras legislaciones.

hipotecario, las cuales conceden garantía preferente a sus titulares sobre la totalidad o una parte de los créditos hipotecarios constituidos a favor de la entidad emisora.

CAPITULO II

ANTECEDENTES DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

El presente capítulo tiene como propósito exponer la figura de la hipoteca centroamericana, como una garantía en operaciones crediticias con operatividad regional, la cual permitiría la evolución de la forma tradicional de constituir una hipoteca, como un mecanismo innovador en el respaldo de obligaciones crediticias, siendo el propósito de la hipoteca centroamericana el resguardo o aseguramiento de una obligación con un inmueble situado en un país distinto a aquel que otorgo el crédito.

Los antecedentes de esta figura los encontramos en la Unión Europea con la llamada eurohipoteca, la cual hasta la fecha no ha podido superar los obstáculos para su operatividad.

El surgimiento de nuevas figuras en el derecho, han sido producto de la evolución de las leyes a nivel mundial, figuras que emergen de ideas de integración entre regiones, de unificación del derecho y normativa que les rige, sin quedarse de lado la región centroamericana a la cual se le atribuye su propia forma de hipoteca.

En adelante se desarrollan ordenadamente los antecedentes precursores que fortalecieron y que llevaron a la creación de esta figura, las ideas que Centroamérica retoma y el proceso constante y evolutivo de integración que se ha llevado a cabo, siendo los Tratados una herramienta clave para unificar y regir a Centroamérica, así como para desarrollar normativa que regule figuras como la de la Hipoteca Centroamericana que requiere de una legislación especial.

2.1 Antecedentes Internacionales

2.1.1 La Eurohipoteca

La figura de la Hipoteca Centroamericana es retomada del proyecto europeo de la Eurohipoteca, tiene por objetivo que entidades de crédito concedan préstamos cuya garantía la constituyan inmuebles situados en un país de la UE distinto del país de origen⁶⁹.

Este proyecto surgió con el fin de buscar un instrumento que permitiera la armonización de las garantías inmobiliarias, a fin de dinamizar los créditos hipotecarios transnacionales en los países miembros de la UE⁷⁰.

Han sido numerosos los intentos por parte de la UE de lograr un mayor desarrollo del denominado crédito transfronterizo. Sin embargo, dada la diversidad jurídica de los distintos países integrantes de la UE, la fórmula por la que finalmente se ha optado ha sido la de la denominada Eurohipoteca.

Con la Eurohipoteca se busca desarrollar el llamado crédito transfronterizo y activar el mercado hipotecario europeo, fundamentalmente el denominado mercado secundario o de refinanciación, dado el escaso volumen que en la actualidad representa el denominado crédito transnacional.

Esta nueva figura permite una facilidad en la transferencia de los créditos hipotecarios entre las entidades bancarias, es decir, es posible que una entidad de crédito reciba la Eurohipoteca como garantía global de la totalidad

⁶⁹Antonio Cabanillas Sanchez, *Eurohipoteca, Estudios Jurídicos en Homenaje al profesor Luis Díez-picazo*, (Editorial Civitas, Madrid, 2002).

⁷⁰https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2004 (Consulta: 07/08/2017).

de los créditos hipotecarios (sin necesidad de constituir una garantía por cada crédito), que puede servir de lanzadera para la refinanciación de los préstamos a través de las cédulas hipotecarias⁷¹.

2.1.1.1 Surgimiento de la Eurohipoteca

La Figura de la Eurohipoteca tiene fuertes matices con la denominada Grundschild o deuda territorial alemana, y la cédula hypothéc o Schuldbrief suiza. El recurso a las mismas se basa, en el principio abstracto del gravamen real con respecto al crédito, como la documentación de la misma en cédulas y títulos al portador que permiten una mayor circulación y reutilización de capitales, así como ventajas en cuanto a la ejecución de estas.

Es innegable que en la formulación legal y doctrinal de la hipoteca el principio de accesoriedad es nota caracterizadora de los derechos reales de garantía⁷², no sólo en el ordenamiento jurídico europeo, sino también en los sistemas latinos calificados como fuertemente accesorios⁷³. Accesoriedad que se manifiesta a lo largo de la vida del derecho real de hipoteca, en contraposición a los sistemas latinos la doctrina sitúa aquellos otros ordenamientos como el alemán, el austriaco o el suizo, en los que las relaciones crédito-garantía son más flexibles, pero que en los que, en cualquier caso, la accesoriedad está presente, si bien no como un presupuesto de las garantías reales si como una nota caracterizadora de las

⁷¹Simón Moreno, *La armonización de los derechos reales*, 680 (véase Parte II. La hipoteca en Europa)

⁷²En este sentido se pronuncia con carácter general la doctrina española a la hora de caracterizar el derecho real de hipoteca. Así Ramón María Roca Sastre, *Derecho hipotecario*, tomo IV, Vol. 1, (España: Barcelona, 1968), 190-192.

⁷³Desde la perspectiva del derecho alemán, tanto el derecho español como francés son caracterizados como sistemas fuertemente accesorios.

mismas. Sin embargo, en el sistema Europeo la hipoteca es inflexiblemente accesoria al crédito.

En este sentido el modelo referido es el de Suecia, conforme al cual el documento de préstamo no se registra, sino que el propietario solicita a la autoridad registral inmobiliaria la inscripción de la hipoteca sobre su inmueble por un determinado monto, tras lo cual recibe un certificado bancario que puede entregar a la entidad acreedora como garantía del crédito.

Además de la deuda inmobiliaria alemana o Grundschild, encontramos las figuras de Eigentümer hypothek (hipoteca de propiedad) y Eigentümer grundchild⁷⁴, como supuestos en los que, el concepto de accesoriadad no es entendido en clave de subordinación sino de flexibilidad, produciéndose una clara separación entre deuda y derecho de garantía. Por definición dichos derechos de garantía en cosa propia se configuran sobre la subsistencia del derecho real de garantía, la hipoteca o deuda inmobiliaria, según los casos, sin que ya exista o haya llegado a existir crédito o deuda que garantizar.

Ambos supuestos son caracterizados por la doctrina alemana como derechos reales en cosa propia, en tanto que confluyen en un solo sujeto la titularidad de ambos derechos, el derecho real de propiedad y el derecho real de garantía. Se configurarían como un derecho real autónomo, como fracción independiente del dominio. Con respecto tanto la hipoteca de propietario Eigentümer hypothek como a la deuda inmobiliaria de propietario, Eigentümer grundchild, la mayoría de la doctrina coincide en su calificación como derechos reales en cosa propia, como una propiedad cuantitativamente limitada, como un valor patrimonial en manos de su titular.

⁷⁴Las figuras se traducen a un derecho real en cosa propia.

Desde el punto de vista registral y dado el sistema de rango que rige en el derecho alemán, la deuda territorial de propietario supone una clara patrimonialización del rango en beneficio del titular del inmueble. La misma puede ser tanto de registro como en cédula lo que indudablemente permite una mayor circulación de esta, y su recuperación por parte del titular, una vez satisfecho el crédito, para su reutilización en garantía de una nueva deuda. Y ello es posible porque, junto a la deuda territorial nos encontramos, además del contrato de préstamo, con el denominado contrato de aseguramiento (Sicherungsabrede) como elemento de conexión entre el préstamo y la garantía real.

Así mientras la vinculación entre el crédito y la hipoteca la establece la ley, entre aquel y la deuda territorial son las partes las que vienen a fijarla a través de un contrato o negocio de aseguramiento⁷⁵.

El contrato de aseguramiento, cuyo contenido es libremente pactado por las partes, y sus requisitos, cumplimiento y eficacia no dependen causalmente ni del contrato de préstamo ni de la garantía real. De modo conciso, pero para ilustrar el sistema, imaginemos una deuda territorial constituida por el titular del inmueble, siendo necesario la declaración del propietario a la Oficina del Registro para que se inscriba dicha deuda inmobiliaria como deuda inmobiliaria de propietario.

Tal declaración de voluntad se configura como un negocio jurídico unilateral integrado, de una parte, por la declaración unilateral del propietario del bien, y de otra por un acto de autoridad, la inscripción a su favor en el Registro.

⁷⁵Sobre el contenido de la Sicherungsabrede y la relación de esta con la normativa de protección de los consumidores. Véase Rocio Diéguez Oliva, *El principio de accesoriadad y la patrimonialización del rango*, (Madrid, 2009), 74-92.

De esta manera se asegura el propietario un rango hipotecario privilegiado, de evidente valor patrimonial. Inscrita la misma hace la deuda territorial de propietario, sin obligación o préstamo que garantizar. Junto a la deuda territorial alemana, también se refiere la doctrina a su homónima suiza, la denominada *cédule hypothécaire* o *Schuldbrieven* la que igualmente están presenten las notas antes referidas. Se caracteriza por ser un título valor que incorpora un crédito garantizado por un derecho de garantía inmobiliario.

La principal ventaja de esta figura con respecto a la *Grundschild* alemana radica, tal y como señala Sánchez Jordán⁷⁶ en la adaptabilidad de la misma a gran parte de los sistemas de publicidad, principalmente en aquellos de constitución del gravamen por acta notarial y no por inscripción, como sucede en Francia, e incluso en con relación a países que prescindan del acta notarial para la constitución de la garantía, como Inglaterra, Gales, Escocia, Irlanda o Dinamarca.

Tres son las vías que hasta el momento se han ensayado para la consecución de la Eurohipoteca como figura hipotecaria común a todos los estados miembros, sin que ninguna de ellas haya logrado llegar a buen término. En un primer momento se pensó en la unificación jurídica en materia de garantías hipotecarias, intento calificado de utópico por Mejías Casero, dadas las insalvables diferencias entre los diversos ordenamientos. En esta línea se situó el informe Segré del año 1966⁷⁷, informe relativo a la

⁷⁶Véase. Díez-picazo: *Eurohipoteca*. 4277- 4314.

⁷⁷Dicho informe reflejaba la voluntad de sus miembros (y al mismo tiempo la necesidad) de lograr una integración de los mercados de capitales entre los países miembros de la comunidad, insiste en la necesidad de que los impuestos sobre las Sociedades de los Estados miembros sean similares para no obstaculizar los movimientos de capitales, se plantea también la idea de la creación de un mercado Europeo de capitales para financiar el crecimiento económico y fortalecer la aplicación de las políticas económicas en otros ámbitos, consideraba que la creación del mercado Europeo de capitales era un requisito necesario para la unión económica y monetaria.

construcción de un mercado europeo de capitales, el que sucintamente se refirió a una garantía de aseguramiento de los créditos.

En virtud de la ley Prusiana del 5 de mayo de 1872, se estableció cierto género de hipoteca en Alemania con el nombre de deuda territorial, Grundschild, en la que por una especie de ficción de derecho, no es el dueño de la propiedad el que debe, sino la propiedad misma, el propietario conserva el derecho de liberrar el predio pagando el valor de las cédulas que hubiere puesto en circulación, sin tener la obligación de hacerlo, ya que personalmente no debe nada; tiene también el interesado, derecho de pedir todas las cédulas que desee y de hacer que se asigne a cada una el valor que le convenga.

Esta iniciativa fue recuperada años después por la Unión Internacional del Notario Latino⁷⁸. Comisión para asuntos europeos, que el 22 de mayo de 1987 envió al consejo de ministros de la UE la propuesta siguiente:

- a) Debe establecerse una hipoteca regulada de manera uniforme en todos los estados miembros, susceptible de ser empleado por las instituciones financieras que coexista con los derechos de garantía mobiliaria ya existentes en los distintos Estados;
- b) Este derecho uniforme debe ser construido sobre la base de la cedula hipotecaria suiza;
- c) En el seno de la UE, las instituciones financieras y los prestatarios tendrían acceso, de esta manera, a un derecho de garantía más

⁷⁸ Unión Internacional de Notario Latino, *The Euromortgage*, 2ª Ed. (Amsterdan, 1994).

flexible como alternativa a los derechos de garantía ya existente en cada estado miembro, y, por último;

- d) De esta manera evitarán los problemas de carácter jurídico, económicos y prácticos ligados a la hipoteca estrictamente accesorio.

Sin embargo, las graves dificultades que encuentran las corrientes unificadoras provocan el abandono de los primeros intentos y el recurso al mutuo reconocimiento de técnicas financieras.

En los años 60 encontramos el precedente de la comisión de la CEE encargó a un grupo de expertos bajo la dirección del profesor Claudio Segré, la tarea de llevar a cabo una investigación relativa a los problemas surgidos por la liberalización de los movimientos de capitales y las implicaciones de la integración del mercado de capitales.

En 1966, este grupo de expertos elaboro un informe titulado “Desarrollo de un Mercado Europeo de Capitales”, conocido como informe de Segré, en el que se proponía, entre otras medidas, la armonización de las previsiones legales relativas a los derechos de garantías sobre bienes muebles existentes en cada uno de los estados miembros, proponiendo como modelo la deuda territorial alemana (Grundschuld) en su vertiente registral y a la cédula hipotecaria suiza en su vertiente de título valor (Schuldbrief)⁷⁹.

Igualmente en la Comunicación de la Comisión europea relativa a los servicios financieros de 26 de junio de 1997, se estableció la necesidad de intervenir de forma inminente en materia de créditos hipotecarios, motivo por

⁷⁹ Ver traducción de Manuel Casero Mejías, “La hipoteca” (RCDI, Enero-Febrero. N° 620, 1994), 133.

el que se impulsó un proyecto de directiva sobre la venta a distancia de servicios financieros, que no prosperó pero que constituye la semilla de la proposición de directiva del parlamento y del Consejo relativa a la comercialización a distancia de los servicios financieros de los consumidores de 14 de octubre de 1998, entre cuyos servicios financieros se incluía, entre otras, las operaciones de préstamo, en particular, los préstamos al consumo y los créditos hipotecarios.

Años más tarde, la Comisión Europea crea en 2003 el forum group (Grupo de Discusión) de Crédito Hipotecario, como grupo de expertos en que se incluye al Notariado, con el objetivo de identificar los obstáculos en mercado hipotecario y de presentar propuestas para flexibilizar el mismo, el estudio de la Eurohipoteca, finaliza en noviembre de 2004 y se completa con un Estudio Económico; concluye el proceso de trabajo con la publicación del libro verde de la Comisión Europea, en junio de 2005.

En el Libro Verde la Comisión cuestiona si es deseable y oportuno un modelo de Eurohipoteca, por ser una cuestión compleja que afecta a dominios conectados tales como el derecho de propiedad y el derecho de los contratos, sin perjuicio de que añade que, si se debilita la accesoriidad de la garantía con el crédito hipotecario, se facilitaría su creación y transmisión con el consiguiente impacto positivo en el mercado de crédito hipotecario y su financiación.⁸⁰

Los grupos anteriormente mencionados se basaban en una hipoteca no accesoria del crédito y, en este sentido, cabe apuntar que la hipoteca

⁸⁰Vadillo Casero, Teresa J. "La Eurohipoteca", El Notario del Siglo XXI, Ed. (2005). <http://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-4/3208-la-eurohipoteca-0-3281707831920784> (consulta 05/08/2017)

dependiente o tradicional es la más extendida alrededor de Europa gracias a la profunda tradición e influencia romana en dichos ordenamientos, entre los que encontramos a países como España, Francia, Polonia e Italia. Es importante señalar que si bien la Eurohipoteca es independiente del crédito que garantiza no significa que no exista ningún nexo de unión. Deberá regularse un contrato denominado de garantía o de aseguramiento.⁸¹

En la actualidad, la solución que se entiende más plausible, y en cuya línea se orientan los trabajos sobre el tema, es la creación de un tipo especial de hipoteca común para todos los países de la UE, pero sin modificar las estructuras del derecho interno, es decir, sin afectar a los sistemas registrales y sustantivos de cada país. La cual hasta el momento no ha podido implementarse.

A la vista de los trabajos que sobre la Eurohipoteca se han realizado se define, como aquel modelo flexible de garantía real, independiente del crédito subyacente, de constitución registral por el titular del inmueble, cuya flexibilidad se manifiesta en la independencia respecto al crédito en razón al cual se constituye, lo que agilizaría todas las posibles cesiones y modificaciones del crédito, como en la transmisibilidad misma del derecho real mediante su constitución en cédulas.

2.1.1.2 Características

- a) Naturaleza jurídica⁸²: la Eurohipoteca es un derecho real contractualmente accesorio de la obligación que se garantiza cuando persiga funciones de garantía real. El nexo unión entre ambos

⁸¹Casero Mejías, *La hipoteca*, 165 -166.

⁸² Drewicz Tulodziecka, Agnieszka, I, *Directrices Básicas para una Eurohipoteca*, (Varsovia, 2005).

elementos (el elemento real, la hipoteca, y el elemento obligacional, el préstamo) tiene lugar a través del contrato de garantía.

- b) Constitución: la Eurohipoteca debe inscribirse en el Registro de la Propiedad y las BG admiten que el propietario pueda constituir por sí mismo la Eurohipoteca y mantenerla en su propio patrimonio. Pero también prevén que las legislaciones nacionales puedan exigir la existencia de un acreedor hipotecario en el momento de su constitución. Además, la Eurohipoteca puede existir no sólo en el Registro de la Propiedad sino también fuera de él en forma de carta hipotecaria.
- c) En relación con la inscripción de la Eurohipoteca en el registro de propiedad es importante hacer la siguiente acotación, según Sergio Cámara Lapuente⁸³, la Plena eficacia frente a terceros en la transferencia de inmuebles se consigue, en todos los sistemas, mediante la inscripción en el Registro de Propiedad. Esto sucede incluso en los sistemas en que esta inscripción es voluntaria⁸⁴.
- d) Cesión: es posible la cesión de la Eurohipoteca a terceros sin hacerla depender de la obligación garantizada. De esta manera, el acreedor personal y el acreedor hipotecario pueden ser diferentes personas.

⁸³Sergio Cámara Lapuente, *“Los sistemas registrales en el marco del Derecho privado Europeo: Reflexiones compartidas sobre la inscripción registral como formalidad de los Contratos.”* (Profesor titular de Derecho Civil, Universidad de la Rioja), 939 y ss.

⁸⁴Así, en España el artículo 606 del Código Civil y 32 de la Ley de Hipotecas declaran: “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”. Ley de Hipotecas “si no se concede a la inscripción carácter constitutivo, se le da, en cambio tan singular sustentabilidad en los aspectos civiles y procesales, que solo las relaciones inscritas surtirán plena eficacia legal”.

- e) Reducibilidad: la eurohipoteca es reducible por su propietario, es decir, una vez la obligación esté parcial o totalmente satisfecha es posible recuperar el exceso de cobertura hipotecaria y destinarlo a diferentes finalidades: a) mantenerlo en el patrimonio del propietario; b) proceder a la extinción parcial o total de la garantía; o cederlo a otro acreedor.
- f) Extinción: la eurohipoteca se extingue cuando se cancela del Registro de la Propiedad y no está sujeta a ningún plazo de prescripción.
- g) Ejecución: la eurohipoteca es directamente ejecutable por su titular sin que tenga que demostrar los detalles de la obligación asegurada. Además, se prevé la creación de un título personal directamente ejecutable contra el propietario junto con la eurohipoteca.
- h) Insolvencia: la eurohipoteca tiene un régimen de ejecución separada en procedimientos de insolvencia.

2.1.1.3 Posturas de algunos Países de la Unión Europea respecto a la Eurohipoteca

Fiorentini (Italia) hace eco a la necesidad de una regulación uniforme en el ámbito de las garantías inmobiliarias, que favorecería un mejor acceso a los mecanismos de refinanciación hipotecaria.

Van Erp defiende que una hipoteca común para Europa debería prever grados de accesoria distintos según las partes implicadas. De esta manera, si intervienen consumidores y usuarios en los préstamos hipotecarios transfronterizos sería preferible que la garantía fuera accesoria de la obligación como mecanismo de protección, mientras que no podría

imponerse una garantía accesoria en aquellos préstamos hipotecarios concluidos exclusivamente entre profesionales, ya que sería más útil en estos casos disponer de una hipoteca más flexible.

Por otra parte, Jardim (Portugal) enuncia los beneficios de una Eurohipoteca aunque centra su estudio en la necesaria armonización de los sistemas registrales. Este autor defiende un registro de derechos a nivel europeo, lo que otorgaría una mayor seguridad jurídica a terceros.

La Eurohipoteca responde, según los autores, a la necesidad de conseguir el pleno desarrollo de los objetivos previstos en el Tratado constitutivo de la UE en aras a la consecución de la libertad de circulación de personas, capitales y servicios. Ciertamente el mercado se encuentra actualmente limitado en el ámbito del crédito hipotecario por la diversidad jurídica de las garantías reales inmobiliarias en los distintos países integrantes de la UE, así como por la incapacidad de las reglas de derecho internacional privado vigentes para dar solución a los problemas que se derivan de los denominados créditos transnacionales.

La consecución de un mercado único exige la progresiva desaparición de fronteras, pero al mismo tiempo la implantación de sistemas que garanticen la igualdad de condiciones en el acceso al mismo.

2.1.1.4 Causas que han imposibilitado su entrada en vigencia

La Eurohipoteca⁸⁵ no ha sido concebida como una garantía que sea el resultado de un análisis previo de las diversas hipotecas nacionales, siendo

⁸⁵ Simón Moreno, *La armonización de los derechos reales*, 47.

uno de sus principales problemas para la unificación de las garantías inmobiliarias a nivel europeo las diferencias de regulación en los diferentes estados miembros existen un total de 25 hipotecas diferentes en Europa.

En el Libro Verde la Comisión cuestiona si es deseable y oportuno un modelo de Eurohipoteca, por ser una cuestión compleja que afecta a dominios conectados tales como el derecho de propiedad y el derecho de los contratos, sin perjuicio de que añade que, si se debilita la accesoriadad de la garantía con el crédito hipotecario, se facilitaría su creación y transmisión con el consiguiente impacto positivo en el mercado de crédito hipotecario y su financiación⁸⁶.

El Libro Blanco de 2007 no tomo en consideración prioritaria la introducción de una Eurohipoteca a nivel europeo, pero esto no quiere decir que esta idea resaltante se haya dejado de lado definitivamente. En efecto, los anexos agregados al Libro Blanco de 2007 la citan expresamente como un mecanismo que podría facilitar la transmisión de préstamos hipotecarios, pero aplazan una decisión al respecto debido a la necesidad de mayores estudios en este ámbito.⁸⁷

2.2 Surgimiento del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana como una herramienta de Integración Regional

Cuando dos o más Estados toman decisiones y se ponen de acuerdo sobre un objeto determinado y desean darle valor jurídicamente al acuerdo,

⁸⁶ Vadillo Casero, Teresa J. "La Eurohipoteca".

⁸⁷Sergio Nasarre Aznar, *Eurohypothec & Eurotrust*, (Gran Bretaña, 2004).

celebran un tratado.⁸⁸ La Convención de Viena sobre derecho de los tratados fue suscrita el 23 de mayo de 1969 y entró en vigencia el 27 de enero de 1980 siendo aplicable a todos los tratados suscritos entre Estados, dicha convención brinda una idea de lo que se debe comprender por un Tratado Internacional. De conformidad con dicha convención, “un tratado es un acuerdo internacional celebrado por escrito entre Estados y regido por el Derecho internacional, ya conste en un instrumento único o en dos o más instrumentos conexos y cualquiera que sea su denominación particular”⁸⁹.

Además, Cecilia Medina Quiroga y Claudio Nash Rojas⁹⁰ en su Manual de Derecho Internacional de los Derechos Humanos los definen como “aquellos que tienen por finalidad establecer derechos y obligaciones recíprocas entre las partes, siendo las partes normalmente dos Estados u ocasionalmente un Estado y una organización internacional”.

Según Adolfo Arríoja Vizcaíno⁹¹, los Tratados Internacionales se consideran como “los acuerdos que celebran dos o más Estados como entidades soberanas entre sí, sobre cuestiones diplomáticas, políticas, económicas, culturales u otras de interés para ambas partes”. Los elementos más importantes, para que exista un tratado internacional: es la voluntad de someterse a él, delimitación de su objeto y que el mismo se rige por el Derecho Internacional⁹².

⁸⁸ Julio Barberis, “El concepto de tratado internacional” (Universidad de Navarra, España). <http://www.corteidh.or.cr/tablas/r16461.pdf>.

⁸⁹Convención de Viena. Artículo 2, párrafo Primero (1986).

⁹⁰Cecilia Medina Quiroga, y Claudio Nash Rojas, “Manual de Derecho Internacional De Los Derechos Humano”, (Centro de Derechos Humanos de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile), 8.

⁹¹Adolfo Arríoja Vizcaíno, *Derecho Fiscal*, 18^a Ed. (Editorial Themis, México, 1972), 69.

⁹²Luis Alberto Gómez Pérez, “Análisis de las Implicaciones Jurídicas, Marco Legal y las Obligaciones principales de las Partes Involucradas en la Hipoteca Centroamericana” (Tesis de grado, Universidad Rafael Landívar, 2015), 34.

2.2.1 Características de los Tratados Internacionales

Es importante mencionar que los tratados internacionales como tal tienen ciertas características que lo hacen relevante desde el punto de vista jurídico, por lo que a continuación se mencionan las más relevantes:

- a) Es un acuerdo internacional celebrado por escrito: Al tenor de la Convención de Viena, solo están regulados por ella los acuerdos que revistan la forma escrita.
- b) Es regido por el Derecho Internacional: El tratado se rige por el derecho internacional; de ahí que estén fuera del contexto de la convención los actos derivados del derecho interno de los Estados.
- c) Es celebrado entre Estados: La convención citada regula únicamente los tratados celebrados entre los Estados; deja fuera de su ámbito los tratados llevados a efecto entre los Estados y los organismos internacionales u otros sujetos o entre estos exclusivamente. No obstante, el artículo 3° reconoce el valor jurídico de tales acuerdos.
- d) Puede constar en un instrumento único en dos o más instrumentos conexos: La práctica ha consistido en que el tratado conste en un solo instrumento; pero cobran vigencia los tratados que se integran de varios instrumentos.
- e) Puede adoptar cualquier denominación particular: No necesariamente ha de llevar el título específico de tratado; puede denominarse de las siguientes formas o maneras: convención, convenio, carta, protocolo,

declaración, estatuto, acuerdo, acta, modus vivendi, procedimiento, canje de notas, declaración, concordato, armisticio, etc.

Lo más importante es que exista la voluntad concertada de dos o más Estados tendiente a producir determinados efectos jurídicos en la comunidad de naciones.

2.2.2 Integración Regional en Centroamérica

Desde el surgimiento de la Región Centroamericana, han existido diversos esfuerzos por consolidar e integrar el derecho en toda la región⁹³. La integración regional constituye un esfuerzo o movimiento convergente realizado por parte de los Estados, tendente a la obtención de objetivos comunes, mediante la armonización o unificación no sólo de políticas económicas y financieras, de regímenes monetarios, sino también de políticas socio-culturales y legislativas⁹⁴.

Para Ramón Tarnanes⁹⁵, la integración económica consiste en “un proceso mediante el cual dos o más mercados nacionales previamente separados y de dimensiones unitarias poco adecuadas se unen para formar un solo mercado común de una dimensión más idónea”. Asimismo, considera que en la cooperación económica se trata de reducir barreras, pero que la integración económica se persigue la supresión absoluta de las barreras.

⁹³Rolando Anibal. Guevara Alvarado., *Centroamérica integrándose hacia el futuro*, conferencia financiada por la Comisión Europea sobre la "Integración Regional Centroamericana y la Reforma Institucional", (Bruselas el 3 de marzo de 2003).

⁹⁴<http://www.eumed.net/tesis-doctorales/2010/msr/La%20Integracion%20Regional.html>, (consulta 05/08/2017).

⁹⁵José Déniz Espinós, *Integración Regional*, (investigación de la Universidad de Alcalá, 2012), 1. http://diccionario.pradpi.org/inicio/index.php/terminos_pub/to_pdf/82, (consulta 05/08/2017).

La integración regional es el proceso de relaciones económicas internacionales que trae como resultado la conjunción de países para organizarse en una nueva entidad que elimina los obstáculos económicos (inicialmente, sobre todo, comerciales) existentes entre ellos, a fin aumentar el crecimiento económico y el desarrollo de sus poblaciones.

2.2.3 Existencia de una habilitación constitucional para que El Salvador forme parte de un proceso de Integración Regional

En la sentencia del siete de noviembre de 1999⁹⁶, en el proceso de inconstitucionalidad N°3-91 la Sala de lo Constitucional al interpretar el artículo 89 de la Constitución de la Republica⁹⁷, identifico en su inciso inicial, una obligación o mandato de rango constitucional, para el Estado Salvadoreño el cual, consiste en el deber de *“alentar y promover un proceso de integración con los Estados americanos, con especial énfasis a los Estados de la región que comprende el istmo centroamericano”*.

Luego en el inciso segundo, la SC-CSJ advierte la clara y precisa obligación del Estado de propiciar la “unión de Estados” con los países que integran la república centroamericana, bajo la forma de un estado unitario, federal o confederación de Estado.

⁹⁶Sala de lo Constitucional, Sentencia de Inconstitucionalidad, Referencia: 3-1991 (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 1991). Promovido por el ciudadano José Gabriel Piloña Araujo, a fin de que se declarara la inconstitucionalidad del Tratado Constitutivo del Parlamento Centroamericano y Otras Instancias Políticas (TCPCA).

⁹⁷Al respecto, establece: “El Salvador alentar y promoverá la integración humana, económica social, y cultura con las repúblicas americanas y especialmente con las del istmo centroamericano. La integración podrá efectuarse mediante tratados o convenios con las repúblicas interesadas, las cuales podrán completar la creación de organismos con funciones supranacionales...También propiciara la reconstrucción total o parcial de la Republica de Centroamérica, en su forma unitaria, federal o confederada, con la plena garantía de respetos a los principios democráticos y republicanos y de los derechos individuales y sociales de sus habitantes...El proyecto base de la Unión se someterá a consulta popular.”

Concluyendo, que, en relación con el artículo 89 de la Constitución de El Salvador, habilita al Estado para que legítimamente pueda integrarse con las repúblicas americanas o centroamericanas que desee bajo las diferentes modalidades jurídicas.

El 21 de octubre de 1999 en Antigua Guatemala, se suscribió por los representantes de los Registros y/o encargados de los Proyectos de Modernización Registral de los países de Centroamérica y Panamá, el denominado “Protocolo de Antigua Guatemala”, acordándose en su artículo quinto, “Constituir un ente regional para brindarse cooperación y asistencia recíproca, compartir sus experiencias e intercambiar información”.

La constitución del CRICAP en octubre de 1999 reflejó la voluntad integracionista de los registros inmobiliarios de la región centroamericana y Panamá, y a la cual, en mayo de 2007 se incorporó República Dominicana. Entre los objetivos del CRICAP que se establecen en el Art. 4 del Convenio de Implementación la necesidad de trabajar en la modernización de los registros y catastros, en la capacitación, así como la homologación y estandarización de los procesos registrales a nivel regional. La idea de un modelo de hipoteca a nivel Regional se inició en la Quinta sesión Ordinaria del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica en la cual se acordó trabajar en un Proyecto de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá.

Motivado por la realidad que se tenía en ese momento, respecto de la actividad bancaria a nivel regional, la cual iba creciendo. La Banca se había regionalizado, había dado el paso que en otros niveles no se lograba concretar; en ese orden de ideas, se visualizó un área de oportunidad para los Registros de la Propiedad Centroamericanos, en avanzar hacia la

modernización, regionalizando también la inscripción de hipotecas, las cuales podrían ser constituidas, registradas y ejecutadas, en caso de incumplimiento con ciertas características particulares⁹⁸.

2.2.4 Primera Fase de Ejecución de la Hipoteca Centroamericana

Esta fase consiste en la presentación de la iniciativa, los objetivos de la primera fase se refieren fundamentalmente a evaluar la idoneidad de crear un instrumento regulatorio regional de la hipoteca mediante el diálogo y la investigación. Como consecuencia proponer un modelo de Hipoteca Centroamericana.

Para lograr dichos objetivos se realizaron estudios en temas registrales para lo cual, se contó con equipo técnico formado por la Secretaría Adjunta y dos delegados de cada uno de los países miembros (especializados en tema de registro y bancario).

Actividades realizadas:

- a) Se contrató al consultor internacional, Dr. Fernando Ferro (colombiano), apoyado con un Equipo Técnico formado la Secretaría Adjunta y al menos dos delegados de cada uno de los países miembros del CRICAP (un experto registral y uno bancario por país), habiéndose celebrado dos reuniones: La primera celebrada en

⁹⁸Guadalupe Calvo González, “Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana” (Tesis de Grado de la Universidad de Costa Rica, 2012), 11.

Tegucigalpa, el 12 de octubre de 2005 y la segunda celebrada en Guatemala, el 13 de febrero de 2006.

- b) Se realizaron 79 entrevistas en los países del área Centroamericana incluyendo Panamá, y con representantes de instituciones financieras como Bancos Privados y Públicos, Notarios, Registradores, Superintendencias de sistemas financieros, empresarios y Jueces, entre otros, para conocer sus necesidades y expectativas, como actores principales del mercado hipotecario, quienes manifestaron su total apoyo a la iniciativa.
- c) Se presentó la Iniciativa en la segunda Reunión de la Alianza para el Fortalecimiento de los Derechos de Propiedad Inmueble, celebrada con ocasión de la cuarta Cumbre de las Américas, en Argentina, el 1 y 2 de noviembre del año 2005.
- d) El Secretario Ejecutivo del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana (CRIPCA) participó como Conferencista ante la Organización de los Estados Americanos (OEA) presentando la Iniciativa de Hipoteca Centroamericana, dentro del tema “Del Pensamiento a la Acción”, En Washington el 6 de diciembre del año 2005.
- e) Se participó en la 43ª Conferencia de la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI) en Ciudad de Guatemala, el 15 de febrero de 2006, en la que se expuso el proyecto de Hipoteca Regional, denominado hipoteca centroamericana.
- f) Se desarrolló en San Salvador el veintisiete y veintiocho (27 y 28) de febrero dos mil seis, un Seminario-Taller sobre la Hipoteca Centroamericana con la participación de cien representantes de los sectores entrevistados de toda la región, en los cuales se validaron los avances de la iniciativa del tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana y aportó ideas sobre las fases de la

formalización, registro y ejecución de la hipoteca centroamericana.

g) Se expuso la iniciativa en la mesa de panelistas de la Sesión “Bienes Inmuebles- Financiamiento sobre Derechos Reales, Bursatilización de Préstamos” durante la Conferencia de Comercio Hemisférico, celebrada en La Universidad Estatal de Louisiana, los días 25 al 27 de abril de 2006⁹⁹.

En la primera fase del proyecto los fondos fueron donados por la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional USAID a través de la Alianza para el Fortalecimiento de la Propiedad, como parte de su apoyo a los procesos de seguimiento de las decisiones adoptadas en las Cumbres de las Américas¹⁰⁰.

2.2.5 Segunda Fase de Ejecución de la Hipoteca Centroamericana

Tuvo como objetivos principales:

1. Formalización de un Tratado Regional;
2. Ratificación por parte de las Asambleas Legislativas nacionales o congresos para su entrada en vigor e;
3. Implementación del Tratado, que supone el equipamiento de los registros, la divulgación, capacitación y puesta en marcha.

