

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SECCIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:

DERECHO CIVIL

TÍTULO DEL INFORME FINAL:

EI MUTUO CON GARANTIA HIPOTECARIA

PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTADO POR:

BR. EDWIN ELENILSON DÍAZ IGLECIAS N° DI15002

DOCENTE ASESOR:

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

CIUDAD UNIVERSITARIA ORIENTAL, OCTUBRE 2025

SAN MIGUEL EL SALVADOR CENTROAMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR



AUTORIDADES:

Msc. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA

RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN MATA

VICERRECTORA ACADÉMICA

Msc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL

LICDA. ANA RUTH AVELAR

DEFENSOR DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

FISCAL GENERAL

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL



AUTORIDADES:

Msc. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO

DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

VICEDECANA

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

SECRETARIO

MTRO. EVER ANTONIO PADILLA LAZO

DIRECTOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADO

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

JEFE DE DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

COORDINADOR DE PROCESOS DE GRADUACIÓN

AGRADECIMIENTOS

Primeramente, al señor **JESÚS** por darme la sabiduría, entendimiento y fortaleza para culminar con éxito mi carrera, que a pesar de los momentos inciertos y difíciles siempre ha estado conmigo mi camino, aunque no lo puedo ver, pero lo puedo sentir reconfortando mi alma.

A mis padres **SANTOS BLAS DÍAZ MARTINEZ ARIAN** y **OLGA IGLECIAS DE DÍAZ**, por ser mi inspiración más grande por apoyarme y estar para mí en todos los momentos de mi vida, por la confianza, la paciencia que me han tenido, por el amor incondicional por instruirme con los principios cristianos, que rigen y marcan mi vida personal.

Al pastor **LEONARDO MARTINEZ** y su esposa **RITA FUENTES**, por ser mis mentores en la fe, por instruirme en la doctrina cristiana, por las oraciones que hicieron por mí para mi bienestar personal.

A mis hermanos **TOMASA DÍAZ, JUAN SECUNDINO, CARLOS CEFERINO, LEONOR NOHEMI, BLAS BAUDILI, BLAS FRANKIL**, todos **DÍAZ IGLECIAS**, por el apoyo económico, por estar siempre brindándome su apoyo incondicional desde un inicio hasta el final mi carrera.

ÍNDICE

1.1 RESUMEN.....	1
1.2. ABSTRACT.....	2
1.3. INTRODUCCIÓN	3
1.4 OBJETIVOS.....	5
1.4.1. Objetivo General:	5
1.4.2. Objetivos Específicos:.....	5
1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	6
2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	8
2.1 CONTRATO DE MUTUO EN EL DERECHO ROMANO	8
2.1.1 MUTUO HIPOTECARIO EN LA EDAD MEDIA.....	11
2.1.2 LA HIPOTECA TRADICIONAL Y LA HIPOTECA CERRADA.	11
2.1.3 ORIGEN Y EVOLUCIÓN DE LA HIPOTECA CERRADA.....	12
2.1.4 EXPANSIÓN DE LA HIPOTECA CERRADA.	12
2.2 INICIO DE LA HIPOTECA CERRADA EN AMÉRICA LATINA.	13
2.3 HISTORIA DE LA HIPOTECA EN GENERAL EN EL SALVADOR.	13
3. MARCO TEÓRICO.	16
3.1 EL MUTUO HIPOTECARIO CONVENCIONAL.....	16
3.2 NATURALEZA REAL DEL MUTUO.....	17
3.3 ELEMENTOS DEL MUTUO.....	17
3.4 CARACTERES	17
3.4.1 Contrato Principal.....	18
3.4.2 Mutuo Gratuito y Oneroso	18
3.4.3 Unilateralidad del Mutuo.....	20

3.4.4 Sujeción a un Plazo.....	20
3.4.5 Contrato Real o Consensual	21
3.4.6 Título Traslaticio de Dominio	21
3.4.7 Es un Contrato Principal.....	22
3.4.8 Es un Contrato típico y Nominativo	22
3.4.9 Es un Contrato Impersonal.....	22
3.4.10 Es un contrato de ejecución diferida.	22
3.5 COSAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE MUTUO.....	23
3.5.1 PARTES CONTRATANTES EN EL MUTUO.....	23
3.6 REQUISITOS DEBE REUNIR EL MUTUANTE	23
3.6.1 Mutuante y Mutuario	23
3.6.2 Intervención de Mandatarios.....	23
3.7 MUTUO SOBRE DINERO	24
3.7.1 Operaciones de Crédito	24
3.7.2 Pacto de Intereses en el Mutuo	24
3.7.3 Incumplimiento de la Parte Obligada al Pago	25
3.8 EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE MUTUO.....	25
3.8.1 Por el Pago de lo que se Debe.....	25
3.8.2 Por Novación de la Deuda.....	26
3.8.3 Por Dación en Pago.....	26
3.8.4 Por Caducidad del Plazo, al Operar una Cláusula de “aceleración”	26
3.8.5 Por la Declaración de Nulidad del Contrato.....	26
3.9 DIFERENCIAS ENTRE EL MUTUO Y EL COMODATO.....	26
3.10 Naturaleza Real del Mutuo.....	27
3.11 EL MUTUO CIVIL O MERCANTIL.....	28

3.12 LA HIPOTECA COMO GARANTÍA DEL MUTUO CIVIL.....	28
3.12.1 LA ACCESORIEDAD DE LA HIPOTECA	29
3.12.2 CARACTERÍSTICAS QUE PRESENTA EL CONTRATO DE HIPOTECA.	31
3.12.3 ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y VALIDEZ DEL CONTRATO HIPOTECARIO.....	34
3.11.4 LA ESPECIALIDAD DE LA HIPOTECA.....	35
3.11.5 NATURALEZA DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE HIPOTECA....	36
3.13 HIPOTECA ABIERTA.....	36
3.14 LA HIPOTECA ABIERTA	37
3.15 CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA.....	37
CAPITULO III:.....	38
4. MARCO LEGAL.....	39
4. 1 MARCO LEGAL Y NORMATIVO	39
4.2 Constitución de la Republica de El Salvador	39
4.3 Código Civil.....	39
4.3.2 Marco Legal de La hipoteca.....	42
4.4 Código Procesal Civil y Mercantil	45
5 CONCLUSIÓN	48
RECOMENDACIONES	50
6. BIBLIOGRAFÍA	52
6 ANEXO	54
7 GLOSARIO.....	59
8 DERECHOS DE AUTOR.....	61

1.1 RESUMEN

El contrato de Mutuo pertenece al género de contratos de crédito se puede definir como un contrato real, unilateral, por el cual una persona llamada mutuante entrega una cantidad de dinero o cosas fungibles a otra persona llamada mutuuario que se compromete a devolver, pasado un cierto tiempo, igual cantidad de dinero del mismo género y calidad más los intereses pactados. Se trata de un contrato real, por lo que se perfecciona una vez que se produce la entrega de la cosa del mutuante a un mutuuario, momento donde surge el deber de restitución al igual que todas las obligaciones que nacen por la entrega de la cosa. Por ser un contrato real, el solo acuerdo del préstamo de cosas consumibles o fungibles no produce el mutuo este sólo existe si se transfirió el dinero al mutuuario la promesa aceptada por el mutuante y el mutuuario de celebrar un mutuo sea gratuito u oneroso, no confiere acción de cumplimiento contra el promitente mutuante y mutuuario, por lo que no podrá imponer la restitución de la cantidad de dinero pactada en el contrato es el título de la transferencia, por lo que la acción admitida es respecto de los daños y perjuicios, conectada al incumplimiento del contrato de mutuo una vez entregada la cantidad de dinero mutuada sujeta a un plazo de caducidad; Si en el mutuo real no nació, porque no se verificó la tradición del dinero no existe la obligación no produce ninguna acción. Es el principio general es el alcance del derecho real de hipoteca la relación jurídica hipotecaria. Tomando en cuenta los bienes hipotecados estos deben ser determinados e individualizados tanto en el contrato hipotecario como en la inscripción hipotecaria en el registro respectivo. Para que se establezca el gravamen sobre la cosa afecta, se distinguen de inmediato los bienes a que alcanza la hipoteca.

Palabras claves: Mutuo, Hipoteca, Derecho Real, inscripción, tradición.

1.2. ABSTRACT

A loan contract belongs to the category of credit contracts. It can be defined as a real, unilateral contract by which one person, called the lender, delivers a sum of money or fungible goods to another person, called the borrower, who agrees to return, after a certain period of time, an equal sum of money of the same kind and quality, plus the agreed interest. It is a real contract, and is therefore perfected once the thing is delivered from the lender to the borrower, at which point the duty of restitution arises, as do all obligations arising from the delivery of the thing. Because it is a real contract, the mere agreement to loan consumables or fungibles does not create a loan. This only exists if the money is transferred to the borrower. The promise accepted by the lender and the borrower to enter into a loan, whether gratuitous or onerous, does not confer enforcement action against the promisor, lender, and borrower. Therefore, the lender cannot impose restitution of the amount of money agreed upon in the contract. This is the title of the transfer. Therefore, the admissible action is regarding damages and losses related to the breach of the loan contract once the loaned amount has been delivered, subject to a limitation period. If the loan did not arise in real terms because the tradition of the money was not verified, there is no obligation, and no action is created. This is the general principle of the scope of the real right of mortgage, the mortgage legal relationship. Taking into account the mortgaged assets, these must be determined and individualized both in the mortgage contract and in the mortgage registration in the respective registry. To establish a lien on the affected property, the assets covered by the mortgage must be immediately distinguished.

Keywords: Loan, Mortgage, Real Estate Law, registration, tradition

1.3. INTRODUCCIÓN

El contrato de Mutuo con garantía hipotecaria pertenece al género de los contratos de crédito se puede definir como un contrato real, unilateral, por el cual una persona llamada mutuante entrega una cantidad de dinero o cosas fungibles a otra persona llamada mutuuario que se compromete a devolver, pasado un cierto tiempo, igual cantidad de dinero del mismo género y calidad más los intereses pactados. Se trata de un contrato real, por lo que se perfecciona una vez que se produce la entrega de la cosa del mutuante a un mutuuario, momento donde surge el deber de restitución al igual que todas las obligaciones que nacen por la entrega de la cosa.

Por lo que el contrato de mutuo es aquel vínculo jurídico que une al mutuante y mutuuario producto de una obligación de restitución contraída, mediante un documento llámese este contrato de mutuo hipotecario que sustenta la obligación en la cual se establece el plazo para la restitución de la cosa mutuada, en la cual una vez vencido el plazo al acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación.

El mutuo es un contrato principal, traslativo de dominio, nominado, tradicionalmente ha sido apreciado como un contrato Sinalagmático Imperfecto, porque según lo expresado por el Art. 1961 C.C. el mutuante puede casualmente ser obligado a responder por los daños y perjuicios que se le ocasionen al mutuuario, por la mala calidad o los vicios ocultos de la cosa prestada.

Siendo la hipoteca una caución real que se contrae para garantizar una obligación, y la caución significa cualquiera obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena es decir que la hipoteca es una garantía, es una obligación que garantiza el cumplimiento de otra obligación. A parte de constituir una caución real, la hipoteca constituye también un derecho real.

La hipoteca es un derecho real, que recae sobre un inmueble, que no por ello deja de pertenecer a su dueño, que se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación principal otorgando a su titular el derecho de perseguir el inmueble a falta del cumplimiento de la obligación principal contraída con él a creador. Y para que surta efectos debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca para que se pueda realizar la tradición del derecho real de hipoteca, la inscripción hipoteca es

necesaria para dar nacimiento al derecho real de hipoteca. Mientras no se realice la inscripción no se realiza la tradición y no existe el gravamen hipotecario teniendo un valor constitutivo.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1. Objetivo General:

Identificar el mutuo con garantía hipotecaria que se encuentra regulada en el Derecho Civil y las demás leyes secundarias que lo regulan, con el objetivo de plantear su fundamento, características y requisitos para su aplicación en los contratos de mutuos como títulos de ejecución.

1.4.2. Objetivos Especificos:

Establecer los requisitos legales, para el otorgamiento del mutuo como contrato principal y la hipoteca como garantía accesorio, para garantizar el cumplimiento de una obligación ajena en El Salvador basado en lo establecido en el Código Civil.

Determinar la accesoriedad de la hipoteca como derecho real y las formalidades para la inscripción del gravamen a favor del acreedor en el centro Nacional de Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de El Salvador

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Investigar y desarrollar el mutuo con garantía hipotecaria, estableciendo como principio la libertad de contratación que tienen los ciudadanos y la autonomía de la voluntad de las partes, que regula el derecho civil salvadoreño con la necesidad de priorizar, proteger y garantizar el derecho de la libre contratación entre los particulares.

Establecer y determinar que personas pueden constituir contrato de hipoteca sobre sus bienes, es decir que personas pueden constituir tomando como primicia aquellos que pueden enajenarlos que significa capacidad jurídica para actuar en mi propio nombre que tenga la aptitud legal para adquirir derechos y contraer obligaciones por sí misma, sin el ministerio o autorización de otro.

Determinar el objeto del contrato hipotecario que se constituye por los derechos y obligaciones que este genera entre el deudor acreedor y quien garantiza la obligación o el mismo deudor. Y como se realiza la tradición del derecho real de hipoteca a favor del acreedor para determinar el gravamen que recae sobre el bien inmueble.

Esclarecer la especialidad de la hipoteca en razón de que el acreedor puede determinar el alcance de los gravámenes que presenta un inmueble hipotecado, para poder ver si es suficiente garantía. Asimismo, como se protege el interés del deudor según el alcance del gravamen que recae sobre sus bienes, y en que ayuda a los terceros interesados en adquirir bienes inmuebles que pueden estar afectos a una hipoteca.

CAPITULO I

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

2.1 CONTRATO DE MUTUO EN EL DERECHO ROMANO

En evolución de roma en el siglo VIII a.c, en 753 a.c en la coyuntura arcaica del derecho romano se encuentra un escenario del tráfico económico y de la vida política, nos encontramos en un escenario de una sociedad primitiva donde el derecho, la religión y la moral se encuentran unidos, donde el derecho creado se encuentra regido por una serie de valores y principios más éticos que jurídicos que se mueven entre la hostilidad y la amistad de los individuos en la sociedad.

Algunos de los principios más trascendente es la **fides** siendo uno de los principios que debe estar presente en los acuerdos públicos de los pueblos, como los acuerdos privados y transacciones de los individuos el cual resulta ser una especie de juramento, pacto de alianza, confianza y lealtad el cual se daban dentro del pueblo arcaico eran negocios jurídicos de carácter amistoso, vecinal, sin un objetivo comercial donde lo fundamental para crear el vínculo jurídico era el juramento de devolver o restituir de la cosa prestada y la no restitución de la cosa prestada da el incumplimiento del juramento pactado, y este incumplimiento traía consigo sanciones de carácter religioso, otro de los principios es la **amicitia** entendiéndola como un factor sociológico que va ir de acuerdo a las necesidades de la sociedad Romana, el desarrollo de estos principios marcan la relevancia de la evolución de los negocios jurídicos en el derecho romano, y en especio para que fuera surgiendo el contrato de mutuo.¹

Una de las figuras, más emblemáticas que suena con más fuerza a la hora de ver las primicias del préstamo es el **nexum**, que surge producto de la crisis económica de Roma de finales del siglo VI a.C, donde la clase baja de la sociedad romana se vieron en la obligación de solicitar a la clase con mejores condiciones una especie de préstamos, donde el trabajo físico como medio de pago de las obligatorios contraídas , y es lo que se daba en el nexum “ una persona adquiría un poder sobre un hombre libre a

¹ Universidad de *Valladolid*, Facultad de Derecho, Grado en Derecho y Administración y dirección de empresas El contrato de mutuo en Roma y su régimen actual, Presentado por *Alba Ballesteros Lucas* Tutelado por *Javier Hernanz Pilar*, 23 de septiembre de 2020, pg. 14.

cambio de una cantidad de dinero, más bien un deudor insolvente se sometía al poder del acreedor y cobrarse con trabajo físico.

Momentos después el derecho y su evolución dan paso a un tipo de justicia más publica en Roma, donde se le da más importancia al patrimonio del deudor y no al cuerpo del sujeto como forma de garantía. Lo que llevo a la abolición de la prisión por deudas, es decir, en la superación de la responsabilidad personal física del individuo a cambio de sus propios recursos patrimoniales.

Y es así que el contrato de mutuo en Roma era un contrato real, unilateral, por el cual una un individuo llamado(mutuante) entrega una cantidad de dinero u otras cosas fungibles a otro individuo llamado (mutuatario) que se compromete a regresar, pasado un lapso de tiempo, igual cantidad de cosas del mismo género y calidad. Por lo que es un contrato real, que se perfecciona una vez que se produce la entrega o datio de la cosa del mutuante a un mutuatario, siendo el elemento esencial, donde surge la obligación de restitución al igual que todas las demás obligaciones que se producen por la **entrega de la cosa.**²

Por otra parte, el mutuante debía tener el dominio para dar cosas en mutuo, puesto que, aunque fuera el propietario si carecía de facultad de disposición sobre la cosa, la datio o la entrega de la cosa sería ineficaz, y el mutuo no llegaría a perfeccionarse. La entrega de la cosa debe de ir acompañado de otro elemento necesario, la **conventio** o acuerdo de voluntades entre las los partes, un “consensus” de que el mutuante da para que se le devuelva y el mutuatario recibe para restituir en virtud de la celebración de un contrato de mutuo.

El contrato de mutuo se mantuvo gratuito durante todo el derecho romano, pero a medida iba evolucionando se dio lugar a una serie de aspectos especiales donde el contrato de mutuo podía ir acompañado de un pacto de intereses era considerado válido,

² Universidad de *Valladolid*, Facultad de Derecho, Grado en Derecho y Administración y dirección de empresas El contrato de mutuo en Roma y su régimen actual, Presentado por *Alba Ballesteros Lucas* Tutelado por *Javier Hernanz Pilar*, 23 de septiembre de 2020, pg. 16.

sin tener que asentarse sobre una stipulatio, estos tenían que exigirse judicialmente también se daban los préstamos garantizados por prenda.

Asimismo, se da el préstamo marítimo en la pecunia traiecticia o fenus nauticum, donde los comerciantes se convertirían en mutuuarios que recibía una cantidad de dinero del mutuante, comprometiéndose a devolver al mutuante dicha cantidad más los intereses pactados, siempre que la nave hiciera la travesía de forma exitosa, algo que no siempre sucedía debido al riesgo que conllevaba el comercio marítimo. Por eso tiene similitud con el mutuo la diferencia radica en el riesgo del negocio.

Después de los préstamos garantizados por prenda, o en otras palabras pignus conventum (prenda por convención) se adoptó el nombre griego de hypotheca, que era similar con venta con pacto de retroventa o con derecho de redención, con alcance similar a la hipoteca, el cual habría sido su antecedente, que vino a ser una garantía general, para las obligaciones se podía como garantía instalaciones, máquinas de producción e inclusive los esclavos que trabajaban en una fábrica.

En Roma la hipoteca era una especie de prenda pignus que venía siendo un contrato que implicaba la afección de una cosa para el cumplimiento de una obligación contraída, y que tenía dos tipos, que al de constituirse fuere con o sin desplazamiento posesorio, pero según si la cosa afectada era mueble o inmueble.³

La regulación romana la hipoteca es tratada como una simple modalidad de la prenda, pues ni siquiera se emplea el nombre de hipoteca, que recién aparecerá en las Leyes de Toro. Pero fue tomando forma este medio de garantía cuando se vinculó con el progreso de su publicidad, lo que ocurrió en el siglo XVIII, cuando se crean los Registros u Oficios de Hipotecas o Registros Inmobiliarios. A finales del siglo XIX se crearon los primeros bancos o institutos hipotecarios, enfocados a la financiación de la construcción de viviendas, que pusieron en práctica la necesidad de "movilizar" los créditos emergentes de los mutuos hipotecarios. Que fueron tomadas por el legislador de 1887 cuando se creó el Banco Hipotecario Nacional, éste podía emitir préstamos

³ CIJUL EN LINEA, CENTRO DE INFORMACION JURIDICA EN LINEA, Informe de Investigación, El Préstamo Hipotecario, Rama del Derecho Civil, Fuentes Doctrina, Normativa y Jurisprudencia. Fecha de elaboración: 03 – 2012.

hipotecarios, con garantía hipotecaria, como medio para obtener nuevos recursos del público para continuar otorgando esos créditos para la financiación de la compra o construcción de viviendas.