En esta fase se realizaron consultas a todos los sectores sobre la propuesta normativa y se buscaron los espacios en el más alto nivel político regional

⁹⁹Consejo Regional Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana “*La hipoteca Centroamericana*”, Resumen Ejecutivo, (Guatemala),4-5

¹⁰⁰Aldo Domínguez Soto, Manuel Eugenio Flores Tobar y Moisés Ernesto Uceda. “Los efectos jurídicos de la implementación de la Hipoteca Centroamericana en El Salvador”. (Tesis de Grado Universidad de El Salvador, 2011).

como lo es el Sistema de la Integración Centroamérica (SICA) para acceder a los presidentes y contar con el apoyo de todos los países a nivel de sus gobiernos.¹⁰¹

Las actividades realizadas son las que se detallan a continuación:

- a) Presentación de la Iniciativa de la Hipoteca Centroamericana ante la XXVIII Cumbre Ordinaria de Presidentes del Sistema de Integración Centroamericano (SICA), celebrada el once de julio de dos mil seis, en Ciudad Panamá. Se incluyó en la Declaración final de la Cumbre, en el punto 15 que literalmente dice: “15. Los presidentes de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua y Panamá reconocen los esfuerzos que el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), realiza para la creación y el funcionamiento de la Hipoteca Centroamericana, a fin de promover y brindar mayor seguridad jurídica a las inversiones inmobiliarias en sus países, cuyo desarrollo contribuirá a fortalecer la integración regional. En ese sentido, instruimos al CRICAP, que en coordinación con las instituciones nacionales competentes de nuestros países continúe con los trabajos para la elaboración de un Tratado Regional que sea el marco regulatorio de la Hipoteca Centroamericana.”
- b) Se inició con el proceso de incorporación de República Dominicana como nuevo miembro del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá en la reunión del Consejo de fecha catorce de septiembre de dos mil seis.
- c) Se realizó la presentación del informe de los avances del proyecto del

¹⁰¹Ruth Jeannette Cuestas, “La hipoteca centroamericana: Seguridad jurídica y derecho agrario, *International Journal of Land Law and Agriculture Science*”, volumen 2, (El Salvador, 2010), 196-197.

Tratado Regional al SICA e inclusión del tema en la XXIX Cumbre de Mandatarios del SICA, celebrada el 16 de diciembre en San José, Costa Rica. Fue incluido en el punto 22 de la declaración final de suscrita por los mandatarios, que literalmente dice: “22. Los Presidentes de El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua y Panamá, reconocen los avances en la elaboración del Proyecto de Tratado Regional de la Hipoteca Centroamericana e instan a continuar con dichos esfuerzos y se congratulan por la incorporación de la República Dominicana como nuevo miembro del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP).”

- d) Desde febrero de 2007 se contó con el apoyo financiero del Programa de Apoyo a la Integración Centroamericana (PAIRCA), organismo regional cuya cooperación permitió el cumplimiento de metas de proyectadas para esta Fase.
- e) En mayo de 2007 se finalizó el Proyecto de Tratado para la Creación e Implementación por parte del equipo técnico del CRICAP y se presentó ante la XXX Cumbre de Mandatarios del SICA celebrada el 29 de junio de 2007 en Belice, en la cual se entregó el proyecto de Tratado para su firma. Se incorporó en la declaración final de la Cumbre en el punto que literalmente dice: “12. Recibir el proyecto de Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, elaborado por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP) en cumplimiento a nuestro mandato del 11 de julio de 2006, e instruimos al Consejo de Ministros de Relaciones Exteriores para que lo analice y lo apruebe”.
- f) Reunión del CRICAP o Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá con todas las Cancillerías de la región para lograr el consenso y la aprobación del Tratado, en San Salvador, el veintiséis y veintisiete de noviembre de dos mil siete.

- g) Firma del Tratado por el Consejo de Ministros de Relaciones Exteriores de los países de Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana el día 11 de diciembre de 2007 en cumplimiento al mandato presidencial con ocasión de la XXXI Cumbre de Mandatarios celebrada en Ciudad de Guatemala, el 12 de diciembre de 2007. Aparece en la Declaración final de los Mandatarios en el punto que literalmente expresa: “20. Acoger con interés la suscripción por los Ministros de Relaciones Exteriores de la región, en el marco de esta Cumbre, del Tratado para Implementación de la Hipoteca Centroamericana, elaborado por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), en cumplimiento del Mandato del 11 de julio de 2006”.
- h) Reuniones, en los meses de julio–octubre de 2008, con los Congresos, Registros Inmobiliarios, Cancillerías, Cortes Supremas de Justicias, Empresa Privada, Banca y demás sectores del quehacer inmobiliario de todos los países suscriptores del Tratado, a fin de obtener la ratificación del mismo para su entrada en vigencia e implementación.
- i) Se realizó reunión de los países miembros del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá el 11 y 12 de diciembre de 2008, entre los cuales se plantearon los siguientes retos:
1. Elaborar estrategia para la ratificación del tratado regional de la hipoteca centroamericana en los congresos nacionales.
 2. Definir rutas críticas del proceso de ratificación.
 3. Definir funcionarios y entidades claves que impulsen el proceso de ratificación en cada país.
 4. Conformar una comisión de apoyo institucional.
 5. Realizar eventos de divulgación con otros actores del quehacer Hipotecarios con otros países.

6. Solicitar apoyo a la Secretaria de Integración Económica Centroamericana (SIECA).
7. Crear un portal del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana (CRICAP) para divulgación.
8. Coordinar la elaboración de manuales operativos para la aplicación del tratado de la Hipoteca Centroamericana.
9. Preparar la elaboración de propuesta para conectividad registral regional.
10. Seguir integrando los catastros de la región al proyecto de la Hipoteca Centroamericana.
11. Gestionar la consultoría para la elaboración de proyecto de arancel registral centroamericano.
12. Divulgar del tratado de la hipoteca centroamericana y capacitación de los usuarios en la región.
13. Desarrollar propuesta: Centro de Formación Regional, cuyos ejes principales son la formación técnica y profesional, los elementos registral–catastral, y la de los países que conforman la integración centroamericana

Como resultado de este esfuerzo, que contó con la participación de todos los representantes de los registros inmobiliarios nacionales. Dentro de los avances que resaltan de esta segunda fase los presidentes de las naciones de Centroamérica y Panamá, autorizan al Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana para que juntamente con las Instituciones nacionales de los respectivos países continúen trabajando el Tratado a través de las gestiones necesarias para avanzar en sus procesos internos, especialmente en la fase de solicitud de los dictámenes de ley a las distintas entidades involucradas con el quehacer hipotecario nacional.

El Diario de Centroamérica publicó el 7 de octubre de dos mil diez, la aceptación del tratado, fijando su fecha de entrada en vigencia a los ocho días después de la publicación. Es así como nace y se desarrolla el proyecto de la hipoteca centroamericana, esperando que los países que aún no lo han ratificado, lo ratifiquen y hagan posible su implementación¹⁰².

Fue la República de Guatemala, el primer país que se une a esta idea de integración y apoya la ratificación de la Hipoteca Centroamericana por su Asamblea Legislativa el 9 de septiembre de 2010, luego la República de El Salvador con la ratificación de su Asamblea Legislativa aprobó el 19 de abril de 2012 con 71 votos a favor, el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana suscrita por los países de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y República Dominicana. Actualmente Guatemala y El Salvador, son los único dos países de la región centroamericana que han ratificado el Tratado.

2.2.6 Objeto del Tratado

El Tratado relacionado, tiene como objetivo crear la Hipoteca Centroamericana como instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados Parte, en razón de la situación del inmueble, del domicilio del garante hipotecario o del domicilio del acreedor hipotecario.

La iniciativa de la Hipoteca Centroamericana es un proyecto regional, basado en razones históricas, geográficas, culturales y económicas, creada con el

¹⁰²Patricia Vanessa Rodas Morales, *“Utilidad y beneficio para Guatemala de la aplicación del Tratado de Hipoteca Centroamericana entre las repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”*, (Tesis de Grado, Universidad Rafael Landívar, Asunción 2014), 46.

fin de permitir a los países centroamericanos alcanzar zonas de intercambio en mercados internacionales, eliminando las fronteras políticas e ideológicas, siendo así el objeto principal del Tratado consolidar y reactivar la identidad regional por medio de la adopción de un conjunto de acuerdos entre los países del istmo, de integración y homologación de criterios registrales y en algunos casos la creación de normas de derecho comunitario . Centroamérica aspira a ampliar y profundizar la integración registral como medio para modernizar y desarrollar los Registros Públicos Inmobiliarios en la Región.

La integración regional como base del tratado surge por la necesidad de posicionarse los países centroamericanos en mejores condiciones de inversión extranjera, al no ser vistos de forma aislada, sino como región que permite el fortalecimiento e integración de la Banca Centroamericana.

De igual manera el tratado pretende fomentar la oferta y demanda de los servicios financieros en la región centroamericana por el lado de los ofertantes incentiva la competencia entre las instituciones financieras regionales (intereses bajos, plazos de gracia, etc.) y por el lado de los demandantes, amplía las opciones de garantía en los servicios financieros a los cuales se quiera acceder.

2.2.7 Estructura del tratado

El Tratado, está integrado con diez capítulos, de los cuales a continuación, se realiza un breve análisis de sus partes:

- a) Considerando. En los cuales, se hace alusión a que el mismo convenio es producto, del crecimiento de las operaciones financieras

inmobiliarias en la región y el objetivo principal es aumentar el acceso al crédito en toda la región.

- b. Disposiciones generales. En las cuales se encuentran el objetivo y naturaleza del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana.
- c. Así mismo contiene las definiciones, de los términos, para la interpretación del tratado, tales como: calificación registral, cédula hipotecaria, cédula o esquila de notificación, certificación extractada, certificación literal, Estado parte, garante hipotecario, hipoteca simple, hipoteca abierta, inscripción, registró receptor, registró sede, reserva de prioridad y sistema de folio real.
- d. De la hipoteca centroamericana. Se hace una puntual descripción de las características de la hipoteca centroamericana.
- e. De la constitución. Contiene todos los requisitos que debe tener la hipoteca centroamericana para su validez, en los que se refiere a la forma y al fondo. Los cuáles serán analizados en el capítulo III de esta Tesis.
 - a. Del registro. En este título se desarrolla todo que concierne al registro de la hipoteca centroamericana, en cuanto al sistema, oficinas registrales, forma en que se reserva la prioridad, requisitos para su inscripción, la calificación, suspensión de denegatoria de la inscripción y los recursos que se pueden interponer en determinados casos.
 - b. De la ejecución judicial. Esta desarrolla, el proceso legal que se debe entablar para la ejecución de la hipoteca centroamericana, esto en el dado caso de que no se cumpla con lo estipulado en el crédito, con relación a los pagos de intereses y capital establecidos por las partes.

- c. Manuales. Que el Registro Inmobiliario de Centroamérica y Panamá, está facultado para elaborar y lograr una coordinación con las instituciones nacionales.
- d. Compromisos. Que los Estados parte se comprometen a alcanzar una efectiva aplicación de la hipoteca centroamericana, relacionada con la tecnología, arancel y aprobación de leyes internas que lo facilite.
- e. Disposiciones finales. Se refiere a las disposiciones concernientes para llevar a cabo la ratificación, adhesión, vigencia y entrada en vigor, depósito, modificación y denuncias del tratado.

Este será el marco legal bajo el cual operará la HC en la región, por lo que también requiere de la generación de capacidades en las instituciones que velan por los derechos de propiedad en estos países, para que sea efectivamente implementado.

2.2.8 Instituciones Involucradas

La iniciativa de la implementación de la HC impulsada CRICAP, cuenta con el interés por su impacto económico y social de varios organismos internacionales, tales como el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), la Secretaria de la Integración Centroamericana (SICA), gremiales regionales que incluyen las asociaciones de bancos de la región¹⁰³, las Asociaciones de Abogados y Notarios, Unión Interamericana para la vivienda (UNIAPRAVI), Asociación Centroamericana para la vivienda, Federación Latinoamericana de Bancos, el Consejo Monetario Centroamericano, el apoyo de la Agencia

¹⁰³La Federación Latinoamericana de Bancos, (FELABAN), es una institución sin fines de lucro, constituida en 1965 en la ciudad de Mar del Plata, República Argentina. Agrupa, a través de sus respectivas asociaciones en 19 países del continente, a más de 500 bancos y entidades financieras de América Latina.

de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID), el Programa de Apoyo a la Integración Centroamericana, (PAIRCA) y la Unión Europea¹⁰⁴.

2.2.8.1 El Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana (CRICAP)

Es un ente regional de cooperación, coordinación e integración con independencia técnica, conformado por los organismos públicos de las repúblicas de Centroamérica y Panamá, encargado de conducir los procesos de modernización en los registros de la propiedad inmobiliaria e impulsar las medidas pertinentes para lograr a nivel regional la simplificación y armonización de los procedimientos de administración en materia de registro y catastro. Creado por medio del acta constitutiva firmada en Antigua Guatemala, el veintiuno de octubre del año 1999 y el Convenio de Implementación del Acuerdo Constitutivo firmado en San Salvador en el mes de noviembre del año 2000.

Los objetivos del CRICAP consisten en el fomento y fortalecimiento institucional de los Registros de la Propiedad, impulsar las medidas necesarias para que dichas instituciones presten un servicio eficiente en condiciones de máxima seguridad y certeza jurídica, además de intercambiar información y brindar asesoría sobre los asuntos de interés común, especialmente los relacionados con la modernización registral.

De acuerdo con el Consejo Registral de Centroamérica y Panamá y República Dominicana, el proyecto de la Hipoteca Centroamericana tendrá beneficios como el desarrollo de un espacio con mayor seguridad jurídica

¹⁰⁴<http://www.cnr.gob.sv/iniciativa-centroamericana/> (Consultada el 27 de agosto del 2017).

para la inversión inmobiliaria en la región, proporcionará una herramienta para el fortalecimiento de la integración económica y social, contribuirá a la estimulación del mercado de inversiones en Centroamérica, ampliará los mercados crediticios y facilitará el acceso a los mismos puesto que proveerá las herramientas para respaldarlos con garantías hipotecarias ubicadas en cualquiera de los países en los que opere la Hipoteca Centroamericana.

El CRICAP sostiene que la puesta en marcha del Tratado conlleva la regionalización de procesos, la integración y homologación de criterios registrales y en muchos casos la creación de normas de derecho comunitario que confluyan en la creación de un sistema hipotecario centroamericano. Los procesos de modernización de los registros y catastros son fundamentales para brindar mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario de la Región¹⁰⁵.

Como ente impulsor del Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana, juega un rol de suma importancia, puesto que de su desempeño depende lograr una asociación estratégica registral eficiente, que garantice seguridad en los negocios y como consecuencia se tenga el aumento de la inversión extranjera.

2.2.8.2 Secretaría de Integración Centroamericana (SICA)

El Sistema de la Integración Centroamericana fue constituido el trece de diciembre de mil novecientos noventa y uno, mediante la suscripción del Protocolo a la Carta de la Organización de Estados Centroamericanos (ODECA) o Protocolo de Tegucigalpa, el cual reformó la Carta de la ODECA

¹⁰⁵Conferencia del 19 al 21 de noviembre de 2012, “*Hacia El Desarrollo Regional a través de la Integración Registral*” Hotel Sheraton Presidente, El Salvador, Centroamérica.

suscrita originalmente en San Salvador, El Salvador, el catorce de octubre de mil novecientos cincuenta y uno.

El Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), es creado en el marco institucional de la Integración Regional Centroamericana, por los Estados de Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua y Panamá. Entrando en funcionamiento formalmente el 1 de febrero de 1993. Posteriormente se adhirieron como miembros plenos Belice en el año 2000 y Republica Dominicana en el 2013.

La creación del SICA fue respaldada por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), en su resolución A/48. El 10 de diciembre de 1993, quedando el Protocolo de Tegucigalpa debidamente inscrito ante la misma. Esto permite que sea invocado internacionalmente y, además, le permite a los órganos e instituciones regionales del SICA relacionarse con el Sistema de las Naciones Unidas¹⁰⁶.

El SICA en su apoyo al Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, ha sostenido que esta permitirá fortalecer y dinamizar el mercado hipotecario agilizando las gestiones y sistematizando de manera homologada procedimientos y regulaciones. Considera que es importante que los órganos legislativos nacionales viabilicen el proceso interno de aprobación para permitir su pronta entrada en vigor. Es de Destacar que la Secretaría General del SICA ha apoyado esta iniciativa en el acompañamiento a las diferentes Cancillerías y para las solicitudes de derecho de sala a las Cumbres de Mandatarios del SICA para los informes de avances y presentación del proyecto de Tratado de la HC.

¹⁰⁶http://www.sica.int/sica/sica_breve.aspx (consulta 18/09/2017).

2.2.8.3 Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)

En el año 1960 da inicio a lo que hoy en día se conoce como la integración económica centroamericana. Es en dicho año que se firma el Tratado General de Integración Centroamericana mediante el cual se crea el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) un 13 de diciembre.

El Banco Centroamericano de Integración Económica surgió como brazo financiero de la integración y el desarrollo de Centroamérica, un organismo Sui Generis tanto por la amplitud de campos en que tiene competencia o puede desarrollar sus operaciones, como por su objeto y principios fundacionales.

El Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) es una institución financiera multilateral de desarrollo, de carácter internacional. Es por ello que ha participado en el proyecto de implementación de la Hipoteca Centroamericana siendo parte en Reuniones, en los meses de julio a octubre de 2008, en Congresos, Registros Inmobiliarios, Cancillerías, Empresas Privadas, Banca y demás sectores del quehacer inmobiliario de todos los países suscriptores del Tratado, a fin de obtener la ratificación del mismo para su entrada en vigencia e implementación.

2.2.8.4 Banco Interamericano de Desarrollo (BID)

De conformidad a un estudio realizado por el BID,¹⁰⁷ en los últimos años, Centroamérica, Panamá y República Dominicana han sido sujetos de una expansión del crédito con garantías hipotecarias, lo que ha dado lugar a la

¹⁰⁷Juan Carlos Benítez Molina, *“La hipoteca centroamericana Origen, posibilidades y retos para su implementación, Banco Interamericano de Desarrollo”* (febrero 2011), 2-4.

iniciativa denominada la hipoteca centroamericana. Este proyecto permitirá utilizar propiedades como colateral en cualquiera de los países suscritos a la iniciativa, lo que redundará en grandes beneficios para la región, especialmente en términos de una mejora de la oferta crediticia y un mayor desarrollo del sector financiero, si se realiza de forma adecuada y se fortalecen a las instituciones críticas que posibilitan este desarrollo.

En dicho estudio se sostiene que uno de los ejes fundamentales para la consecución de la integración económica en la región pasa por la promoción y protección de la inversión intrarregional y la ampliación de los mercados de capital.

El desarrollo y crecimiento económico están positivamente correlacionados con la protección de derechos de propiedad y al desarrollo de las instituciones que los protegen, pues una mayor protección de los derechos de propiedad conllevaría a mejorar el acceso a los servicios financieros.

2.2.8.5 Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID)

Sostiene que el desarrollo de una Hipoteca Uniforme Centroamericana será una herramienta que generará seguridad en los derechos de propiedad y mejorará la generación de capital a través del uso de la propiedad inmueble, para garantizar transacciones comerciales y facilitar prosperidad en el grupo familiar.

Se fortalecerá la integración de las naciones y las condiciones de seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria por medio de procedimiento de constitución, inscripción y ejecución de hipotecas uniformes.

2.2.8.6 Asociaciones de Abogados y Notarios: “Asociación Centroamericana de Abogados por la Integración” (ACAI)

La Asociación Centroamericana de Abogados por la Integración (ACAI), nació en noviembre de 2008, por medio del apoyo que la Unión Europea, a través del PAIRCA, para el fortalecimiento de la Corte Centroamericana de Justicia (CCJ) y las entidades nacionales de justicia, por medio de los gremios de abogados de Centroamérica.

Es una entidad privada, cuyo objetivo es apoyar el proceso de la Integración Centroamericana, está conformada por conocidos jurisconsultos miembros de las más importantes firmas de Abogados de Centroamérica que apoyan el desarrollo del istmo, con la finalidad de contribuir en el proceso de integración centroamericana. Además, ha firmado un convenio con el Sistema de Integración Centroamericana (SICA), para discutir, analizar y elaborar propuestas y opiniones de instrumentos jurídicos que promuevan la integración.

CAPITULO III
LA HIPOTECA CENTROAMERICANA EN LA LEGISLACIÓN
SALVADOREÑA COMO GARANTÍA REAL EN OPERACIONES DE
MUTUO Y CRÉDITO

El presente capítulo analiza la figura de la hipoteca centroamericana en el ordenamiento jurídico salvadoreño, teniendo como propósito destacar los pro y los contras que la entrada en vigencia del Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana traería aparejados en materia registral, notarial y jurisdiccional, ubicándose como uno de los impactos más significativos la creación de una jurisdicción especial, para conocer el proceso de ejecución de la hipoteca centroamericana.

El Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, constituye la normativa por la cual se regirá esta figura, desarrollando en su contenido una serie de procedimientos para lograr constituir dicha hipoteca en la región, los cuales se detallan a continuación con el fin de lograr comprender esta modalidad de hipoteca, así como las normas que la regulan, sus características, clasificación y los procedimientos específicos a implementar en cada país miembro de este Tratado.

3.1 La Hipoteca Centroamericana

Con la iniciativa de la Hipoteca Centroamericana se busca fomentar el desarrollo de los mercados financieros a nivel regional. Una de las políticas determinantes para el desarrollo de este tipo de mercados, se basa en un

derecho de propiedad bien definido y salvaguardado; función que recae en los registros de propiedad. Se cuenta, con un sistema de registro regional moderno, integrado, confiable, transparente y regulado, que proporcione la certeza jurídica, seguridad y claridad en los derechos de propiedad, se reducen los riesgos crediticios en las operaciones financieras, pues las garantías que las respaldan están tituladas legalmente.

Feder (1988) sostiene que cuando incrementa el número de propietarios con títulos legalmente inscritos, los bancos procurarán que su oferta de capital, dispuesto para ofrecer en créditos, incremente como respuesta a un aumento en la demanda de préstamos. Lo que ocurre, principalmente, por dos razones:

- a) El valor de mercado de la propiedad que posee un título legalmente registrado usualmente aumenta, dado que está sujeta a operaciones de mercado y, por ello, las relaciones entre oferta y demanda pueden ocasionar un incremento en el precio. De igual forma, si la percepción de seguridad afecta la disposición del propietario a realizar inversiones de largo plazo, éstas incrementarán el valor de la propiedad.
- b) Los bancos pueden incrementar sus ganancias al expandir su portafolio de préstamos e incluir aquellas personas que puedan ofrecer el título de su propiedad como colateral.

3.1.1 Naturaleza de la Hipoteca Centroamericana

La naturaleza jurídica de la Hipoteca Centroamericana radica en ser derecho real de garantía que se incorporará al ordenamiento jurídico salvadoreño una vez entre en vigencia el Tratado, y consiste en que una persona llamada deudor pueda garantizar una obligación frente a otra llamada acreedor por

medio de un bien inmueble indistintamente de su ubicación y la celebración del negocio jurídico.

Las garantías reales conforman una de las instituciones fundamentales de lo que se denomina la tutela conflictual del crédito. El derecho de crédito protegido goza de un derecho de preferencia y de un derecho real que aparecen estructuralmente unidos. La función de las garantías reales aparentemente es clara: el derecho de preferencia atribuido al crédito reduce las posibilidades de impago del mismo, y por tanto disminuye el riesgo asumido por el acreedor.

Como señala Garrido, el crédito ordinario se basa fundamentalmente en el flujo de caja del deudor. A medida que disminuyen las posibilidades de obtener un flujo de caja suficiente, el deudor se ve obligado a compensar los incrementos de riesgos con otros tipos de garantías como las reales, si bien se puede llegar más allá, a la situación ya habitual de sobre garantías.

3.1.2 Definiciones de la Hipoteca Centroamericana

La Hipoteca Centroamericana se define como un instrumento de garantía hipotecaria que permitirá obtener un crédito en cualquiera de los países de la región (Centroamérica, Panamá y República Dominicana) indistintamente del domicilio de los contratantes (deudor y acreedor) y/o de la ubicación del inmueble que lo garantiza.

La USA-ID en su publicación llamada “Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica”, detalla que la Hipoteca Centroamericana se fundamenta en una estructura de naturaleza comercial, financiera e internacional, que

favorezca el flujo de capitales en el mercado secundario de garantías hipotecarias, permitiendo el desarrollo de los derechos de persecución y preferencia en la negociabilidad de los títulos hipotecarios siendo un instrumento de garantía, que homologará las mejores prácticas financieras, registrales y judiciales de los países miembros, permitiendo obtener créditos en cualquiera de estos países, para mejorar las condiciones de seguridad jurídica y la inversión inmobiliaria en la región, promoviendo la movilización de capitales con mayor confianza y generando la creación de un sistema hipotecario regional.

Así, para las diversas instituciones la Hipoteca Centroamericana consiste en ser un instrumento de garantía hipotecaria que permitirá obtener un crédito en cualquiera de los países de la región centroamericana, Panamá y República Dominicana, indistintamente del domicilio de los contratantes (deudor y acreedor) y la de la ubicación del inmueble.

Uno de los fenómenos a resaltar es que la Hipoteca Centroamericana podrá constituirse o registrarse en cualquiera de los estados partes para garantizar obligaciones de mutuo y crédito lo que constituye sobrepasar las fronteras limítrofes de la región.

3.1.3 Características de la Hipoteca Centroamericana, de conformidad al Tratado

Del texto del Tratado mismo se establecen algunas características:

- a) Debe ser otorgada en escritura pública ante notario: dado que la función notarial se extiende a nivel regional, los Estados Parte se verán obligados a reforzar el control sobre dicha función, puesto que la escritura pública de constitución de la Hipoteca Centroamérica no

estará sujeta a autenticación de la firma del notario que autorizará el documento, es decir el notario autorizante;

- b) Tiene validez en el territorio de todos los Estados parte del tratado;
- c) Su naturaleza es de carácter constitutiva, es decir, tiene validez desde el momento de su inscripción, por lo tanto, deberá ser inscrita en el registro correspondiente;
- d) Se podrá constituir con la sola comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes;
- e) Constituye derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior, excepto sobre las constitucionalmente establecidas por los estados partes;
- f) Confiere fuerza ejecutiva al contrato al de la obligación al que accede.

La Hipoteca Centroamericana es un instrumento público, otorgado ante notario, el cual tendrá validez en el territorio de todos los Estados parte del tratado, los mencionados anteriormente. Sus características destacan el respeto al derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior y la facultad intrínseca de la hipoteca de perseguir el inmueble sin perjuicio de quien sea el propietario.

3.1.4 Formas de Constitución de la Hipoteca Centroamericana.

3.1.4.1 Hipoteca Simple

La Hipoteca simple es el instrumento por medio del cual el propietario de un inmueble o su representante legal constituye un gravamen a favor del acreedor, para garantizar el cumplimiento de una obligación específica.

Como su nombre lo indica, la hipoteca es simple, en virtud de su función que la cual es garantizar una obligación determinada.

3.1.4.2 Hipoteca Abierta

Es el instrumento por medio del cual el propietario de un inmueble garantiza el pago de una obligación presente o futura, constituyendo un gravamen a favor del acreedor, que le ha concedido una apertura de crédito hasta por un monto predeterminado, un plazo, y una forma de pago, teniendo la facultad el deudor de utilizar dichos fondos en forma parcial o total o agregar otras obligaciones, amparados bajo un mismo instrumento de obligación.

A diferencia de la hipoteca simple, la hipoteca abierta, engloba obligaciones futuras, pero que se dirige a garantizar una obligación para la apertura de un crédito, en el cual se establece un monto máximo determinado, y el deudor es quien toma la decisión de utilizarlo o no. Contrato que se encuentra regulado en la legislación mercantil salvadoreña.

3.1.4.3 Cédula Hipotecaria

Es el instrumento constituido para responder por un crédito representado por una cédula, sin que nadie, aún el dueño se obligue personalmente al pago de la deuda. Es un título valor y un derecho real de garantía.

La titularización de hipotecas consiste en que los mercados de hipotecas desarrollados están conformados por un mercado hipotecario primario, constituido por las entidades que otorgan los créditos y un mercado secundario en donde se comercializan las hipotecas y se crean valores con

intermediación hipotecaria. Así, se pueden distinguir varios sujetos participantes, como la entidad que otorga el crédito hipotecario, la cual puede quedarse con la hipoteca dentro de sus activos o puede acudir a un banco de inversión, para que mediante el agrupamiento de un conjunto de hipotecas se cree un nuevo valor garantizado por dichas obligaciones.

Esto, precisamente, es lo que se conoce como la titularización, que puede ser definida como aquel mecanismo financiero por medio del cual se transforman activos de lenta rotación (por ejemplo: hipotecas) en activos de alta liquidez. Esto, mediante la emisión y colocación de títulos valores en el mercado de valores, los cuales van a estar respaldados por el flujo de caja que se espera que genere a futuro los activos titularizados.

3.1.5 Requisitos para su constitución

La Hipoteca Centroamericana ya sea hipoteca simple, abierta o de cédula, se constituirá en escritura pública, celebrada ante notario autorizado en cualquiera de los Estados parte y con las formalidades establecidas en el Tratado.

Es importante, establecer que según el artículo 4 del Tratado, la escritura pública en que se formalice una hipoteca centroamericana deberá contener como mínimo los siguientes requisitos:

- a) Número de escritura, lugar, fecha, hora de otorgamiento y nombre completo del notario autorizante.
- b) Identificación de los comparecientes.

1. Cuando se trate de persona natural o física, el notario autorizante deberá verificar la identidad de o los comparecientes y dejar constancia del nombre, nacionalidad, edad profesión u oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identificación.
 2. Cuando se trate de persona jurídica, el notario deberá identificar nombre, razón o denominación social, nacionalidad, domicilio, Número de Identificación Tributaria, así como relacionar la personería de su representante legal que deberá incluir los datos de inscripción vigentes en el registro correspondiente.
- c) Declaración expresa que la hipoteca se constituye bajo las condiciones del Tratado.
- d) Identificación física del inmueble e información registral que incluya datos de inscripción y de catastro o mensuras catastrales cuando dicha información esté disponible, así como regulaciones especiales a que está sujeto el inmueble y derechos de terceros sobre el mismo, en caso de que existan.
- e) Descripción de las obligaciones garantizadas.
- f) Monto garantizado por la hipoteca. En caso de que sea más de un inmueble el objeto de la garantía, debe de individualizarse el monto para el que responde cada bien inmueble.
- g) Cuando se contrate en moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América se deberá establecer su mecanismo de convertibilidad.

- j) Plazo para el cual se constituye la hipoteca centroamericana.
- k) Los comparecientes podrán acordar los casos en que el plazo se tendrá por vencido, extinguido o insubsistente, y pueda el acreedor hipotecario exigir el pago inmediato de las obligaciones garantizadas.
- l) Domicilio especial. Para los efectos judiciales, la hipoteca centroamericana sólo podrá someterse a la jurisdicción del Estado parte donde esté situado el inmueble. Para algunos autores esto implica una limitación para la aceptación de las Hipotecas Centroamericanas por los acreedores hipotecarios; porque para la ejecución de la garantía el acreedor tendrá que demandar en el extranjero.

Tal hecho constituye un desequilibrio en los derechos de las partes y se corre el riesgo de poner en peligro la aceptación de la figura.

Una vez cumplidos los requisitos anteriores, el usuario del servicio, podrá realizar la presentación de los instrumentos en el registro centroamericano cede, para que se realice la recepción y precalificación.

3.1.6 Reserva de Prioridad Registral

El Tratado reconoce la utilización de la Reserva de Prioridad como medio de protección jurídica. Según Guillermo Sandi Baltodano la reserva de prioridad se visualiza como una prolongación del principio de mismo nombre, pues es planteada “como un medio de publicidad previa al negocio jurídico en gestación con el fin de asegurar la eficacia del acto o contrato desde la misma etapa de su iniciación”. Aun cuando el autor considera esta figura como un elemento modernizador del principio de prioridad, de la lectura

integral del texto se desprende una orientación de énfasis sobre el efecto publicitario que la utilización de la figura conlleva.

Dicha reserva posibilita que aun sin haberse otorgado la escritura, un negocio en gestión adquiera prioridad.

3.1.6.1 Forma de Constitución de la Reserva de prioridad Registral

De conformidad a lo establecido en el artículo 12 del Tratado existen dos presupuestos para poder inscribir este beneficio:

a) Cuando se trate de créditos aprobados por instituciones financieras supervisadas por autoridades estatales. Se deberá presentar un extracto del acta en que fue aprobado el crédito, la cual deberá contener:

1. La fecha en que fue aprobado el crédito
2. Nombre y apellido del deudor
3. Monto del préstamo acordado
4. Plazo de amortización del prestado
5. La mención de las inscripciones en el Registro de la Propiedad respecto al dominio y gravámenes existente en el inmueble aceptado en garantía.

El extractado deberá ser autorizado, firmado y sellado por el gerente general o funcionario con poder especial de la institución financiera, cuya firma será autenticada ante notario.

b) Cuando se trate de créditos acordados por otras personas jurídicas o naturales, se deberá suscribir un documento privado autenticado de la de

concesión del préstamo el cual deberá contener los requisitos que se detallan a continuación:

1. Día y hora de su suscripción
2. Nombre y apellido del deudor
3. Monto del préstamo acordado
4. Plazo en el cual deberá cancelarse
5. La mención de las inscripciones en el Registro de la Propiedad respecto al dominio y gravámenes existente en el inmueble aceptado en garantía.

Para ambos casos y luego de inscrita, la reserva de prioridad será irrevocable y tendrá validez desde el día y hora de su presentación, por el plazo de noventa días calendarios, a cuya finalización se tendrá por cancelada de pleno derecho sin ningún otro requisito.

Materializándose dicha reserva a través de su anotación en el registro respectivo, produciendo una garantía de inmutabilidad de la situación registral durante el plazo legal, respecto del documento para el que se solicitó. Por tanto, los negocios jurídicos no consumados o en gestión obtienen una oponibilidad condicionada (revocable), a través de la mencionada reserva de prioridad indirecta. Esta figura genera mayor seguridad jurídica hasta la presentación del original, para el inicio de la calificación registral.

La relevancia de esta figura se sustenta en dos aspectos básicos, por un lado, otorga una publicidad formal, al dar a conocer los asientos que recae sobre un inmueble determinado, y por otra parte, otorga una protección, garantía o certeza especial y anticipada de que formalizado el negocio

alcanzara el pleno ingreso al registro. Por consiguiente, se concluye que la reserva de prioridad constituye un medio de protección jurídico, para las partes, en relación con un acto o contrato, en que se constituya, limite o grave un bien inmueble con un derecho real, susceptible de inscripción, o que habiendo sido otorgado no se haya presentado aún en el Registro correspondiente.

3.1.7 Proceso de inscripción de la Hipoteca Centroamericana

El cumplimiento del Tratado, va más allá del cumplimiento de plazos y la calidad de la calificación de la Hipoteca Centroamericana, se expande a la creación de oficinas de registro especializadas (Registro Centroamericano) adscritas a las oficinas registrales de cada país; así como al necesario nombramiento de un Registrador especializado (Registrador Centroamericano) para el fiel cumplimiento del proceso regulado en el Tratado, de tal modo, que el proceso de inscripción de Hipoteca Centroamericana no se vaya a ver afectado por los procesos internos propios de las instituciones registradoras de los países ratificantes.

Como es evidente cuanta mayor seguridad jurídica ofrezca la normativa de un país, más atractivo resultara atraer las inversiones extranjeras. Y en relación con la propiedad inmobiliaria, el registro de propiedad es una fuente básica de seguridad jurídica.

Es por ello que requiere una regulación especial, siendo así, que el registro propio de la Hipoteca Centroamericana lo tendrá a cargo una Unidad Registral especializada en cada uno de los Registros de la Propiedad de los Estados parte, la cual tendrá dentro de sus funciones la inscripción y expedición de todos los informes, certificaciones y demás documentos

relacionados con la Hipoteca Centroamericana. Esta unidad registral dependerá directamente en El Salvador del Centro Nacional de Registro, por medio de la creación del Registro de Hipoteca Centroamericana.

El Tratado dispone que las unidades especializadas deberán estar interconectadas electrónicamente, de tal manera, que conste en el Registro Centroamericano de Hipotecas la actualización de cualquier inscripción que se realice en el Registro Sede. Por ello, podrán requerirse desde cualquier Estado parte certificaciones e informes registrales de inmuebles sujetos a constitución de Hipoteca Centroamericana. Vale destacar que el registro de hipotecas centroamericanas es concebido como un registro de carácter constitutivo y no declarativo por ello, para que se pueda exigir la obligación contenida en el contrato, es un requisito ineludible su inscripción, a fin de que surta todos los efectos legales.

3.1.8 Pasos para la Inscripción de la Hipoteca Centroamericana

3.1.8.1 Cuando la presentación del documento se realiza en el Estado parte en donde se encuentra ubicado el inmueble

1. Realizar el pago del arancel.
2. Presentar la escritura de constitución de la Hipoteca Centroamericana junto con la certificación extractada del inmueble, su informe catastral y el comprobante de pago del arancel.
3. La unidad registradora emitirá la boleta de presentación, la cual deberá contener: día, hora, número correlativo y medio de notificación.
4. La calificación de los instrumentos realizada por la Unidad Registral especializada en el plazo de ocho días hábiles, una vez verificados los

requisitos de forma y fondo el registrador procederá a: inscribir el documento, suspenderlo denegarlo.

5. Si el documento cumple los requisitos de forma y fondos exigidos para su constitución el registro sede entregara la constancia de inscripción junto con el documento recibido.
6. Inscrito el documento el registro sede actualizará la información en la base de datos del registro de Hipotecas Centroamericano.

3.1.8.2 Cuando la presentación del documento se realiza en oficina, diferente al lugar donde se encuentre ubicado el inmueble

1. Realizar el pago del arancel.
2. Presentar la escritura de constitución de la Hipoteca Centroamericana junto con la certificación extractada del inmueble, su informe catastral y el comprobante de pago del arancel.
3. La unidad registradora emitirá de la boleta de presentación, la cual deberá contener: día, hora, número correlativo y medio de notificación.
4. El registrador receptor solicitara del estado parte donde esté ubicado el inmueble la información sobre la situación legal del inmueble, que contenga: el nombre del propietario, dirección o ubicación geográfica del inmueble, su extensión superficial en el sistema métrico decimal, su naturaleza, y la situación del inmueble (indicar si existen gravámenes o está libre de estos, en caso de tenerlos especificar el tipo).
5. Precalificara dentro del día hábil siguiente el instrumento, a efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos de forma del instrumento.
6. El registrador receptor enviara electrónicamente el documento junto con la precalificación al registro sede.
7. El registro sede deberá en un plazo de ocho días hábiles verificar el

cumplimiento de los requisitos de fondo y forma establecidos en el tratado, para proceder a inscribir el documento, suspenderlo o denegarlo.

8. Inscrito el documento el Registro Sede actualizará la base de datos del registro de hipotecas centroamericano, remitiendo al Registro Receptor la constancia de inscripción, quien procederá a hacer entrega de ella junto con el instrumento recibido originalmente, certificando que la constancia de inscripción fue emitida por el Registrador Sede.

Para inscribir un nuevo instrumento, en el cual se venda, enajene, grave o de cualquier modo se constituya limitación al derecho de propiedad sobre todo o parte de un inmueble hipotecado, será necesaria la autorización previa del acreedor hipotecario; con excepción de los Estados Parte en que por disposiciones legales se establezca otro procedimiento.

3.1.8.3 En caso de suspensión del trámite registral

Si el resultado de la calificación fuere la suspensión del trámite registral del instrumento el registrador receptor deberá:

1. Notificar las observaciones realizadas al interesado.
2. El interesado tendrá un plazo de cuarenta y cinco días para subsanar las observaciones, caso contrario caducará el asiento de presentación.
3. Una vez subsanadas las observaciones, se procederá a la inscripción del documento en el sistema de folio real, caso contrario el registro sede cancela el trámite de oficio.
4. Inscrito el documento el Registro Sede actualizará la información en la base de datos del registro de Hipotecas Centroamericano.

5. El registro sede remitirá al registro receptor la Constancia de inscripción, en caso de realizarse el trámite en un país distinto donde se encuentre ubicado el inmueble.
6. El registro receptor entregara la constancia de inscripción junto con el instrumento recibido.

3.1.8.4 En caso de denegación del trámite registral

El registrador procederá a la denegación de la inscripción cuando el instrumento presentado a inscripción tuviere vicios, errores, inexactitudes u omisiones. Así mismo cuando las observaciones en caso de suspensión del trámite registral no hayan sido subsanadas dentro del plazo señalado.

Pasos a seguir:

1. La denegatoria se hará por medio de resolución en la que se expresarán las razones y fundamentos legales.
2. El registro receptor realizará la notificación al interesado.
3. Luego de notificado, el interesado deberá retirar el instrumento.
4. En todo caso de denegatoria de inscripción, los pagos de derechos de registro respectivos no estarán sujetos a devolución.
5. En caso de inconformidad del interesado con la denegatoria, podrá hacer uso del Recurso de Apelación.

También será denegada la inscripción de los instrumentos cuyo trámite registral haya sido suspendido por observaciones, cuando estas no sean subsanadas dentro del plazo señalado para tal efecto y el recurso de ley no haya sido interpuesto por la parte interesada.

3.1.9 Medios de impugnación de la calificación registral

3.1.9.1 Recurso de Revisión

Si el interesado no estuviere de acuerdo con la resolución del registrador sede que ordena la suspensión del trámite registral podrá interponer el recurso de revisión:

- 1) El recurso se interpondrá por escrito ante el jefe inmediato del registrador sede que ordenó la resolución de suspensión del trámite, dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes al de la notificación de dicha resolución, exponiendo las razones que motivan el recurso.
- 2) El recurso deberá presentarse tanto en el registro sede como en el registro receptor del instrumento calificado.
- 3) En caso de ser presentado el Recurso ante el Registro Receptor, se remitirá el escrito que lo contenga al Registro Sede dentro el siguiente día hábil.
- 4) Recibido el recurso por el Registro Sede, se mandará oír al Registrador Sede dentro del tercer día hábil.
- 5) Se procederá a resolver el recurso dentro del octavo día hábil después de haberse oído el registrador sede, sin más trámite ni diligencia, devolviendo al registrador sede los autos en los que se insertará la resolución.
- 6) Si la resolución fuere favorable al recurrente, el registrador sede, procederá a hacer la inscripción.
- 7) Si la resolución confirmare las observaciones, el interesado contará con treinta días hábiles después de notificada la resolución para subsanarlas. En caso de transcurrido el término y no se presente la subsanación, el registrador sede denegará la inscripción.

3.1.9.2 Recurso de Apelación

El recurso de apelación procederá en los casos de denegatoria de inscripción o resolución desfavorable al interesado en el recurso de revisión.

El recurso de apelación se concederá ante el funcionario de mayor jerarquía en materia registral del Estado Parte donde se recurre, en los casos en que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento, o en los que fuere desfavorable al interesado lo resuelto en el recurso de revisión.

Se presentará por escrito motivado, al registrador que pronunció la resolución denegándolo o al jefe de la oficina que conoció de la revisión, dentro del término de diez días hábiles siguiente al de la notificación de la resolución que se apela. La tramitación y resolución será conforme al procedimiento señalado en las respectivas leyes en materia registral del Estado Parte donde se apele, en lo que fuere aplicable.

La implementación de la Hipoteca Centroamericana trasciende el proceso tradicional de inscripción de hipotecas de cada país, así como la simple interconexión de los registros de propiedad en la región.

La Hipoteca Centroamericana contribuye a desdibujar las fronteras limítrofes entre los países y representa una gran responsabilidad y desafío para los sistemas de registro de propiedad inmueble de la región en tanto que las obliga a homologarse a los estándares de modernización y desarrollo de los países más avanzados en la materia dentro de la iniciativa.

3.1.10 Sistema Folio Real

El sistema de folio real es el sistema registral por medio del cual los instrumentos se inscriben en razón de cada inmueble y no de su propietario,

debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relación con un determinado inmueble.

El Folio Real es el sistema registral mediante el cual, el registro o inscripción de bienes inmuebles y sus modificaciones se realiza mediante asientos sucesivos, que conforman en un solo formato el historial jurídico de los bienes. El folio real permite tener agrupados todos los asientos relativos a un mismo inmueble, con lo cual se facilita la aplicación del principio de publicidad registral y la garantía de la existencia de lo inscrito sobre lo no inscrito. Para la inscripción de documentos se hace necesaria la adopción del sistema de folio real¹⁰⁸, consistiendo dicho sistema en otorgar un número de matrícula por propiedad con indiferencia de quien sea su propietario, lo cual facilita darles seguimiento a los cambios sobre los derechos de propiedad de los inmuebles permitiéndose con ello un mejor control.

De conformidad a lo regulado en el cuerpo del tratado los instrumentos que constituyan la Hipoteca Centroamericana deberán inscribirse en el sistema de folio real. La forma en que se llevaran los asientos en el sistema de folio Real de la Hipoteca Centroamericana, será a través de copias de los instrumentos constitutivos de la garantía, con un resumen de su contenido, en el cual deberá consignarse el nombre del propietario, el nombre de la persona natural o jurídica, a favor de quien se encuentra hipotecado el inmueble, y la ubicación e identificación inequívoca de este.

¹⁰⁸Ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de El Salvador. Artículo 5.- Adoptase el Sistema de "folio real" para la inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Por medio de este sistema, el registro de los instrumentos se realizará en razón de cada inmueble y no de su propietario, debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con una determinada finca. Cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.

Cada inmueble deberá identificarse por medio de un número de matrícula, que le será asignado por el Registro Centroamericano, donde deberán registrarse en forma sucesiva todos los negocios jurídicos que se relacionen con el inmueble hipotecado. En cada instrumento o título inscrito se asentará una razón que constituirá la prueba de su inscripción y para que surta efectos jurídicos bastaran que sea firmada por el registrador que autorizó su inscripción.

3.1.11 Arancel Registral

El autor Guillermo Cabanellas lo define como la “tarifa oficial que establece los derechos que se han de pagar por diversos actos o servicios administrativos o profesionales”. La importancia de un arancel radica precisamente en que una entidad administrativa presta ciertos servicios a cambio de una retribución económica para su sostenimiento y funcionamiento administrativo.

En el caso de la Hipoteca Centroamericana se contempló la existencia de un Arancel Único y uniforme al cual estará sujeta la inscripción de la Hipoteca Centroamericana, por lo que los Estados partes tendrían un plazo de 3 años contados a partir de la entrada en vigencia del tratado para suscribirlo.

Mientras tanto el cobro por trámites relacionados a la inscripción de la Hipoteca Centroamericana se hará de conformidad a los aranceles de los Registros de Propiedad Inmobiliaria de los Estados Parte suscriptores del Tratado, en donde se brinde el servicio de recepción y de calificación o emisión de la información registral requerida.

El arancel actual en la República de El Salvador está regulado por la Ley Relativa a las Tarifas y otras Disposiciones Administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

El arancel registral único centroamericano será aquel que los Estados Parte deberán suscribir por medio de protocolos especiales donde se adopte el cobro a realizar, esto con el fin de reglamentar el arancel al que estará sujeta la inscripción de la Hipoteca Centroamericana.

El registro receptor en concepto de servicios por trámite de inscripción cobrará adicionalmente el diez por ciento del total del arancel a pagar por los servicios a brindarse en el Registro Sede, pago que no será inferior a cincuenta ni mayor a doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda local. Cuando se trate de servicio de trámite de emisión de certificaciones o informes, el Registro receptor cobrará veinticinco dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda local.

3.1.11.1 Cálculo del Arancel

En cuanto al arancel único para la inscripción de la HC, será sumamente necesario realizar un estudio socioeconómico en cuanto a la capacidad de pago de los usuarios de los Estados parte, ya que, si bien cada registro cuenta con su propio arancel y normativa al respecto, será importante unificar criterios para cada inscripción u operación registral, así como determinar la moneda en la que se cobrará por los servicios prestados, en cada Estado receptor de documentos para su calificación e inscripción.

3.1.12 La función pública notarial en la figura de la Hipoteca Centroamericana

La función notarial es una función de carácter estatal; si ese desempeño convierte o no al notario en un funcionario, es uno de los problemas que más se encuentran desarrollados en el régimen de la función notarial. En El

Salvador la opinión general es que el notario tiene una doble función, es decir, es un delegado del Estado para dar fe pública de los actos otorgados ante él, por lo que se convierte en un delegado público, pero con la salvedad que también es un profesional del derecho quien acata las directrices de los particulares, acordes al ordenamiento jurídico como única limitante. La función notarial se refleja en el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana en la constitución de ésta para la cual se requerirán los servicios de un notario que la constituya en escritura pública¹⁰⁹. Entendiendo de esa forma los siguientes supuestos:

1. Podrá otorgarse escritura de Hipoteca Centroamericana en el lugar donde se encuentre el inmueble, debiendo ser el notario del mismo lugar.
2. Podrá otorgarse por los contratantes la escritura pública de Hipoteca Centroamericana en el lugar donde se otorgue dicho documento, debiendo ser el notario del país donde se otorgue.

Cuando el deudor no cumple su obligación, el acreedor está facultado para utilizar la ejecución forzosa ejerciendo una acción ejecutiva, en atención a las facultades que el ordenamiento jurídico que cada Estado parte le conceda, decidiendo constreñir al deudor en la ejecución de la prestación ante el juez competente.

¹⁰⁹ Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana. Artículo 4.- Formalización La Hipoteca Centroamericana ya sea Hipoteca Simple, Abierta o de Cédula, se constituirá en escritura pública, celebrada ante notario autorizado en cualquiera de los Estados Parte y con las formalidades establecidas en este Tratado. Artículo 5. Función Notarial: Para efectos del otorgamiento de la escritura pública de constitución de Hipoteca Centroamericana, los contratantes deberán designar a un notario autorizado de acuerdo a las leyes del Estado Parte en que se encuentre el inmueble o del Estado Parte en que se otorgue el documento. Los Estados Parte convienen en que las escrituras públicas de constitución de Hipoteca Centroamericana tendrán efectos legales en los territorios de los mismos, sin necesidad de más formalidades que las establecidas en este Tratado.

En el Tratado Regional se establece el procedimiento de ejecución del título ejecutivo de la hipoteca será regulado mediante la legislación interna del estado parte en que se encuentre ubicado el inmueble. La regla general establece que la ejecución se efectuará por las autoridades judiciales de primera instancia en materia civil. La excepción será cuando el Estado parte donde se lleve a cabo la ejecución no disponga de Tribunales Especializados en materia mercantil, comercial o bancaria. La ejecución de la Hipoteca Centroamericana posee carácter ejecutivo por medio de la implementación de procedimientos judiciales sumarios uniformes, que servirán para mejorar los tiempos de respuesta y costos.

Con respecto a la función notarial existe en el contexto del Tratado, controversia por la situación contradictoria que genera, al indicar que el instrumento público podrá realizarlo cualquier notario autorizado de los Estados partes y en el artículo 5 del Tratado indica que debe autorizarse por notario de donde se encuentre el inmueble o donde se otorgue el documento, generando confusión, dado que podría darse un desplazamiento de los servicios notariales al país donde exista un menor arancel.

Por lo anterior se hace necesario que cada estado parte posea una base de datos y un control de los notarios debidamente autorizados por el registro pertinente, debiendo estar capacitados por el registro de hipotecas centroamericanas quien será el encargado de establecer manuales y lineamientos para actuación de estos.

3.2 El Proceso de ejecución de la Hipoteca Centroamericana

Los instrumentos constitutivos de las obligaciones que se garanticen con Hipoteca centroamericana tienen fuerza ejecutiva sin más trámite ni

requisitos que los establecidos en el Tratado. Lo cual significa, que trae aparejada ejecución: un acreedor legítimo o persona con derecho para pedir; deudor cierto; deuda líquida; y, una obligación exigible y de plazo vencido.

Para que un instrumento sea considerado como título ejecutivo, deben concurrir en él, ciertas características como lo son:

- a) Indiscutibilidad: el título es ejecutivo porque en él constan tanto las personas que resultan ser la parte acreedora y la parte deudora, como el contenido de la obligación misma;
- b) Imposición de un deber: por cuanto el título ejecutivo ha de reflejar una determinada obligación, perfectamente concreta, de cualquier contenido válido posible: obligación de dar, obligación de hacer o no hacer; esta obligación será la que marque congruencia de la actividad ejecutiva;
- c) Litero-suficiencia: en el sentido de que los aspectos básicos de la legitimación material de las partes y del contenido de la obligación, se han de contener o constar precisamente en el mismo documento; y,
- d) Autenticidad: el título ha de ser auténtico, esto es, que no quepa duda sobre la correspondencia entre la autoría formal y la autoría material de las declaraciones de voluntad.

El proceso de ejecución es entendido como la actuación, ejercería ante el órgano jurisdiccional, por aquel que ostenta un derecho legítimo, reconocido judicialmente, mediante una sentencia condenatoria o un título o documento contractual que lleva inmerso un pronunciamiento de condena, respecto al cumplimiento de una obligación, teniendo como finalidad, el pago inmediato de una deuda o el cumplimiento de una obligación exigible.

3.2.1 Jurisdicción Especial

El Tratado de la hipoteca centroamericana establece en cuanto al procedimiento especial para la ejecución de la hipoteca que esta se llevará a cabo en el Estado parte en que se encuentre ubicado el bien inmueble y serán competentes para conocer, los jueces de primera instancia en materia civil, siempre que en el Estado parte en que se lleve a cabo la ejecución, no disponga de tribunales especializados en materia mercantil, comercial o bancaria. En el caso de El Salvador los juzgados se estipula que serán los competentes para conocer del proceso de ejecución de la Hipoteca Centroamericana serán los Juzgados de Civil y Mercantil.

3.2.2 Solicitud de requerimiento de pago

Para iniciar la ejecución judicial de la garantía, el acreedor deberá presentar por medio de un apoderado judicial ante el juez competente del país donde se encuentre el inmueble sobre el cual se constituyó hipoteca centroamericana, una solicitud requiriendo el pago de lo adeudado la cual deberá contener:

1. La designación del juez a la que va dirigida;
2. Identificación del acreedor;
3. Identificación del deudor;
4. Narración precisa de los hechos y la invocación del derecho en que se funda;
5. La cantidad reclamada;
6. Dirección del solicitante para recibir notificaciones, y ubicación del inmueble dado en hipoteca;
7. Lugar y fecha de la solicitud.

La solicitud de requerimiento de pago deberá acompañarse del documento de crédito, del documento inscrito de constitución de la Hipoteca Centroamericana y de una certificación registral en la que conste la vigencia de la hipoteca. La fecha de expedición de dicha certificación no podrá ser mayor a treinta días calendario antes de la presentación de la solicitud de requerimiento de pago.

Si la solicitud de requerimiento de pago cumple con los requisitos para su admisión, el juez emitirá resolución ordenando el pago total de lo adeudado incluyendo: capital, intereses, costas procesales y demás saldos que resultaren a cargo del deudor, así como la intervención del inmueble hipotecado siempre que esta fuera solicitada por el acreedor. Junto con la admisión de la solicitud de requerimiento de pago el juez deberá emitir el mandamiento de embargo, respecto al inmueble dado en garantía, a fin de que el Registro de la Propiedad Inmobiliaria realice la anotación, de la medida cautelar.

3.2.3 Notificación del Requerimiento de pago

Requisitos de validez que deberá contener el Acta de Notificación:

1. Identificación del Tribunal ante quien se interpuso la Ejecución;
2. Identificación del acreedor, del deudor y del garante hipotecario;
3. Dirección exacta, del lugar donde se tramita;
4. Nombre de la persona a quien se le hace la notificación;
5. Lugar día y hora en que se realiza la diligencia; y
6. Firma del notificador y de la persona a quien se le notifica. Salvo que esta última no supiere, no pudiere o se negare, de lo cual se deberá dejar constancia, en el acta.

3.2.3.1 Forma ordinaria de la Notificación

Una vez admitida la solicitud de requerimiento de pago y librado el mandamiento de embargo se procederá a notificar al deudor y al garante hipotecario (en el caso que la obligación haya sido garantizada por persona diferente al deudor), a fin de que paguen en un plazo máximo de quince días hábiles siguientes a la notificación.

Las diligencias de reconvención de pago, realizadas al garante hipotecario de conformidad al ordenamiento jurídico salvadoreño, no significan que se está demandando en un juicio al garante hipotecario, ya que este no se ha obligado personalmente aun cuando, es con un inmueble de su propiedad que se ha garantizado el cumplimiento de la obligación.

En tal sentido, el artículo 2163 inciso 2º del Código Civil prescribe: "Pueden obligarse hipotecariamente los bienes propios para la seguridad de una obligación ajena; pero no habrá acción personal contra el dueño, si éste no se ha sometido expresamente a ella"; asimismo, el inciso 1º del artículo 2178 del mismo cuerpo normativo señala: "El que hipoteca un inmueble suyo por una deuda ajena, no se entenderá obligado personalmente si no se hubiere estipulado". Con base en las disposiciones citadas, se deduce la situación de un tercero que se ve conminado al pago de una deuda garantizada por el bien del cual él es titular. Ahora bien, toda relación procesal exige la existencia de la legitimación activa y pasiva de los sujetos que intervienen en ella. Dicho concepto atañe a una condición o vinculación especial de uno o varios sujetos con un objeto litigioso determinado, que les habilita para comparecer en un proceso.

Por otra parte, el tercero que garantiza una obligación ajena con un bien propio, como es el caso del garante hipotecario, no posee calidad de parte dentro del proceso que pueda iniciarse en virtud del incumplimiento del contrato, debido a que no se encuentra vinculado directamente por la relación contractual, como lo están el acreedor hipotecario y el deudor, sino que únicamente se relaciona con el proceso por el hecho de garantizar el cumplimiento de una obligación ajena con un bien de su propiedad.

Cabe agregar que el garante hipotecario, en principio, no se encuentra en la obligación de pagar, pues dicha carga corresponde al deudor, salvo que aquél se obligue personalmente; sin embargo, posee una responsabilidad de pago derivada de su formal, expresa y unilateral manifestación de voluntad consistente en garantizar, con un bien de su propiedad, el cumplimiento de una obligación que no le es propia, avalando de tal forma una eventual limitación de su patrimonio, y consecuentemente de su derecho de propiedad, en razón del vínculo de responsabilidad que lo une con el pago de la obligación.

De lo anterior se deduce la posibilidad de reconvenir en pago a un sujeto para que responda por la obligación ajena cuyo cumplimiento garantiza el bien raíz del cual es propietario.

La reconvención de pago es el acto formal que habilita la persecución del inmueble hipotecado en manos de quien se encuentre, lo cual se encuentra establecido de forma expresa en el artículo 2176 inciso 1° del Código Civil Salvadoreño cuando dice “la hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada sea quien fuera el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido”.

Esto en virtud del carácter real que reviste la hipoteca como derecho de garantía, el cual, independientemente de quien posea el bien, ya sea el garante hipotecario o un tercer poseedor, el bien raíz gravado con hipoteca siempre habrá de servir para hacer frente al incumplimiento de la obligación.

Respecto al garante hipotecario, el legislador en el ordenamiento jurídico salvadoreño sólo previó que se le efectuara la referida reconvención de pago, careciendo de cualquier otra posibilidad de intervención en el proceso seguido contra el deudor por no ser legítimo contradictor del acreedor hipotecario convertido en demandante, pues las pretensiones de este no se dirigen en contra de aquél, sino del deudor.

Es por ello que el Código Civil Salvadoreño contempla la figura de la reconvención de pago, realizada al garante hipotecario, como el derecho de intervención conferido a este, en el proceso seguido contra el deudor por el incumplimiento de una obligación garantizada con un inmueble de su propiedad, a fin de que este puede cancelar lo adeudado, y de esta manera liberar el inmueble, del derecho legítimo de persecución que la ley le confiere al acreedor.

La notificación de la solicitud de requerimiento de pago podrá ser realizada por los funcionarios judiciales respectivos o por Notarios de cualquiera de los estados partes en el Ejercicio.

El Código Procesal Civil y Mercantil en su artículo 185 regula el emplazamiento por medio de notario a petición de parte, el cual de forma textual expresa: Art. 185.- A petición de parte y previa autorización del Tribunal, el emplazamiento podrá practicarse mediante notario que designe

aquella y a su costo. En tal caso, el Tribunal entregará al notario designado la esquila de emplazamiento y sus anexos.

Esta forma de emplazamiento deberá diligenciarse a más tardar en el plazo de cinco días después de la entrega de la esquila. Dicho plazo podrá prorrogarse hasta por lapso igual, por una sola vez si el demandante alega y prueba causa razonable para la prórroga y la pide dentro del plazo original.

Vencido el plazo original o su prórroga sin que se hubiere diligenciado el emplazamiento, se dejará sin efecto la autorización y éste sólo podrá practicarse por el empleado judicial competente.

El Tratado no establece un plazo para poder llevarse a cabo el acto de notificación por medio de notario, por lo que se deberá entender que, en todo aquello que no regule el cuerpo del tratado, se aplicará supletoriamente la ley del estado parte en que se realice la ejecución de la garantía.

Junto con el acta o esquila de notificación, se entregará una copia íntegra del expediente en el que conste la solicitud de ejecución. Si el deudor o el garante hipotecario no fueren encontrados en el lugar señalado para recibir notificaciones, el acto de notificación podrá realizarse por medio representante legal, dependiente, o empleador que se hallare en el lugar.

3.2.3.2 Formas extraordinarias de realizar el acto de Notificación

En los casos en los que no sea posible realizar el acto de notificación por medio de funcionario judicial o por medio de notario, el trato prevé que este pueda realizarse por medio de mandatario especial o por edicto.

El mandatario especial deberá ser designado en la escritura de constitución de la hipoteca centroamericana por el acreedor, específicamente para los efectos de notificación de las resoluciones pronunciadas en el trámite de la ejecución, y este deberá ser aceptado por el deudor.

En los casos en los que no se haya designado mandatario en la escritura de constitución de la hipoteca centroamericana, las notificaciones podrán notificarse por medio de la figura del edicto, el cual deberá publicarse por dos veces consecutivas en un diario de circulación nacional.

En el ordenamiento jurídico salvadoreño, los edictos son los últimos recursos por utilizar para materializar el acto de notificación al demandado.

El artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece los supuestos por los cuales se podrá hacer uso de esta figura. Art. 186.- Si se ignorare el domicilio de la persona que deba ser emplazada o no hubiera podido ser localizada después de realizar las diligencias pertinentes para tal fin, se ordenará en resolución motivada que el emplazamiento se practique por edicto.

El edicto contendrá los mismos datos que la esquila de emplazamiento y se publicará en el tablero del tribunal. Asimismo, se ordenará, su publicación por una sola vez, en el Diario Oficial, y tres en un periódico impreso de circulación diaria y nacional. Efectuadas las publicaciones, si el demandado no comparece en un plazo de diez días el tribunal procederá a nombrarle un curador ad-litem para que lo represente en el proceso.

El acto de notificación por edicto en el proceso de ejecución de la Hipoteca Centroamericana se diferencia de los procesos regulados en el Código

Procesal Civil y Mercantil Salvadoreño en relación, que el tratado regula que las resoluciones dictadas en el proceso de ejecución podrán notificarse por medio de edictos, es decir, se entiende que todas las resoluciones emitidas en la tramitación de la ejecución podrán notificarse por este medio.

Mientras que los procesos regulados por el Código Procesal Civil y Mercantil limitan este acto, únicamente al emplazamiento del demandado; el tratado establece en cuanto a la publicación del edicto, que este se hará por dos veces consecutivas en un diario de circulación nacional, mientras que el Código Procesal Civil y Mercantil, establece que la publicación deberá realizarse por una vez en el Diario Oficial y por tres veces en un periódico de circulación nacional. El tratado reduce el número publicaciones que deberán efectuarse y además limita su actuación a un diario de circulación nacional.

3.2.4 Oposición a la Ejecución

El deudor podrá formular por escrito oposición a la ejecución únicamente por los motivos siguientes:

- a) Pago efectivo;
- b) Error en la liquidación;
- c) Prescripción o caducidad; y
- d) Cancelación de la hipoteca.

Motivos que deberán probarse en un término de cinco días hábiles, por medio de instrumentos públicos o auténticos. El Tribunal deberá resolver sobre la oposición planteada, en un término de cinco días hábiles siguientes la presentación. Ya sea declarando su procedencia o desestimando la misma, de conformidad a la prueba vertida.

3.2.5 Subasta o Remate del inmueble

Al transcurrir los quince días hábiles que otorga el tratado al deudor o garante hipotecario, sin que estos se pronuncien sobre el pago de la cantidad reclamada o fuese desestimada la oposición planteada, el juez dentro del tercer día hábil después del vencimiento del plazo, ordenará la publicación de carteles en sede judicial, para la subasta o remate del inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca Centroamericana, además de publicarlos por dos veces en un diario de circulación nacional, debiendo contener: lugar, hora y fecha de la diligencia, así como el precio base de la subasta o remate, determinado de acuerdo con las leyes del Estado parte donde se vaya a subastar el inmueble.

El Tratado no menciona el mínimo de días de antelación que debe de hacerse la convocatoria antes de la fecha establecida para la subasta, en comparación a lo establecido en el artículo 656 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Es preciso mencionar que las resoluciones emitidas en el proceso de ejecución no admiten recurso alguno, salvo el de apelación, pero solamente contra la resolución que no admita la solicitud del requerimiento de pago o la que desestime la oposición presentada según el Art. 25 del Tratado, solamente en esos dos casos puede operar la apelación.

Se presenta ante el juez que emitió la resolución, remitiendo los autos al tribunal superior, quien resolverá el recurso con la vista de este, dentro de los quince días hábiles a su recepción. La subasta se llevará a cabo en el lugar, sea y hora señalados para su realización. Para que las personas puedan ser parte y habilitarse como postor deberá consignar el die por ciento de la base

del remate mediante: cheque certificado, cheque de caja o gerencia, depósito, certificado de garantía, u otra modalidad que permita la ley del Estado parte en que se lleve a cabo la ejecución.

La realización y subasta de los bienes embargados se encuentra regulada en el Capítulo Séptimo del Código Procesal Civil y Mercantil (del artículo 646 al 664). Si llegada la hora no se hiciere ninguna postura se hará constar en acta y se adjudicará en pago el bien inmueble al acreedor, hecho el remate, dación en pago o adjudicación, no se admitirán aperturas de subasta ni pujas, las diligencias de remate se consignarán en acta firmada por el Juez, comprador o adjudicatario y el secretario del tribunal.

El adjudicatario podrá pedir la aprobación de la subasta o remate dentro del tercer día hábil siguiente al de este, el tratado no menciona que el juez podrá dar de oficio la aprobación como lo regula el Art. 643 del Código Procesal Civil; el Juez es el encargado de pagar a quienes corresponda, si el inmueble estuviese ocupado el juez ordenará la desocupación en un plazo de treinta días hábiles para que desocupen, si en el caso que el adjudicatario no cumple con las condiciones del remate perderá su depósito del diez por ciento que será entregado al acreedor en concepto de daños y perjuicios.

La certificación del acta de remate y auto que lo aprueba o su protocolización servirá de título de propiedad y posesión al comprador o adjudicatario dependiendo quien sea, el cual para efectos contra terceros deberá inscribirlo en el registro de la propiedad donde se encuentre radicado el inmueble adjudicado. El juez deberá de librar oficio al registro sede ordenando la cancelación de los gravámenes y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca.

De esta forma, finaliza el proceso ejecutivo de la hipoteca centroamericana, sin embargo el artículo 36 remite al proceso común del Estado parte donde esté radicado el inmueble objeto de ejecución la acción ejecutiva que el acreedor podrá promover en caso que su requerimiento de pago fuese declarado sin lugar por no cumplir los requisitos del artículo 23 del presente Tratado; el mismo derecho de remisión al derecho común tiene el deudor, pero en su caso cuando una vez finalizado el procedimiento de requerimiento de pago establecido en el tratado, el deudor podrá controvertir la obligación que dio lugar al requerimiento de pago.

Resulta difícil pensar en la ejecución de la hipotecaria centroamericana por varios motivos, el primero de ellos, es que el mismo Tratado establece que la ejecución hipotecaria se llevará a cabo en el lugar en el que se encuentre situado el bien inmueble, pero esto resulta complicado ya que para esto las personas que constituyen la hipoteca centroamericana deberán conocer las leyes y procedimientos del país en el que se encuentre el bien inmueble.

En segundo lugar, de conformidad a la normativa salvadoreña, título ejecutivo y título de ejecución son dos cosas totalmente diferentes, mientras que el primero se refiere al documento que permite iniciar una acción judicial por constituir una obligación de pago exigible, el segundo se refiere al medio que permite hacer efectivo el pronunciamiento o fallo judicial firme de la acción iniciada con el primero.

Es decir, en el derecho salvadoreño, el título ejecutivo constituye el documento base que permite iniciar un proceso judicial a instancia de un acreedor en contra de un deudor moroso, para exigirle breve y sumariamente el pago de una cantidad líquida de plazo vencido. Constituyendo por consiguiente el título de ejecución el medio por el cual se hace ejecutar lo

condenado o acordado por las partes dentro del proceso y autorizado u homologado por el juez, de manera forzosa por no haberse cumplido de forma voluntaria en el plazo otorgado para tal efecto.

Por lo tanto, no se tiene claridad respecto a cómo se va a proceder, ante el incumplimiento de la obligación garantizada con hipoteca centroamericana; si se tratara al instrumento constitutivo de hipoteca centroamericana, como un título ejecutivo, que de paso a la presentación de la demanda respectiva; como un título de ejecución, que permita la recuperación inmediata de lo adeudado mediante el uso de la fuerza pública, o como un nuevo proceso que fusione la ejecutividad del instrumento y la ejecución forzosa en un solo trámite.

Además, es complicado pensar en notificar a las partes, sobre todo si el deudor hipotecario se encuentra en lugar distinto en el que está situado el bien inmueble. En relación con el acto de notificación otro punto importante a considerar es que el tratado no contempla, la posibilidad de nombramiento de curador ad-litem, en caso de que no sea posible contar con la presencia del deudor en el proceso de ejecución, lo cual podría llevar ante un escenario de falta de legítimo contradictor, y de esta manera verse frustrada la ejecución.

3.3 Ventajas y Desventajas

La hipoteca centroamericana es un proyecto con miras a lograr la expansión en la movilización de capitales, mediante el otorgamiento de créditos y movilización de pasivos secundarios a nivel regional, dicho proyecto representa una gran responsabilidad y desafío para los países ratificantes del tratado, el cual de ser tratado de la manera correcta, contribuiría a la

dinamización comercial en la región, pues se espera que dicha figura al propiciar el crédito trasfronterizo aumente de la competencia entre las entidades bancarias, generando como efecto colateral la disminución en los intereses de créditos hipotecarios.

La implementación de la hipoteca centroamericana trasciende el proceso tradicional de inscripción de hipotecas, ya que obliga a los registros de propiedad de los países ratificantes, a la homologación de procedimientos, plazos e interconexión regional, para la inscripción de este tipo de garantías, así como a la implementación de estándares de modernización y desarrollo en dicha materia.

A continuación, se presentan las ventajas y desventajas del proyecto de creación e implementación de la hipoteca centroamericana.

3.3.1 Ventajas

1. Mediante la Hipoteca Centroamericana, se pretende superar los obstáculos en la obtención de créditos en los diferentes países de la región, siendo esta figura una nueva modalidad para acceder a los servicios financieros.
2. Vinculará cada registro de la propiedad de los países ratificantes del tratado, con la creación de oficinas registrales denominadas registro centroamericano en los cuales se deberán hacer constar los antecedentes registrales de los inmuebles sujetos a constitución de este tipo de garantías, así como las garantías ya inscritas mediante esta nueva modalidad de hipotecas, lo que permitirá mantener la integridad jurídica de la información.

3. Proporcionará liquidez a los activos que son poco líquidos, permitiéndole a las instituciones crediticias obtener nuevos recursos para realizar más operaciones de crédito.
4. La Hipoteca Centroamericana posee fe pública notarial a nivel regional, ya que el instrumento otorgado brinda validez en el territorio de los Estados miembros, que ratifiquen el Tratado.
5. No se debe realizar ningún trámite consular.

3.3.2 Desventajas

A continuación, se enumeran las principales desventajas de la Implementación del Tratado:

1. El principal obstáculo de la Hipoteca Centroamericana consiste en que los registros de la propiedad de los países partes del tratado, no están actualizados.
2. Al volverse necesario el establecimiento de una Unidad Registral especializada, encargada del proceso de inscripción de la Hipoteca Centroamericana y de la expedición de certificaciones y demás documentos relacionados con la misma. Implica realizar una inversión monetaria en los registros de propiedad, que no todos los países partes podrán suplir por el costo elevado que implica innovar cada registro.
3. En los casos del no pago de la obligación, resulta difícil la ejecución de la Hipoteca Centroamérica, puesto que las partes incurrirían en gastos

no previstos como lo es el viaje al Estado parte donde se encuentra el inmueble para poder apersonarse al proceso.