2.1.1 MUTUO HIPOTECARIO EN LA EDAD MEDIA

Durante la coyuntura de la Edad Media existió la posesión de grandes extensiones de tierra, y el concepto de propiedad experimentó un auge durante esta época las hipotecas se convirtieron en opciones de crédito territorial, formando un sistema de pagos feudales. Este instrumento ayudaba a los cultivadores para adquirir más tierras colocando sus terrenos en garantía hipotecaria. Además, este pago podía efectuar por medio de dinero, productos de la cosecha o animales.⁴

2.1.2 LA HIPOTECA TRADICIONAL Y LA HIPOTECA CERRADA.

En esta época de la edad media la hipoteca en sus inicios era el medio por el cual los señores feudales podían otorgar tierras en préstamo como recompensa por servicios o para asegurar la lealtad, pero no involucraba dinero ni intereses, pero establecía una relación de dependencia y obligación. En el desarrollo económico de la edad media la hipoteca se empezó utilizar como garantía de deudas, donde los terratenientes y los nobles ponían sus propiedades como garantía para sacar préstamos de dinero y así los acreedores aseguraban los préstamos. La hipoteca medieval implicaba una serie de condiciones y protección tal es el caso que, si el deudor no cancelaba en las fechas acordadas la cuota, el acreedor podía tomar posesión de la tierra como una forma de presión para que el deudor pagara.

Pero el otorgamiento de préstamos hipotecarios estaba condicionados a aspectos legales y sociales, influenciada por leyes locales y costumbres feudales ya que el otorgamiento de préstamos estaba limitado solo a los terratenientes y los nobles ya que los campesinos tenían menos oportunidades de adquirir bienes.

Los préstamos hipotecarios se documentaban mediante cartas o escrituras, las cuales establecían los términos del crédito la cantidad prestada y la tierra que se daba

⁴ Biblioteca digital de la Universidad Autónoma de México UNAM la hipoteca en el Derecho Romano. Nombre del sitio web: <https://archivos.juridica.unam.mx/www/bjv/libros/1/331/18.pdf>

en garantía. Estas escrituras eran esenciales para asegurar los derechos tanto del que prestaba el dinero como el que recibía el dinero en préstamo también se creó un registro que ayudaban a prevenir fraudes o disputas sobre la propiedad ya que al no estar registrada el dueño podía ponerla en garantía con otro acreedor, los señores feudales y las autoridades locales comenzaron a establecer normas para proteger a ambas partes en una transacción hipotecaria, se establecían límites a la tasa de interés y se determinaban procedimientos para la ejecución forzosa de las hipotecas en caso de incumplimiento del deudor. La iglesia Romana tuvo un papel importante en la regulación de los créditos, en la prohibición de la usura, o el cobro de intereses excesivos, era condenada por la iglesia Romana.

2.1.3 ORIGEN Y EVOLUCIÓN DE LA HIPOTECA CERRADA.

A medida iba evolucionando la economía nace una variante de las hipotecas tradicionales y surge la hipoteca de tasa fija como especie de hipoteca cerrada, esta se caracteriza por establecer intereses y pagos fijos durante plazo determinado en el préstamo. Este tipo de hipoteca cerrada proporciona seguridad y previsibilidad al acreedor ya que los pagos mensuales no cambian con las fluctuaciones de las tasas de interés del mercado.

La hipoteca fija a largo plazo, que es una especie de hipoteca cerrada, se popularizó en Estados Unidos durante la Gran Depresión. En 1934, donde se creó la Ley Federal Housing Administración (FHA), se introdujo la hipoteca a un plazo de 30 años de tasa fija como una forma más accesible para que los ciudadanos compraran viviendas, esta medida beneficio a estabilizar el mercado inmobiliario y a fomentar la adquisición de viviendas.

2.1.4 EXPANSIÓN DE LA HIPOTECA CERRADA.

Posteriormente, se da la expansión global de la hipoteca cerrada a otros países, ajustables a diferentes sistemas financieros y necesidades del mercado. Es el caso que en España las hipotecas variables son más comunes, las hipotecas a tipo fijo en las últimas décadas han sido las más utilizadas por los acreedores debido a la estabilidad que ofrecen en comparación con las hipotecas a tipo variable, especialmente en tiempos de inestabilidad económica.

2.2 INICIO DE LA HIPOTECA CERRADA EN AMÉRICA LATINA.

El inicio de la hipoteca cerrada en América Latina es un proceso que se desarrolló poco a poco mayormente influenciado por factores económicos, políticos y sociales tanto a nivel interno como internacional, existieron distintos factores que influyeron a que los países latinoamericanos tomaran este modelo de hipoteca en su entorno; algunos los factores más importantes están.

La popularización de la hipoteca cerrada en Estados Unidos en la Gran Depresión y su expansión fueron tomados como modelo para muchos países latinoamericanos. La estabilidad y sostenibilidad que ofrecía una tasa de interés fija era atractiva para mercados financieros en busca de seguridad económica. Así como las crisis económicas que afectaron a varios países de América Latina en los años de 1980 y 1990 resaltaron la necesidad de implementar sistemas financieros más seguros y predecibles y las hipotecas cerradas ofrecían una solución frente a la alta inflación y las fluctuaciones económicas y con las reformas financieras regulatorias en aperturas de mercados permitió la implementación de productos hipotecarios más dinámicos. Las reformas facilitaron la creación de instituciones financieras que ofrecían hipotecas de tasa fija.

2.3 HISTORIA DE LA HIPOTECA EN GENERAL EN EL SALVADOR.

La historia del mutuo hipotecario en El Salvador se enmarca en la evolución económica y social del país, implementando nuevos mecanismos de adaptación en la demanda de vivienda y las condiciones macroeconómicas reflejando en un primer momento en la época colonial y los primeros años de independencia, la oportunidad de adquirir terrenos o viviendas era limitado los préstamos hipotecarios eran pocos y solo podía optar a estos préstamos principalmente los grandes terratenientes y comerciantes.⁵

Con la modernización y urbanización en los años de 1950 a lo largo del siglo XX nace consigo la demanda de adquirir vivienda en las áreas urbanas, influyo en la necesidad de encontrar nuevos mecanismos financieros más accesibles y eficientes para adquirir

⁵ Informes de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL y del Banco Interamericano de Desarrollo BID, que proporcionan análisis detallados y estadísticas de desarrollo sobre el mercado hipotecario en la región

propiedades y viviendas, es cuando en 1973 se crea el Fondo Social para la Vivienda (FSV) comenzando a ofrecer préstamos más accesibles para la adquisición de vivienda.

A medida iba avanzando el desarrollo de la hipoteca en El Salvador ya con una influencia más moderna en los años de 1980 y 1990, pero con la guerra civil y consecuentemente con la crisis económica afectaron el mercado hipotecario reduciendo el otorgamiento de créditos y una incertidumbre financiera, pero en 1992 con la firma de los acuerdos de paz se estabilizó la economía se implementaron reformas financieras que influyeron en el sector bancario en la modernización del sistema hipotecario permitiendo la implementación de nuevos productos financieros más sofisticados.

En el año 2000 se expandió el mercado hipotecario introduciendo nuevos productos hipotecarios adaptándose a las necesidades diversas de los consumidores ofreciendo una diversidad de créditos hipotecarios, con la adopción del dólar estadounidense en 2001 también proporcionó mayor estabilidad económica, lo que ayudó a reducir las tasas de interés y a incrementar el acceso al crédito hipotecario.

CAPITULO II

3. MARCO TEÓRICO.

3.1 EL MUTUO HIPOTECARIO CONVENCIONAL.

El contrato de Mutuo pertenece al género de contratos de crédito se puede definir como un contrato real, unilateral, por el cual una persona llamada mutuante entrega una cantidad de dinero o cosas fungibles a otra persona llamada mutuuario que se compromete a devolver, pasado un cierto tiempo, igual cantidad de dinero del mismo género y calidad más los intereses pactados. Se trata de un contrato real, por lo que se perfecciona una vez que se produce la entrega de la cosa del mutuante a un mutuuario, momento donde surge el deber de restitución al igual que todas las obligaciones que nacen por la entrega de la cosa.⁶

Es decir, el contrato de mutuo es aquel vínculo jurídico que une al mutuante y mutuuario producto de una obligación de restitución contraída, mediante un documento que sustenta la obligación en la cual se establece el plazo para la restitución de la cosa mutuada, en la cual una vez vencido el plazo al acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación.

El mutuo es el préstamo de cosas consumibles y fungibles que se transfiere por un mutuante a un mutuuario, quien al recibirlas puede disponer de ellas hasta que se torna exigible la obligación de restituir igual de cosas de la misma especie y calidad en un determinado tiempo, visto desde un punto lingüístico jurídico implica que el contrato de mutuo se deriva del vocablo latino *mutuum*, que significa lo “mío” se hace “tuyo”. que “la cosa fungible o consumible dada por el mutuante pasa a ser propiedad del mutuuario”, quien queda obligado a restituirla en un determinado tiempo en cumplimiento de la reciprocidad debida.⁷

El mutuo es un contrato principal, traslativo de dominio, nominado, tradicionalmente ha sido apreciado como un contrato Sinalagmático Imperfecto, porque según lo expresado por el Art. 1961 C.C. el mutuante puede casualmente ser obligado a

⁶ Universidad de *Valladolid*, Facultad de Derecho, Grado en Derecho y Administración y dirección de empresas El contrato de mutuo en Roma y su régimen actual, Presentado por *Alba Ballesteros Lucas* Tutelado por *Javier Hernanz Pilar*, 23 de septiembre de 2020, pg. 20.

⁷ CONTRATO DE MUTUO Por Daniel Guillermo Alioto

responder por los daños y perjuicios que se le ocasionen al mutuario, por la mala calidad o los vicios ocultos de la cosa prestada.