4. El proceso de ejecución de la Hipoteca sitúa en desventaja al deudor respecto del acreedor, corriéndose el riesgo de verse afectado el derecho de defensa del primero, por anularse todas las posibilidades recursivas para este y limitar los mecanismos de oposición a la ejecución.
5. El Tratado no se pronuncia respecto valuó del inmueble al momento de realizar la garantía, requisito que se vuelve indispensable en un proceso de tal naturaleza.
6. Duplicidad en los procedimientos tanto los de mera comunicación, como los de requerimiento de pago y embargo, debiendo notificar de estado a estado, para hacerlos efectivos.
7. Doble cobro en el arancel, ya que deberá cancelarse el precio de la inscripción más el 10% en concepto de tramitación registral.
8. La diversidad monetaria puede generar una posible afectación al momento de convertibilidad de la moneda en los casos de ejecución de la garantía, así como la variación de los valores de estas.

CAPÍTULO IV

SISTEMAS REGISTRALES CENTROAMERICANOS

El presente capítulo abordará los distintos sistemas registrales que operan en cada uno de los países partes del Tratado, a fin de hacer una comparación de sus similitudes y diferencias en cuanto a requisitos, formalidades, plazos y procedimientos, con el propósito de analizar los cambios que la figura de la hipoteca centroamericana traería aparejados, en relación al ordenamiento interno de cada país, y los retos a que cada país deberá enfrentarse para lograr la consecución de los fines propuestos en el Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana.

Para que la Hipoteca Centroamericana sea implementada y alcance los objetivos propuestos de ampliación de mercados de capital y el desarrollo de mercados crediticios más profundos, y sobre todo, se concreten todos los beneficios que se han proclamado de la iniciativa; es necesario que todas las instituciones de Registro de la Propiedad de los países integrantes de la iniciativa, tengan uniformidad, no solo respecto a la información, sino también en los avances tecnológicos, procedimientos a seguir, y aranceles a cancelar para que el proyecto pueda realmente aplicarse.

4.1 Instituciones de Registro de la Propiedad de Centroamérica, Panamá y República Dominicana

Para tener una idea de la posibilidad de la aplicación del Tratado Regional de la Implementación de la Hipoteca Centroamericana, es preciso hacer un análisis comparativo de las instituciones registrales de los países involucrados.

4.1.1 Guatemala

4.1.1.1 Autoridad de registro de propiedad

El ente encargado de los derechos de propiedad es el Registro General de la Propiedad (RGP) cuyas labores inician en el año 1877. Conforme pasaron los años se fueron creando registros en otros departamentos hasta llegar hoy a tener dos registros, el Registro General de la Zona Central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

El Registro General de la Propiedad es un ente público cuyo propósito de brindar seguridad jurídica a los propietarios a través de la publicidad de sus derechos e intereses. Se encarga de la inscripción, anotación y cancelación de todos los actos, contratos y derechos relativos a la propiedad. Por otra parte, debe mantener la información de los registros actualizados, de manera certera y regular la publicidad registral de los actos acerca de derechos reales llevados a cabo sobre bienes inmuebles debidamente inscritos¹¹⁰.

Héctor García Cuevas,¹¹¹ en cuanto a registro “Se refiere al conjunto de principios y normas destinadas a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultado de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella”.

¹¹⁰ Sara Leonor Cruz Calderón, “Los criterios Registrales del Registro General de la Propiedad y sus Repercusiones en la Función Notarial” (Tesis de grado, Universidad San Carlos 2001), 2-3.

¹¹¹ Héctor García Cuevas, *Instrumentación y Registración* (Revista Notarial 1990), 78.

4.1.1.2 Organización y estructura

Forma parte del Organismo Ejecutivo de acuerdo con lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala¹¹². Se sitúa administrativamente dentro de la esfera del Ministerio de Gobernación¹¹³, pero la inspección técnica corresponde al Organismo Judicial¹¹⁴. El RGP debe tener presencia en cada departamento o región, a través de una oficina registral¹¹⁵.

Tanto el Registro General de la Zona Central como el Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango, tienen oficinas regionales en el interior del país, las cuales están facultadas para la recepción de documentos, sin embargo, no están en la facultad de realizar procesos de calificación e inscripción, ya que estos son realizados de forma exclusiva en las oficinas centrales. Ambos son administrados por un Registrador, quien es nombrado por el Presidente de la República.

¹¹²La norma constitucional que fundamenta al Registro General de la Propiedad es el Artículo 230, de la Constitución Política de la República de Guatemala el cual establece “El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que, en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio Registro de la Propiedad y el respectivo catastro fiscal”.

¹¹³Ley del Organismo Ejecutivo (Guatemala, Asamblea Legislativa de Guatemala, 1997) Artículo 19.- Para el despacho de sus negocios el Organismo Ejecutivo tendrá los siguientes ministerios: Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, Ministerio de Cultura y Deportes, Ministerio de Economía, Ministerio de Educación, Ministerio de Energía y Minas, Ministerio de Finanzas Públicas, Ministerio de Gobernación, Ministerio de Defensa Nacional, Ministerio de Relaciones Exteriores, Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, Ministerio de Trabajo y Previsión Social y Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.

¹¹⁴Código Civil, decreto ley 106 (Asamblea Legislativa, Guatemala, 1963). Artículo 1217.- La inspección de cada Registro la tendrá a su cargo el juez de Primera Instancia de lo Civil, y Artículo 1218.-Los jueces de Primera Instancia visitarán el Registro de su jurisdicción, para darse cuenta de la marcha de la oficina, del estado en que se encuentren los libros y archivos del mismo Registro y de la actividad y competencia del personal. Extenderá acta en que haga constar sus observaciones y si el despacho se encuentra al día o si sufre retraso, enviando copia de la misma acta a la Corte Suprema de Justicia para que, si fuere del caso, dicte las medidas que estime convenientes.

¹¹⁵ Benítez Molina. “La Hipoteca Centroamericana”, (2011), 30.

“La inspección de cada registro está a cargo del Juez de Primera Instancia de lo Civil, designado por la Corte Suprema de Justicia. Estos visitarán el registro de su jurisdicción para supervisar el estado de los libros y archivos del registro y de la competencia de su personal. Extenderán acta en la que haga constar sus observaciones, enviando copia a la Corte Suprema”¹¹⁶.

El Registro General de la Propiedad no está integrado a un catastro, ya que esta función es realizada por el Registro de Información Catastral, el cual dentro de sus atribuciones tiene la de coordinar con el registro de la propiedad la información básica registro-catastro.

Ha pasado del sistema de tomos, a la práctica de conversión a microfilm y a formatos digitales, eliminando así la necesidad de libros y de la necesidad de contar con una amplia capacidad de almacenamiento físico dentro de los Registros.

4.1.1.3 Finanzas y presupuesto

El RGP guatemalteco tiene su propio presupuesto operativo que le permite sostenerse por sí solo. El Arancel General¹¹⁷ para los Registros de la Propiedad es regulado por el Acuerdo Gubernativo N°325-2005, el cual posee por objeto fijar los aranceles en materia registral.

4.1.1.4 Funciones y operaciones

Su principal función es establecer un registro eficiente y confiable, para la prestación de un servicio seguro y ágil donde se consigne información

¹¹⁶Benítez Molina. “La Hipoteca Centroamericana” (2011), 31.

¹¹⁷ <http://asisehace.gt/procedure/344/345/step/2613?l=es>, (Consultado el 29/10/2017).

transparente, certera y confiable, en el cual consten los derechos constituidos sobre los bienes inmuebles inscritos en el referido registro.

4.1.1.5 Proceso de Inscripción

En el registro de propiedad se inscribirá los títulos traslativos de dominio de inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifique o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles.¹¹⁸

De conformidad a lo regulado en el Código Civil Guatemalteco la inscripción puede ser solicitada por cualquier persona interesada y esta deberá realizarse dentro de un término de ocho días hábiles contados a partir de la presentación del documento, no pudiendo exceder el término para la inscripción de catorce días en los casos en que tuviere lugar la realización de varias operaciones¹¹⁹.

Los documentos sujetos a inscripción deberán ser presentados por duplicados firmados y sellados por notario, la parte interesada debe llenar un formulario de aplicación, la aplicación para la inscripción debe ser revisada, sellada y firmada por un notario para que se tenga por una escritura pública válida sujeta a inscripción por parte del RGP.

La boleta de presentación podrá adquirirse: en el Registro General de la Propiedad o en sus respectivas sedes regionales; mediante el acceso a la

¹¹⁸ Código Civil, decreto ley 106 (Asamblea Legislativa, Guatemala, 1963) artículo 25.

¹¹⁹Ibíd. Artículo 1127.- La inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir. Los registradores harán toda inscripción, anotación o cancelación, dentro del término de ocho días, contado desde la fecha de recepción del documento. Si éste diere lugar a varias de las operaciones antes indicadas, el término se ampliará en seis días más.

página web del registro, descargando gratuitamente la boleta; y por medio de envío electrónico llenando la boleta en línea, por los notarios registrados en la base de datos del Registro de Notarios del Registro de la Propiedad¹²⁰. A la boleta de presentación se le asigna un número, se sella, se consignará fecha y hora de su presentación, el nombre el usuario y el número de empleado que aceptó la aplicación. La recepción de la aplicación también es anotada dentro del libro de entregas de documentos.

La aplicación es digitalizada y guardada en formato digital. Posteriormente, se pasa a la calificación en la que debe asegurarse que el documento presentado cumpla con los requisitos formales. De este paso, se pueden dar tres resultados: rechazo, suspensión temporal pendiente de corrección por la parte interesada, o aprobación en cuyo caso se envía a un operador quien coteja contra los registros existentes para asegurarse que la inscripción es procedente. En las situaciones en las que la inscripción procede, la aplicación es enviada al Departamento de Contabilidad donde se calcula el arancel correspondiente para que luego sea enviada para la firma y sello del Registrador. Posteriormente, la aplicación se envía al Tesorería donde la parte interesada paga el saldo correspondiente por la inscripción (cuando sea procedente) y recibe su correspondiente título registrado¹²¹.

Las inscripciones cuentan con la información siguiente:

- a. Si la propiedad es rural o urbana, su ubicación, indicando el municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema

¹²⁰<https://www.rgp.org.gt/docs/procedimientos/.Prsentaciondocumentos.pdf>.

¹²¹ Benítez Molina. "La Hipoteca Centroamericana" (2011), 35-36.

- geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección de existir;
- b. La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;
 - c. La naturaleza, extensión condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;
 - d. La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste;
 - e. Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato;
 - f. El juez, funcionario o notario que autorice el título;
 - g. La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará, y;
 - h. Firma y sello del registrador, así como el sello del Registro.

Las inscripciones están compuestas por dos hojas que constituyen un folio; los folios conforman los libros de registro, cada hoja está dividida en tres columnas. La columna del centro en la hoja de la izquierda es utilizada para la inscripción de los derechos reales sobre la propiedad tales como el derecho de posesión de la propiedad, el derecho de servidumbre y el derecho de usufructo.

Las otras columnas son utilizadas para tomar nota de sentencias u otra información relevante, y la cancelación de derechos antes mencionados. La columna del centro en la hoja derecha es utilizada para el registro de intereses financieros (caso de las hipotecas). Ambas hojas tienen estipuladas las anotaciones y cancelaciones. Todas las inscripciones deben indicar claramente la parcela a la que se hace referencia con la inscripción del derecho o interés, así como la información del propietario o interesado.

4.1.2 El Salvador

4.1.2.1 Autoridad de registro de propiedad

Mediante Decreto Legislativo No. 462 de 1995, que complementó al Decreto Ejecutivo N° 62, se creó el Centro Nacional de Registros (CNR) como organismo, que aglutina por ministerio de ley todas las atribuciones y facultades conferidas con anterioridad a la Dirección General de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social de Inmuebles, Instituto Geográfico Nacional y el Registro de Comercio¹²².

El CNR es responsable además del Catastro Nacional, cuyo fin es ejecutar las actividades de demarcación y mantenimiento catastral en todo el territorio salvadoreño.

De igual forma, desarrolla los estudios y actividades necesarias para la elaboración de mapas, cartas, monografías y otros, incluyendo estudios cartográficos, hidrográficos y geodésicos.

Se trata de una institución descentralizada, con autonomía administrativa y financiera, con patrimonio propio. La cual se encuentra adscrita al Ministerio de Economía y dirigida por un Director Ejecutivo.

Su misión es la de ayudar a garantizar la seguridad jurídica y la igualdad en la prestación de servicios de registro de comercio, inmobiliario y propiedad intelectual; proveer información geográfica, cartográfica y catastral en forma oportuna, confiable y de calidad.

¹²²<http://www.cnr.gob.sv/historia-de-la-creacion-del-cnr/>. (Consultado 29/10/2017).

4.1.2.2 Organización y estructura

El CNR está integrado por cinco Direcciones principales: Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro de Comercio, Registro de Propiedad Intelectual, Registro de Garantías Mobiliarias y el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional. En la actualidad el CNR cuenta con 13 oficinas en todo el territorio salvadoreño.

La Dirección Superior se encuentra a cargo de un Consejo Directivo integrado por el Ministro de Economía, Viceministro de Comercio e Industria, Viceministro de Hacienda, Viceministro de Vivienda y Desarrollo Urbano; y un designado la Federación de Asociaciones de Abogados de El Salvador, y Gremiales de la Ingeniería Civil. El Ministro de Economía será el Director Presidente y el Representante Judicial y Extrajudicial del Centro Nacional de Registros, quien podrá delegar dicha representación en el Director Ejecutivo.

4.1.2.2 Finanzas y presupuesto

Las operaciones se financian con los ingresos percibidos por todos los servicios que brinda la institución lo que la hace una entidad auto sostenible.

4.1.2.3 Funciones y operaciones

La principal función del Centro Nacional de Registro es contribuir a garantizar la seguridad jurídica y equidad en la prestación de servicios de registro de comercio, inmobiliario, raíz y propiedad intelectual; así como proveer información geográfica, cartográfica y catastral¹²³.

¹²³ Manual de Organizaciones y Funciones del Centro Nacional de Registros.

4.1.2.4 Procedimiento de inscripción

Para la inscripción de un documento en el Registro de la Propiedad, se deberá solicitar el mandamiento de Pago de Derechos de Registros en la ventanilla de Recepción de Documentos. Posteriormente se debe cancelar en los Bancos autorizados para tal fin y presentar el instrumento que se pretende registrar con el mandamiento de pago debidamente cancelado¹²⁴.

El usuario debe proporcionar su información personal: nombre, medio electrónico (Fax, o correo electrónico) y domicilio para recibir notificación, en el caso que el documento resulte con observaciones en el proceso de calificación. El usuario deberá además proporcionar el código del Notario. Debe esperar diez días para hacer una consulta registral acerca del estado de inscripción del instrumento. Si el instrumento al ser calificado resultare con observaciones podrá interponer por escrito un recurso de revisión, dentro del plazo de tres días hábiles contados a partir del día siguiente en que recibió la notificación. De no ser así, podrá retirar su documento registrado.

Si el recurrente, no está de acuerdo con el criterio del registrador, se faculta para interponer recurso de revocatoria ante el jefe de la oficina del registrador que calificó el documento. Si la resolución del jefe confirma el defecto, se podrá interponer recurso de apelación ante la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

El registrador debe realizar la calificación del instrumento dentro de los seis días siguientes a la fecha en que lo ha recibido. Calificado el documento por el registrador, si no existiere defecto alguno, ordenará su inscripción; pero

¹²⁴ <http://www.cnr.gob.sv/servicios-del-registro-de-la-propiedad-raiz-e-hipotecas>. (consultado el 30/10/2017).

cuando lo estime necesario, podrá razonar su resolución. Los documentos inscritos se retirarán en la ventanilla de despacho de documentos por las personas que conforme a la ley están autorizadas: Titular del Derecho, Notario, Representante Legal, Apoderado o por la persona autorizada por el Notario o por el titular del derecho a través de escrito autenticado.

Si del examen efectuado por el registrador se determina que el documento posee defectos subsanables o carece de alguna de las formalidades que las leyes exigen, suspenderá el proceso de su inscripción definitiva y lo enviará al archivo correspondiente. Si en cambio, el documento adoleciera de nulidad absoluta, el Registrador denegará la inscripción y notificará su resolución al interesado.

4.1.3 Honduras

Al igual que en los demás países del área, tras una larga evolución histórica de la institución registral, es “en el año 2004 se crea el Instituto de la Propiedad (IP) como un ente descentralizado de la Presidencia de la República, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con independencia técnica, administrativa y financiera y con capacidad para ejercer todas sus funciones en todo el territorio nacional”¹²⁵

4.1.3.1 Autoridad del Instituto de Propiedad

El Presidente de la República designará el miembro que presidirá el IP quien ejercerá la representación legal. El Consejo Directivo del Instituto de Propiedad está integrado por siete miembros de acuerdo a lo regulado en

¹²⁵Benítez Molina. “La Hipoteca Centroamericana” (2011), 43.

Ley de Propiedad;¹²⁶ cuatro de los miembros son nombrados de forma directa por el Presidente de la República. Los tres restantes resultan de la elección del candidato propuesto para las ternas presentadas por:

- a) El Consejo Hondureño de la Empresa Privada (COHEP),
- b) La Confederación General de Patronatos de Pobladores; y,
- c) El Instituto Hondureño de Derecho Notarial.

El Presidente de la República designa a quien presidirá el Consejo, quien a su vez ejerce la representación legal del Instituto de la Propiedad (IP).

El Instituto de la Propiedad, tiene a su cargo el registro y la identificación de las propiedades y sus propietarios en todo el país¹²⁷.

4.1.3.2 Funciones y operaciones

El IP tiene dentro de sus funciones crear, desarrollar y administrar el sistema nacional de información territorial en materia de propiedad; coordinar y desarrollar el sistema cartográfico del país; certificar las inscripciones registrales y las situaciones catastrales; entre muchas otras, que aseguren la prestación óptima de sus servicios.

Las Inscripciones se pueden realizar ya sea a través del sistema de Diario o de un sistema automatizado de Registro. La información catastral determina la información que será registrada para una finca o terreno.

¹²⁶Ley de la Propiedad (Corte Suprema de Justicia Republica de Honduras, 2004) Artículo 8.- El Consejo Directivo es el órgano de decisión y dirección superior del Instituto de la Propiedad estará integrado por tres personas nombradas por el Presidente de la República. Las personas que integren el Consejo Directivo nombrarán a sus respectivos suplentes

¹²⁷ <http://registronacional.com/honduras/ip-instituto-de-la-propiedad.htm>

4.1.3.3 Procedimiento de inscripción

Todos los registradores se encuentran facultados para determinar la legalidad y validez formal de los actos o contratos, títulos, instrumentos públicos o documentos auténticos que sean presentados como base para solicitar la inscripción de un derecho o inmueble. La calificación es uno de los procedimientos previos a la inscripción donde se examina los elementos de forma de los documentos, contenido, así como la capacidad y condición legal de los otorgantes.

Honduras regula dos tipos de inscripciones las definitivas y las meramente provisionales o también llamadas anotaciones preventivas¹²⁸. Los actos o contratos que deban registrarse y sean autorizados por notario podrán anunciarse electrónicamente a registro¹²⁹.

El anuncio electrónico se inscribirá como anotación preventiva mientras se presenta alguna de los soportes físicos originales a registro. La presentación de los soportes físicos podrá hacerse personalmente o por medio de persona autorizada. Transcurrido diez días contados desde la fecha del anuncio electrónico sin que se presente el soporte físico procederá automáticamente la cancelación de la anotación preventiva¹³⁰.

Se requiere la presentación física del documento para efectos de realizar su calificación registral, el registrador deberá consultar la información que

¹²⁸Ley de Propiedad, op. cit., Artículo 35 Inc. 2.- “La inscripción es de dos (2) clases: inscripción definitiva, que es la que produce efectos permanentes, e inscripción provisional, llamada también anotación preventiva.”

¹²⁹En el caso de la legislación hondureña los documentos o contratos en los que la ley requiera la intervención de notario y facilitar el registro de los mismos, además del protocolo físico el mismo podrá llevarse en forma electrónica.

¹³⁰ Ley de Propiedad, op. cit., Artículos del 112 al 122.

contenga la base de datos del sistema de información del registro catastral para proceder a calificar y autorizar un asiento de inscripción. Las inscripciones deberán realizarse en el sistema de folio real.

Una particularidad del sistema hondureño es que los registradores pueden subsanar de oficio los errores materiales o de hecho de los documentos sujetos a registro. Los interesados podrán acompañar al momento de la presentación del documento que se pretenda inscribir, una nota de autorización del notario y en donde autoriza al registrador en el caso de que hubiesen errores que se puedan subsanar, se hagan por parte del registrador, siempre que esto no implique la alteración o modificación de la intensidad de los interesados¹³¹.

4.1.4 Nicaragua

4.1.4.1 Autoridad de registro de propiedad

El registro público es una dependencia del poder judicial y este es el responsable de regular a través de la inscripción registral del título, la tradición del dominio de los bienes inmuebles y demás derechos reales sobre inmuebles.

4.1.4.2 Finanzas y presupuestos

En el 2009 se crea el Sistema Nacional de Registros (SINARE), como un organismo adscrito a la Corte Suprema de Justicia, el cual cuenta con su

¹³¹Manual de Unificación de Criterios registrales de la Republica de Honduras, (Honduras, marzo 2012), 30.

patrimonio propio, autonomía administrativa, funcional y financiera. Los Registros Públicos adscritos al SINARE se dirigen y administran por la Comisión Especial de Registros, que tiene carácter permanente y es nombrada por la Corte Suprema de Justicia, integrada por un mínimo de cuatro Magistrados o Magistradas.

4.1.4.3 Organización y estructura

El Registro de la Propiedad se encuentra adscrito al Sistema Nacional de Registros, bajo el control, dirección, supervisión y administración de la Corte Suprema de Justicia. El Sistema Nacional de Registros es administrado por una Comisión Especial de Registros y una Dirección Nacional de Registros.

4.1.4.4 Funciones y operaciones

Se encarga de regular la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Tiene como función principal otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. Dentro del Registro de Propiedad, son sujetos de inscripción los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real.

4.1.4.5 Procedimiento de inscripción

El procedimiento de inscripción en Nicaragua, este se inicia con el asiento del documento de presentación del derecho que se desea inscribir. El asiento de presentación se practicará por la simple solicitud de la parte interesada y para ser recibidos los documentos por el Registro Público deberán cumplir los requisitos formales y de admisión exigidos conforme a las leyes propias

de la materia que traten. Debiéndose consignar la información consistente en la naturaleza de la propiedad, su situación actual, linderos, la medida, además de presentar el nombre completo de la o las personas naturales interesadas o personas jurídicas, la naturaleza del título y su fecha y el nombre del tribunal o notario que ha realizado la escritura.

En los casos en los que el registrador al momento de realizar la calificación del instrumento detecte algún defecto que impida la práctica del asiento solicitado, lo manifestará a la parte interesada para que subsane la falta o el defecto durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo subsanare, o cuando este fuere insubsanable, devolverá el documento a la parte interesada haciendo constar con razón al pie del título los motivos en que funda su decisión. El Registro de la Propiedad Inmueble e Hipotecas se llevarán por el sistema de folio real, abriendo un folio por cada finca, en el cual se inscribirá o anotarán todos los actos que afecten los derechos reales recaídos sobre la finca.

4.1.5 Costa Rica

4.1.5.1 Autoridad del Registro

La autoridad en materia registral de Costa Rica es el Registro Nacional que agrupa al Registro Inmobiliario que incluye los registros de propiedad inmueble, de hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, arrendamientos, zona marítima terrestre, marinas turísticas y el Catastro Nacional. El Registro Inmobiliario, es el encargado de la inscripción de propiedades y los derechos que sobre ellas se inscriben, incluyendo las hipotecas; además es, actualmente, la entidad encargada del Catastro Nacional.

4.1.5.2 Organización y estructura

El Registro Nacional del país de Costa Rica es una dependencia del Ministerio de Justicia, el cual integra bajo esta entidad los registros antes descritos.

Es una institución dirigida por una Junta Administrativa conformada por siete miembros: el Ministro de Justicia quien la preside, un representante del Colegio de Abogados de Costa Rica, un Abogado y Notario en Ejercicio, un representante de la Dirección Nacional de Notariado, uno perteneciente al Colegio de Ingenieros Topógrafos, a la Procuraduría General de la República y al Instituto Costarricense de Derecho Notarial. Además, cuenta con un Director General que es nombrado por el Poder Ejecutivo de una terna propuesta por la Junta Administrativa.

El director tiene bajo su cargo a los directores de las diferentes dependencias que integran el Registro Nacional, una de las cuales es la del Registro Inmobiliario.

El Registro Inmobiliario (RI) costarricense tiene como finalidad brindar seguridad jurídica en el tráfico de los derechos reales, hacer constar la publicidad garante de la propiedad y la adquisición de los derechos reales, así como también brindar celeridad en los procesos de calificación e inscripción de los derechos reales.

4.1.5.3 Finanzas y presupuesto

El presupuesto del Registro proviene directamente del Presupuesto Ejecutivo que es aprobado por la Asamblea Legislativa. El Ministerio de Justicia

propone al Ministerio de Hacienda el presupuesto de operaciones del Registro Nacional, el cual es posteriormente enviado a la Asamblea Legislativa para su aprobación.

4.1.5.4 Procedimientos de inscripción

Dentro del Registro Inmobiliario se inscribe todo lo relativo al título de dominio, a los gravámenes y afectaciones, y cualquier otro derecho real o personal que afecten los bienes ahí inscritos.

Dentro del registro de hipotecas, se inscribe la constitución, modificación o cancelación del derecho de hipotecas.

Una vez realizado el acto que afecte a bienes inmuebles inscritos ante Notario Público habilitado, se presenta el testimonio de la escritura pública en el Diario, donde se anota la presentación del testimonio. Dicho testimonio describe el derecho que se desea inscribir, pero antes se debe identificar a los comparecientes (deudor o titular del bien inmueble que consciente, persona física o entidad que otorga el crédito), la identificación de la propiedad, el número correspondiente al plano de catastro, declaración del valor de la propiedad o transacción y el pago de los timbres. Una vez anotada en el libro de diario y se genera un número correlativo al documento, se le estampa la fecha y hora de recepción y se escanea los documentos para alimentar la base de datos. Se agrega una nota al archivo electrónico en la cual se incluye un resumen, su número correlativo y la fecha y hora en la que oficialmente fue entregado al registro.

Con la recepción del documento y su imagen registrada, se procede a la anotación que posteriormente derivará en el reparto a los registradores para

la realización de la calificación registral. Durante este paso se realiza una verificación y un examen previos de los documentos presentados para registración. El registrador debe comprobar que los títulos presentados cumplan con todos los requisitos legales y calificar a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la recepción del documento que les han sido entregados. Sin embargo, este plazo no operará para aquellos documentos a los que se les dé el carácter de complejos, o en los que se encuentren errores u omisiones en los testimonios o en los documentos de soporte presentados. En los casos en los que no se encuentran errores se aprueba y es firmada de forma digital por el registrador. Se anexa una copia del título al testimonio, que luego es retirado por el interesado. Dentro del plazo de una hora, la información ya ha sido actualizada en el sistema y puede ser consultado.

4.1.6 Panamá

4.1.6.1 Autoridad de registro de propiedad

El Registro Público (RP) de Panamá se creó mediante Ley No. 13 del 27 de enero de 1913 como una dependencia de la Secretaria de Gobierno y Justicia, pero posteriormente, en enero de 1999, se promulgó la Ley No. 3 para a constituirse como una entidad autónoma caracterizándose por contar con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía interna tanto administrativa, funcional, presupuestaria y financiera, sujeta únicamente a las políticas, orientación e inspección del Órgano Ejecutivo y la fiscalización de la Contraloría General de la República.

El RP de Panamá es la institución encargada de verificar, registrar y dar fe de las transacciones comerciales que tengan efectos legales contra terceros.

Dentro de sus competencias se el registro de la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, inscripción de hipotecas sobre bienes muebles y la expedición de certificaciones de los actos inscritos. El RP tiene instalaciones en la Sede Central y ocho Regionales a nivel nacional. Las oficinas regionales están a cargo de un Administrador, responsable directo ante el Director General del RP. Las oficinas regionales están ubicadas en las provincias de Colon, Chorrera Coclé, Chiriquí, Herrera, de los Santos y Veraguas. El RP está conformado por cuatro direcciones:

- a. la Dirección Nacional de Archivo Nacional;
- b. La Dirección Nacional de Tecnología;
- c. La Dirección Nacional de Firma Digital; y,
- d. La Dirección Nacional de Calificación, Registro y Certificación.

Es esta última dirección una unidad de coordinación operativa, que está constituida por diferentes departamentos que tienen a su cargo toda la función registral.

4.1.6.2 Organización y estructura

Es una institución autónoma parte del Poder Ejecutivo. Posee una Junta Directiva, integrada por seis miembros: representantes de los Ministerios de la Presidencia, Gobierno y Justicia, y Hacienda y Tesoro; así como tres miembros más designados por la Presidencia.

La Junta Directiva es la encargada de aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos de la entidad, así como los gastos extraordinarios con base a proyectos que presente el director general del Registro de Propiedad.

El Director General es la segunda autoridad dentro del Registro de Propiedad, es el responsable de la conducción técnica y administrativa de la institución. Esta autoridad es designada por el Ejecutivo por un plazo de cinco años y es parte de la Junta Directiva.

4.1.6.3 Finanzas y presupuestos

La Junta Directiva es la encargada de aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos de la entidad de registro, así como los gastos extraordinarios con base a proyectos que presente el director general.

La recaudación de ingresos del Registro Público panameño es mediante los diversos mecanismos, que incluye:

- a) Las tarifas y tasas que preste en el desarrollo de sus actividades como lo son la reestructuración, reglamentación, determinación, fijación de la cuantía y alteración de tasas y derechos, por los servicios que preste la entidad del registro.
- b) El monto de todo rendimiento o mayor valor originado
- c) en la constitución de depósitos a plazo fijo con los excedentes que obtenga la entidad.
- d) El producto de las concesiones que otorgue para la prestación de sus servicios.
- e) El saldo en caja de los recursos propios de la entidad obtenido al final de cada ejercicio.
- f) Las sumas que dentro del Presupuesto General del Estado adicionalmente le sean asignadas.
- g) Todo otro ingreso no contemplado expresamente y que no sea incompatible con las funciones de la entidad.

4.1.6.4 Funciones y operaciones

Se encarga de inscribir¹³² los títulos de dominio sobre inmuebles, títulos en que se constituyen, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbre, anticresis y cualesquiera otros derechos reales diversos al de hipoteca, así como los títulos de arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse, pero sólo perjudican a terceros si hubiesen sido inscritos.

4.1.6.5 Proceso de inscripción

Son materia de inscripción en el Registro de Propiedad aquellos actos o contratos por los cuales se transfiera la propiedad (donación, compraventa, permuta, dación en pago, juicios de sucesión, prescripción adquisitiva, remates) o aquellos en que se modifique (segregación, incorporación, reunión, inspección ocular, división de bien común), y títulos en lo que se constituya, modifique o extingan derechos reales de uso, usufructo, habitación, servidumbre, anticresis, arrendamiento, hipoteca.

Los documentos de los que deberán acompañarse todo documento sujeto a inscripción registral son:

- a) Paz y salvo del instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales¹³³.

¹³² <https://www.registronpublico.gob.pa/images/PDF/manualdecalificacion.pdf>. (consultado 29/10/2017).

¹³³ Documento legal de certificación de cuenta expedido por el IDAAN (Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales) a solicitud de la parte interesada, siempre y cuando se cumpla con la cancelación de todos los cargos en concepto de los servicios de acueducto, alcantarillado sanitario y de valorización facturados a la fecha. El uso de la paz y salvo es obligatorio en todas las transacciones de inscripciones de bienes inmuebles que

- b) Paz y salvo de inmueble.
- c) Paz y salvo de renta.

4.1.7 República Dominicana

4.1.7.1 Autoridad del Registro

La Dirección Nacional de Registro de Títulos (DNT) es un órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria que depende de la Suprema Corte de Justicia. Tiene su sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional y se encuentra a cargo de un Director Nacional.

La Dirección Nacional de Registro de Títulos de la Propiedad está a cargo de Tribunales especializados para los asuntos concernientes a la propiedad inmobiliaria.¹³⁴ Es la Suprema Corte de Justicia quien designa al El Director Nacional de Registro. La Jurisdicción Inmobiliaria tiene competencia exclusiva para conocer de los derechos inmobiliarios y su registro en República Dominicana, desde que se solicita la autorización para la mensura y durante toda la vida del inmueble, salvo las excepciones previstas en el marco legal.

El sector inmobiliario está regulado fundamentalmente por la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de marzo de 2005, (modificada por la Ley 51-07 del 23 de abril de 2007), la cual, norma el registro de los derechos reales inmobiliarios en todo el territorio dominicano, implementando el sistema de publicidad inmobiliaria del país.

realicen las personas naturales, jurídicas y gubernamentales en el Registro Público, así como en todas las transacciones que realicen las personas naturales o jurídicas con el Estado, relacionadas con los servicios que presta el IDAAN.

¹³⁴<http://ji.gov.do/index.php/quienes-somos/historia>. (Consultado el 30/10/2017).

4.1.7.2 Organización y estructura

La Jurisdicción Inmobiliaria está compuesta por:

- a) Tribunales Superiores de Tierras.
- b) Tribunales de Jurisdicción Original.
- c) Dirección Nacional de Registro de Títulos.
- d) Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.
- e) Así mismo es integrante del Abogado del Estado.

El primero de julio de 1920 fue dictada la Orden Ejecutiva No. 511, publicada en la Gaceta Oficial No. 3138 del citado año. Con esta Ordenanza se establece el Sistema Torrens, como sistema registral de la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana.

Este sistema tiene una presunción de exactitud, puesto que el contenido del asiento registral se presume exacto, y no admite prueba en contrario cuando se trata de terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso. El Sistema Torrens parte del principio de que el Estado es el propietario originario de todas las tierras, y los particulares deben probar su derecho en un proceso judicial: el saneamiento.

Como resultado del proceso de saneamiento, el tribunal interviniente adjudica la propiedad a quién corresponda, y ordena la emisión de un Certificado de Título, que es el documento oficial que acredita la existencia del derecho y quien es su titular; este documento es un título inatacable (principio de autenticidad característico del Sistema), y el derecho por el contenido es imprescriptible y goza de la garantía del Estado.

4.1.7.3 Finanzas y presupuestos

El presupuesto es aprobado anualmente del RDT es aprobado anualmente por el Consejo del Poder judicial. La Suprema Corte de Justicia se encuentra facultada para establecer por la vía reglamentaria las tasas por los servicios prestados por la Jurisdicción Inmobiliaria.

La recaudación obtenida es utilizada para el mantenimiento y sostenibilidad de la institución.

4.1.7.4 Funciones y operaciones

Las funciones Principales de la Dirección Nacional de Registro de Títulos son: Velar por el cumplimiento de la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos, así como de otras leyes en el ámbito de su competencia, así como establecer las condiciones de seguridad para el acceso a la documentación física en aquellos Registros de Títulos en que la información registral no se encuentre digitalizada.

4.1.7.5 Proceso de inscripción

Las actuaciones del RDT¹³⁵ con relación a los documentos presentados para inscripción se llevan mediante dos mecanismos:

- a) Mediante sistema automatizado.
- b) Mediante un libro diario.

¹³⁵Artículo 41. Reglamento General de Registro de Títulos. - Todas las actuaciones recibidas por el Registro de Títulos con relación a un inmueble para fines de registro, serán asentadas de la siguiente manera: (i) para los Registros de Títulos que cuenten con el sistema automatizado, la recepción se hará de conformidad con el mismo; y (ii) para los Registros de Títulos que no cuenten con el sistema automatizado se llevará un libro diario.

El libro diario es el conjunto de folios ordenados secuencial mente, en el que se hacen constar de forma cronológica e individualizada las actuaciones recibidas por el Registro de Títulos con referencia a un inmueble. Los asientos en el libro diario se deben efectuar al momento de la recepción de los documentos y se hacen en forma secuencial, en ambas caras de las hojas, en orden cronológico estricto, sin dejar espacios en blanco y sin interlineados, tachaduras o raspados. En caso de errores, los mismos se salvan al final del asiento.¹³⁶

El primer registro se produce a través de un procedimiento de orden público que se denomina saneamiento, se procura la depuración de los derechos en el Tribunal inmobiliario de primer grado (Tribunal de Jurisdicción Original) que dictará una sentencia de adjudicación que será inscrita en el Registro y éste expedirá el Certificado de Título que acredita en derecho. Presentado el documento, tiene lugar la función calificadora, todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones y/o certificaciones presentadas a consideración de los Registros de Títulos deben reunir los requisitos exigidos por la Ley, la función calificadora examinar y verificar las formalidades y legalidad de los documentos presentados para inscripción.

En toda decisión emanada de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, la función calificadora del Registrador de Títulos se limita a constatar que no existan vicios de forma sustanciales. Cuando se comprueba en un expediente irregularidades o defectos subsanables, el Registrador de Títulos los detallará en un oficio motivado, devolviendo el expediente al interesado y otorgándole un plazo no mayor de quince días para que éstos sean corregidos.

¹³⁶ <http://ji.gov.do/images/Reglamentos/2669-2009.pdf>

Si el interesado no subsana o no corrige las irregularidades o defectos detectados en el expediente durante el plazo concedido, se producirá la caducidad de pleno derecho de la actuación solicitada, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite.

Cuando se compruebe que un expediente cumple con todos los requisitos de forma y fondo se procederá a su inscripción, el Registro de Títulos emitirá un Certificado de Título en el que se hará constar la forma en que se ha individualizado, su designación catastral, su extensión superficial, las mejoras si procediere, la causa del derecho, su fecha de adquisición, su fecha de inscripción, y el o los propietarios del mismo¹³⁷.

¹³⁷Reglamento General de Registro de Títulos, Modificado por resolución N° 1737, (República Dominicana, Junio 2007) Artículos del 46- 63.

CAPITULO V
ESTADO ACTUAL DE LA RATIFICACION DEL TRATADO PARA LA
CREACION E IMPLEMENTACION DE LA HIPOTECA
CENTROAMERICANA

El presente capítulo tiene por finalidad dar a conocer el estado actual del Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana, siendo su propósito exponer la postura de Guatemala, Costa Rica y El Salvador, respecto a la figura de la hipoteca centroamericana, por ser estos los únicos países que se han pronunciado en cuanto a la ratificación del Tratado, tanto de forma positiva como negativa; de igual manera en dicho capítulo se enumeran las instituciones consultadas por cada país al momento de pronunciarse sobre el contenido del tratado, así como la postura de las investigadoras respecto a la hipoteca centroamericana en relación al ordenamiento jurídico salvadoreño.

Por lo que en el siguiente apartado se visualizara a groso modo, las valoraciones jurídicas hechas por los diferentes países que se han pronunciado respecto a la ratificación o no del tratado.

5.1. Costa Rica

La Republica de Costa Rica fue el primer país en dar un dictamen sobre la ratificación del tratado, la Comisión Permanente de Relaciones Exteriores fue la encargada de analizar los pros y los contras de la aprobación de dicho tratado dando un dictamen unánime, pero en este caso negativo, no posibilitando su aprobación y mandando el proyecto de ley a archivo. Las instituciones que se pronunciaron respecto al mismo fueron las siguientes:

Banco Nacional, Ministerio de Comercio Exterior (COMEX), Bancredito, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Corte Suprema de Justicia, Dirección Nacional de Notariado y Registro Nacional.

5.1.1. Banco Nacional

El Banco Nacional de Costa Rica centra su análisis en tres puntos: a) al peritaje de valuación del bien otorgado en hipoteca, b) los costos de inscripción de la garanta, y c) su ejecución judicial. Al respecto manifestó:¹³⁸

Peritaje de evaluación: El peritaje del inmueble dado en garantía, es un elemento que no es analizado en el proyecto y que es clave a la hora de realizar una hipoteca, por estar el bien sujeto de valoración en un país diferente al otorgante del crédito.

Ante tal vacío el Banco Nacional expone dos alternativas:

Primera, que un perito del país receptor de la garantía, se traslade al país sede del bien inmueble y que realice el avalúo, lo cual a su opinión aparte de acarrear altos costos representaría una debilidad en cuanto al desconocimiento de la realidad de precios imperante en ese país;

Segunda: Que el país receptor de la garantía contrate a un perito del país sede del bien para que realice el avalúo, lo que a su ver implicaría una desventaja por otorgarse un crédito donde los elementos que conforman la garantía, serian incorporados por un tercero ajeno a las políticas de valoración del banco acreedor.

¹³⁸Oficio Número GG-0433-08, suscrito por el Banco Nacional de Costa Rica.

Costos de inscripción: en relación con los costos de la inscripción el banco crítico la existencia de un doble costo notarial y registral, uno en el país sede de la garantía para confeccionar y presentar el gravamen y otro en el país receptor para realizar la inscripción.

Ejecución Judicial: La necesidad en la que se verían los acreedores en la ejecución judicial de la garantía al contratar bufetes de abogados del Estado sede del bien dado en garantía, para los representen en la tramitación del proceso, por ser estos, los conocedores del derecho aplicable.

3.3.9 Ministerio de Comercio Exterior (COMEX)

Es el ente encargado de velar por el mejoramiento del comercio, es una de las instituciones que dio su aprobación, aunque no fundamenta de manera profunda las consideraciones por las que está de acuerdo con el proyecto de creación e implementación de la hipoteca centroamericana; se limitó a establecer de forma general los beneficios que a su punto de vista traería la implementación del tratado. Expresando lo siguiente: “la garantía hipotecaria que se crea será un instrumento de desarrollo e integración de la región centroamericana, que brindara mayor seguridad jurídica y fortalecerá la banca, colocando los registros en una posición estratégica, mejorando la oferta y por ende las opciones de inversión”¹³⁹.

3.3.10 Bancredito

Esta institución financiera tiene la visión que la aprobación e implementación del tratado traerá mayor inversión, pero aduce que es necesario un cambio en la actual normativa, por lo que insta a los señores diputados que emitan la

¹³⁹Oficio Numero DAL-00376-08, suscrito por el Ministerio de Comercio Exterior.

legislación que garantice su aplicación en la práctica, pues exterioriza su preocupación en cuanto a que los bancos costarricenses más bien podrían quedar en condición de inferioridad, con respecto a sus homólogos de los otros países signatarios.

3.3.11 Banco Popular y de Desarrollo Comunal

Esta institución financiera centra su atención en los artículos 20 y 23 del tratado para la creación e implementación de la hipoteca Centroamérica, exponiendo lo que a su ver son vacíos en los que incurre la legislación de dicha hipoteca.

Respecto al artículo 20 manifiesta: “No queda claro si es obligatorio agotar la vía administrativa para someter el asunto a la vía judicial¹⁴⁰, lo que implicaría la aparente inconstitucionalidad de la norma, y teniendo en cuenta que la norma no indica puntualmente la obligación de agotar la vía, administrativa no es necesario plantear recurso administrativo alguno para acudir a los tribunales.”

Respecto al artículo 23 manifiesta: “No es claro si garante hipotecario en el contexto se refiere al propietario del inmueble que consistió en la hipoteca, al fiador para el evento de saldo en descubierto o a ambos, lo que conviene aclarar.”

¹⁴⁰El artículo 20 se refiere a los Recursos que pueden presentarse dentro del proceso de inscripción de la Hipoteca Centroamericana, ante una posible observación del instrumento que la contenga, tramite meramente registral y por tanto administrativo, la norma no faculta en este caso el uso de la vía judicial para la tramitación de los medios impugnativos ante la resolución emitida por el registrador, puesto que el conocimiento de los medios impugnativos se limita al funcionario de mayor jerarquía en materia registral del estado parte donde se recurre. Por tanto, se aduce que hubo un error parte del Banco Popular y de Desarrollo Comunal al nombrar el artículo 20, cuando lo correcto sería el artículo 21, que es el que establece el acceso a la vía judicial ante el incumplimiento del crédito garantizado con hipoteca Centroamérica

3.3.12 Corte Suprema de Justicia

La Corte Suprema de Justicia de Costa Rica enfoca su participación en puntos específicos que tienen que ver con el requerimiento de pago y el recurso a interponer en el proceso de ejecución.

Requerimiento de pago: respecto a la notificación del requerimiento de pago previsto el artículo 25 del tratado en comento, se hace una comparación con la normativa interna de Costa Rica específicamente con el artículo 10 de la Ley de cobro judicial, en razón que la normativa propuesta en el Tratado se limita a una lista taxativa de oposiciones que podrían formularse en el proceso de ejecución de la hipoteca centroamericana, no encontrándose dentro de ellas ninguna oposición que permita atacar o debatir la relación causal que origina la garantía, a diferencia de lo establecido en el artículo 10 de la Ley de Cobro Judicial de Costa Rica que contiene la excepción de falta de exigibilidad.

De igual manera manifiesta que el tratado limita las posibilidades de fundar dichas excepciones tan sólo en prueba documental a diferencia de su ley especial (Ley de Cobro Judicial) que confiere la posibilidad de sustentar esas defensas en la propia declaración de la parte ejecutante.

Medios recursivos en el proceso de ejecución: dentro de sus posturas respecto a la figura de la hipoteca centroamericana señala que las posibilidades recursivas en el proceso común de ejecución costarricense son mucho más amplias que las contenidas en el tratado de creación de la hipoteca centroamericana. Finalmente, concluye¹⁴¹, “que el artículo 5 del

¹⁴¹Oficio Número SP-23-08 suscrito por la Corte Plena, en sesión 03-09, celebrada el 26 de enero de 2009).

tratado dota de efectos extraterritoriales a la función notarial, lo cual supone no solo que ante notarios costarricenses podrían otorgarse hipotecas centroamericanas, sino también ante cualquier notario de los países miembros del tratado, ajenos al control de la Dirección Nacional del Notariado Costarricense, pudiendo cualquier notario de los países ratificantes realizar actos con efectos en el territorio costarricense”.

3.3.13 Dirección Nacional de Notariado

La Dirección Nacional de Notariado como ente encargado de velar por el cumplimiento de los requisitos para el otorgamiento de los instrumentos con fe pública notarial, realiza una serie de observaciones, que van enfocadas a determinar la viabilidad en la implementación de dicho tratado.

Como primer punto analiza la figura del notario autorizante: Enfocado en la persona que ostenta la potestad para realizar dichos instrumento, de conformidad a lo regulado en el artículo 4 del tratado, el cual establece, que el instrumento constitutivo de hipoteca centroamericana podrá otorgarse ante cualquier notario autorizado por cualquiera de los estados partes, lo que a su perspectiva generaría un desplazamiento de los servicios notariales al país en donde exista menor arancel de honorarios profesional, ocasionando un perjuicio en los intereses del notariado costarricense.

Preceptación del Instrumento de hipoteca centroamericana: De conformidad con el artículo 13, el documento podrá presentarse en cualquiera de las oficinas registrales autorizadas de los Estados parte; es decir, en cualquiera de los países firmantes, independientemente de dónde se encuentren los inmuebles dados en garantía, en dónde se realizó la operación crediticia, o en dónde se autorizó el documento notarial.

Lo que, para la Dirección Nacional del Notariado, debilitaría los controles registrales de autoría, autenticidad y seguridad, de los Estados partes, por diluirse el control registral del documento entre todos los Estados, cuando lo lógico para dicha institución es, que el instrumento se presente en el país del notario autorizante; para efecto que las autoridades registrales de éste ejerzan las medidas necesarias de validación de la autoría del documento.

Obligaciones del notario costarricense que no se contemplan dentro del tratado: la Dirección Nacional del Notariado, establece una serie de preceptos u obligaciones que a su punto de vista han quedado fuera del campo regulatorio del tratado, siendo imprescindibles a su aparecer, para la validez del contrato, ya que de conformidad con los artículos 39, 40 y 84 del Código Notarial, el notario debe identificar debidamente a los comparecientes (personas físicas) y, dar fe de la existencia jurídica de la persona jurídica, así como de la representación legal vigente de ésta, en contraposición al tratado que solo exige al notario, identificar a la persona que comparece, ya sea esta natural o jurídica y en el caso de estas últimas “relacionar” su personería, sin imponer la dación de fe de tales hechos, lo cual no guarda relación con el sistema notarial costarricense, por argumentar que sólo las personas físicas pueden comparecer ante notario, pues las jurídicas son una ficción jurídica y requieren para sus actuaciones acreditar su representación, mediante la dación de fe del notario de su la existencia.

Validez de los documentos públicos extranjeros: La Institución exponente manifiesta, que para que un documento extranjero tenga valor en Costa Rica deben cumplir con el proceso de legalización consular, situación que el tratado derogaría tácitamente, en cuanto a la hipoteca centroamericana. Preocupando a la Dirección Nacional del Notariado, que a futuro dicha situación genere un problema de falta de seguridad en la autenticidad de los

documentos utilizados, por no estar sometidos obligatoriamente al trámite consular.

Derecho preferente de la hipoteca Centroamérica: Para la Dirección Nacional del Notariado la característica de la hipoteca centroamericana, de ser un derecho preferente a toda obligación salvo las garantías constitucionales, contradice la tesis dada por la Sala Tercera de lo Constitucional de Costa Rica, consistente en la devolución del inmueble al propietario indebidamente despojado.

Caducidad del asiento de presentación: En cuanto a la caducidad del haciendo de presentación para Costa Rica se reduce el plazo para subsanar las observaciones que puedan realizarse en la tramitación del proceso de inscripción de la hipoteca centroamericana, respecto a lo regulado en su normativa interna, lo que para la Dirección Nacional del Notariado supone una desmejora respecto al actual procedimiento regulado en su normativa.

Finalmente, la Dirección Nacional del Notariado manifiesta que el Tratado no contempla la exigibilidad en la utilización de las medidas de seguridad que distinguen los documentos notariales en cada uno de los Estados Parte, lo que permite el ingreso a Costa Rica de documentos notariales extranjeros sin mayores mecanismos de seguridad.

3.3.14 Registro Nacional

Fue una de las instituciones en dar una opinión favorable respecto a la ratificación del tratado, al expresar su apoyo con dicha causa, por considerar que con la implementación de la Hipoteca Centroamericana impulsara la competencia crediticia, generando como resultado una gran cantidad de

inversiones en los países integrantes del tratado. De igual manera dicha institución manifestó que por su parte se han fortalecido y modernizado los medios tecnológicos necesarios, para ofrecer un servicio registral eficiente y eficaz.

3.3.15 Comisión de Relaciones Exteriores - Conveniencia Política

Por su parte la comisión encargada del estudio para la ratificación del proyecto de creación e implementación de la hipoteca centroamericana manifestó: Que el proyecto venido en consulta únicamente hace referencia al notario pleno, como único generador de documentos notariales en un sistema de notariado latino, sin embargo, debe tenerse presente que el en régimen jurídico Costarricense coexisten diversas modalidades de ejercicio del notariado dentro de las cuales se mencionan: 1.- el notario en ejercicio privado o pleno, 2.- el notario consular, 3.- el notario del Estado (Procuraduría General de la República), y 4.- el notario de planta o institucional, (creado por jurisprudencia constitucional).

Lo anterior según los argumentos de relaciones exteriores, justifica a Costa Rica a que se introduzca una reserva, para que pueda un notario de planta de un banco del Estado, confeccionar una hipoteca centroamericana, debiendo analizarse, además, si a los cónsules se les limita o excluye el otorgamiento de tales contratos.

En cuanto al otorgamiento de instrumentos ante notarios extranjeros, garantizados con hipotecas sobre inmuebles ubicados en Costa Rica se considera que si bien dichos instrumentos se inscribirían en el referido país, ello no concede facultades para ejercer potestades de organización, vigilancia y control sobre los fedatarios de otros países, pues no se entiende

que estos notarios ejerzan en Costa Rica, sino que únicamente se entenderá que sus instrumentos sería inscribibles en dicho país, lo que acarrearía desde el punto de vista de la Comisión exponente que el Registro Nacional tendría que inscribir escrituras autorizadas por notarios extranjeros que bien podrían no ajustarse a la normativa nacional. De ahí que nuevamente insisten en la conveniencia de eliminar la posibilidad de otorgación y presentación de documentos en todos los países firmantes, limitando su presentación únicamente al país de origen del notario autorizante.

5.1.9 Informe de Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa

El Departamento de Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa de Costa Rica enfoca su informe en tres observaciones: la primera en relación a la prescripción de las obligaciones, la segunda en relación a la nulidad del documento, y la tercera sobre el gravamen del inmueble.

El Departamento de Servicios Técnicos¹⁴², plantea dudas en relación a las siguientes omisiones:

1. No se establecen plazos de prescripción de las obligaciones, por lo que no se comprende cómo se podría homologar este tema, pues los plazos podrían ser diferentes de acuerdo con las legislaciones respectivas.
2. No hay disposición sobre nulidades del documento de hipotecas o de actos procesales. Tema que es indispensable para salvaguardar derechos de los deudores, el principio de justicia y el debido proceso.

¹⁴²Informe Número ST-105-2009-J, pronunciado por El Departamento de Servicios Técnicos de la Asamblea Legislativa.

3. No se prevé disposición para que el bien aparezca gravado en el Registro Inmobiliario del Registro Sede de cada país. Esto para dar certeza a terceros respecto a que el bien no está afectado por un gravamen.

Respecto al artículo 25 del tratado (Notificación del requerimiento de pago), el órgano asesor manifiesta que se establecen las causas por las cuales se puede presentar una oposición a un proceso ejecutivo, y se indica que estos motivos se deben probar en un término de cinco días hábiles y solamente por medio de instrumentos públicos o auténticos que acompañarán al escrito correspondiente. Sin embargo, existen dudas en relación a qué se entiende por instrumentos públicos y auténticos, pues, bajo este supuesto eventuales recibos de dinero emitidos por el acreedor no serían prueba para demostrar los saldos.

5.1.10 Dictamen

El dictamen de la comisión evaluadora de la República de Costa Rica tiene como base los criterios esbozados por cada una de las instituciones consultadas, la comisión sostiene, que una vez analizado el proyecto de creación e implementación de la hipoteca centroamericana surgen más dudas que certezas sobre los beneficios y ventajas que dicho proyecto aportaría a dicho País, por observar aspectos de posible roce constitucional, como lo es el hecho que no se estipulan plazos de prescripción.

La comisión evaluadora del proyecto hace notar que la Corte Suprema de Justicia, el Banco Popular y el Departamento de Servicios Técnicos de esta Asamblea Legislativa, recomiendan la incorporación de al menos seis cláusulas interpretativas; a efectos de armonizar ciertas disposiciones del

tratado al derecho interno de su país, lo que a su vez acrecentaría el análisis de costo y oportunidad de aprobar la iniciativa internacional.

En virtud de lo anterior se sometió a consideración del Plenario Legislativo, el dictamen negativo y se solicitó a las señoras y señores diputados remitir al archivo el presente proyecto de ley. En Costa Rica la aprobación del Tratado Regional permanece en duda, este se encuentra paralizado en la Asamblea Legislativa, a pesar de ser el primer país que emitió una resolución sobre la ratificación del mismo, dicha resolución no fue favorable, pues manifiestan creer en la buena intención de las normas que conforman el tratado, pero tal intención no basta para echar andar un proyecto de tal magnitud.

5.2. Guatemala

La Asamblea Legislativa de la República de Guatemala, fue la primera en dar el paso aprobando el tratado el cual fue ratificado mediante el Decreto 35-2010, el 9 de septiembre de 2010. En este país, fue al Ministerio de Relaciones Exteriores, a quien se le encomendó la tarea de analizar el contenido del tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana, para lograr un dictamen positivo que avalara su ratificación se mandó a escuchar a las siguientes instituciones: Registro General de la Propiedad, Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, Asesores Jurídicos del Organismo Judicial, Ministerio de Relaciones Exteriores. Posteriormente se presentó el informe a la Asamblea Legislativa para su aprobación.

5.2.1 Registro General de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad de Guatemala, considera que la ratificación e implementación del tratado permitirá modernizar y estandarizar

los procesos para el otorgamiento de créditos. Es por ello que sin reserva alguna emitieron opinión favorable respecto al tratado y solicitaron al Ministerio de Relaciones Exteriores el apoyo y la promoción del mismo.

5.2.2 Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial

El instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, no emite ninguna observación sobre el tratado y su respuesta es simplemente a favor de su ratificación.

5.2.3 Corte Suprema de Justicia

La Corte Suprema de Justicia no entro a conocer del tema, pues asegura que no es la institución competente para emitir un juicio de valor sobre la ratificación o no de un tratado, conforme a su Constitución Política y las normas secundarias.

Manifestando que la institución competente para analizar el contenido del tratado es la Procuraduría General de la Nación, por ser esta la institución asesora de los Ministerios de Estado y dependencias del Organismo Ejecutivo.

5.2.4 Director General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones. (Dirección de Tratados Internacionales)

La Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales de Tratado Internacionales, es la única institución que emite una respuesta en la cual se incorporan los motivos que la llevaron a tomar una postura respecto al tema, su punto de análisis radica en la no contravención del tratado con la Constitución Política Guatemalteca.

Concluyendo que el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, no contraviene la Constitución Política ni demás leyes de la República de Guatemala y es de beneficio para el país, por lo que da su consentimiento para que el mismo pueda ser ratificado por el Presidente de la Republica.

5.2.5 Ministerio de Relaciones Exteriores

El ministerio de Relaciones Exteriores fue la institución encargada en Guatemala de liderar el estudio y análisis del tratado, recopilar las respuestas dadas por las demás instituciones y emitir el informe final a la Asamblea Legislativa, para decidir sobre la ratificación.

Y sobre el particular considera: Que Guatemala, Costa Rica, El Salvador, Honduras, Nicaragua y República Dominicana constituyen una comunidad económica-política que aspira a la integración regional, pues la globalización de la economía mundial ha conducido a una interacción cada vez mayor entre las políticas económicas de los Estados, lo cual conlleva a crear condiciones apropiadas bajo las cuales puedan mantenerse la certeza, la eficacia y la seguridad jurídica.

Señalando como beneficios del tratado en mención los siguientes:

- a) Proporciona una herramienta que fortalece la integración.
- b) Facilitación y ampliación del acceso al Crédito.
- c) Favorecimiento de la titularización de las carteras hipotecarias regionales.
- d) Mayor seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región.

5.2.6 Dictamen

Con base en la documentación relacionada, las consideraciones vertidas y las normas legales, El ministerio de Relaciones Exteriores estima procedente remitir dictamen favorable al Honorable Congreso de la Republica para su aprobación.

Luego del análisis respectivo la Asamblea Legislativa de Guatemala ratifica el tratado el siete de septiembre del año dos mil diez siendo el primer país que apoya la iniciativa de crear una Hipoteca a nivel Centroamericana.

5.3. El Salvador

La Comisión de Relaciones Exteriores, Integración Centroamericana y Salvadoreños en el Exterior, fue la institución encargada de analizar la viabilidad de la ratificación del tratado en El Salvador, para lo cual mandando a escuchar a las instituciones que se consideró necesarias.

para poder emitir su informe siendo estas las siguientes: el Centro Nacional de Registros, el Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), la Superintendencia del Sistema Financiero, la Asociación Bancaria Salvadoreña (ABANSA) y la Asociación de Abogados Centroamericanos por la integración.

Desafortunadamente no se cuenta con las posturas expresados por las Instituciones que fueron consultadas, ya que están emitieron sus posturas de forma verbal mediante llamadas telefónicas realizadas por la Comisión encargada del estudio del tratado, producto de lo cual surgió el informe denominado impactos y beneficio de la hipoteca centroamericana.

5.3.1 Informe de la Comisión de Relaciones Exteriores, Integración Centroamericana y Salvadoreños en el Exterior

Impactos y beneficios de la hipoteca centroamericana: Después de realizado el análisis respectivo, la Comisión concluye que la ratificación de la Hipoteca Centroamericana traerá los siguientes beneficios:

- a) Brindar mayor seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región, estimulando el mercado de inversiones centroamericano.
- b) Facilita y amplía el acceso al crédito, al ser respaldados con garantías hipotecarias ubicadas en cualquiera de los países en que opera el instrumento.
- c) Favorece la titularización de las carteras hipotecarias regionales, al tener instrumentos homogéneos, los cuales permiten el desarrollo del mercado secundario de hipotecas y con ello obtener mayor capital para la inversión.
- d) Proporciona una herramienta que fortalece el proceso de inversión económica, y
- e) Homologa las mejores prácticas de cada país centroamericano relativo a los estándares de servicio en costos y velocidad, reducción de trámites y agilidad en la ejecución judicial hipotecaria.

Sobre la base de las razones expuestas, la Comisión emite un dictamen favorable respecto a la ratificación del tratado para la creación de la hipoteca Centroamérica, por considerar que el instrumento objeto de estudio será de

beneficio para los intereses nacionales y fortalecerá el proceso de integración económica centroamericana, ampliando las posibilidades de acceso al crédito en la región.

Por cuanto propone al honorable Pleno Legislativo sobre la base del Art. 52 del Reglamento Interior de la Asamblea Legislativa, ratificar en todas sus partes el Tratado para la Creación e implementación de La Hipoteca Centroamericana.

5.4. Consideraciones de las investigadoras respecto al contenido del tratado

Respetuosas de los análisis jurídicos pronunciados por los distintos países que han sentado una postura en relación con el contenido del Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana, como grupo de investigación a continuación presentamos las valoraciones forjadas respecto al contenido del Tratado.

Como primer punto consideramos que para echar andar un proyecto que trastoque los sistemas jurídicos de varios países, es necesario hacer un análisis más profundo por las autoridades competentes a la hora de pronunciarse respecto al contenido de un tratado, puesto que dicho contenido, se vuelve ley una vez entrado en vigencia, teniendo como consecuencia su obligatorio cumplimiento de conformidad a lo regulado en el artículo 6 del Código Civil Salvadoreño¹⁴³, análisis que los países de

¹⁴³Art. 6.- La ley obliga en el territorio de la República en virtud de su solemne promulgación y después de transcurrido el tiempo necesario para que se tenga noticia de ella. Esto mismo se aplica a los reglamentos, decretos y demás disposiciones de carácter general, emanados de la autoridad legítima en el ejercicio de sus atribuciones. La publicación deberá hacerse en

Guatemala y El salvador, a consideración de las exponentes, realizo de forma somera obviando serios vacíos e incongruencias, los cuales una vez entrado en vigencia el tratado podrían acarrear serios problemas respecto a la aplicabilidad del mismo. Dentro de los cuales podemos mencionar:

b) Contradicciones en el contenido del tratado:

1. Formalización de la Hipoteca Centroamericana, Art. 4.-Inciso Primero: “la hipoteca centroamericana ya sea hipoteca simple, abierta o cedula, se constituirá en escritura pública, celebrada ante notario autorizado en cualquiera de los estados partes” (...) Art. 5.- Inciso Primero: “... los contratantes deberán designar un notario autorizado de acuerdo a la leyes del Estado parte en que se encuentre el inmueble o del Estado parte en que se otorgue el documento” (...) mientras que el primero deja abierta la posibilidad de celebrar el contrato garantizado con hipoteca centroamericana ante un notario de cualquiera de los países partes, (Ej.: un crédito otorgado por un banco panameño, es garantizado con un inmueble ubicado en el Salvador, y celebrado el contrato por un notario Costarricense).

El segundo limita la celebración del instrumento ante un notario del país en que se encuentre el inmueble dado en garantía o del estado parte que otorgue el crédito, dos posibilidades, (Ej.: un crédito otorgado por un banco guatemalteco es garantizado con un inmueble ubicado en el Salvador, el instrumento únicamente podrá otorgarse ya sea ante un notario salvadoreño o ante un notario guatemalteco).

el periódico oficial, y la fecha de la promulgación será, para los efectos legales de ella, la fecha de dicho periódico.⁷⁴

Claramente existe una contradicción entre ambos artículos, respecto a los notarios ante quienes se podrá otorgar el instrumento, lo cual acarrea dudas respecto, a que norma aplicar, en caso de que llegue a entrar en vigencia el tratado.

2. Requisitos de la escritura de constitución de la hipoteca centroamericana, en relación a la notificación por medio de mandatario especial, artículos 4 inc. 2 y 29¹⁴⁴: enumera los requisitos que deberá contener la escritura de constitución de la hipoteca Centroamericana, se entiende que únicamente los requisitos establecidos de forma taxativa en dicho artículo son los obligatorios para que esta se constituya y pueda tener validez jurídica. Sin embargo el artículo veintinueve inciso primero establece: “la notificación se practicará por medio de un mandatario especial que será designado en la escritura de constitución de la hipoteca centroamericana” (...) El artículo cuatro que regula los requisitos que deberá contener la escritura de constitución de dicha hipoteca, en ninguno de sus literales establece la designación de un mandatario especial para recibir notificaciones, surgiendo las siguientes preguntas, ¿de dónde surge esta figura?, ¿es requisito necesario la designación del mandatario especial para la validez del contrato?, ¿quién deberá designar al mandatario especial?, ¿dónde deberá radicar el mandatario especial, es decir, en el país en el que se encuentra el inmueble o en el país en el que se otorgó el crédito? y finalmente ¿si el mandatario especial tendrá legitimidad para intervenir en el proceso?. Trayendo la figura del mandatario especial para recibir notificaciones, más dudas que certezas respecto a su aplicabilidad dentro del proceso de ejecución.

¹⁴⁴Art. 4 inc. 2.- Establece los requisitos que la escritura pública donde se formalice la hipoteca centroamericana deberá contener.

c) Inconsistencias en el contenido del tratado:

1. Ejecución Judicial de la Hipoteca Artículos 21 y siguientes: el proceso de ejecución de la Hipoteca Centroamericana mezclar el proceso ejecutivo con el Proceso de ejecución Forzosa en uno solo, por tanto, no se tiene la certeza si el instrumento constitutivo de hipoteca centroamericana constituye un título ejecutivo (art. 21) o un título de ejecución (art.30). En la Legislación Salvadoreña como ya se explicó en apartados anteriores, estos son dos procesos diferentes, que se tramitan en etapas diferentes. Si lo que se pretende con el Tratado es crear un nuevo proceso, uniforme para los Estados partes del tratado, diferente a los regulados en su ley secundaria, implicaría la creación de nuevos Tribunales con competencia para conocer exclusivamente del proceso de ejecución de la hipoteca centroamericana. Lo cual supone un gasto significativo, que no todos los países partes podrían asumir.
2. Notificación por medio de edicto Artículo 29: El inciso segundo del artículo veintinueve establece: “en defecto de lo dispuesto en el inciso anterior, las resoluciones podrán notificarse por medio de edicto (...).Consideraciones: a) El inciso citado establece de forma textual “las resoluciones podrán notificarse por medio de edicto”. De la redacción de la norma se desprende que todas las resoluciones que se emitan durante la tramitación judicial del proceso podrán notificarse por este medio, a diferencia a lo regulado en el ordenamiento jurídico salvadoreño, el cual limita el uso de las publicaciones por edicto, únicamente al emplazamiento; b) apearse a la literalidad de dicho precepto haría más costosa y lenta la tramitación del proceso, cuando lo que se busca, es crear un proceso sencillo y expedito, en relación a

los procesos actuales vigentes en los países partes; c) apegarse de forma literal a tal precepto normativo, podría traer aparejada la nulidad del proceso de ejecución, por falta de legítimo contradictor, por vulnerar derechos constitucionales como lo es el derecho de defensa.

Por tales motivos consideramos desfavorable la ratificación del contenido del tratado para el ordenamiento Jurídico Salvadoreño. Pues resulta evidente que al momento de ratificarse el mismo se tuvo una visión limitada de sus posibles alcances jurídicos, teniendo en cuenta que un proyecto de tal magnitud como la figura de la hipoteca centroamericana no solo afecta el derecho interno de un país, si no que trastoca los ordenamientos jurídicos de todos los países ratificantes, lo que significa que para hacer posible su aplicación es necesaria la homologación de procedimientos, requisitos, plazos y criterios en los países circulantes de la garantía en cuanto a su otorgamiento, inscripción y ejecución, esta armonización constituye un requisito *sine qua non* para poder conseguir plenamente un mercado de créditos hipotecarios transfronterizos y negocios transnacionales. Reto para el cual aún, no, nos encontramos preparados. Sin ánimo de exhaustividad podemos citar a grosso modo como ejemplo la figura de la eurohipoteca, la cual teniendo varios intentos aún no ha podido echarse a andar por parte de la Unión Europea por la diferencia en el derecho interno de los países que la conforman.

El proyecto de creación de la hipoteca centroamericana se basó en la figura de la eurohipoteca, la cual promueve la creación de un tipo especial de garantía real que permita desarrollar un crédito transfronterizo, garantizado con un mercado hipotecario regional. Sin embargo, es importante resaltar que los países europeos al realizar los análisis de factibilidad de dicha figura, optaron por no implementar la misma, debido a las enormes dificultades en

relación a los sistemas jurídicos y registrales y a la complejidad de mercados crediticios. Factores que, sin duda en el caso de la hipoteca centroamericana, no se les dio la importancia debida, al momento de realizar el estudio de factibilidad por parte de los países de Guatemala y El Salvador al momento de ratificar el tratado.

CONCLUSIONES

La implementación de la Hipoteca Centroamericana es un proyecto con miras a expansión crediticia a nivel regional, el cual para su correcta aplicación conllevará a importantes cambios en los sistemas jurídicos y registrales de los países ratificantes, volviéndose necesaria la reestructuración de los mismos para integrar esta forma de hipoteca.

El proyecto de la creación e implementación de la hipoteca centroamericana demanda para su puesta en marcha la creación de una Base de Datos de los Notarios Autorizados de todos los países ratificantes, ante quienes se podrá formalizar la constitución de Hipoteca Centroamericana con requisitos estandarizados y obligaciones en el marco de su función notarial.

De no ser utilizada la figura de la hipoteca centroamericana adecuadamente y con la concientización necesaria en los potenciales usuarios, podría llegar a causar una afectación en el derecho de propiedad, por hipotecarse inmuebles ubicados en territorio nacional que pueden quedar fácilmente en manos de extranjeros en caso de incumplimiento de la obligación garantizada.

Costa Rica ha sido el único país que ha realizado un análisis profundo de la figura de la hipoteca centroamericana, como resultado expone algunos vacíos y contradicciones en el contenido del tratado, los cuales en caso de entrar en vigencia el tratado y no ser solventados podrían generar problemas de inconstitucionalidad.

La existencia de los vacíos legales en el contenido del tratado deberá ser cubierta mediante la emisión de Reglamentos, Manuales o Instructivos que

faciliten el proceso de constitución y ejecución de la garantía, dichas normativas deberán de igual manera solventar las contradicciones del contenido del Tratado, a fin de facilitar la implementación de la Hipoteca Centroamericana.

El Salvador es el único país en el que la postura de los entes consultados para la ratificación del tratado no consta por escrito, por tanto, no se puede tener certeza de cuáles fueron los parámetros utilizados por la Comisión de Relaciones Exteriores, Integración Centroamericana y Salvadoreños en el exterior, al momento de ratificarlo el Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana. Ya que del análisis realizado por dicha comisión no queda suficientemente claro, cuáles serían los beneficios que traería aparejada la implementación de dicho Tratado para La Republica de El Salvador.

BIBLIOGRAFÍA

Libros

Albaladejo, Manuel. *Derecho Civil III: Derecho de Bienes.* Volumen II. Barcelona, Librería Bosch, 1977.

Antequera, José María. *Historia de la legislación romana. Desde los tiempos más remotos hasta nuestros días,* 3ª Edición, Imprenta a cargo de D. R. P. Infante, Madrid, 1874.

Arríoja Vizcaíno, Adolfo; *Derecho Fiscal,* 18ª Edición, Editorial Themis, México, 2004.

Castan Tobeñas, José. *Derecho Civil Español, Común Y Oral,* Tomo II Volumen I, 13ª. Edición, Madrid, Editorial. Reus, España, 1982.

Cuestas, Ruth Jeannette. “*La Hipoteca Centroamericana: Seguridad Jurídica y Derecho Agrario,* International Journal of Law and Agriculture Science”, volumen 2, El Salvador, 2010.