3.2 NATURALEZA REAL DEL MUTUO

Es un vínculo jurídico propiamente de un contrato esencialmente real, que se perfecciona con la tradición, es decir entregando la cosa, porque solo basta con el acuerdo consentido entre el mutuante y el mutuario para perfeccionarse y el mutuante queda obligado a dar el dinero prometido y el mutuario la obligación de restituir la cantidad de dinero que le fue entregada más los intereses pactados; en tal sentido es el contrato por el cual el mutuante se compromete a entregar al mutuario una determinada cantidad de cosas fungibles, y este se obliga a devolver igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie.

Por ser un contrato real, el solo acuerdo del préstamo de cosas consumibles o fungibles no produce el mutuo este sólo existe si se transfirió el dinero al mutuario la promesa aceptada por el mutuante y el mutuario de celebrar un mutuo sea gratuito u oneroso, no confiere acción de cumplimiento contra el promitente mutuante y mutuario, por lo que no podrá imponer la restitución de la cantidad de dinero pactada en el contrato es el título de la transferencia, por lo que la acción admitida es respecto de los daños y perjuicios, conectada al incumplimiento del contrato de mutuo una vez entregada la cantidad de dinero mutuada sujeta a un plazo de caducidad; Si en el mutuo real no nació, porque no se verificó la tradición del dinero no existe la obligación no produce ninguna acción.

3.3 ELEMENTOS DEL MUTUO

Los elementos personales del contrato de mutuo son el mutuante o prestamista, quien realiza la entrega de la cosa en préstamo, y el mutuatario o prestatario, persona que recibe el préstamo y se obliga a restituir la cosa de igual especie y cantidad a la que recibió.

3.4 CARACTERES

El contrato de mutuo puede ser civil o mercantil, gratuito u oneroso y conmutativo o aleatorio. siempre es real, unilateral, sujeto a un plazo e informal.

3.4.1 Contrato Principal

El mutuo es un contrato principal, traslativo de dominio, nominado, tradicionalmente ha sido considerado como un contrato Unilateral, pero sería mejor decir que es un contrato Sinalagmático Imperfecto, porque según lo expresado por el Art. 1961 C.C. el mutuante puede ocasionalmente resultar obligado a responder por los daños y perjuicios que se le ocasionen al mutuario, por la mala calidad o los vicios ocultos de la cosa prestada.⁸

3.4.2 Mutuo Gratuito y Oneroso

Desde un inicio la onerosidad o gratuidad del mutuo ha sido planteada y desarrollada en torno al préstamo de dinero, por ser el más generalizado siendo un problema pues involucra la igualdad propia de la justicia objetiva y considera toda clase de usura. Desde un razonamiento aristotélico, el dinero creado como consecuencia de las necesidades de los deudores se equiparar al valor de las cosas intercambiadas, a la vez agregando el valor del trabajo y demás recursos económicos de quien las produce, sólo tiene un valor representativo de los bienes por el que se cambia.⁹

Es de decir el dinero no vale en sí mismo, lo que vale son las cosas que pueden ser adquiridas con el dinero; no posee un valor intrínseco que justifique el cobro de intereses por su uso natural; a diferencia de las cosas que admiten un valor de uso independiente de su valor como lo es una casa que sirve de cobijo o la tierra que se cultiva y se percibe la cosecha.

El dinero como unidad de cuenta y unidad de cambio se desarrolla en los campos político y jurídico pues las necesidades de cambio son propias de la vida social; correspondientes al contrato de mutuo donde los particulares se ayudan recíprocamente intercambiando prestaciones de valor semejante para superar necesidades económicas.

Desde este punto de vista se refleja la gratuidad natural del mutuo si el dinero prestado por el mutuante al mutuario no tiene valor de uso o intrínseco el dinero prestado

⁸ https://viadialectica.com/material_didactico/c

⁹ Universidad de *Valladolid*, Facultad de Derecho, Grado en Derecho y Administración y dirección de empresas El contrato de mutuo en Roma y su régimen actual, Presentado por *Alba Ballesteros Lucas* Tutelado por *Javier Hernanz Pilar*, 23 de septiembre de 2020, pg. 20.

al mutuario debe ser la restitución de una cantidad igual y no mayor a la recibida; pero si el mutuario reintegra más dinero de lo recibido el mutuante genera una ganancia que incrementa su patrimonio en la medida del exceso percibido en este caso el fin económico del mutuo queda desnaturalizado, y pasa a ser un instrumento de cambio habilidoso para satisfacer las necesidades del mutuario, se transforma en un medio de desigualdad jurídica y política inadecuada de la justicia infundada e indebida que empobrecerse a los que tienen necesidades y enriquece a los mutuantes.

En ese sentido el mutuante no puede cobrar un precio que exceda el préstamo, ya que estaría lucrándose en su primer uso de una cosa ajena que le pertenece al mutuario, y si esto se concretara, el mutuante va percibir dos pagos injustamente recuperaría una suma de dinero igual a la consumida y percibiría el precio del uso que serían los intereses que esto pasaría a llamarse usura, aprovechándose de las necesidades del mutuario que disminuyen su voluntad que se ve obligado a contratar con el mutuario.

El mutuo es oneroso cuando se cobran los intereses compensatorios que se añaden a la restitución del dinero principal es decir el capital mutuado y esto se relaciona directamente con la justicia objetiva. Si el mutuo es naturalmente gratuito y se cancela la deuda con el pago del capital que extingue la deuda, el mutuo oneroso, cuando se perciben intereses que supone el cobro de una cantidad extra más allá de la entregada por el mutuante. Naturalmente el mutuo es gratuito, sin embargo, puede ser oneroso cuando se ha pactado que el mutuario pagará intereses sobre el dinero prestado.¹⁰

En tal sentido no se debe confundir los intereses compensatorios o retributivos que se cobran en razón del mismo préstamo es decir los intereses convencionales y los intereses moratorios, que acarrear una penalidad en el contrato para el deudor que incumple con la obligación de pago cuando produciendo daño al acreedor pues deja de percibir el capital y los intereses compensatorios. Porque se basa en una economía de base de auto suficiencia y subsistencia de las oportunidades de inversión productiva que el dinero prestado es aplicado a un propósito de adquisición de bienes de consumo destinados a satisfacer necesidades elementales.

¹⁰ <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-2019/2014/03/ABEB3.HTML>

En este sentido es posible concebir que el pago de los intereses convencionales y moratorios del mutuo no siempre es una injusticia, cuando se crean medidas en las inversiones productivas, francamente difundidas desde que el préstamo del ahorro fue canalizado por los acreedores, creando las condiciones que llevaron a prever que la privación del ahorro del mutuante es fuente de una desventaja que se compensa con la ganancia pagada por el mutuario en virtud del incremento de su competitividad productiva de bienes y servicios hasta la restitución del capital principal en tal sentido la usura deja de ser sinónimo de cualquier lucro obtenido por el mutuante ya sea compensatorios o retributivos y se cae en usura cuando el lucro de los intereses es excesivo contrarios a la igualdad de la justicia conmutativa.

3.4.3 Unilateralidad del Mutuo

Desde el punto de vista que generan las obligaciones, el mutuo es una relación jurídica contractual unilateral, una vez se perfecciona con la transferencia del dinero el obligado restituir es el mutuario el capital adeudado más los intereses que se hubiesen pactado.¹¹

Pero también se puede sostener la tesis que el mutuo es bilateral porque supone para el mutuante la obligación de entregar el dinero y para el mutuario la de restituirla en un plazo determinado más intereses. Pero esta tesis nos lleva a problemas insuperables por ser el mutuo una relación contractual de contrato real y no consensual, el mutuante no está en la obligación de entregar el dinero; la entrega del dinero no constituye el cumplimiento del acuerdo y antes de entregar el dinero no existe mutuo; la obligación de restituir el dinero no es producida por el acuerdo, sino por la entrega del dinero; y no es coherente contraer la obligación de restituir por el mutuario antes de recibir la cantidad de dinero.

3.4.4 Sujeción a un Plazo.

El mutuo es un vínculo jurídico contractual que se efectúa con un propósito crediticio que consiste en la restitución del capital y de los intereses sujetos a un plazo determinado, momento posterior a la celebración del contrato, el préstamo para cumplir

¹¹<chromeextension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.juanandresorrego.cl/assets/pdf/a>

su función económica, es determinada por la necesidad del mutuuario de adquirir bienes consumibles para destinarlos a un ciclo productivo para solventar las necesidades. En tal sentido no tendría sentido práctico el mutuo si la restitución del dinero mutuado se hiciera el mismo momento de la celebración del contrato pues no se sacaría ninguna ganancia del dinero mutuado, asimismo si la obligación de restituir en el dinero mutuado no se expresó un plazo no debe entenderse pura.

3.4.5 Contrato Real o Consensual

Es un contrato real porque se perfecciona con la tradición de la cosa, es una excepción a la teoría general del contrato porque nacen derechos personales y no reales, el mutuo es un contrato real, este hace las veces de título y de modo de adquirir que corresponde a una operación de crédito de dinero.

Es consensual porque la tradición al igual que en el mutuo civil sí el mutuante previamente se obliga a transferirle al mutuuario una determinada suma de dinero, se le denomina consensuales, porque se perfeccionan por el consentimiento en el sentido de que los contratantes deben estar consciente de que mediante la exteriorización de esa voluntad interna se va a formar un contrato de mutuo.¹²

3.4.6 Título Traslaticio de Dominio

El mutuo es un contrato real que transfiere el dominio porque la entrega es al mismo tiempo, con el contrato o título y como modo de adquirir, en este caso la tradición que se realiza con la entrega de la cosa. Siendo el título traslaticio de dominio la causa legítima frente a la ley para transferir el dominio de las cosas, como sucede con el mutuo entre otros contratos como compraventa, la permuta y la donación.¹³

¹² Derecho y cambio social, el principio de consensualismo en el derecho de los contratos, Pedro donaires Sánchez *Fecha de publicación:* 08/10/2012
<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5492689.pdf>

¹³ [https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-2019/2018/04/CDBF7.HTML#:~:text=El%20título%20traslaticio%20de%20dominio,656%20inciso%201%C2%B0%20CC\).](https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-2019/2018/04/CDBF7.HTML#:~:text=El%20título%20traslaticio%20de%20dominio,656%20inciso%201%C2%B0%20CC).)

3.4.7 Es un Contrato Principal

El contrato de mutuo no requiere de ningún otro contrato para existir y producir sus efectos y uno de estos efectos es que las partes celebren un contrato accesorio, con el fin de asegurar el cumplimiento de la obligación del contrato principal.

En tal sentido podríamos afirmar que el mutuo es el contrato principal por excelencia.

3.4.8 Es un Contrato típico y Nominativo

El contrato de mutuo, se encuentra regulado donde se establecen las normas que regulan las operaciones de crédito y otras obligaciones de dinero que indica el contrato de mutuo, que son los que se ajustan al tipo contractual previsto en la ley, con una identidad propia y unas normas que regulan los aspectos esenciales del contrato de mutuo pero la tipicidad contractual no es siempre absoluta, ya que las partes combinen los acuerdo al contrato típico que constituye la base de su compromiso negocia dentro del contrato de mutuo.¹⁴

3.4.9 Es un Contrato Impersonal.

El contrato de mutuo a diferencia de los contratos de comodato y de depósito, que son “intuitu personae”, el contrato de mutuo es impersonales, pues el contrato de mutuo no se celebra en consideración a determinada persona. La identidad del otro contratante no es el motivo determinante para celebrar el contrato.

3.4.10 Es un contrato de ejecución diferida.

Es de ejecución diferida porque la obligación del mutuario se cumple en un determinado plazo, convenido por las partes, con una sola cuota o en cuotas sucesivas. Hay dos categorías de contratos de ejecución diferida una es cuando las obligaciones se cumplen en el plazo convenido, en un solo acto, quedando liberadas las partes, la otra es aquella en que las obligaciones se irán cumpliendo en distintos plazos, hasta cumplirse la última de ellas, será extinguida la relación jurídica entre los contratantes. En la primera de las obligaciones se cumplen uno acto; en la segunda en diversos actos

¹⁴ <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/contratos-t%C3%ADpicos/contratos-t%C3%ADpicos.htm>

3.5 COSAS QUE PUEDEN SER OBJETO DE MUTUO.

Son objeto del mutuo las cosas consumibles aquellas que se destruyen con su primer uso, las fungibles son las cosas que objetiva o subjetivamente pueden ser reemplazadas por otras cosas. La consumibilidad depende de la naturaleza de las cosas mutuadas la fungibilidad puede responder tanto de la naturaleza de las cosas o de la voluntad de los contratantes.

3.5.1 PARTES CONTRATANTES EN EL MUTUO.

Es aquel que otorga el préstamo a favor del mutuuario y por ello se le llama también prestamista o el acreedor del contrato, cuando estamos ante un contrato real mutuo

3.6 REQUISITOS DEBE REUNIR EL MUTUANTE

La capacidad y la facultad de enajenar la cosa porque estamos ante un título translativo de dominio, el tradente debe tener la capacidad y la facultad para disponer de la cosa. Si el mutuante no tiene capacidad y facultad para enajenar la cosa, el contrato adolece de un vicio de nulidad.

Es decir, ser dueño de la cosa dada en mutuo: si el mutuante no es dueño de la cosa, el contrato y la tradición de la cosa son válidos, pero no producirá sus efectos naturales que es de transferir el dominio al mutuuario si no tiene tal calidad el mutuuario no será dueño de la cosa dada en mutuo.

3.6.1 Mutuante y Mutuario

Es la persona que recibe el préstamo que se le denomina también prestatario, es el deudor del contrato, quien se obliga a retribuir la cosa dada en mutuo, es decir quien recibe el dinero o bienes fungibles y se obliga a devolver otra suma igual de dinero u otro tanto de bienes fungibles de la misma especie y calidad, asimismo es quien se obliga frente al acreedor.

3.6.2 Intervención de Mandatarios.

Este es el caso cuando se actúa con mandatario y para que este pueda comparecer a celebrar el contrato de mutuo, se exige que en su mandato las cláusulas siguientes facultades para contratar préstamos, contratar empréstitos de toda clase, suscribir pagarés, suscribir los instrumentos que den cuenta del contrato de mutuo, para que

pueda actuar en nombre y representación del mutuario. Asimismo, con las cláusulas de que en su nombre y representación pueda otorgar préstamos de dinero u otros bienes fungibles de su mandante, aquí se emplean las cláusulas como otorgar préstamos o dar en mutuo dinero u otros bienes fungibles del mandante. En el mandato se puede restringir las facultades del mandatario, en cuanto se le faculta para celebrar contratos de mutuo, en calidad de mutuario o de mutuante.

3.7 MUTUO SOBRE DINERO

El mutuo sobre el dinero lo que se busca es salvaguardar el principio de la autonomía de la voluntad es decir lo pactado entre las partes es ley. guardar el equilibrio entre acreedor y deudor, para que no favorezca exageradamente a ninguno de los contratantes.

3.7.1 Operaciones de Crédito

Es cuando una de las partes entrega o se obliga a entregar una cantidad de dinero a una persona ya sea natural o jurídica y esta se obliga a pagarla en un momento distinto de desde que se celebra el contrato.

Las operaciones de crédito son acuerdos en los que una persona o empresa recibe dinero o recursos con la obligación de devolverlos en el futuro en un plazo determinado, generalmente con intereses; estas operaciones facilitan el acceso a financiamiento, ya sea para consumo, inversión o expansión, promoviendo el desarrollo económico.¹⁵

3.7.2 Pacto de Intereses en el Mutuo

En los contratos de Mutuo cuando se estipule el pago de intereses, se entendiendo por éstos, como el provecho o remuneración de las utilidades que el mutuante obtiene como contraprestación al al contrato por haber entregado determinada cantidad de dinero al mutuario deudor, para que éste lo use en lo que estime conveniente y en su oportunidad restituya el capital más los intereses convenidos al acreedor.¹⁶

¹⁵ <https://blog.abaccor.com/que-son-titulos-y-operaciones-de-credito#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20son%20las%20operaciones%20de,el%20futuro%2C%20generalmente%20con%20intereses.>

¹⁶ <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-2019/2013/11/A6627.HTML>

La acción de estipular intereses, está robustecida por la Constitución de la República en el Artículo 23 donde se garantiza la libertad de contratación, sin que esa libertad transgreda el interés social. Este principio permite que los particulares puedan decidir con quién contratar, cuál será el objeto del contrato, cómo serán regulados los intereses en la relación contractual e, incluso, cómo serán solucionadas o resueltas los conflictos que pudieran llegar a surgir entre las partes contratantes.

3.7.3 Incumplimiento de la Parte Obligada al Pago

Frente al evento del incumplimiento de la parte obligada en el pago, que se pacta normalmente dentro del contexto del Contrato de Mutuo por medio de una cláusula que establece la finalización anticipada del plazo, lo que da lugar a la exigibilidad inmediata de la Obligación hasta su completo pago, y en el caso de la garantía se procede a la acción judicial para trabar embargo. Es decir, cuando el deudor no paga la obligación se da lo que es la se da la finalización anticipada del plazo donde el acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación mediante la acción ejecutiva para proceder contra los bienes del deudor.

3.8 EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE MUTUO.

Por medio de los actos y hechos jurídicos en virtud de los cuales se disuelve o extingue el vínculo jurídico obligatorio que une al deudor y acreedor en una relación contractual; es decir el momento final de la obligación, después de la cual termina la relación jurídica que se había establecido entre el deudor y acreedor, quedando éstas, desde ya desligadas. Es un momento necesario porque las obligaciones no pueden perdurar indefinidamente. ¹⁷

3.8.1 Por el Pago de lo que se Debe.

El mutuario queda libre de la obligación, cuando este pague lo que debe, restituyendo la cantidad de dinero prestada más los intereses, o pagando el capital, reajustes, intereses y gastos, cuando corresponda quien quedará liberado sin tener que pagar la totalidad de los intereses pactados.

¹⁷ <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-2019/2013/10/ACAD1.HTML>

3.8.2 Por Novación de la Deuda.

Cuando se nova la obligación que nace del mutuo, se extinguirá la obligación del contrato, originándose una nueva obligación en la relación jurídica, entre las mismas partes o entre el acreedor o el deudor y un tercero.

3.8.3 Por Dación en Pago.

Es donde las partes pueden acordar la extinción de la obligación que nace del mutuo, ejecutando una prestación el mutuario a favor del mutuante, es decir el mutuante da en pago un bien para pagar la obligación frente al acreedor.

3.8.4 Por Caducidad del Plazo, al Operar una Cláusula de “aceleración”.

Si el mutuante con el mutuario convienen en la relación jurídica que la obligación se hará exigible en su totalidad, desde el momento que el mutuario no pague una o más de las cuotas en que se ha dividido, el contrato se extinguen, quedando facultado el acreedor para exigir el pago de todo lo que le deba el deudor, cuando se establece que si faltare el deudor al pago de una o más cuotas, la obligación se hará exigible en su totalidad, el contrato de mutuo expira con la mora, asimismo comienza a correr el plazo de prescripción de la acción del acreedor para reclamar el pago.

3.8.5 Por la Declaración de Nulidad del Contrato.

Cuando el contrato de mutuo es declarado nulo el mutuario debe restituir el dinero que, recibido del mutuante, y este, a su vez, debe restituir al mutuario lo que recibido por concepto de intereses. Es decir, la obligación quedara extinguida para el deudor y para el acreedor.

3.9 DIFERENCIAS ENTRE EL MUTUO Y EL COMODATO.

Mutuo y comodato.

En razón del objeto del contrato el mutuo tiene por objeto cosas fungibles y consumibles, en cambio el comodato tiene por objeto cosas no consumibles; razón al carácter el mutuo puede ser gratuito u oneroso, el comodato por lo general es gratuito; en razón la clase de título el mutuo es un título translaticio de dominio, en cambio comodato es un título de mera tenencia; en razón de la naturaleza de las cosas que se restituyen, el mutuario se obliga a restituir las cosas del mismo género y calidad, el

comodatario se obliga a devolver la misma cosa recibida, el mutuario tiene una obligación de género y el comodatario una especie o cuerpo cierto, en cuanto a los efectos de la muerte del mutuario y comanditario en el mutuo la muerte de una de las partes no extingue el contrato, ocupando el lugar del contratante sus herederos, en el comodato, la muerte del comodatario, por regla general, extingue el contrato.