Díez-Picazo, Luis y Antonio Gullón. *Sistema de Derecho Civil. Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral,* Vol. III, 7ª Ed. Madrid: 1997.

Fritz, Schultz. *Derecho romano clásico.* Bosch, Barcelona, 1960.

Laurent, Francois. *Principios de Derecho Civil Francés* Título XXX Paris, 1983.

Joan, Miguel. *Historia de Derecho Romano*, Promociones y Publicaciones Universitarias, Barcelona 1995.

Papaño, Ricardo y Claudio Kriper. *Libro de Derechos Reales*, Tomo I., Editorial Astrea Buenos Aires, 2004.

Papaño, Ricardo y Claudio Koper. *Libro Derecho Civil, Derechos Reales*, Tomo II.

Puig Brutau, José. *Fundamentos de Derecho Civil*. Tomo III, 2ª Edición, España: Barcelona.

Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español*, 3ª Edición, España: Madrid, Editorial Pirámide. 1976.

Roca Sastre, R.M. *Derecho hipotecario*, tomo IV, Vol. I, España: 1968.

Somarriva Undurraga, Manuel. *Derecho Sucesorio*, Tomo I, Chile, 1954.

Somarriva Undurraga, Manuel. *Curso de Derecho Civil*, Tomo IV, Chile, ed. jurídica 1997.

Valpuesta Fernández, María Rosario. *Enciclopedia Jurídica Básica Volumen II, Sobre el concepto y régimen del derecho de habitación, "Habitación"*, Civitas. España, 1995.

Valencia Zea, Arturo. *Libro Derecho Civil Derechos Reales*, Tomo II, 7ª Edición. Colombia: Bogotá, 2007.

Tesis

Ayala Mendoza, René. “La Hipoteca Mercantil”, Tesis Doctoral, Universidad de El Salvador. Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales. 1971.

Alvarado Bernal, Yesica Carolina, Mercedes Emelina Cañas Rodríguez, Claudia Alicia Moran Valle. “El Derecho Real de Hipoteca: constitución, inscripción y cancelación según la Legislación Salvadoreña”. Tesis de grado, Universidad Francisco Gavidia. 2005.

Bernard Mainar, Rafael. “Derecho romano: Curso de Derecho Privado Romano”. Tesis de grado, Universidad Católica Andrés Bello. Venezuela. 2006.

Canel Puluc, Yolanda Elizabeth. “Análisis Jurídico y Doctrinario de la Carta de Pago y sus Diferentes Modalidades”, Tesis de grado, Universidad de San Carlos de Guatemala Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Calvo González, Guadalupe. “Tratado para la creación e implementación de la hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana. Tesis de Grado. Universidad de Costa Rica. 2012.

Córdova Rivera, Sara Ruth, María del Carmen Mulatillo. “El Derecho de Prenda en la Legislación Mercantil”, tesis de grado, Universidad de El Salvador Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales Departamento de Derecho Privado y Procesal. El Salvador.

Cruz Calderón, Sara Leonor. “Los criterios Registrales del Registro General

de la Propiedad y sus Repercusiones en la Función Notarial”, Tesis de grado. Universidad San Carlos de Guatemala. 2009.

Domínguez Soto, Aldo, Manuel Eugenio Flores Tobar y Moisés Ernesto Uceda. “Los efectos jurídicos de la implementación de la Hipoteca Centroamericana en El Salvador”. Tesis de Grado Universidad de El Salvador. 2011.

Fernández Campos, Juan Antonio. “La Transmisibilidad de los Derechos Reales de Uso y Habitación” Tesis de grado, Universidad de Murcia Número 17.1999.

Gómez Pérez, Luis Alberto. “Análisis de las Implicaciones Jurídicas, Marco Legal y las Obligaciones principales de las Partes Involucradas en la Hipoteca Centroamericana”, Tesis de grado Universidad Rafael Landívar. Quetzaltenango. 2015.

Moreno, Héctor Simón. “La armonización hipotecaria en Europa”, Universidad Rovira i Virgili, 2005.

Ochoa G, Oscar E. “Personas, Derecho Civil I”, tesis de grado, Universidad De la Católica Andrés Bello, Venezuela. 2006.

Rodas Morales, Patricia Vanessa. “Utilidad y beneficio para Guatemala de la aplicación del Tratado de Hipoteca Centroamericana entre las repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”, Tesis, Universidad Rafael Landívar, Guatemala 2014.

Cámara Lapuente, Sergio. “Los sistemas registrales en el marco del Derecho privado Europeo: Reflexiones compartidas sobre la inscripción registral como formalidad de los Contratos.” Profesor titular de Derecho Civil, Universidad de la Rioja.

Tenera Barrios, Francisco. “La Realidad de los Derechos Reales”, Tesis de grado, Universidad del Rosario, Colombia, 2007.

Legislación

Código Civil de El Salvador, Decreto Legislativo N° 7 del 23 de agosto de 1859 modificado en 1999.

Código Civil de Honduras, Decreto N° 76, 1906, 8 de febrero de 1906. Entrada en vigor 1 de marzo de 1906.

Código Civil de Nicaragua, emitido el 1 de febrero de 1904, entrada en vigor el 5 de mayo de 1904.

Código Civil de Guatemala, emitido por Decreto-Ley N° 106, el 14 de septiembre de 1963.

Código Civil de Costa Rica, emitido por la ley No. 30, el 19 de abril de 1885; entro en vigencia el 1 de enero de 1888, en virtud de la ley No. 63 del 28 de setiembre de 1887.

Ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, emitido por decreto Legislativo N° 292 de fecha 13 de febrero de 1986, publicado en el diario oficial N° 33, tomo 290 de fecha 19 de febrero de 1986.

Ley 7509: Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Costa Rica, decretada por la Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica.

Ley de Propiedad de Honduras, aprobado por Decreto N° 82-2004 por el Congreso Nacional y ejecutado el 15 de junio de 2004.

Jurisprudencia

Cámara de la Tercera Sección del Centro, San Vicente, sentencia dictada bajo la referencia N° C-27-DC-2013-CPCM (El Salvador, 2013).

Cámara de la Segunda Sección de Occidente, sentencia dictada bajo la referencia INC-33-CPCM-2014 (El Salvador, 2014).

Cámara de la Segunda Sección de Occidente, sentencia dictada bajo la referencia INC-33-CPCM-2014 (El Salvador, 2013).

Sala de lo Civil, Sentencia de Casación dictada bajo la referencia: 66-CAC-2011 (El Salvador, Corte Suprema De Justicia, 2014).

Sala de lo Civil, sentencia de Casación dictada bajo la referencia: 268-C-2007 (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 2008).

Sala de lo Civil, Sentencia de casación dictada bajo la referencia; N°. 40-C-2007 (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 2009).

Sala de lo Constitucional, Sentencia de Amparo dictada bajo la referencia, N° 956-999 (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 2001).

Sala de lo Constitucional, Sentencia de Inconstitucionalidad, dictada bajo la referencia: 3-1991 (El Salvador, Corte Suprema de Justicia, 1999).

Diccionarios

Diccionario de la Real Academia Española, versión electrónica 24 de julio de 2010.

Escrices, Joaquín. Diccionario Razonado. Legislación y Jurisprudencia. Tomo II, 2ª Edición, Madrid, 1985.

Otros documentos

Benítez Molina, Juan Carlos. “La Hipoteca Centroamericana. Origen, posibilidades y retos para su implementación”. Notas Técnicas. # IDB-TN-234. Banco Interamericano de Desarrollo. 2011.

Consejo Regional Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana CRICAP, La hipoteca Centroamericana, Resumen Ejecutivo.

Drewicz Tulodziecka, Agnieszka I. Directrices Básicas para una Eurohipoteca, Varsovia, 2005.

Diéguez Oliva, R. El principio de accesoriedad y la patrimonialización del rango, Madrid, 2009.

Espinós, José Déniz. Integración Regional, investigación de la Universidad de Alcalá, 2012.

Guevara Alvarado, Rolando A. Centroamérica: integrándose hacia el futuro: conferencia financiada por la Comisión Europea sobre la "Integración Regional Centroamericana y la Reforma Institucional", Bruselas el 3 de marzo de 2003.

Instructivo de Emisiones de Valores, de fecha diecinueve de julio de dos mil once

López Del Carril, Nelson Julio. Monografía: Naturaleza Jurídica de la Hipoteca. Instituto de Derecho Civil

Manual de Organizaciones y Funciones del Centro Nacional de Registros.

Manual de Unificación de Criterios registrales. Casos Varios. N°15.

Medina Quiroga, Cecilia, y Claudio Nash Rojas. "Manual De Derecho Internacional De Los Derechos Humano", Centro de Derechos Humanos de la Facultad de Derecho de la Universidad de Chile.

Sánchez Jordán, M^a E. "la Eurohipoteca", Estudios Homenaje". Unión Internacional de Notario Latino, *The Euromortgage*, 2^a edición, Amsterdam, 1994

Vadillo Casero, Teresa J. "La Eurohipoteca", Revista 4, Opinión pública, Editorial 2005.

Wherens, Hans. *Real Security Inmovable Objects –Reflections*, Stöcker, O., Revista española de financiación de la vivienda, Núm. 18-19, abril 1992.

SITIO WEB

Centro Nacional de Registros: <http://www.cnr.gob.sv/servicios-del-registro-de-la-propiedad-raíz-e-hipotecas>.

El concepto de Tratado Internacional (Julio A. Barberis), <http://www.corteidh.or.cr/tablas/r16461.pdf>.

https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C2004

<http://etimologias.dechile.net/?hipoteca>.

<http://ji.gov.do/index.php/quienes-somos/historia>.

<http://www.eumed.net/tesisdoctorales/2010/msr/La%20Integracion%20Regional.html>.

http://diccionario.pradpi.org/inicio/index.php/terminos_pub/to_pdf/82.

<http://www.cnr.gob.sv/iniciativa-centroamericana//>.

http://www.sica.int/sica/sica_breve.aspx.

<http://asisehace.gt/procedure/344/345/step/2613?l=es>.

Derecho Civil III: *Derecho inmobiliario y registral*. (RB15 Pan 2002). <https://www.google.com/search?q=Derecho+Civil+III%3A+Derecho+inmoniliario+y+registral.+RB1+Pan+2002&ie=utf-8&oe=utf-8&client=firefox-b-ab>.

<https://www.rgp.org.gt/.docs/procedimientos/.Prsentaciondocumentos.pdf>

<http://www.cnr.gob.sv/historia-de-la-creacion-del-cnr/>

<http://www.cnr.gob.sv/servicios-del-registro-de-la-propiedad-raiz-e-hipotecas/>
Manual de Calificación, República de Panamá, 2014.

<https://www.registronpublico.gob.pa/images/PDF/manualdecalificacion.pdf>.
Reglamento General de Registro de Títulos.

<http://ji.gov.do/images/Reglamentos/2669-2009.pdf>.

ANEXOS

ANEXO N° 1

ENTREVISTA

LICDA. RUTH JEANNETE CUESTAS
SECRETARIA EJECUTIVA DEL CRICAP



**Consejo Registral Inmobiliario
de Centroamérica y Panamá
-CRICAP-**

1. ¿Qué es el CRICAP?

Es el consejo Regional Inmobiliario entre Centroamérica y República Dominicana, Su base se encuentra en la segunda cumbre de Chile, se creó con apoyo de la USAID, este es miembro del SICA. Es aquí donde nace la figura de la Hipoteca Centroamericana, en el año 2004 en una reunión en Montelimar se trabajo en un proyecto de hipoteca Regional, haciéndose estudios de factibilidad, se consultó a notarios, abogados, bancos, registros y jueces.

2. ¿Cómo funciona el CRICAP?

El CRICAP funciona por medio de reuniones anuales, no tiene un espacio físico, el CRICAP es más funcional que estructural, está conformado por los directores del registro de cada estado parte, "autoridad máxima de cada registro".

Su estructura es una presidencia rotativa por un año, el presidente es el director del registro del país donde se preside la reunión, está conformado además por una secretaria ejecutiva y un secretario adjunto.

3. ¿En qué consiste El proyecto de la hipoteca Centroamericana?

Consiste en un proyecto de creación de garantía regional. Este tiene un enfoque sistémico, el proyecto de la hipoteca tiene como tema fundamental su ejecución, es un tema meramente procesal.

Esta busca 3 cosas:

- 1) La formalización de la hipoteca, un documento que pueda circular en la región.
- 2) La creación de un registro único.
- 3) Su ejecución en caso de incumplimiento de la obligación.

4. ¿El antecedente histórico de la Hipoteca Centroamericana es la eurohipoteca?

No. La eurohipoteca es un proyecto fallido, la hipoteca centroamericana no es copia de nadie, es una iniciativa y proyecto regional.

5. ¿En qué consiste hipoteca centroamericana?

La hipoteca centroamericana consiste en que estando en Guatemala puede un banco panameño hacer un préstamo y comprar una casa en República Dominicana sin moverse de Guatemala, Se puede trabajar en cualquiera de los países como un solo corredor hipotecario.

6. ¿El Tratado para la creación de la hipoteca centroamericana, establece en sus considerandos que buscan brindar mayor seguridad jurídica en las operaciones crediticias, de qué manera lograra tal objetivo?

Hoy en día para comprar una propiedad en Panamá lo primero que se tiene que hacer es una investigación registral, se debe contratar un bufete por ejemplo en Panamá para indagar que la propiedad no tenga vicios ocultos, es de tener en cuenta que en el mercado inmobiliario hay una inclinación a la opacidad, el ocultamiento de la información, los registros lo que buscan es la transparencia, brindar publicidad registral y transparentar la información de manera que todos tengan acceso ella y se tenga certeza del estado de la propiedad, por lo tanto se busca tener un control en la operación de compra del extranjero, evitando riesgos en el negocio tanto al comprador como al banco que facilita los recursos para la consumación del negocio.

Es así como se lograra la seguridad en las operaciones, busca también tener una masificación y un registro.

7. ¿Habrá un espacio físico en el Registro de la hipoteca centroamericana en cada país, con recursos tecnológicos para consultas electrónicas de la información?

Habrá una oficina de registro centroamericano en cada país, en el caso de consulta de información esta tendrá un precio y deberá solicitarse a un registrador especializado, quien proporcionará toda la información, este validará la información y certificará con el sello del registro.

8. ¿Cuál es la función del notario centroamericano en el tratado?

Es una figura novedosa, ya que la función notarial en la actualidad se encuentra restringida territorialmente, para autorizar este tipo de instrumento habrá una plataforma de notarios.

9. ¿Cómo operará la figura del notario centroamericano?

Habr  un registro de notarios, para ser parte deberá cumplir las condiciones que el registro en su momento establecerá, el registro de notarios se llevará en el Registro de la hipoteca centroamericana, será una base de datos.

10.  Cualquier notario centroamericano autorizado podrá otorgar escritura de Hipoteca Centroamericana indistintamente del país donde se encuentra, por ejemplo, un salvadoreño viaja a Guatemala para adquirir un crédito garantizado con un inmueble en Costa Rica, El notario podría ser de Guatemala, Salvadoreño o panamá?

El tratado establece que deberá ser el notario del país donde se efectúa el negocio o del país donde tendrá efecto el negocio. Por ejemplo, si el negocio será en panamá en inmueble se encuentra en Guatemala, tendrá que ser un notario panameño o guatemalteco quien autorice el instrumento.

11. En relación a la respuesta anterior, el artículo 4 establece que se podrá celebrar la escritura de hipoteca ante notario autorizado de cualquiera estado parte, pero el artículo 5 limita al notario del lugar donde se celebra la escritura o del país donde tendrá efecto el negocio  Lo anterior implica una contradicción?

Cuando entre en vigencia el tratado habrá manuales donde se normará la figura del notario, cabe aclarar que no es una contradicción ya que se tiene contemplado y deberá aplicarse el artículo más específico, en este caso.

12. En cuanto a la figura del notario Centroamericano,  se debe entender que esta amplia la función notarial regulada en cada país?

El tratado habilita de forma especial a los notarios para que realicen operaciones meramente concernientes a la figura de la hipoteca centroamericana. Lo que se busca es evitar la formalización extrema con el tema del apostillado.

13. De la Normativa del tratado no queda claro, ¿Quién es el obligado a la inscripción del garante hipotecario?

El banco tiene la obligación de la inscripción, es el interesado, es el legítimo interesado, el banco prestaría el dinero sin un respaldo, por ello antes de inscribir la hipoteca, aplica una medida cautelar de anotación preventiva de un bien por 90 días.

14. ¿Cuál será el mecanismo de convertibilidad de la moneda cuando se tenga que hacer efectivo el contrato de la hipoteca?

El tratado en su artículo 4 literal G establece que se realizará cuando sea en moneda distinta al dólar se deberá establecer su mecanismo de convertibilidad en caso de su ejecución, un ejemplo en el caso de la lempira si se contrata con ese y hay una caída de la moneda y se prestó en dólar doce mil dólares, si yo te presto cien mil lempiras equivalentes en doce mil dólares por ejemplo, la persona deberá cancelar en lempira la cantidad en dólar, es por ello que se irá al Banco Central de Reserva y se establecerá el monto en dólar

En es decir el valor en moneda a pagar deberá ser el equivalente al dólar a la fecha de ejecución.

15. El tratado de la hipoteca centroamericana manifiesta que constituye un proceso ejecutivo, sin embargo al estudiar la normativa, se observa que mezcla el proceso ejecutivo regulado en nuestra legislación con la fase de ejecución

forzosa. Es decir, agrupa dos procesos diferentes en uno solo ¿cómo se debe entender como un título ejecutivo o como un título de ejecución?

El título ejecutivo no necesita ser probado, es de cumplimiento el cual tiene fuerza ejecutoria, hay documentos que por sí son ejecutables, los documentos de deuda financieras son ejecutables por naturaleza.

Tiene fuerza ejecutiva o ejecutoria quiere decir que por sí es capaz de promover una acción ejecutiva, ojo la hipoteca no es ejecutiva la hipoteca es un contrato secundario que sigue la suerte de lo principal, se ejecuta el préstamo del contrato del mutuo hipotecario, la hipoteca es la que garantiza el préstamo.

16. ¿Cuál es la naturaleza del proceso judicial de la hipoteca centroamericana?

Este es un proceso sui generis, no es comparable con ningún proceso, se debe tener en cuenta que en esta figura el inmueble se encuentra en un lugar diferente del préstamo del dinero, aquí hay una novedad antes de la ejecución, aquí se traba el embargo antes de ejecutar y antes de los 15 días que se otorgan en vía administrativa para cancelar el valor acordado. Es decir que antes del cobro ya se le ha embargado, evitando riesgos, todo este proceso se llevará en sede judicial. Por lo tanto constituye un proceso diferente a los ya regulados.

17. ¿En el contrato de constitución de la hipoteca como requisito establece que se deberá nombrar a un apoderado, quien deberá nombrar a este apoderado y con qué fin?

El apoderado se establecerá en la escritura de constitución este apoderado lo nombrará el banco, y el acreedor deberá dar su aceptación. Con el fin de asegurar el proceso en caso de incumplimiento.

18. El tratado innova la notificación por edicto, limitando la publicación por dos veces al diario de mayor circulación, en relación a ello el tratado establece que todas las notificaciones se podrán realizar por edicto ¿Esto es así?

Todas las notificaciones se harán por la vía notarial o judicial, esta publicación por edicto se realizará de forma especial en el caso de la subasta. El notario hará las veces de notificador judicial debido a la carga y saturación de los notificadores judiciales.

Las notificaciones que se realizarán por medio de edicto serán en caso excepcional.

19. ¿Cómo operará el mecanismo de inscripción de la hipoteca centroamericana?

Habrà un número de inscripción nacional, cuando se ingrese a la base a la base regional se otorgará un número de inscripción, esta información se tendrá en todos los países partes ya que la plataforma regional se alimentará por cada base nacional

20. En cuanto al arancel, se entiende que se realizará dos pagos por la inscripción, ¿Habrá un doble pago para la inscripción de la hipoteca?

No, el arancel es un pago igual en todos los países, se pagará una cuota base por procesar en un país la certificación solicitada y en costa rica por ejemplo se cancelará la inscripción. Es decir, habrá un pago al momento de solicitar información (ejemplo certificaciones extractadas) y otro en la inscripción.

Lo que se pagará en el país nacional será por el trámite, de la mediación realizada.

ANEXO N° 2
DICTAMEN
REPÚBLICA DE GUATEMALA





24
02960026

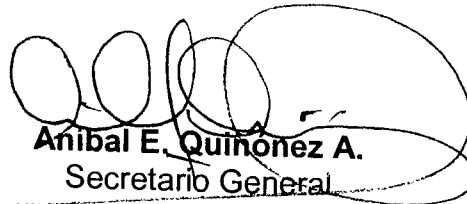
**SECRETARIA GENERAL DEL
SISTEMA DE LA INTEGRACION CENTROAMERICANA
(SG-SICA)**

CERTIFICACIÓN

STD/C/076/07

El infrascrito Secretario General del Sistema de la Integración Centroamericana SG-SICA, **CERTIFICA:** el texto que antecede del "TRATADO PARA LA CREACION E IMPLEMENTACION DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA" suscrito en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, el once de diciembre de dos mil siete, concertado en idioma español. Asimismo, la copia adicional de este tratado, es una copia fiel y exacta del mismo, y consta de veintidós hojas útiles únicamente utilizadas en su anverso.

Y, para ser remitidas al Honorable Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de Guatemala, se extiende la presente Certificación en la Sede de la Secretaría General del Sistema de la Integración Centroamericana (SG-SICA), en la ciudad de San Salvador, capital de la República de El Salvador, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil siete.

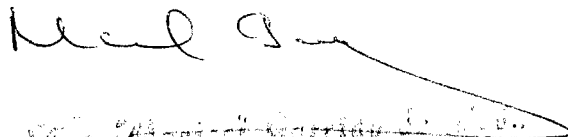

Anibal E. Quirónez A.
Secretario General



MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C.A.

00000027

En la Ciudad de Guatemala, a los cuatro días del mes de febrero de dos mil nueve, como Directora de Tratados Internacionales de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, CERTIFICO que las veintitrés (23) hojas de fotocopia que preceden son duplicado de la copia certificada del "TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA". Por haber sido reproducidas el día de hoy en mi presencia, doy fe de lo anterior, así como que numeré, rubriqué y asenté el sello de la Dirección de Tratados Internacionales de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, en cada una de las hojas de que consta la presente certificación y firmo la presente hoja a la que corresponde el número veinticuatro (24).


Dra. María Patricia Barral, S.D.
DIRECTORA DE TRATADOS INTERNACIONALES
DIRECCIÓN DE TRATADOS INTERNACIONALES
Y TRADUCCIONES



24 Hojas
En 24 Hojas



MCC062007

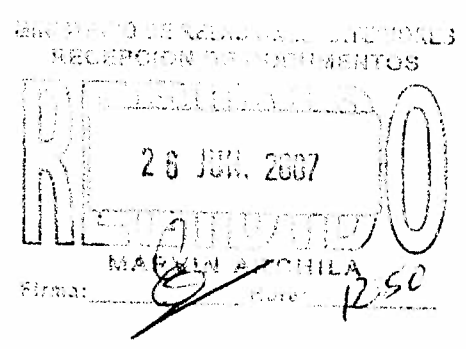
2

0000028

Registro General de la Propiedad

RG-123-07.

Guatemala, 25 de junio de 2007



Licenciado
Guillermo Sáenz de Tejada Herrera
Director General de Asuntos Jurídicos
Tratados Internacionales y Traducciones
Ministerio de Relaciones Exteriores
Su Despacho,

Estimado Licenciado Sáenz de Tejada:

La presente es en seguimiento a su nota de fecha 21 de junio del corriente año, en la cual nos remite el proyecto **TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA Y PANAMA.**

Sobre el particular me permito manifestarle que el Registro General de la Propiedad, desde hace más de dos años, ha venido participando directamente en la elaboración del proyecto del tratado de manera comprometida, considerando que este proyecto permite modernizar y estandarizar los procesos de otorgamiento de créditos hipotecarios a nivel Centroamericano, facilitando y acortando los procesos de ejecución de los mismos. Es por ello que sin reserva alguna emitimos opinión favorable al mismo y solicitamos al Ministerio de Relaciones Exteriores de Guatemala que apoye y promueva la aprobación del mismo.

Agradeciendo su atención a la presente, me suscribo de usted con las muestras de mi mayor consideración.

Atentamente,

Licda. Arabella Castro Quiñones
REGISTRADORA GENERAL
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD





0000029

REF: P-60/2007

Ciudad de Guatemala,
28 de agosto de 2007

Licenciado
Guillermo Sáenz de Tejada Herrera, Director General de
Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones
Ministerio de Relaciones Exteriores
Guatemala, Guatemala

Señor Director General:

Acuso recibo de su nota en la cual solicita al Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial opinar sobre el Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá.

Después del análisis correspondiente y tomando en consideración la importancia que dicho instrumento jurídico tiene para el país, la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial resolvió lo siguiente:

“Que es conveniente que Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá”.

Muy atentamente,

Carlos Melini
Presidente

vdes.

INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL
AVENIDA 5-36, ZONA 2 - 01002 GUATEMALA, GUATEMALA, C. A. - TELEFAX (502) 254-1172

2
76





246
00000030

Secretaría General de la Presidencia

114

Guatemala, 14 de enero de 2008

Doctor
Alfredo Trinidad
Viceministro de Relaciones Exteriores
República de Guatemala
Su despacho

Estimado Licenciado Trinidad:

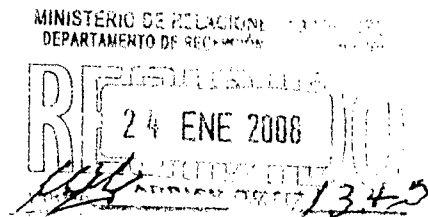
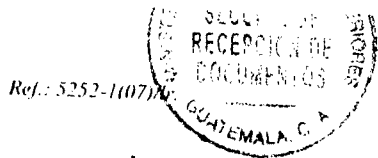
Tengo el honor de dirigirme a usted, en atención a su oficio de fecha 10 de diciembre de 2007, en el cual solicita se emita opinión desde el punto de vista de nuestra competencia acerca de la conveniencia que Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá.

Al respecto me permito remitir copia del Informe emitido por el Departamento Jurídico de este Organismo para su conocimiento.

Sin otro particular me suscribo de usted, con muestras de mi alta consideración.

Atentamente,

Dr. Héctor Anibal De León Velasco
Secretario General de la
Presidencia del Organismo Judicial



Palacio de Justicia, 21 calle 7-70, zona 1. Tercer Nivel, Guatemala, C.A. Teléfono: 2248-7000 ext. 4015
Internet: www.oj.gob.gt e-mail: pojycsj@oj.gob.gt

3 Hoja
En 16 Hoja



SECRETARIA

02000031



Departamento Jurídico

ASESORÍA JURÍDICA DEL ORGANISMO JUDICIAL, ACUERDO NO. 122/07
DE LA PRESIDENCIA DEL ORGANISMO JUDICIAL Y DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

MEMORANDO
No. 011-2008/AJOJ-RAPA/depd
Reg. No. 1351-2007

PARA: DR. HÉCTOR ANÍBAL DE LEÓN VELASCO
SECRETARIO GENERAL DE LA PRESIDENCIA
ORGANISMO JUDICIAL

DE: LIC. RAÚL ALFREDO PIMENTEL AFRE
ASESOR JURÍDICO DEL ORGANISMO JUDICIAL

ASUNTO: ANAMARÍA DIÉGUEZ, VICEMINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES, SOLICITA OPINIÓN EN CUANTO A LA CONVENIENCIA O INCONVENIENCIA DE RATIFICAR EL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA Y PANAMÁ.
REF. 5252/lpm.

LUGAR Y FECHA: 7 DE ENERO DE 2008

ANTECEDENTES:

f

El Doctor Héctor Aníbal De León Velasco, Secretario General de la Presidencia, remite copia del proyecto **TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA Y PANAMÁ**, que fuera enviado a este Organismo por Anamaría Diéguez, Viceministra de Relaciones Exteriores, para que manifieste su opinión desde el punto de vista de su competencia, acerca de la conveniencia o inconveniencia que la República de Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el referido Tratado; por lo que solicita que esta Asesoría Jurídica emita opinión al respecto.

23 Calle 0-22 Zona 1, 3er. Nivel Teléfono: 22487617 Fax: 2248-7628
P.B.X. 2248-7000 ó 1549 Ext. 7619
www.oj.gob.gt

7

4
16





Departamento Jurídico

ASESORÍA JURÍDICA DEL ORGANISMO JUDICIAL, ACUERDO NO. 122/007
DE LA PRESIDENCIA DEL ORGANISMO JUDICIAL Y DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

ANÁLISIS JURÍDICO:

Al hacer el análisis jurídico respectivo, es necesario puntualizar en los siguientes aspectos:

- La Constitución Política de la República de Guatemala, establece que la **Procuraduría General de la Nación tiene a su cargo la función de asesoría y consultoría de los órganos y entidades estatales.**
- La Ley Orgánica del Ministerio Público y sus reformas, al normar **DE LA CONSULTORÍA**, indica que la institución asesorará a los **Ministerios de Estado y dependencias del Organismo Ejecutivo** en los asuntos en que, sin tener intervención obligatoria, se le mande oír.
- De las disposiciones analizadas se desprende que la institución llamada a dar apoyo a la Viceministra de Relaciones Exteriores, Anamaría Diéguez, en relación a la conveniencia que la República de Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el referido Tratado, es la **Procuraduría General de la Nación**, quien tiene a su cargo la función de asesoría y consultoría de los órganos y entidades estatales.
- El Organismo Judicial, en ejercicio de la soberanía delegada por el pueblo, **imparte justicia**, conforme la Constitución Política de la República de Guatemala y los valores y normas de ordenamiento jurídico del país y, dentro de las atribuciones del Presidente del Organismo Judicial, **no está dar asesoría acerca de la conveniencia o inconveniencia que Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el referido Tratado, que en todo caso, le corresponde al Procurador General de la Nación**, quien tiene a su cargo la función de asesoría y consultoría de los órganos y entidades estatales.

Por lo anterior, esta Asesoría Jurídica se permite emitir la siguiente,

OPINIÓN:

- I. Que con fundamento en los aspectos legales analizados, **la institución asesora**

23 Calle 0-22 Zona 1, 3er. Nivel Teléfono: 22487617 Fax: 2248-7628
P.B.X. 2248-7000 ó 1549 Ext. 7619
www.oj.gob.gt



En _____ 5 _____ Hora
En _____ 16 _____ Hora

J

M



00000033

Departamento Jurídico

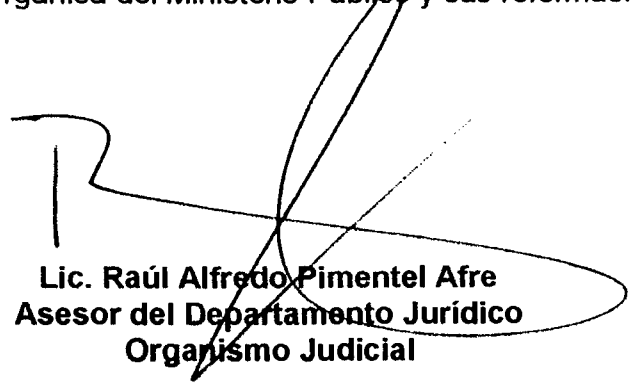
ASESORÍA JURÍDICA DEL ORGANISMO JUDICIAL, ACUERDO NO. 122/007 DE LA PRESIDENCIA DEL ORGANISMO JUDICIAL Y DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA


de los Ministerios de Estado y dependencias del Organismo Ejecutivo, es la Procuraduría General de la Nación y no el Organismo Judicial.

II. En consecuencia, la Presidencia del Organismo Judicial y de la Corte Suprema de Justicia, conforme la Constitución Política de la República de Guatemala y las normas del ordenamiento jurídico del país, no está facultada para dar su parecer sobre la conveniencia o inconveniencia de que la República de Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el referido Tratado.

LEYES APLICABLES: 203, 204, 205 y 252 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 34 de la Ley Orgánica del Ministerio Público y sus reformas.

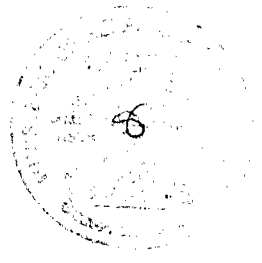
Atentamente,


Lic. Raúl Alfredo Pimentel Afre
Asesor del Departamento Jurídico
Organismo Judicial

Vo.Bo. 
Lic. Marco Tulio Molina Valenzuela
Coordinador de la Asesoría Jurídica
Organismo Judicial



PRESIDENCIA ORGANISMO JUDICIAL
RECEBIDO
09 ENE. 2008
Hoy a las: 14:20 hrs. Mes: enero
Por: [Signature]
5252-1-(07) 1474



00000034

MEMORANDUM No. 21-2009

15400006509

Clasif. II-3
Exp. No. 2174-07
NHB/goaz

RECEIVED
20 ENERO 2009

PARA: SEÑOR EMBAJADOR
LARS HENRIK PIRA PÉREZ
VICEMINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES

SEÑOR EMBAJADOR
MIGUEL ÁNGEL IBARRA GONZÁLEZ
VICEMINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES

SEÑOR EMBAJADOR
ALFREDO TRINIDAD VELÁSQUEZ
VICEMINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES

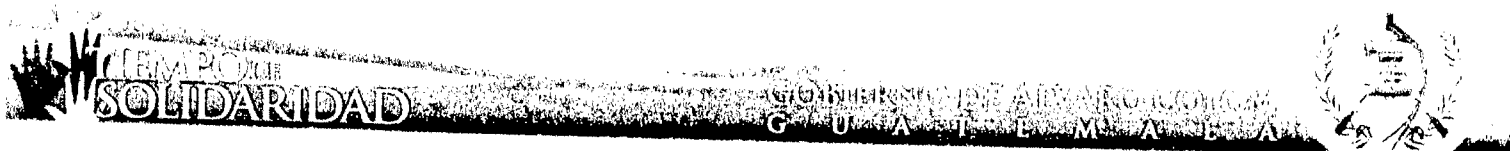
DE: LICENDAIDO GUILLERMO SAÉNZ DE TEJADA HERRERA
DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS,
TRATADOS INTERNACIONALES Y TRADUCCIONES
-DIRECCIÓN DE TRATADOS INTERNACIONALES-

ASUNTO: TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE
LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS
REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR,
HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y
REPÚBLICA DOMINICANA

FECHA: GUATEMALA, 20 DE ENERO DE 2009

ANTECEDENTES:

Mediante Memorándum número 13500008707 DIRIN de fecha 15 de junio de 2007, el Director de Integración remite copia del proyecto del Tratado arriba indicado, para su análisis.



7
16



Esta Dirección, procedió a solicitar las opiniones a las instituciones competentes sobre la conveniencia o inconveniencia de Guatemala suscribiera y posteriormente ratificará el acuerdo, las cuales se detallan más adelante.

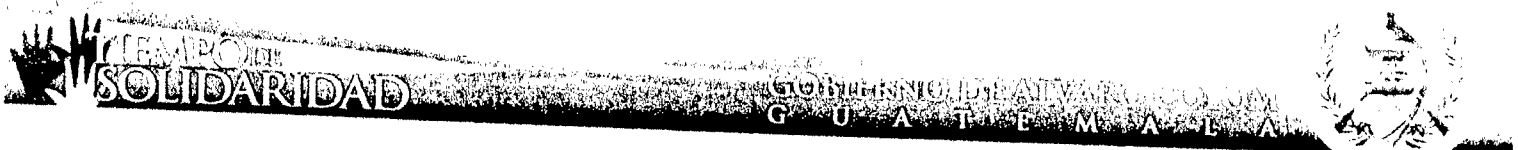
El Tratado arriba relacionado fue suscrito en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, el 11 de diciembre de 2007.

ANALISIS DEL TRATADO:

EL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA, tiene como objetivo crear la hipoteca centroamericana y su marco jurídico como instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados Parte, en relación de la situación del inmueble, del domicilio del garante hipotecario y del acreedor hipotecario, para lo cual convienen en homologar los requisitos de fondo y forma, los procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de las mismas, así como los efectos derivados de estos actos.