3.10 Naturaleza Real del Mutuo.

Es un vínculo jurídico propiamente de un contrato esencialmente real, que se perfecciona con la tradición, es decir entregando la cosa, porque solo basta con el acuerdo consentido entre el mutuante y el mutuario para perfeccionarse y el mutuante queda obligado a dar el dinero prometido y el mutuario la obligación de restituir la cantidad de dinero que le fue entregada más los intereses pactados; en tal sentido es el contrato por el cual el mutuante se compromete a entregar al mutuario una determinada cantidad de cosas fungibles, y este se obliga a devolver igual cantidad de cosas de la misma calidad y especie.¹⁸

Por ser un contrato real, el solo acuerdo del préstamo de cosas consumibles o fungibles no produce el mutuo este sólo existe si se transfirió el dinero al mutuario la promesa aceptada por el mutuante y el mutuario de celebrar un mutuo sea gratuito u oneroso, no confiere acción de cumplimiento contra el promitente mutuante y mutuario, por lo que no podrá imponer la restitución de la cantidad de dinero pactada en el contrato es el título de la transferencia, por lo que la acción admitida es respecto de los daños y perjuicios, conectada al incumplimiento del contrato de mutuo una vez entregada la cantidad de dinero mutuada sujeta a un plazo de caducidad; Si en el mutuo real no nació, porque no se verificó la tradición del dinero no existe la obligación no produce ninguna acción.

¹⁸ Universidad de *Valladolid*, Facultad de Derecho, Grado en Derecho y Administración y dirección de empresas El contrato de mutuo en Roma y su régimen actual, Presentado por *Alba Ballesteros Lucas* Tutelado por *Javier Hernanz Pilar*, 23 de septiembre de 2020, pg. 20.

3.11 EL MUTUO CIVIL O MERCANTIL

El mutuo es mercantil cuando la cosa mutuada es considerada género comercial, o destinada a uso comercial, y ese contrato es realizado entre comerciantes, o teniendo por lo menos el deudor esa calidad de comerciante. Desde este punto de vista objetivo podemos decir que son de género comercial todas las cosas fungibles y consumibles que por ser tales y por definición, pueden ser el objeto de mutuo mercantil.

El mutuo será comercial si las cosas mutuadas son usadas para actividad comercial desde un criterio subjetivo es un mutuo mercantil si las dos partes o por lo menos el mutuuario es comerciante quien deberá invertir el préstamo a su actividad profesional comercial pero puede ocurrir que sólo el mutuante realice la actividad de comerciante en ese caso el préstamo dado a personas que no son comerciantes se presume mercantil cuando el préstamo es otorgado por una persona o entidad jurídica que se dedique la actividad comercial como ocurre con las entidades bancarias o financieras la distinción del mutuo civil y comercial es importante para determinar en qué momento prescriben las obligaciones civiles o mercantiles para exigir el cumplimiento de la obligación.

3.12 LA HIPOTECA COMO GARANTÍA DEL MUTUO CIVIL

La hipoteca es una caución real que se contrae para garantizar una obligación, y la Caución significa cualquiera obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena es decir que la hipoteca es una garantía, es una obligación que garantiza el cumplimiento de otra obligación. A parte de constituir una caución real, la hipoteca constituye también un derecho real.

La hipoteca es un derecho real, que recae sobre un inmueble, que no por ello deja de pertenecer a su dueño, que se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación principal otorgando a su titular el derecho de perseguir el inmueble a falta del cumplimiento de la obligación principal contraída con él a creador.¹⁹

Es decir el mutuo hipotecario es aquel contrato real unilateral donde una persona llamada acreedor entrega una cantidad de dinero o cosas fungibles a otra persona

¹⁹ Universidad de Chile, Facultad de Derecho Departamento de Derecho Privado, LA CLAUSULA DE GARANTIA GENERAL HIPOTECARIA, diciembre de 2010

llamada deudor, con el fin de que este último restituya el dinero prestado en un determinado plazo, con los intereses pactados, y que para garantizar dicha obligación principal, el deudor o codeudor solidario dejara como garantía hipotecaria un bien inmueble, y que a falta de cumplimiento de la obligación principal, el acreedor puede cobrarse de dicho inmueble siguiendo el procedimiento respectivo.

El mutuo es el préstamo de cosas consumibles y también fungibles que se transfieren en propiedad por un mutuante a un mutuario, quien al recibirlas queda habilitado a disponerlas hasta que se torna exigible la obligación de restituir una cantidad igual de cosas de la misma especie y calidad al cabo de cierto tiempo. La hipoteca es un derecho real de garantía por el que el acreedor puede promover la enajenación forzosa del inmueble en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, con objeto de cobrarse un crédito con el precio obtenido.²⁰

3.12.1 LA ACCESORIEDAD DE LA HIPOTECA

La hipoteca a pesar de ser un derecho real de caución que tiene el carácter de accesorio por ser un derecho que garantiza una obligación principal. Esto quiere decir que el derecho de hipoteca no puede subsistir sin una obligación a que sirva de garantía es decir previo a celebrar un contrato de hipoteca es necesario que previo a este haya un mutuo principal.

La hipoteca a pesar de ser un derecho accesorio de caución en relación a su función y fines; pero no pierde su naturaleza jurídica porque siempre conserva su individualidad propia e independiente. Por lo que el mutuo y la hipoteca no se debe confundir, a pesar de que la hipoteca siga la suerte del mutuo porque si el deudor no paga la obligación al acreedor este se alzara en contra del inmueble dado en garantía para cobrarse la obligación. Es decir, por el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, asimismo los vicios que presente el contrato de mutuo viciarán también a la hipoteca.

Si el contrato de mutuo está sujeto a alguna modalidad por lo consiguiente lo estará también la hipoteca, es posible también que la obligación mutuaría principal sea pura y

²⁰ La hipoteca: elementos personales, reales y formales, Pedro Ávila Navarro Teresa Sánchez Hernández, 2019.

simple mientras que la hipoteca puede estar sujeta a modalidad para su cumplimiento, asimismo ocurre cuando existe algún vicio de nulidad, pero la nulidad de la hipoteca no afecta a la obligación garantizada es decir que la obligación se exigirá, aunque la hipoteca sea nula.

Desde el punto de vista del principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal se derivan las siguientes consecuencias:²¹

a) Una vez constituida, la hipoteca sigue la suerte de la obligación principal de la relación contractual del mutuo en consecuencia todas las condiciones que aquejen al mutuo repercuten en la hipoteca, incluida su extinción, incluyendo la cesión de derecho de crédito garantizado conlleva la de la hipoteca.

b) Los vicios que contenga el mutuo es decir la obligación principal afectan directamente a la hipoteca, pero no significa la nulidad del mutuo vuelva nula a la hipoteca en razón de que la hipoteca y el crédito son instituciones individuales cada una con su propia fisonomía jurídica y para que sea nula la hipoteca debe adolecer de un vicio de nulidad propio. sin embargo, si la obligación principal es nula, la hipoteca se extinguirá igualmente como la obligación principal.

c) En relación a que la hipoteca no puede existir sin una obligación principal a la que le sirve de caución se hace excepción el caso de la hipoteca de obligaciones futuras.

Desde el punto de vista de los contratos estos se pueden clasificar en contratos principales y accesorios, son contrato principales cuando este subsiste por sí mismo si necesidad de otra convención, y es un contrato accesorio cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal en este caso un mutuo con garantía hipotecaria, de manera que no pueda subsistir sin él, en tal sentido los contratos accesorios es una caución que garantiza el cumplimiento de otra obligación principal.

La relación que existe entre el contrato principal de mutuo y contrato de hipoteca como un contrato accesorio no significa que el segundo no pueda existir sin el primer

²¹ Universidad de Chile, Facultad de Derecho Departamento de Derecho Privado, LA CLAUSULA DE GARANTIA GENERAL HIPOTECARIA, diciembre de 2010, página 13

contrato; podrá asimismo otorgarse en cualquier tiempo antes o después de los contratos principales a los que acceda, pero el derecho real de hipoteca sólo nacerá a la vida jurídica del derecho una vez que se inscriba en el Centro Nacional de Registro.

El carácter accesorio que presenta el contrato de hipoteca que garantiza una obligación principal, no impide su otorgamiento aun antes de la celebración del contrato de mutuo como obligación principal, es decir el contrato accesorio de hipoteca se puede celebrar aun antes de celebrar en contrato de mutuo teniendo como consecuencia la extinción, nulidad o resolución del contrato principal de mutuo acarreará dichos efectos para el contrato hipotecario.

El contrato hipotecario es aquél en que el deudor o un tercero se obliga con respecto al acreedor a darle el derecho de hipoteca sobre un inmueble de su propiedad para garantizar una obligación principal es el título que posibilita la adquisición del derecho real de hipoteca que recae sobre un inmueble para que el acreedor en caso que el deudor no pague el se cobra del inmueble dado en garantía. En la práctica del contrato de mutuo hipotecario el deudor se limita a constituir el gravamen a favor del acreedor en tal sentido el contrato hipotecario es sui generis y su único objetivo es servir como antecedente al derecho real de hipoteca.

3.12.2 CARACTERÍSTICAS QUE PRESENTA EL CONTRATO DE HIPOTECA.

a) El contrato de hipoteca puede ser celebrado entre el acreedor y un tercero no necesariamente con el deudor principal es decir no sólo acreedor y deudor pueden ser partes de este contrato sino que también un tercero puede constituir hipoteca sobre un bien propio para garantizar una obligación ajena pero este tercero no contrae obligación personal algún a favor del acreedor pero en caso que el deudor principal no cúmplala con la obligación el acreedor puede ir en contra del bien hipotecado que garantiza la obligación.²²

b) Es un Contrato Unilateral ya que sólo el constituyente de la hipoteca resulta obligado, sea éste el deudor principal o un tercero que garantiza una obligación ajena.

²² Universidad de Chile, Facultad de Derecho Departamento de Derecho Privado, LA CLAUSULA DE GARANTIA GENERAL HIPOTECARIA, diciembre de 2010, página 16

La obligación del hipotecario es la de transferir el derecho real de hipoteca al acreedor, pero este no contrae obligación alguna.²³

Pero cierto sector doctrinario sustenta que la unilateralidad no es de la esencia del contrato de hipoteca porque puede ser bilateral si el acreedor contrae alguna obligación con el hipotecario que garantiza una obligación ajena. Por ejemplo, el contrato hipotecario será bilateral si el acreedor se obliga a pagar al tercero que constituye quien garantiza la obligación ajena, una suma de dinero por constituir dicho gravamen. También será bilateral en el caso de que el acreedor se obligue a conceder al deudor una rebaja de intereses o una prórroga del plazo.

Determinar si el contrato es unilateral o bilateral es superficial. Puede significar una gran diferencia, ya que por regla general el contrato hipotecario es unilateral, la opinión de la doctrina es que el contrato hipotecario no es divisible por incumplimiento del constituyente a menos que las partes lo hayan pactado expresamente; lo que no debemos olvidar es que el contrato hipotecario es un contrato accesorio y por lo tanto su resolución está supeditada al contrato al que accede es decir al contrato de mutuo ya que el incumplimiento por parte del constituyente, da al acreedor que pueda exigir su cumplimiento o demandar el pago inmediato de la obligación principal.

c) Es un contrato accesorio porque debe estar accediendo al cumplimiento de una obligación, ya que no se considera la existencia de una hipoteca que no sea con el fin de garantizar una obligación principal, el contrato de Mutuo como contrato principal otorgado por el deudor se considera el contrato principal de mutuo que subsiste por sí solo; lo accesorio lo constituye el contrato de Hipoteca otorgada con la finalidad de garantizar la deuda que se contrae con el mutuo; el Mutuo o préstamo de consumo es un contrato tratándose de dinero se debe la suma numérica enunciada en el contrato principal. Para garantizar el pago de este Mutuo es que se constituye la garantía real de Hipoteca y para que surta efecto en la vida jurídica debe ser inscrita; por eso no se debe interpretar que la obligación contenida en el contrato de Mutuo como contrato principal dependa de

²³ La hipoteca: elementos personales, reales y formales, Pedro Ávila Navarro Teresa Sánchez Hernández, 2019.

esa inscripción registral para que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación contenida en el Mutuo.²⁴

Por lo que las condiciones estipuladas en el Mutuo como el monto, plazo, forma de pago y demás condiciones subsisten independientemente de la garantía real de Hipoteca, lo que sucede al no inscribirse el contrato de hipoteca es que la garantía hipotecaria no pueda hacerse efectiva, pero la acción ejecutiva si es procedente ejercitarla contra los bienes del deudor pudiendo recaer embargo.

d) Puede ser gratuito u oneroso el contrato será oneroso cuando las prestaciones son recíprocas, por una parte, el acreedor se beneficia en tanto su crédito se encuentra garantizado con hipoteca, por otra parte, el deudor se beneficia porque tiene acceso a un crédito que tal vez sin la constitución de la hipoteca no habría podido conseguir el crédito, es oneroso cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratante sin embargo para que un contrato sea oneroso se requiere que cada parte sea gravada en beneficio de la otra, ya que el acreedor no sufre gravamen alguno; cuando la hipoteca la constituye un tercero o el deudor después de haber obtenido crédito, ni aun ellos tienen utilidad en el contrato.

Esta fundamentación no es suficiente para determinar que el contrato de hipoteca es oneroso ya que quien constituye el contrato hipoteca no se desprende de ningún bien, cuando tenemos en cuenta los efectos que se derivan del contrato hipotecario la determinación del grado de responsabilidad del deudor en caso de incumplimiento, se puede dar la existencia o no en caso de evicción, la transmisibilidad de los derechos del acreedor condicional y la procedencia de la acción ejecutiva.²⁵

e) El contrato de hipoteca es solemne dentro de las solemnidades se encuentran la de su otorgamiento en escritura pública y la de su inscripción en el registro respectivo, la hipoteca deberá inscribirse en el registro, ya que sin ello no tendrá valor alguno, esta argumentación tiene sólo una apariencia ya que el contrato hipotecario existe sin cumple con los requisitos de la escritura matriz, pero a diferencia del derecho real de hipoteca,

²⁴ <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-2019/2016/03/B99D2.HTML>

²⁵ https://www.juanandresorrego.cl/assets/pdf/apu/ap_6/Contrato%20de%20Hipoteca.pdf

el que sin duda requiere la inscripción para su existencia ya que significa la tradición del derecho y en caso de que incumpla la obligación del contrato principal esta se podrá ejecutar.

La constitución del derecho real de hipoteca requiere la transferencia y transmisión del dominio, y esto se hace a través de la tradición; y la única forma de tradición para este tipo de contratos es la inscripción en el registro respectivo; si esto no se verifica, un contrato puede ser perfecto, puede producir derechos y obligaciones entre las partes, pero no transfiere el dominio, por ende, no transfiere ningún derecho real, ni tiene respecto de terceros existencia alguna. En tal sentido el contrato hipotecario se perfecciona sólo con el otorgamiento en escritura pública por ser un derecho real de dominio, un contrato queda perfecto con la escritura pública, sin necesidad de inscripción.

3.12.3 ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y VALIDEZ DEL CONTRATO HIPOTECARIO.

a) El Consentimiento:

Como sea determinado el contrato de hipoteca debe constar por escritura pública, al ser un acto jurídico bilateral debe constar el consentimiento que es el acuerdo de voluntades de las partes, debe ser otorgado con la solemnidad de ley, es decir consienten la creación de un acto jurídico, que se adhiere una parte a la propuesta realizada por la otra parte que determina el acuerdo de voluntades que vincula a las partes.²⁶

b) La Capacidad.

Solo podrá constituir contrato de hipoteca sobre sus bienes la persona que sea capaz de enajenarlos; para constituir hipoteca, debe tener capacidad para enajenar los bienes de poseer esto implica un principio de enajenación que significa capacidad jurídica para actuar en mi propio nombre es decir es la aptitud legal de una persona para

²⁶ <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/consentimiento/consentimiento.htm>

adquirir derechos y contraer obligaciones por sí misma, sin el ministerio o autorización de otro.²⁷

c) La Causa.

Es el motivo que induce al acto o contrato hipotecario que será distinto dependiendo de si el constituyente es un tercero o si es el deudor principal, si es el tercero la causa podrá ser la mera liberalidad, podría ocurrir que el deudor principal entregue al tercero una cantidad de dinero para que constituya el gravamen, en tal caso la causa será la entrega de dicha remuneración.

Si el deudor principal es quien constituye la hipoteca la causa será la concesión de ese préstamo. Si el contrato de hipoteca fue otorgado en momento distinto la causa será la obtención del préstamo, si lo fue después, la causa será cumplir con la obligación de otorgar una garantía, que seguramente se pactó en el contrato principal esta causa debe ser real y lícita.²⁸

d) El objeto.

El objeto del contrato hipotecario está constituido por los derechos y obligaciones que este genera entre el deudor acreedor y quien garantiza la obligación o el mismo deudor. En el caso del contrato hipotecario la obligación es la de hacer la respectiva tradición del derecho real de hipoteca mediante su inscripción, que está constituido por el inmueble sobre el que recaerá el gravamen.

3.11.4 LA ESPECIALIDAD DE LA HIPOTECA.

Es el principio general es el alcance del derecho real de hipoteca la relación jurídica hipotecaria. Tomando en cuenta los bienes hipotecados estos deben ser determinados e individualizados tanto en el contrato hipotecario como en la inscripción hipotecaria en el registro respectivo. Para que se establezca el gravamen sobre la cosa afecta, se distinguen de inmediato los bienes a que alcanza la hipoteca. Es decir, el principio de

²⁷ https://es.wikipedia.org/wiki/Capacidad_jur%C3%ADdica

²⁸ Universidad de Chile, Facultad de Derecho Departamento de Derecho Privado, LA CLAUSULA DE GARANTIA GENERAL HIPOTECARIA, diciembre de 2010,

especialidad de la hipoteca tiene un doble sentido toma en cuenta la individualización de los bienes sobre que recae la hipoteca y la determinación de la obligación que garantiza.

El principio de especialidad de la hipoteca se justifica a determinar los bienes, ya que el acreedor puede determinar el alcance de los gravámenes que presenta un inmueble hipotecado, para poder ver si es suficiente garantía. Asimismo, se protege el interés de los deudores porque saben el alcance del gravamen que recae sobre sus bienes, y por último ayuda a los terceros interesados en adquirir bienes inmuebles que pueden estar afectos a una hipoteca.

En cuanto a la especialidad en cuanto a la obligación protege al deudor en tanto que limita la responsabilidad hipotecaria de la obligación y permite a los terceros conocer el nivel de compromiso del crédito del deudor.

3.11.5 NATURALEZA DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE HIPOTECA.

La inscripción de la hipoteca debe realizarse en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca para que se pueda realizar la tradición del derecho real de hipoteca, la inscripción hipoteca es necesaria para dar nacimiento al derecho real de hipoteca. Mientras no se realice la inscripción no se realiza la tradición y no existe el gravamen hipotecario teniendo un valor constitutivo.

La inscripción hipotecaria es la que constituye el derecho real de hipoteca, pero no es suficiente por sí sola, sólo es uno de los elementos para constituir el gravamen en el inmueble, porque es necesario un título que la anteceda el cual es el contrato hipotecario.

3.13 HIPOTECA ABIERTA.

La hipoteca cerrada se caracteriza por garantizar una obligación claramente definida y determinada desde el inicio en el contrato. La hipoteca cerrada es la más solicitada por los acreedores en operaciones donde el propósito del financiamiento está delimitado; dicha garantía puede ser solicitada por cualquiera en las relaciones contractuales ya sea persona natural o jurídica para asegurar el cumplimiento de obligaciones. La hipoteca cerrada es un contrato real accesorio, por lo cual depende del cumplimiento de las obligaciones previas, las cuales garantiza.

Para los acreedores la hipoteca cerrada es una herramienta eficaz para garantizar un crédito destinado a fines específicos, proporcionando claridad tanto al deudor como al acreedor sobre los términos de la relación jurídica contractual. constituye con el fin de garantizar una única obligación determinada en el contrato, y no ampara ninguna otra que el deudor pueda contraer con el acreedor.