El Tratado está compuesto por diez Capítulos y cuarenta Artículos. Dentro del Capítulo I se contemplan las disposiciones generales, dentro de las cuales aparecen el objetivo y naturaleza del Tratado, así como las definiciones sobre qué deberá entenderse por calificación registral, cédula hipotecaria, cédula o esquila de notificación, certificación extractada, certificación literal, Estado Parte, garante hipotecario, hipoteca simple, hipoteca abierta, inscripción, registro receptor, registro sede, reserva de prioridad y sistema de folio real.

El Capítulo II se refiere a la hipoteca centroamericana y sus características las cuales son a) Ser consignada en instrumento público, otorgado ante notario que contenga las cláusulas mínimas acordadas por los Estados Parte en el



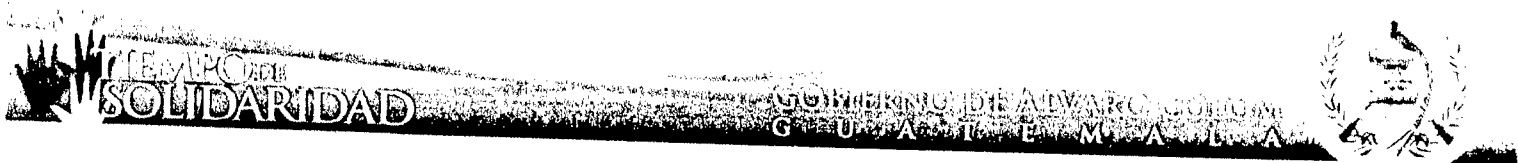
8 Hoja
En 16 Hojas



presente Tratado; b) Validez en el territorio de los Estados Parte; c) Constituir derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior, excepto sobre las constitucionalmente establecidas por los Estados Parte, y podrá ser perseguida sin perjuicio de quien sea el propietario del inmueble; d) Es constitutiva, por lo que deberá ser inscrita en el Registro correspondiente; e) Se podrá constituir con la sola comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes; f) Podrá constituirse como hipoteca simple, abierta o por cédula hipotecaria; g) Se podrá formalizar en cualquier tipo de moneda; y h) Confiere fuerza ejecutiva al contrato de obligación al que accede..

En el Capítulo III se establece la constitución de la hipoteca, su formalización, la función notarial y la cesión del crédito.

La escritura pública en que se formalice una Hipoteca Centroamericana deberá contener como mínimo lo siguiente: a) Número de escritura, lugar, fecha, hora de otorgamiento y nombre completo del notario autorizante; b) Identificación de los comparecientes. Cuando se trate de persona natural o física, el notario autorizante deberá verificar la identidad del o los comparecientes y dejar constancia del nombre, nacionalidad, edad o aclaración que es mayor de edad, profesión u oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identidad. Cuando se trate de persona jurídica o moral, el notario deberá identificar nombre, razón o denominación social, nacionalidad, domicilio, así como relacionar la personería de su representante legal que deberá incluir los datos de inscripción vigentes en el registro correspondiente; c) En ambos casos se consignará el número del documento que identifique tributariamente o su número único de identidad, en los Estados parte que se requiera; d) Declaración expresa que la hipoteca se constituye bajo las condiciones del presente Tratado; e) Identificación física del inmueble e información registral que incluya datos de inscripción y de catastro o mensuras catastrales cuando dicha información este disponible, así como regulaciones especiales a que está sujeto el inmueble y derechos de terceros sobre el mismo, en caso de que existan; f) Descripción de



9 Hoja
En 16 Hoja



las obligaciones garantizadas; g) Monto garantizado por la hipoteca. En caso de que sea más de un inmueble el objeto de la garantía, debe de individualizarse el monto por el que responde cada bien inmueble. Cuando se contrate en moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América se deberá establecer su mecanismo de convertibilidad, en caso de ejecución; h) Plazo para el cual se constituye la hipoteca; i) Los comparecientes podrán acordar los casos en que el plazo se tendrá por vencido, extinguido o insubsistente, y pueda el acreedor hipotecario exigir el pago inmediato de las obligaciones garantizadas; j) Domicilio Especial. Para los efectos judiciales, la Hipoteca Centroamericana sólo podrá someterse a la jurisdicción del Estado Parte donde este situado el inmueble; k) Los comparecientes deberán expresar que se someten a los procedimientos judiciales contemplados en el presente Tratado; y l) Cualquier otra disposición acordada por los comparecientes que no contravenga lo establecido en el presente tratado, para lo cual los contratantes deberán designar a un notario autorizado de acuerdo a las leyes del Estado Parte en que se encuentre el inmueble o del Estado Parte en que se otorgue el documento. La citada escritura pública no estará sujeta a autenticación de la firma del notario autorizante, por lo que bastará que sea legalmente expedida por éste y verificada de conformidad a los requisitos establecidos par la legislación que regule la función notarial en el Estado Parte donde se formalice el instrumento.

También se contempla que las escrituras públicas de constitución de Hipoteca Centroamericana, tendrán efectos legales en los territorios de los mismos, sin necesidad de más formalidades que las establecidas en este Tratado y que para la cesión del crédito hipotecario se otorgará con las mismas formalidades de su constitución.

El Capítulo IV se refiere al Registro como institución, las oficinas Registrales; el sistema de folio real, las certificaciones e informes registrales; la función calificadoras; los efectos registrales; la reserva de prioridad; la presentación de la hipoteca centroamericana, los requisitos para la inscripción; la recepción y



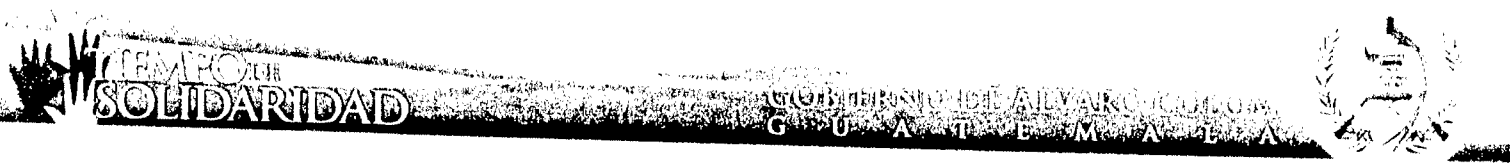
precalificación de instrumentos; la calificación; la constancia de inscripción; la suspensión o denegatoria; los recursos, dentro de los cuales están el de revisión y el de apelación.

El Capítulo V establece la ejecución judicial; lo relativo al título ejecutivo, a la jurisdicción especial; el inicio de la ejecución judicial; la solicitud y requerimiento de pago; la notificación del requerimiento de pago; la resolución de la oposición; los funcionarios habilitados para realizar notificaciones; el diligenciamiento de la notificación; la notificación por medio de mandatario especial; la publicación de carteles para subasta o remate; los medios de impugnación; el recurso de apelación; la subasta o remate del inmueble; el pago del valor del inmueble; el título de propiedad; y la aplicación del derecho común.

Para ello se contempla que los instrumentos constitutivos de las obligaciones que se garanticen con Hipoteca Centroamericana, tienen fuerza ejecutiva sin más trámite ni requisitos que los establecidos en este Tratado; así como que los créditos garantizados con Hipotecas Centroamericanas, deberán ser ejecutados siguiendo el procedimiento establecido en el presente Tratado. La ejecución se llevará a cabo en el Estado Parte en que se encuentra ubicado el inmueble, y serán competentes para conocer de ella las autoridades judiciales de primera instancia en materia civil, siempre que en el Estado Parte en que se lleva a cabo la ejecución, no se disponga de tribunales especializados en materia mercantil, comercial o bancaria.

En el Capítulo VI se contemplan lo relacionado con los aranceles, el arancel único para la hipoteca centroamericana.

Para los efectos de reglamentación de los aranceles a que estará sujeta la inscripción de la Hipoteca Centroamericana, los Estados Parte suscribirán dentro de un plazo de tres años a partir de la entrada en vigencia del presente Tratado, protocolos especiales mediante los cuales se adopte un arancel registral único

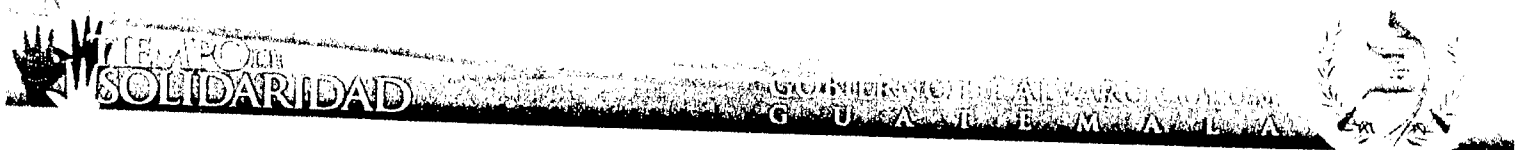


11
76

centroamericano; mientras no sea adoptado el Arancel Único para la Hipoteca Centroamericana a que se refiere el anterior inciso, los Registros de Propiedad Inmobiliaria de los Estados Parte suscriptores de este Tratado, cobrarán los servicios de conformidad a los aranceles de los Registros de los Estados Parte en donde se brinde el servicio de recepción y de calificación o emisión de la información registral requerida.

El Registro Receptor en concepto de servicios por trámite de Inscripción, cobrará adicionalmente el diez por ciento del total del arancel a pagar por los servicios a brindarse en el Registro Sede, pago que no será inferior a cincuenta ni mayor a doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda local. Cuando se trate de servicio de trámite de emisión de certificaciones o de informes el Registro receptor cobrará veinticinco dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda local.

Los Capítulos VII y VIII se refieren a los manuales para lo cual se faculta al Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP, institución especializada del SICA, según página web de la Secretaría del Sistema de la Integración Centroamericana www.sica.int), para elaborar y aprobar los Manuales que sean necesarios, y coordinar con todas las instituciones nacionales correspondientes, las acciones para la implementación del presente Tratado; así como que los Estados Parte se comprometen a: a) Dotar de la tecnología, equipamiento y capacitación, necesarias, a las oficinas registrales de los Estados Parte para la implementación de la Hipoteca Centroamericana; b) Nombrar a un Registrador Centroamericano cuando el volumen de operaciones de la Hipoteca Centroamericana así lo requiera, designando temporalmente a un registrador de la propiedad inmobiliaria, para el cumplimiento de las funciones a que se refiere el presente Tratado; c) Aprobar el Arancel Único de la Hipoteca Centroamericana dentro del plazo a que se refiere el Artículo 37 de este Tratado; d) Continuar con los esfuerzos de modernización de sus Registros de Propiedad Inmobiliaria y su integración con el Catastro, con el propósito de proporcionar información registral



En _____ 12 Hoja
 _____ 16 Hoja



segura y confiable, en cumplimiento a los acuerdos de Cumbres de las Américas; y e) Avanzar en la aprobación de leyes nacionales que permitan contar en los Estados Parte con marcos jurídicos que faciliten el desarrollo de los proyectos de modernización en materia de administración de tierras.

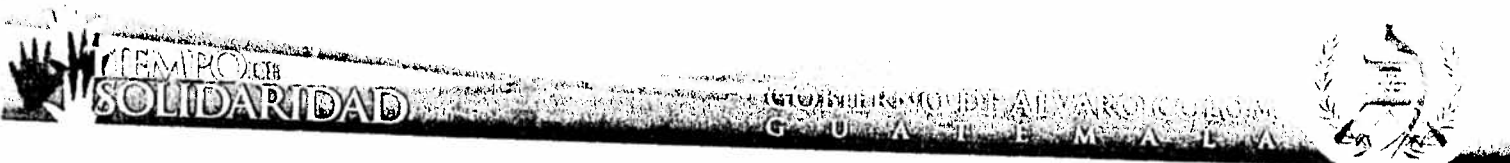
El Capítulo X contempla las disposiciones finales, referentes a la ratificación, adhesión, vigencia y entrada en vigor que será diez días después de la fecha en que se deposite el tercer instrumento de ratificación para los primeros tres Estados y para los demás en la fecha del depósito de su correspondiente instrumento de ratificación; depósito, modificación y denuncia.

DE LAS OPINIONES RECABADAS:

En el expediente obran las opiniones favorables para la ratificación del Tratado, de las siguientes instituciones: 1) Registro General de la Propiedad; 2) Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial; 3) La Corte Suprema de Justicia se abstuvo de opinar sobre el mismo, indicando que no está facultada para hacerlo; y 4) El Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, manifestó que solicitaría la colaboración del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, quien ya se manifestó sobre el mismo.

CONSIDERACIONES:

1. EL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA analizado, no contraviene la Constitución Política ni demás leyes de la República de Guatemala y es de beneficio para el país.
2. De conformidad con lo establecido en los artículos 149, 150 y 151 de la Constitución Política de la República, Guatemala normará sus relaciones

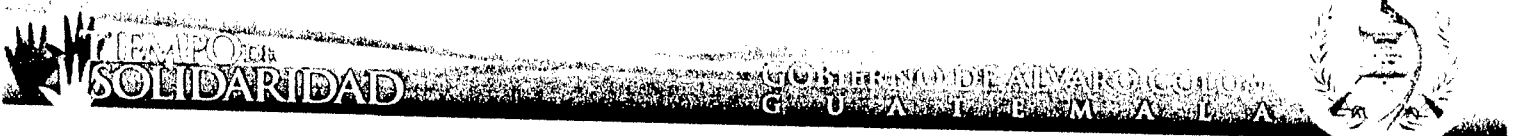


13 Hoja
En 16 Hoja



con otros Estados, de conformidad con los principios, reglas y prácticas internacionales con el propósito de contribuir al mantenimiento de la paz y la libertad, el respeto y defensa de los derechos humanos, al fortalecimiento de los procesos democráticos e instituciones internacionales que garanticen el beneficio mutuo y equitativo entre los Estados; Guatemala, como parte de la comunidad centroamericana, mantendrá y cultivará relaciones de cooperación y solidaridad con los demás Estados que formaron la Federación de Centroamérica, deberá adoptar las medidas adecuadas para llevar a la práctica, en forma parcial o total, la unión política o económica de Centroamérica, de la misma manera mantendrá relaciones de amistad, solidaridad y cooperación con aquellos Estados cuyo desarrollo económico, social y cultural, sea análogo al de Guatemala con el propósito de encontrar soluciones apropiadas a sus problemas comunes y de formular conjuntamente, políticas tendientes al progreso de las naciones respectivas, en tal suerte el Tratado tiende a llevar a cabo dichos fines; el artículo 183 de la ley fundamental citada, establece que: Son funciones del Presidente de la República: ... k) Someter a la consideración del Congreso para su aprobación y antes de su ratificación, los tratados y convenios de carácter internacional.

3. El Artículo 171 literal l) numeral 2) de la Constitución Política de la República, contempla que: Corresponde también al Congreso: ... l) Aprobar antes de su ratificación, los tratados, convenios o cualquier arreglo internacional cuando: ... 2) Establezcan la unión económica o política de Centroamérica, ya sea parcial total, o atribuyan o transfieran competencias a organismos , instituciones o mecanismos creados dentro de un ordenamiento jurídico comunitario concertado para realizar objetivos regionales comunes en el ámbito centroamericano.
4. Los artículos 11 y 26 de la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados, establecen que: El consentimiento de un Estado en obligarse por un tratado podrá manifestarse mediante la ratificación y que todo tratado en vigor obliga a las partes y debe ser cumplido por ellas de buena fe.



14
En 16



MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

00000022

CONCLUSIÓN:

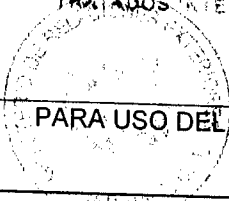
Por lo anteriormente analizado y considerado, esta Dirección, concluye que EL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA, suscrito en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, el 11 de diciembre de 2007, no contraviene la Constitución Política ni demás leyes de la República de Guatemala y es de beneficio para el país, por lo que el mismo puede ser ratificado por el Presidente de la República, pero, el citado Tratado debe ser previamente aprobado por el Congreso de la República, de conformidad con lo establecido en el Artículo 171 literal l) numeral 2) de la Constitución Política de la República.

Atentamente,

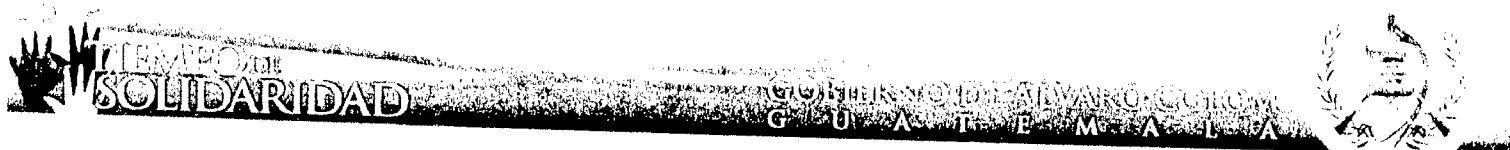
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS INTERNACIONALES Y TRANSACCIONES

[Handwritten signature]
Guillermo Abelardo Méndez Heredia
DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS INTERNACIONALES Y TRANSACCIONES



PARA USO DEL DESPACHO		21 ENE 2009
Vo.Bo. <i>[Signature]</i>	Fecha:	
Instrucciones: <i>Lars Pira</i>		
VICEMINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES		



15
16

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C.A.

0000023

En la Ciudad de Guatemala, a los cuatro días del mes de febrero de dos mil nueve, como Directora de Tratados Internacionales de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, CERTIFICO que las quince (15) hojas de fotocopia que preceden, son copia fiel de los siguientes documentos: Oficio RG-123-07, de fecha 25 de junio de 2007, procedente del Registro General de la Propiedad; Oficio p-60/2007, de fecha 28 de agosto de 2007, procedente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial; Oficio 114, de fecha 14 de enero de 2008, acompañado de Memorando 011-2008/AJOJ-RAPA/depd del Departamento Jurídico ambos del Organismo Judicial; Memorandum 21-2009, de fecha 20 de enero de 2009, procedente de la Dirección de Tratados Internacionales de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, referentes al **TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA.** Por haber sido elaborada el día de hoy en mi presencia, doy fe de lo anterior, así como que numeré, rubriqué y asenté el sello de la Dirección de Tratados Internacionales de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores en cada una de las hojas de que consta la presente certificación y firmo la presente hoja, a la que corresponde el número dieciséis (16).

Manuel García

Manuel García
DIRECCIÓN DE TRATADOS INTERNACIONALES
DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS
TRATADOS INTERNACIONALES Y TRADUCCIONES



16 Hojas
16 Hojas

00000044

SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

EXPEDIENTE No: 2009-585

INTERESADO **Ministerio de Relaciones Exteriores**

DOCUMENTO INGRESADO

OFICIO Otros 14509

ASUNTO

Copia certificada de Tratado para la creación e implementación de la hipoteca Centroamericana entre Guatemala , El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana , para cursarlo al Congreso de la República

DEPENDENCIA

Ministerio de Relaciones Exteriores

OBSERVACIONES

C. Constantino J

Pic. Herrera Lopez; 20. 2 - 09. E.

FECHA Y HORA DE INGRESO

Miércoles, 18 de Febrero de 2009, 15:55

RESPONSABLE DE INGRESO

argentina

No. DE FOLIOS:

41

Handwritten initials

*19/2/09
13*

1.09



00000025

**SECRETARIA GENERAL
DE LA
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

GUATEMALA, C.A.

**DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA Y CUERPO CONSULTIVO
DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. SECRETARIA GENERAL DE LA
PRESIDENCIA:** Guatemala, tres de marzo del año dos mil nueve.

ASUNTO: El Ministerio de Relaciones Exteriores remite copia certificada del TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA, para ser cursado al Honorable Congreso de la República para su aprobación, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 183, inciso k) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Con relación al presente expediente, y previo a emitir dictamen, vuelva el mismo al Ministerio de Relaciones Exteriores, para que aclare a esta Secretaría General lo siguiente:

1. En la certificación del TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA, remitido a esta Secretaría General por el Ministerio de Relaciones Exteriores, se advierte que le falta el CAPITULO IX. Aunque, la secuencia lógica de los artículos no se interrumpe, toda vez que el CAPITULO VIII está formado por el Artículo 39 y el CAPITULO X por el artículo 40.
2. Por la razón anterior, se solicita que el Ministerio de Relaciones Exteriores se pronuncie sobre dicho extremo, a fin de determinar si es o no necesario subsanar el error.

Lic. Homero Nelson López Pérez
Consultor Específico Presidencial
Secretaría General de la Presidencia

Lic. Mariano Alfonso Cabrera García
Subdirector General de Asesoría Jurídica
y Cuerpo Consultivo
Secretaría General de la
Presidencia de la República

Lic. Juan Enrique Roch Molina
DIRECTOR GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA
Y CUERPO CONSULTIVO
SECRETARIA GENERAL DE LA
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA



Handwritten notes and signatures at the bottom left corner.



EXPEDIENTE No.	2009-585
PROVIDENCIA No.	247
FOLIOS:	44

SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
GUATEMALA, CUATRO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL NUEVE.

INTERESADO: Ministerio de Relaciones Exteriores.

DIRECCIÓN: Ciudad.

ASUNTO: Copia Certificada del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana suscrito en la ciudad de Guatemala el 11 de diciembre de 2007.

Atentamente, vuelva el expediente al Ministerio de Relaciones Exteriores, para los efectos de la providencia 70-2009 de fecha tres de marzo del año dos mil nueve de la Dirección General de Asesoría Jurídica y Cuerpo Consultivo de esta Secretaría General.

Arribal Samayoa Salazar
 SUBSECRETARIO GENERAL
 DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

Carlos Humberto Alvarado Obregón
 DIRECTOR GENERAL DE ASesoría JURÍDICA Y CUERPO CONSULTIVO
 SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

00000047

15400095709

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES: GUATEMALA, VEINTICUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE.

ASUNTO: SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA EN PROVIDENCIA NUMERO 247, DE FECHA CUATRO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, DICTADA DENTRO DEL EXPEDIENTE NÚMERO 2009-585, DEVUELVE DOCUMENTACIÓN RELATIVA AL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICACA, PARA LOS EFECTOS DE LA PROVIDENCIA NÚMERO 70-2009, DE FECHA TRES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL NUEVE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA Y CUERPO CONSULTIVO DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA.

06 Vuelva, atentamente el expediente que consta de cuarenta y cinco (45) hojas, a la Secretaria General de la Presidencia, con el ruego de que se continúe el trámite correspondiente a efecto de que por el conducto respectivo se curse el expediente al Congreso de la República de Guatemala, para su correspondiente aprobación, de conformidad con lo establecido en el artículo 183 literal k) de la Constitución Política de la República. Manifestando este Despacho, que efectivamente al texto del Tratado de Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana arriba indicado, le hace falta el Capítulo IX, pero que la secuencia de los artículos no es interrumpida por dicha omisión, que no afecto el fondo del Tratado, por lo que se considera innecesario la subsanación de dicha omisión, por ser de forma, lo cual como ya se indicó no afecta el fondo y contenido del Tratado, siendo en consecuencia procedente cursar el expediente del Tratado al Congreso de la República para su aprobación.

Lars Pira
VICEMINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES

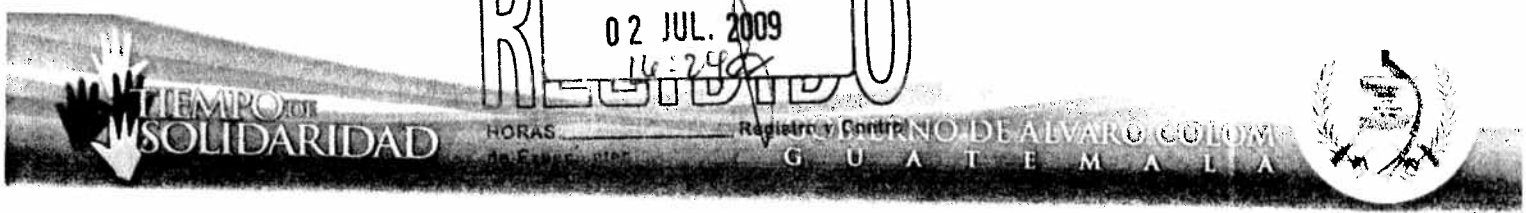


SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

Cecilia Leiva
DIRECCION GENERAL DE LA CANCELLERIA
Directora General de la Cancillería



RECORRIDO
02 JUL. 2009
16:24



01000029

SECRETARIA GENERAL DE LA
PRESIDENCIA DE LA
REPUBLICA DE GUATEMALA
EXPEDIENTE REINGRESADO

EXPEDIENTE No: 2009-585

INTERESADO Ministerio de Relaciones Exteriores

DOCUMENTO INGRESADO

OFICIO 95709

ASUNTO

Copia certificada de Tratado para la creación e implementación de la hipoteca Centroamericana entre Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, para cursarlo al Congreso de la República

DEPENDENCIA

Ministerio de Relaciones Exteriores

OBSERVACIONES

[Handwritten signature]

Sic. Honorario Jspc 2. 3-7-09 E

FECHA Y HORA DE INGRESO

Jueves, 02 de Julio de 2009, 15:40

RESPONSABLE DE INGRESO

argentina

No. DE FOLIOS:

45

[Handwritten initials]

[Handwritten notes]



**SECRETARIA GENERAL
DE LA
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

0000049

GUATEMALA, C.A.

**DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA Y CUERPO CONSULTIVO DEL
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA:**
Guatemala, siete de julio del año dos mil nueve.

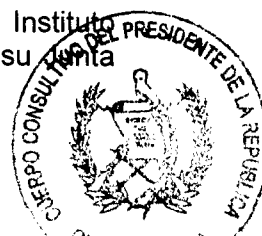
ASUNTO: El Ministerio de Relaciones Exteriores remite copia certificada del TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA, para ser cursado al Honorable Congreso de la República para su aprobación, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 183, inciso k) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Este Cuerpo Consultivo, en relación con el asunto anteriormente identificado, emite dictamen en los términos siguientes:

1. ANTECEDENTES

Mediante Oficio Clasificación DIGRAJUTT//DITRAI número 15400014509, de fecha 4 de febrero de 2009, el Señor Viceministro de Relaciones Exteriores solicitó al Señor Secretario General de la Presidencia cursar al Honorable Congreso de la República, para su aprobación, la copia certificada del TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA, suscrito en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, el 11 de diciembre de 2007, (folio 1). Acompañó a su solicitud:

1. Copia certificada de fecha 4 de febrero de 2009, por la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores del duplicado de la copia certificada del TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA (folios 2 al 25).
2. Copia certificada de fecha 4 del 2009, por la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, de los documentos siguientes:
 - Oficio RG-123-07, de fecha 25 de junio de 2007, procedente del Registro General de la Propiedad, en el cual se considera que este proyecto (proyecto del Tratado), permite modernizar y estandarizar los procesos de otorgamiento de créditos hipotecarios a nivel centroamericano, facilitando y acortando los procesos de ejecución de los mismos. En tal virtud sin reserva alguna emite opinión favorable (folio 26).
 - Oficio P-60/2007, de fecha 28 de agosto de 2007, procedente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, en el cual se hace constar que su





**SECRETARIA GENERAL
DE LA
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

GUATEMALA, C.A.

02000059

Directiva resolvió en el sentido de que es conveniente que Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el Tratado de mérito (folio 27).

- Oficio 114 de fecha 14 de enero de 2008, de la Secretaría General de la Presidencia del Organismo Judicial, acompañado del memorando número 011-2008/AJOJ-RAPA/depd, Reg. No. 1351-2007 de fecha 7 de enero de 2008, del Departamento Jurídico del Organismo Judicial, en el cual se hace constar que la institución asesora de los Ministros de Estado y dependencias del Organismo Ejecutivo, es la Procuraduría General de la Nación y no el Organismo Judicial; en consecuencia, la Presidencia del Organismo Judicial y de la Corte Suprema de Justicia, no está facultada para dar su parecer sobre la conveniencia o inconveniencia de que la República de Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el referido Tratado (folio 28).
- Memorándum número 21-2009 de fecha 20 de enero de 2009, de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, en el que, después del análisis concluye que el Tratado de mérito es de beneficio para el país, por lo que, previamente a ser aprobado por el Congreso de la República, de conformidad con la ley, el mismo puede ser ratificado por el Presidente de la República (folio 32 al 40).
- Providencia 70-2009, del 3 de marzo del 2009, de este Cuerpo Consultivo, remitiendo nuevamente el expediente al Ministerio de Relaciones Exteriores; haciendo la observación en el sentido que la certificación del Tratado remitido a esta Secretaría General carece del CAPITULO IX, aunque la secuencia de los artículos no se ve interrumpida por esta situación; solicitando se pronuncien sobre la falta del referido CAPITULO IX en el cuerpo del Tratado (folio 43).
- Providencia número 15400095709, del 24 de junio de 2009, del Ministerio de Relaciones Exteriores, que remite nuevamente el expediente de mérito, exponiendo que si bien al Tratado le hace falta el Capítulo IX en mención, la secuencia de los artículos no es interrumpida por dicha omisión, no afectando el fondo y contenido del Tratado, considerando innecesario la subsanación de dicha omisión, siendo en consecuencia procedente cursar el expediente del Tratado al Congreso de la República para su aprobación (folio 45).

II. FUNDAMENTO LEGAL

1. La Constitución Política de la República de Guatemala establece:

“Artículo 1º. Deberes del Estado. Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.”

“Artículo 39. Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”





SECRETARIA GENERAL
DE LA
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

GUATEMALA, C.A.

Dictamen No. 287-2009
Expediente No. 2009-585
HNLP/act

49

02090051

"Artículo 149. De las relaciones Internacionales. Guatemala normará sus relaciones con otros Estados, de conformidad con los principios, reglas y prácticas internacionales con el propósito de contribuir al mantenimiento de la paz y la libertad, al respeto y defensa de los derechos humanos, al fortalecimiento de los procesos democráticos e instituciones internacionales que garanticen el beneficio mutuo y equitativo entre los Estados."

"Artículo 150. De la comunidad centroamericana. Guatemala, como parte de la comunidad centroamericana, mantendrá y cultivará relaciones de cooperación y solidaridad con los demás Estados que formaron la Federación de Centroamérica; deberá adoptar las medidas adecuadas para llevar a la práctica, en forma parcial o total, la unión política o económica de Centroamérica. Las autoridades competentes están obligadas a fortalecer la integración económica centroamericana sobre bases de equidad."

"Artículo 151. Relaciones con Estados afines. El Estado mantendrá relaciones de amistad, solidaridad y cooperación con aquellos Estados, cuyo desarrollo económico, social y cultural, sea análogo al de Guatemala, con el propósito de encontrar soluciones apropiadas a sus problemas comunes y de formular conjuntamente, políticas tendientes al progreso de las naciones respectivas."

"Artículo 171. Otras atribuciones del Congreso. Corresponde también al Congreso: l) Aprobar, antes de su ratificación, los tratados, convenios o cualquier arreglo internacional cuando: ... 2) Afecten el dominio de la Nación, establezcan la unión económica o política de Centroamérica, ya sea parcial o total, o atribuyan o transfieran competencias a organismos, instituciones o mecanismos creados dentro de un ordenamiento jurídico comunitario concentrado para realizar objetivos regionales y comunes en el ámbito centroamericano; ..."

"Artículo 183. Funciones del Presidente: Son funciones del Presidente de la República: ... k) Someter a la consideración del Congreso para su aprobación, y antes de su ratificación, los tratados y convenios de carácter internacional... o) Dirigir la política exterior y las relaciones internacionales; celebrar, ratificar y denunciar tratados y convenios de conformidad con la Constitución ..."

2. El Decreto 114-97 del Congreso de la República, Ley del Organismo Ejecutivo, establece:

"Artículo 38. Ministerio de Relaciones Exteriores. Al Ministerio de Relaciones Exteriores le corresponde la formulación de las políticas y la aplicación del régimen jurídico relativo a las relaciones del Estado de Guatemala con otros Estados y personas o instituciones jurídicas de derecho internacional; ... los tratados y convenios internacionales y los asuntos diplomáticos y consulares, para ello cuando fuere necesario y siempre en coordinación y apoyo a otros ministerios y entidades del Estado y del sector no gubernamental, tiene a su cargo las siguientes funciones: a) Coordinar, analizar, apoyar y dar seguimiento a la negociación de convenios ... de integración económica; ... y otros relacionados ..."

3. La Convención de Viena Sobre el Derecho de los Tratados (1969), aprobada por el decreto 55-96 del Congreso de la República, establece:

"Artículo 1. La presente Convención se aplica a los tratados entre Estados."





Dictamen No. 287-2009
Expediente No. 2009-585
HNLP/act

00000052

**SECRETARIA GENERAL
DE LA
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

GUATEMALA, C.A.

"Artículo 6. Todo Estado tiene capacidad para celebrar tratados."

"Artículo 14. 1. El consentimiento de un Estado en obligarse por un tratado se manifestará mediante la ratificación..."

- 4. El Protocolo de Tegucigalpa a la Carta de la Organización de Estados Centroamericanos –ODECA-**, que crea el Sistema de la Integración Centroamericana –SICA-, suscrito por los Presidentes de la Repúblicas de Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua y Panamá; y posterior inclusión de la República Dominicana, aprobado por el Decreto 71-92 de del Congreso de la República, establece:

"Artículo 2. El SISTEMA DE LA INTEGRACIÓN CENTROAMERICANA es el marco institucional de la Integración Regional de Centroamérica."

"Artículo 3. El SISTEMA DE LA INTEGRACIÓN CENTROAMERICANA tiene por objetivo fundamental la realización de la integración de Centroamérica, para constituir la Región de Paz, Libertad, Democracia y Desarrollo. En ese sentido, se reafirman los siguientes propósitos: ... f) Fortalecer la región como bloque económico para insertarlo exitosamente en la economía internacional. ...j) Conformar el SISTEMA DE LA INTEGRACIÓN CENTROAMERICANA sustentado en un ordenamiento institucional y jurídico, y fundamentado asimismo en el respeto mutuo entre los Estados miembros."

"Artículo 4. Para la realización de los propósitos citados, el SISTEMA DE LA INTEGRACIÓN CENTROAMERICANA y sus Miembros procederán de acuerdo a los principios fundamentales siguientes: ... e) La gradualidad, especificidad y progresividad del proceso de integración económica, sustentado en el desarrollo regional armónico y equilibrado;... f) La globalidad del proceso de integración y la participación democrática, en el mismo, de todos los sectores sociales. ..."

"Artículo 35. Este Protocolo y sus instrumentos complementarios y derivados prevalecerán sobre cualquier Convenio, Acuerdo o Protocolo suscrito entre los Estados Miembros, bilateral o multilateralmente, sobre las materias relacionadas con la integración centroamericana. ..."

- 5. El Decreto Ley número 106, Código Civil, preceptúa:**

"Art. 464. (Contenido del derecho de propiedad). La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes."

"Art. 822. (Concepto). La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación."

"Art. 1124. El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones."





Dictamen No. 287-2009
Expediente No. 2009-585
HNLP/acrt

00000053

**SECRETARIA GENERAL
DE LA
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

GUATEMALA, C.A.

“Art. 1125. En el Registro se inscribirán: 1º. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;...”

“Art. 1179. La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrán acreditarse por la certificación del Registro en que se haga constar el estado de dichos bienes.”

III. ALGUNAS CONSIDERACIONES

Guatemala, Costa Rica, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Panamá y República Dominicana constituyen una comunidad económica-política que aspira a la integración. La base fundamental de ello es el Sistema de la Integración Centroamericana -SICA- que se constituye en el marco institucional de dicha integración regional, mismo que fue fundado en diciembre de 1991 por el “Protocolo de Tegucigalpa”, que sustituye a la Carta de la ODECA -Organización de Estados Centroamericanos- fundada en 1951.

Actualmente, la globalización de la economía mundial a conducido a una interacción cada vez mayor entre las políticas económicas de los Estados, que involucra aspectos estructurales, económicos, comerciales, financieros y de desarrollo de la formulación de la política económica, en este sentido, la armonización y coherencia se traducen en elementos importantes para lograr su eficacia a través de políticas económicas internacionales más coherentes y complementarias. En donde deben prevalecer los principios de libre consentimiento, buena fe y la obligatoriedad del Tratado para los Estados Parte, así como el crear condiciones apropiadas bajo las cuales puedan mantenerse la certeza, la eficacia y la seguridad jurídica.

EL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPUBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA, en atención a dichos postulados, establece la estandarización de los procesos de Formalización, Registro y Ejecución de Hipotecas en el ámbito de su aplicación, toda vez que se constituye en el marco normativo de la Hipoteca Centroamericana, con carácter supranacional que permite superar las diferencias y algunas debilidades de los sistemas registrales nacionales, con la observancia de cláusulas mínimas.

Compartiendo el criterio del Doctor Gerardo Suvillaga, se señalan como beneficios del tratado en mención, los siguientes:

- Facilita y amplía el acceso al crédito, al ser respaldados con garantías hipotecarias ubicadas en cualquiera de los Estados Parte.
- Favorece la titularización de las carteras hipotecarias regionales, al tener instrumentos homogéneos.
- Brinda mayor seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región.
- Proporciona una herramienta que fortalece la integración.

IV. ANÁLISIS

1. La remisión de la copia certificada del instrumento internacional a esta Secretaría por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores tiene por objeto remitir para su aprobación al Honorable Congreso de la República





0000054

**SECRETARIA GENERAL
DE LA
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

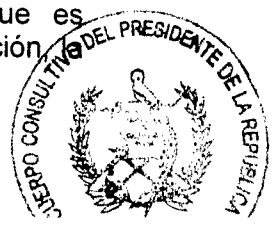
GUATEMALA, C.A.

TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA.

2. Dicho Tratado que fue suscrito en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala el 11 de diciembre de 2007 por las Cancillerías de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, consta de una parte considerativa o preámbulo, nominalmente diez capítulos, y 40 artículos.
3. El Tratado tiene como objetivo crear la Hipoteca Centroamericana y su marco jurídico como instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados Parte, en razón de la situación del inmueble, del domicilio del garante hipotecario o del domicilio del acreedor hipotecario (artículo 1 del Tratado).
4. En el Tratado de mérito se incluyen sus características, la forma de su constitución; la función que el notario realiza en la constitución de esta hipoteca, la obligación registral y sus efectos, la jurisdicción especial para los créditos garantizados con Hipotecas Centroamericanas, entre otros.
5. El Tratado en referencia, guarda concordancia con los principios citados *ut supra* y con la normatividad jurídica internacional. Tratado que, por su carácter imperativo y demás contenido de forma y fondo, representa una garantía más para el desarrollo del mercado primario y el mercado secundario de hipotecas en la región, que a través de él se estandarizarán y además podrán constituirse como garantías en cualquiera de los países del área, independientemente del lugar de ubicación de los bienes y de las partes, posibilitando un mayor acceso al crédito (parte considerativa del Tratado), lo que nos acerca aún más al perfeccionamiento de la integración, que es una clara aspiración de nuestros países.
6. Sobre la recomendación favorable para la ratificación del Tratado se pronunciaron, en el ámbito de su competencia, el Registro General de la Propiedad, el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y el Ministerio de Relaciones Exteriores.
7. El TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA cumple con los requisitos de forma y de fondo para esta clase de disposiciones, por lo que este Cuerpo Consultivo considera procedente cursarlo al Honorable Congreso de la República, para su aprobación.

V. DICTAMEN

Este Cuerpo Consultivo, luego del análisis de la documentación relacionada, de las consideraciones vertidas, así como de las normas legales, tanto internacionales como internas aplicables, habida cuenta de los dictámenes favorables emitidos en su oportunidad, y en el ámbito de su respectiva competencia por el Registro General de la Propiedad, el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y el Ministerio de Relaciones Exteriores, estima que es procedente remitir al Honorable Congreso de la República para su aprobación





Dictamen No. 287-2009
Expediente No. 2009-585
HNLP/act

00000055

**SECRETARIA GENERAL
DE LA
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

GUATEMALA, C.A.

copia certificada del instrumento que contiene el TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA. La nota de remisión debe ir firmada por el señor Ministro de Relaciones Exteriores.

Lic. Homero Nelson López Pérez
Consultor Especial Presidente
Secretaría General de la Presidencia

Lic. Mariano Alfonso Cabrera García
Subdirector General de Asesoría Jurídica
y Cuerpo Consultivo
Secretaría General de la
Presidencia de la República

Lic. Juan Enrique Ruch Molina
DIRECTOR GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA
Y CUERPO CONSULTIVO
SECRETARÍA GENERAL DE LA
PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA



vidio
2012/10/9
d.s.

ANEXO N°3
DICTAMEN
REPÚBLICA DE COSTA RICA



ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

APROBACIÓN DEL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA
HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL
SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA
DOMINICANA

EXPEDIENTE N.º 17144

DICTAMEN UNÁNIME NEGATIVO

26 DE NOVIEMBRE DE 2009

SEGUNDO PERÍODO DE SESIONES ORDINARIAS

(Del 1º de septiembre de 2009 al 30 de noviembre de 2009)

COMISIÓN PERMANENTE ESPECIAL DE
RELACIONES INTERNACIONALES Y COMERCIO EXTERIOR

**COMISIÓN PERMANENTE ESPECIAL DE RELACIONES INTERNACIONALES
Y COMERCIO EXTERIOR**

DICTAMEN UNÁNIME NEGATIVO

**APROBACIÓN DEL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA
HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL
SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA
DOMINICANA**

ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Los (as) suscritos (as) diputados (as), miembros de la Comisión Especial Permanente de Relaciones Internacionales y Comercio Exterior, rendimos **DICTAMEN UNÁNIME NEGATIVO** sobre el proyecto: “APROBACIÓN DEL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA”, expediente N.º 17144, publicado en el La Gaceta N.º 203 del 21 de octubre de 2008, iniciativa del Poder Ejecutivo, de conformidad con los siguientes fundamentos:

El expediente de marras, fue consultado a varias instituciones del país, las cuales hicieron observaciones, entre ellas:

- **Banco Nacional (BN)**

“Sobre el particular, se presentan las siguientes observaciones: a) Valoración: Es un elemento que no es analizado en el proyecto y que es clave a la hora de realizar una hipoteca. Al estar el bien sujeto de valoración en un país diferente al otorgante del crédito, existen dos alternativas: i- Que un perito del país receptor de la garantía se traslade al país sede del bien inmueble y que realice el avalúo, lo cual aparte de acarrear altos costos se presenta la debilidad de desconocimiento de la realidad de precios imperante en ese país, ii- Que el país receptor de la garantía contrate a un perito del país sede del bien para que realice el avalúo, con lo que se estaría otorgando un crédito respaldado en una garantía en donde los elementos de deseabilidad, precio, ubicación, etc, son incorporados por un tercero ajeno a las políticas de valoración del banco acreedor. (...) c) Costos de inscripción: Existiría un doble costo notarial y registral, uno en el país sede de la garantía para confeccionar y presentar el gravamen y otro en el país receptor para realizar la inscripción. (...) e) Ejecución Judicial: Se aplica la jurisprudencia aplicable en el Estado sede del bien dado en garantía, por lo que se debería pensar en contratar bufetes de abogados que nos representen en ese país.” (Oficio GG-0433-08)

- **Ministerio de Comercio Exterior (COMEX)**

“... la garantía hipotecaria que se crea en virtud de este tratado será un instrumento de desarrollo e integración de la región centroamericana, que brindara mayor seguridad jurídica y fortalecerá la banca de la región centroamericana, colocando los registros en una posición estratégica, que impulsara la competencia crediticia, mejorando la oferta y por ende las opciones de inversión en nuestros países. (...) este Ministerio se pronuncia en una forma favorable a la tramitación del presente proyecto, en cuanto

tiende a fortalecer la integración económica en la región, bajo un marco de seguridad jurídica.” (Oficio DAL-00376-08)

- **Bancredito**

“... el tratado representa la apertura a muchas nuevas posibilidades de negocios bancarios, por lo que su puesta en vigencia sería ventajosa para el Banco Crédito Agrícola de Cartago. No obstante, las actuales normas de supervisión bancaria harían prácticamente nugatorios los efectos positivos del tratado, por lo que se insta a los señores diputados (que) emitan la legislación que garantice su aplicación en la práctica, pues los bancos costarricenses más bien podrían quedar en condición de inferioridad con respecto a sus homólogos de los otros países signatarios.” (Oficio SFG-221-08)

- **Banco Popular y de Desarrollo Comunal**

Respecto a las disposiciones del artículo 20: “No queda claro si es obligatorio agotar la vía administrativa para someter el asunto a la vía judicial, obligación declarada inconstitucional por la Sala Constitucional, lo que implicaría la aparente inconstitucionalidad de la norma, salvo que se interprete, procurando guardar la armonía del ordenamiento nacional y teniendo en cuenta que la norma no indica puntualmente la obligación de agotar la vía, que no es necesario plantear recurso administrativo alguno para acudir a los tribunales.”

Respecto a las disposiciones del artículo 23: “No es claro si garante hipotecario en el contexto se refiere al propietario del inmueble que consistió en la hipoteca, al fiador para el evento de saldo en descubierto o a ambos, lo que conviene aclarar.” (oficio PJDN-1470-08)

- **Corte Suprema de Justicia**

“... en lo que respecta al proceso regulado conviene hacer dos puntualizaciones:

1. En cuanto a la notificación del requerimiento de pago previsto el artículo 25 señala:

“(...) La persona requerida de pago, podrá formular oposición por escrito a la ejecución únicamente por los siguientes motivos: pago efectivo; error en la liquidación; prescripción o caducidad y cancelación de la hipoteca; Motivos que deberá probar (...) solamente por medio de instrumentos públicos o auténticos que acompañarán al escrito correspondiente”.

Esta norma debe ser contrastada con lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley de Notificaciones, que dispone:

“En los procesos de ejecución hipotecaria y prendaria solo se admitirá la oposición que se funde en la falta de exigibilidad, el pago o la prescripción, sustentada en prueba documental o declaración de parte sobre hechos personales. Para dilucidar la oposición, se seguirá el procedimiento incidental, el que se resolverá en audiencia oral, según lo dispuesto para el proceso monitorio. El remate no se suspenderá, pero tampoco se aprobará mientras la oposición no sea rechazada.”

La normativa propuesta en el Tratado refiere una lista taxativa de oposiciones que podrán formularse en el proceso de ejecución de la hipoteca centroamericana. Dentro de ellos no se observa ninguna que permita atacar o debatir la relación causal que origina la garantía. En contrapartida, el artículo 10 de la Ley de Cobro Judicial contiene la excepción de falta de

exigibilidad, que en regla de principio permite ese tipo de debates. Además, esta misma norma limita las posibilidades de fundar esas excepciones tan sólo en prueba documental. Sin embargo, el mismo precepto de la Ley de Cobro Judicial señalada en el punto anterior, confiere la posibilidad de sustentar esas defensas en la propia declaración de la parte ejecutante, es decir, en un medio de prueba adicional, no contemplado en el Tratado. Esto supone, entonces, que el Proyecto restringiría las posibilidades recursivas y los medios de prueba de los que puede echar mano el deudor.

2. Por otro lado, el artículo 31 del Proyecto señala:

“Las resoluciones dictadas en este procedimiento de ejecución no admiten recurso alguno, excepto el de apelación contra la resolución que no admita la solicitud de requerimiento de pago o la que desestime la oposición presentada de acuerdo al artículo 25 de este Tratado”.

En contrapartida, el artículo 31 de la Ley de Cobro Judicial refiere:

“Sin perjuicio de lo dispuesto en otras disposiciones, únicamente tendrán recurso de apelación, dentro del tercer día, las resoluciones que:

- a) Aprueben o imprueben la liquidación de los intereses o las costas.*
- b) Ordenen el levantamiento de embargos.*
- c) Denieguen el embargo*
- d) Ordenen el remate*
- e) Aprueben el remate.*
- f) Declaren insubsistente el remate*
- g) Resuelvan sobre la liquidación del producto del remate*
- h) Se pronuncien sobre el fondo de las tercerías”*

Esto evidencia que las posibilidades recursivas en el proceso común de ejecución son mucho

más amplias que en el contenido en el Proyecto.

Finalmente, el artículo 5 del Proyecto dota de efectos extraterritoriales a la función notarial. Esto supone no sólo que notarios costarricenses podrán inscribir hipotecas centroamericanas en los países suscriptores, sino también que notarios de los países miembros del tratado, ajenos al control de la Dirección Nacional de Notariado, puedan realizar actos notariales con efectos en el territorio costarricense, en particular, la inscripción de la hipoteca centroamericana.” (Oficio SP-23-08, acuerdo tomado en Corte Plena, sesión 03-09, celebrada el 26 de enero de 2009, artículo XII)

- **Dirección Nacional de Notariado**

1. NOTARIO AUTORIZANTE:

Inicialmente se indica que el instrumento público podrá realizarlo cualquier notario autorizado de los estados parte (art. 4 párrafo primero); sin embargo, posteriormente se indica que el instrumento público debe autorizarse por notario del país en donde se encuentre el inmueble dado en garantía, o bien, en donde se otorgue el documento (art. 5, párrafo primero). Lo dispuesto por el artículo 5, significa que independientemente de donde se otorgue el crédito y dónde se encuentre el inmueble dado en garantía, un notario de cualquiera de los Estados Parte, está facultado para realizar el instrumento público, lo cual podría generar un desplazamiento de los servicios notariales al país en donde exista menor arancel de honorarios profesionales en perjuicio de los intereses del notariado costarricense.

2. PRESENTACIÓN DE HIPOTECA CENTROAMERICANA A LA UNIDAD REGISTRAL ESPECIALIZADA:

De conformidad con el artículo 13, el documento podrá presentarse en cualquiera de las oficinas registrales autorizadas de los Estados parte; es decir, en cualquiera de los

países firmantes, independientemente de dónde se encuentren los inmuebles dados en garantía, en dónde se realizó la operación crediticia, o en dónde se autorizó el documento notarial. Esta disposición debilitaría los controles registrales de autoría, autenticidad y seguridad, por cuanto se diluye ese control entre todos los países, cuando lo lógico es que se presente en el país del notario autorizante del instrumento público, a efecto de que las autoridades registrales de éste ejerzan las medidas necesarias de validación de la autoría del documento, máxime si el mismo Tratado dispone la remisión a los registros de los demás países parte de un documento digital.
(...)

4. NOTARIO COSTARRICENSE. OBLIGACIÓN DE IDENTIFICAR AL COMPARECIENTE Y OBLIGACIÓN DE DAR FE DE LA EXISTENCIA, Y PERSONERÍA VIGENTE:

De conformidad con los artículos 39, 40 y 84 del Código Notarial, el notario debe **identificar** debidamente a los comparecientes (personas físicas) y, **dar fe** de la existencia jurídica de la persona jurídica, así como de la representación vigente de éstas. En el Tratado (art. 4, inciso b), se confunde la comparecencia, pues solo se exige al notario, **identificar** la persona jurídica y “relacionar” su personería, sin imponer la dación de fe de tales hechos, lo cual no guarda relación con el sistema notarial costarricense, donde sólo pueden comparecer las personas físicas, pues las jurídicas son una ficción jurídica, y requieren para sus actuaciones acreditar su representación. Es decir, el tratado es ayuno en la obligación de dar fe de la existencia de la persona jurídica interviniente y facultades de su personería, en la hipoteca centroamericana, como sí lo exige nuestro ordenamiento nacional (artículo 40 Código Notarial).

5. DOCUMENTOS PÚBLICOS EXTRANJEROS:

De conformidad con nuestro artículo 374 del Código Procesal Civil, los documentos públicos extranjeros, para que tengan valor en Costa Rica deben cumplir con el proceso de legalización consular. Se advierte que, este tratado libera de la aplicación de la legalización consular a los documentos extranjeros que vienen a Costa Rica. (artículo 1, y artículo 5 párrafo tercero), así como la de los costarricenses que se utilizarán en otros países. En ese sentido, habría una derogatoria tácita de la norma costarricense, en cuanto a la hipoteca centroamericana. El problema podría surgir en cuanto a la inseguridad de la autenticidad de los documentos utilizados, por no estar sometidos obligatoriamente al trámite consular.

(...)

8. LA HIPOTECA CENTROAMERICANA GARANTÍA.

De conformidad con el artículo 3, inciso c) del Tratado, la hipoteca centroamericana constituye un derecho preferente a toda otra obligación, salvo las garantías constitucionales, Y PODRÁ SER PERSEGUIDA SIN PERJUICIO DE QUIEN SEA EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE. Dicha norma, sigue un lineamiento netamente registralista, razón por la cual, en el caso de la hipoteca centroamericana, no resultaría aplicable la tesis de la Sala Tercera (devolución del inmueble al propietario indebidamente despojado).

9. MEDIDAS DE SEGURIDAD NOTARIALES:

El Tratado no contempla la exigibilidad de utilizar las medidas de seguridad que distinguen los documentos notariales en cada uno de los Estados Parte, lo que quiere decir, que se permite el ingreso a Costa Rica, de documentos notariales extranjeros sin esos mecanismos de seguridad. En el caso de Costa Rica por ejemplo, se exige la utilización de: a) papel de seguridad; b) sello blanco; y c) boleta de seguridad

registrar, los cuales, por seguridad y a fin de identificar al notario autorizante del instrumento público, estimo deben mantenerse, suprimiendo –como ya se dijo- la posibilidad de que los notarios puedan presentar los documentos en cualquiera de los Estados parte, pudiendo presentarse únicamente en el Registro Receptor del país donde se autorizó, para que éste controle la validez de este.

(...)

11. CADUCIDAD DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN:

En Costa Rica, de conformidad con el artículo 468 del Código Civil, el asiento de presentación caduca al año de su presentación. El Tratado establece que, al presentar la hipoteca centroamericana, se confeccionará el asiento de presentación y se procederá a su calificación, y de existir observaciones (defectos) se confiere un plazo de cuarenta y cinco días a partir de su notificación, para subsanar éstas. (art. 19). La reducción del plazo de caducidad del asiento de la hipoteca centroamericana (45 días), comparándolo con el nacional (1 año, salvo por aspectos tributarios 3 meses), podrían generar en aquellos documentos que contengan varios negocios jurídicos (la adquisición del inmueble y la constitución de hipoteca centroamericana en el mismo acto), que la anotación de los dos movimientos generados por el documento (misma presentación) de una compraventa y de una hipoteca centroamericana, debe entenderse reducido el plazo también a la compraventa, lo cual no se indica.

(...)

13. CONVENIENCIA POLÍTICA:

Costa Rica ha externado criterio anteriormente de la integración centroamericana, y el presente tratado, procura la búsqueda de normativas jurídicas comunes e integrales que fortalezcan la integración de las naciones y el mercado de capitales de la región. El proyecto venido en consulta únicamente hace referencia al notario pleno, como

único generador de documentos notariales en un sistema de notariado latino, sin embargo, debe tenerse presente que en nuestro régimen jurídico coexisten diversas modalidades de ejercicio del notariado (1.- el notario en ejercicio privado o pleno, 2.- el notario consular, 3.- el notario del Estado (Procuraduría General de la República), y 4.- el notario de planta o institucional, creado por jurisprudencia constitucional). Lo anterior, justifica (...) que se introduzca una reserva, para que en el caso de Costa Rica pueda un notario de planta de un banco del Estado, confeccionar una hipoteca centroamericana. Estimo que no es conveniente que los cónsules puedan realizar tales actuaciones, por lo que debe analizarse si se les limita o excluye, mediante esta reserva.

En cuanto al otorgamiento de instrumentos ante notarios extranjeros, con hipotecas sobre propiedades en Costa Rica, considero que si bien dichos instrumentos se inscribirían en nuestro país, ello no concede facultades a este órgano para ejercer potestades de organización, vigilancia y control sobre los fedatarios de otros países; y es que ellos no estarían ejerciendo en Costa Rica, sino que sus instrumentos serían inscribibles aquí, que no es lo mismo. Es claro que un panorama distinto se presentaría en sede registral, pues el Registro Nacional tendría que inscribir escrituras autorizadas por notarios extranjeros, que bien podrían no ajustarse a la normativa nacional, o incluso a las circulares de nuestro registro. De ahí que, nuevamente, se insiste en la conveniencia de eliminar la posibilidad de presentación de documentos en todos los países firmantes, pudiendo presentarse únicamente en el país de origen del notario autorizante, confeccionado y calificado bajo las reglas de aquel país, para su posterior inscripción en el registro del país en donde se halla la propiedad.

Además, el punto ya antes mencionado, de aquellos instrumentos que necesariamente deben contener dos actos distintos. Ejemplo típico, el de la compra-venta con hipoteca, en el cual, el notario costarricense podría estar autorizando una

compra-venta en otro país, con hipoteca centroamericana, lo cual estaría violentando nuestro ordenamiento jurídico.” (Oficio 002-DNN-2009)

- **Registro Nacional**

“... dicho proyecto es todo un reto para el Registro Inmobiliario de esta Institución, pero cuenta con nuestro apoyo ya que éste Registro ha fortalecido y ha modernizado los medios tecnológicos necesarios, para ofrecer un servicio de registración eficiente y eficaz, a partir de la publicidad registral frente a terceros, de los derechos de garantía que sean sometidos a inscripción, todo ello, con estricto apego al marco de legalidad que lo regula. (...) con la implementación de la Hipoteca Centroamericana (...) los registros asumirán una posición de gran relevancia, que va a impulsar la competencia crediticia, lo que conlleva una gran cantidad de inversiones en los países integrantes del tratado, fortaleciendo las relaciones de coordinación de los diferentes registros.” (Oficio DGRN-1314-2009)

INFORME DE SERVICIOS TÉCNICOS:

El Departamento de Servicios Técnicos, mediante informe ST-105-2009-J, plantea dudas en relación a las siguientes omisiones:

1. No se establecen plazos de prescripción de las obligaciones, por lo que no se comprende cómo se podría homologar este tema, pues los plazos podrían ser diferentes de acuerdo a las legislaciones respectivas. Se recuerda que la función de la prescripción es dar certeza jurídica sobre la extinción de un derecho, por lo que se plantean dudas de constitucionalidad del Tratado en el tanto se afecta el principio de seguridad jurídica.
2. No hay disposición sobre nulidades del documento de hipotecas o de actos

procesales. Tema que es indispensable para salvaguardar derechos de los deudores, el principio de justicia y el debido proceso.

3. No se prevé disposición para que el bien aparezca gravado en el Registro Inmobiliario del Registro Sede de cada país. Esto para dar certeza a terceros respecto a que el bien puede estar afecto a un gravamen. Para efectos costarricenses, esto se puede resolver mediante la aprobación de un artículo que imponga esa obligación. Si no podría violentarse la seguridad jurídica.

Respecto al artículo 25 del tratado (Notificación del requerimiento de pago), el órgano asesor manifiesta que se establecen las causas por las cuales se puede presentar una oposición a un proceso ejecutivo. Y se indica que estos motivos se deben probar en un término de cinco días hábiles y solamente por medio de instrumentos públicos o auténticos que acompañarán al escrito correspondiente. Sin embargo, existen dudas en relación a qué se entiende por instrumentos públicos y auténticos, pues entonces eventuales recibos de dinero emitidos por el acreedor no serían prueba para demostrar los saldos.

CONSIDERACIONES FINALES:

Esta Comisión no duda respecto a las buenas intenciones que persiguen las normas contenidas en el tratado, no obstante, luego de una lectura de los criterios esbozados por cada una de las instituciones consultadas, surgen más dudas que certezas sobre los beneficios y ventajas que nuestro país obtendría una vez aprobado el instrumento.

Obviando aspectos de posible roce constitucional, como lo es el hecho que no se estipulan plazos de prescripción, hay que hacer notar que la Corte Suprema de Justicia, el Banco Popular y el Departamento de Servicios Técnicos de esta Asamblea Legislativa, recomiendan la incorporación de al menos seis cláusulas interpretativas a efectos de armonizar ciertas disposiciones del tratado al derecho interno, lo que acrecienta el análisis de costo y

oportunidad de aprobar esta iniciativa internacional.

En virtud de lo anterior, sometemos a consideración del Plenario Legislativo el presente dictamen NEGATIVO y solicitamos a las señoras y señores diputados, remitir al Archivo el presente proyecto de ley:

DADO EN SAN JOSÉ, A LOS VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE.

ANEXO N° 4
DICTAMEN

REPÚBLICA DE EL SALVADOR





Ref. OIP-AL-5251/17(CL)



*Asamblea Legislativa de la
República de El Salvador*

ÓRGANO LEGISLATIVO DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR, UNIDAD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA, San Salvador a las quince horas del día diecinueve de octubre de dos mil diecisiete.

El presente procedimiento de acceso a la información pública, ha sido promovido por la ciudadana **Karen Iliana Mendoza Aguillón**, en su carácter personal y según lo ordena el Art. 66 de la LAIP. Solicita: "Información sobre motivos para la ratificación del tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana en El Salvador." (*Sip*).

Esta Unidad a efecto de **localizar la información solicitada**, hace las consideraciones siguientes:

- I. Que la solicitud fue presentada con fecha cinco de octubre del año 2017, cumpliendo con los requisitos establecidos por la Ley de Acceso a la Información Pública-LAIP y su reglamento. Continuando con el trámite de ley.
- II. Considerando que, según la LAIP, le corresponde al Oficial de Información, recibir y diligenciar las solicitudes, gestionar y entregar la información requerida, garantizando el derecho de acceso que asiste a toda persona. Así mismo, la normativa legal establece que: "**El Oficial de Información transmitirá la solicitud a la unidad administrativa que tenga o pueda poseer la información, con objeto de que esta la localice, verifique su clasificación, en su caso, le comunique la manera en que se encuentra disponible**". En cumplimiento a lo anterior se realizó la búsqueda y análisis correspondiente de la información solicitada.
- III. En referencia a lo peticionado por la solicitante sobre: "*motivos para la ratificación del tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana en El Salvador.*" Se establece que, toda la información de apoyo que justifica y contiene los motivos de la actuación legislativa en el proceso de formación de las leyes se documenta en el dictamen. Por lo que se deberá entregar el dictamen No. 107, que corresponde a la ratificación del tratado para la Creación e Implementación de La Hipoteca Centroamericana suscrita entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua,

Costa Rica, Panamá y Republica Dominicana del expediente legislativo No. 521-2-2012-1 de la Comisión de Relaciones Exteriores, Integración Centroamericana y Salvadoreños en el Exterior, según lo establece el Art. 52 del Reglamento Interior de la Asamblea Legislativa "...los dictámenes contendrán como requisitos mínimos...la relación del trabajo realizado, los argumentos, y las razones por las que se dictamina."; Y habiendo constatado que el dictamen a entregar contiene lo requerido por la solicitante, será enviado anexo a la presente providencia administrativa.

IV. Que los artículos 55 y 56 del RLAIIP establecen criterios de análisis y decisión sobre la información solicitada, determinando si la misma será entregada, debe dictarse la resolución respectiva. Por lo que, en base en el último artículo y el análisis vertido, lo requerido, es de carácter público siendo procedente su entrega, por no estar comprendida en las causales de reserva y confidencialidad de los Arts. 19 y 24 de la LAIP.

Por tanto, de conformidad con las argumentaciones antes expuestas, disposiciones legales citadas y con base en los artículos 62, 65 y 72 letra c. de la LAIP, esta Unidad de Acceso a la Información Pública, en nombre del **ÓRGANO LEGISLATIVO**, **resuelve**:

- a) Conceder el derecho de acceso a la información pública-**DAIP** a la ciudadana **Karen Iliana Mendoza Aguillon**, relacionada con la solicitud descrita.
- b) Téngase por cumplido el derecho amparado en la LAIP, con la información pública que se entrega en copia digital del dictamen No. 107, de la Comisión de Relaciones Exteriores, Integración Centroamericana y Salvadoreños en el Exterior, con la información requerida por la solicitante.
- c) **Notifíquese** lo resuelto en la dirección electrónica que para tal efecto se consignó en la solicitud: **karenmendoza95.km@gmail.com**; y, en cumplimiento al artículo 61 de la LAIP, se establece que el envío de la información por vía electrónica no tendrá costo económico alguno.


MANUEL GALDÁMEZ
Oficial de Información Institucional



NOTA: En caso que la información entregada sea incompleta o no corresponda a lo solicitado, (Art. 83 literal d LAIP). Podrá someter esta resolución a recurso de apelación; el cual deberá interponer ante el Instituto de Acceso a la Información Pública, o ante el Oficial de Información que ha conocido, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de notificación. Art. 82 Ley de Acceso a la Información Pública.



Asamblea Legislativa

**COMISIÓN DE RELACIONES EXTERIORES, INTEGRACIÓN
CENTROAMERICANA Y SALVADOREÑOS EN EL EXTERIOR**

PALACIO LEGISLATIVO:

San Salvador, 16 de abril de 2012

EXPEDIENTE No. 521-2-2010-1

DICTAMEN No. 107

**Señores Secretarios
de la Asamblea Legislativa
Presente**

La Comisión de Relaciones Exteriores, Integración Centroamericana y Salvadoreños en el Exterior, se refiere al expediente No. 521-2-2010-1, que contiene iniciativa del Presidente de la República, por medio del Viceministro para los Salvadoreños en el Exterior, Encargado del Despacho, en el sentido se ratifique el Tratado para la Creación e Implementación de La Hipoteca Centroamericana suscrita entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana.

Sobre el particular, exponemos al Honorable Pleno Legislativo lo siguiente:

I.- CONTENIDO DEL INSTRUMENTO:

Habida cuenta del crecimiento de las operaciones financieras y de inversión en la región que ha incrementado el volumen de transacciones inmobiliarias en los países centroamericanos se da la necesidad de crear un marco legal que brinde mayores condiciones de seguridad jurídica en el mercado.

Es por ello que los países miembros del SICA han considerado el establecimiento de una Hipoteca Centroamericana que permita el desarrollo del mercado primario y secundario de hipotecas, las cuales además de estandarizadas podrán constituirse como garantías en cualquiera de los países de la región independientemente del lugar de ubicación de los bienes y de las partes, posibilitando mayor acceso al crédito.

Básicamente el objetivo del Tratado es crear la Hipoteca Centroamericana y su marco jurídico como instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados partes, en razón de la situación del inmueble, del domicilio del garante hipotecario o del domicilio del acreedor hipotecario.



Asamblea Legislativa

2

Para su operatividad los Estados partes homologan a través del Tratado los requisitos de fondo y forma, los procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de las mismas, así como los efectos derivados de estos actos.

II.- AUDIENCIAS:

Para profundizar sobre el contenido del Instrumento, la Comisión procedió a convocar a las partes involucradas, incluidos autoridades encargadas de su eventual aplicación y destinatarios, habiendo sido recibidos funcionarios del Centro Nacional de Registro, SICA, Superintendencia del Sistema Financiero, ABANSA y Asociación de Abogados Centroamericanos por la Integración coincidiendo todos en que sería conveniente para los intereses nacionales la ratificación del Instrumento.

III.- IMPACTOS Y BENEFICIOS DE LA HIPOTECA CENTROAMERICA:

Después de analizado el análisis respectivo, la Comisión concluye que la ratificación de la Hipoteca Centroamericana traerá los siguientes beneficios:

- a) Brinda mayor seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región, estimulando el mercado de inversiones centroamericano
- b) Facilita y amplía el acceso al crédito, al ser respaldados con garantías hipotecarias ubicadas en cualquiera de los países en que opera el Instrumento.
- c) Favorece la titularización de las carteras hipotecarias regionales, al tener instrumentos homogéneos, lo cual permite el desarrollo del mercado secundario de hipotecas y con ello obtener mayor capital para la inversión.
- d) Proporciona una herramienta que fortalece el proceso de inversión económica, y
- e) Homologa las mejores prácticas de cada país centroamericano relativo a los estándares de servicio en costos y velocidad, reducción de trámites y agilidad en la ejecución judicial hipotecaria.

IV.- CONCLUSIÓN:

Sobre la base de las razones expuestas, la Comisión considera que la ratificación del Instrumento objeto de estudio será de beneficio para los intereses



Asamblea Legislativa

3

nacionales y fortalecerá el proceso de integración económica centroamericana, ampliando las posibilidades de acceso al crédito en la región.


Por cuanto propone al Honorable Pleno Legislativo sobre la base del Art. 52 del Reglamento Interior de la Asamblea Legislativa, ratificar en todas sus partes Tratado para la Creación e Implementación de La Hipoteca Centroamericana suscrita entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana.

Así el dictamen **FAVORABLE**; el cual se hace del conocimiento del Pleno Legislativo, para los efectos legales consiguientes.

DIOS UNIÓN LIBERTAD


JACKELINE NOEMÍ RIVERA ÁVALOS
PRESIDENTA


MARGARITA ESCOBAR
SECRETARIA


JOSÉ FRANCISCO MERINO LÓPEZ
RELATOR

VOCALES:


KARINA IVETTE SOSA DE LARA


OTHON SIGFRIDO REYES MORALES


JORGE SCHAFIK HANDAL VEGA SILVA


MANUEL VICENTE MENJIVAR ESQUIVEL



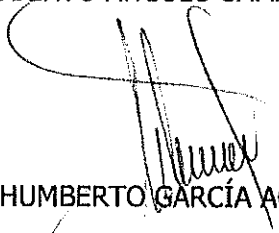
Asamblea Legislativa

4

MANUEL RIGOBERTO SOTO LAZO

LUIS ROBERTO ÁNGULO SAMAYOA


SANDRA MARLENE SALGADO GARCÍA


CESAR HUMBERTO GARCÍA AGUILERA


JOSÉ ORLANDO ARÉVALO PINEDA

AAA/lc

DECRETO N° 1049

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I.- Que el 11 de diciembre de 2007, fue suscrito el Tratado para la Creación e Implementación de La Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana.
- II.- Que el Instrumento a que se refiere el considerando anterior ha sido aprobado mediante Acuerdo Ejecutivo N° 164/2010, del 10 de febrero del 2010 y sometido a consideración de esta Asamblea Legislativa para su inclusión en el ordenamiento jurídico salvadoreño, vigente y positivo.
- III.- Que dicho Instrumento no contiene ninguna disposición contraria a la Constitución de la República, siendo procedente su ratificación.

POR TANTO,

en uso de la potestad establecida en el Art. 131, ordinal 7° de la Constitución de la República en relación con el Art. 168, ordinal 4° de la misma, y a iniciativa del Presidente de la República por medio del Viceministro para los Salvadoreños en el Exterior, Encargado del Despacho,

DECRETA:

Art. 1.- Ratifícase en todas sus partes el Tratado para la Creación e Implementación de La Hipoteca Centroamericana suscrito entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, Instrumento Regional que consta de Un Preámbulo y Cuarenta Artículos, suscrito el 11 de diciembre de 2007; aprobado por el Órgano Ejecutivo mediante Acuerdo N° 164/2010, del 10 de febrero del 2010.

Art. 2.- El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los diecinueve días del mes de abril del año dos mil doce.

OTHON SIGFRIDO REYES MORALES,
PRESIDENTE.

CIRO CRUZ ZEPEDA PEÑA,
PRIMER VICEPRESIDENTE.

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE,
SEGUNDO VICEPRESIDENTE.

JOSÉ FRANCISCO MERINO LÓPEZ,
TERCER VICEPRESIDENTE.

ALBERTO ARMANDO ROMERO RODRÍGUEZ,
CUARTO VICEPRESIDENTE.

FRANCISCO ROBERTO LORENZANA DURAN,
QUINTO VICEPRESIDENTE.

LORENA GUADALUPE PEÑA MENDOZA,
PRIMERA SECRETARIA.

CESAR HUMBERTO GARCÍA AGUILERA,
SEGUNDO SECRETARIO.

ELIZARDO GONZÁLEZ LOVO,
TERCER SECRETARIO.

ROBERTO JOSÉ d'AUBUISSON MUNGUÍA,
CUARTO SECRETARIO.

QUINTA SECRETARIA.

IRMA LOURDES PALACIOS VÁSQUEZ,
SEXTA SECRETARIA.

MARIO ALBERTO TENORIO GUERRERO,
SÉPTIMO SECRETARIO.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los once días del mes de mayo del año dos mil doce.

PUBLIQUESE,

Carlos Mauricio Funes Cartagena,
Presidente de la República.

Hugo Roger Martínez Bonilla,
Ministro de Relaciones Exteriores.

D. O. N° 91
Tomo N° 395
Fecha: 21 de mayo de 2012.

BDP/sep
11-08-2012