3.14 LA HIPOTECA ABIERTA

La hipoteca abierta garantiza una obligación, que sirve para garantizar obligaciones múltiples, ofrece una mayor flexibilidad, siendo particularmente útil para el financiamiento adicional o recurrente de deudor. La hipoteca abierta permite garantizar obligaciones variables o futuras a cargo del deudor hipotecante y a favor del acreedor hipotecario, por un plazo determinado, sin la necesidad de formalizar nuevos contratos.²⁹

Las instituciones financieras suelen sugerir la hipoteca abierta a los deudores que anticipan la necesidad de acceso continuo a financiamiento, ya sea para capital de trabajo, expansión de operaciones o ajuste de flujos de caja. La principal ventaja radica en que el acreedor puede obtener financiamiento futuro sin necesidad de renegociar la hipoteca original, lo que facilita el acceso a nuevos recursos bajo los mismos términos de garantía.

3.15 CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA.

Es un trámite legal que permite eliminar el gravamen que recae sobre un inmueble en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca producto de la deuda. Este proceso es esencial para liberar la propiedad, venderla o utilizarla como garantía para otro préstamo.³⁰

Para formalizar la cancelación de la hipoteca, es obligatorio que el trámite se realice mediante una escritura pública cuando no se posee el antecedente de la escritura, acta notarial de cancelación cuando se posee la escritura que la generó, la cual debe ser elaborada y firmada por un notario activo y certificado en El Salvador.

²⁹ <https://torres.legal/hipoteca-abierta-vs-hipoteca-cerrada/>

³⁰ <https://notarios.sv/cancelacion-de-hipotecas-en-el-salvador-pasos-claves-para-liberar-tu-propiedad/>

CAPITULO III:

4. MARCO LEGAL

4.1 MARCO LEGAL Y NORMATIVO

Desarrollando del mutuo hipotecario con garantía hipotecaria en el derecho civil salvadoreño, basándose en el Código Civil de El Salvador, y las demás leyes que regulan la materia.

4.2 Constitución de la Republica de El Salvador

Art. 23.- Se garantiza la libertad de contratar conforme a las leyes. Ninguna persona que tenga la libre administración de sus bienes puede ser privada del derecho de terminar sus asuntos civiles o comerciales por transacción o arbitramento. En cuanto a las que no tengan esa libre administración, la ley determinará los casos en que puedan hacerlo y los requisitos exigibles.³¹

Este principio permite que los particulares puedan decidir con quién contratar, cuál será el objeto del contrato, establecer las cláusulas de la relación contractual, cómo serán solucionadas o resueltas las diferencias que pudieran llegar a surgir entre las partes contratantes.

4.3 Código Civil

4.3.1 Marco Legal del Mutuo.

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.³²

Es decir, es el vínculo jurídico en el cual las partes acuerdan el mutuante entrega al mutuario cosas fungibles con la obligación del deudor de restituirla en un plazo determinado con los intereses si fueron pactados en el contrato.

Art. 1955.- No se perfecciona el contrato de mutuo sino por la tradición, y la tradición transfiere el dominio.

³¹ CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR (1983) Contenido; DECRETO N° 38.

³² Gerardo Barrios. CODIGO CIVIL, El Ministro de Gobernación: Manuel Irungaray. Gaceta Oficial No. 85 - Tomo 8 del 14 de abril de 1860.

En tal sentido el contrato de mutuo queda consumando cuando el mutuante entrega al mutuario la cosa mutuada, en tal sentido si no se entrega la cosa el contrato no se perfecciona.

Art. 1956.- Si se han prestado cosas fungibles que no sean dinero, se deberá restituir igual cantidad de cosas del mismo género y calidad, sea que el precio de ellas haya bajado o subido en el intervalo. Y si esto no fuere posible o no lo exigiere el acreedor, podrá el mutuario pagar lo que valgan en el tiempo y lugar en que ha debido hacerse el pago.

El mutuario realizara la devolución de las cosas fungibles al mutuante en la misma calidad y especie entregadas en el término acordado con el acreedor.

Art. 1957.- Si se ha prestado dinero, se debe la suma numérica enunciada en el contrato, ya sea en la especie de moneda convenida o en la suma equivalente de moneda de curso legal, en la relación de cambio establecida por la ley. Este derecho es irrenunciable por el deudor.

Si la suma prestada es en dinero el mutuario debe reintegrar al acreedor en la moneda de curso legal, y el equivalente a la suma prestada de acuerdo a lo establecido en el contrato.

Art. 1958.- Si no se hubiere fijado término para el pago, no habrá derecho de exigirlo dentro de los diez días subsiguientes a la entrega.

Es decir, si en el contrato no se estableció el termino para realizar el pago, el acreedor no podrá exigir el pago de la deuda hasta que pasen diez días después de celebrado el contrato si este así lo quisiese.

Art. 1959.- Si se hubiere pactado que el mutuario pague cuando le sea posible, podrá el Juez, atendidas las circunstancias, fijar un término.

En tal sentido, si se pactó que el mutuario pague cuando le sea posible, el juez con competencia en lo civil y dependiendo de las circunstancias determinara el plazo de pago.

Art. 1960.- Si hubiere prestado el que no tenía derecho de enajenar, se podrán reivindicar las especies mientras conste su identidad, y el mutuario de buena fe tendrá derecho a reclamar daños y perjuicios contra el mutuante. Desapareciendo la identidad, no habrá lugar a la reivindicación de las especies; pero el que las recibió de mala fe será obligado al pago inmediato con el duplo de los intereses estipulados o legales. El mutuario de buena fe sólo será obligado al pago con los intereses estipulados y en el término convenido o en el concedido por el artículo 1958, respondiendo también el mutuante en este caso por los daños y perjuicios.

Si persona diferente que no tenga la capacidad de enajenar, se podrá reivindicar la especie, y el mutuario de buena fe puede reclamar los daños ocasionados.

Art. 1961.- El mutuante es responsable de los perjuicios que experimente el mutuario por la mala calidad o los vicios ocultos de la cosa prestada, bajo las condiciones expresadas en el artículo

1950. Si los vicios ocultos eran tales que conocidos no se hubiera probablemente celebrado el contrato, podrá el mutuario pedir que se rescinda.

Art. 1962.- Podrá el mutuario pagar toda la suma prestada, aun antes del término estipulado, salvo que se hayan pactado intereses.

Art. 1963.- Se puede estipular interés en dinero o cosas fungibles, sin limitación alguna.

Art. 1964.- Si se estipulare en general intereses sin determinar la cuota, se entenderá que deberán pagarse intereses legales. El interés legal es el seis por ciento al año.

Art. 1965.- Si se han pagado intereses, aunque no estipulados, no podrán repetirse ni imputarse al capital.

Art. 1966.- Si se han estipulado intereses y el mutuante ha dado carta de pago por el capital, sin reservar expresamente los intereses, se presumirán pagados.

Art. 1967.- No se deberán intereses de intereses, sino en el caso de haberse estipulado, y con tal que los intereses que se capitalicen se refieran a una obligación cuyo plazo se ha vencido.

4.3.2 Marco Legal de La hipoteca

Art. 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.

Art. 2158.- 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 ella.

Art. 2159.- La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública. Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca, y la del contrato a que accede.

Art. 2160.- La hipoteca deberá, además, ser inscrita en el Registro de Hipotecas: sin este requisito, no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde que se presente al Registro respectivo si se siguiere inscripción. Los contratos hipotecarios celebrados en país extranjero darán hipoteca sobre bienes situados en El Salvador, con tal que se inscriban en el competente Registro.

Art. 2161.- Si la constitución de la hipoteca adolece de nulidad relativa, y después se valida por el lapso de tiempo o la ratificación, la fecha de la hipoteca será siempre la fecha de la inscripción.

Art. 2162.- La hipoteca podrá otorgarse bajo cualquiera condición, y desde o hasta cierto día. Otorgada bajo condición suspensiva 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. Podrá asimismo otorgarse en cualquier tiempo antes o después de los contratos a que acceda, y correrá desde que se inscriba.

Art. 2163.- No podrá constituir hipoteca sobre sus bienes, sino la persona que sea capaz de enajenarlos, y con los requisitos necesarios para su enajenación. 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. Art. 2164.- El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos, no obstante, cualquiera estipulación en contrario.

Art. 2165.- El que sólo tiene sobre la cosa que se hipoteca un derecho eventual, limitado o rescindible, no se entiende hipotecarla sino con las condiciones y limitaciones a que está sujeto el derecho, aunque así no lo exprese. Si el derecho está sujeto a una condición resolutoria, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 1362.

Art. 2166.- El comunero puede, antes de la división de la cosa común, hipotecar su cuota; pero verificada la división, la hipoteca afectará solamente los bienes que en razón de dicha cuota se adjudiquen, si fueren hipotecables. Si no lo fueren, caducará la hipoteca. Podrá, con todo, subsistir la hipoteca sobre los bienes hipotecables adjudicados a los otros partícipes, si éstos consintieren en ello, y así constare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción hipotecaria.

Art. 2167.- La hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes raíces que se posean en propiedad o usufructo, o sobre naves. Las reglas particulares relativas a la hipoteca de las naves pertenecen al Código de Comercio.

Art. 2168.- La hipoteca constituida sobre bienes raíces afecta los muebles que por accesión a ellos se reputan inmuebles según el artículo 563, pero deja de afectarlos desde que pertenecen a terceros.

Art. 2169.- La hipoteca se extiende a todos los aumentos y mejoras que reciba la cosa hipotecada.

Art. 2170.- También se extiende la hipoteca a las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados, y a la indemnización debida por los aseguradores de los mismos bienes.

Art. 2171.- La hipoteca sobre un usufructo o sobre minas y canteras no se extiende a los frutos percibidos, ni a las sustancias minerales una vez separadas del suelo.

Art. 2172.- El acreedor hipotecario tiene para hacerse pagar sobre las cosas hipotecadas los mismos derechos que el acreedor prendario sobre la prenda.

Art. 2173.- El ejercicio de la acción hipotecaria no perjudica a la acción personal del acreedor para hacerse pagar sobre los bienes del deudor que no le han sido hipotecados; pero aquélla no comunica a ésta el derecho de preferencia que corresponde a la primera.

Art. 2174.- El dueño de la finca perseguida por el acreedor hipotecario podrá abandonársela, y mientras no se haya consumado la adjudicación, podrá también recobrarla, pagando la cantidad a que fuere obligada la finca, y además las costas y gastos que este abandono hubiere causado al acreedor.

Art. 2175.- Si la finca se perdiere o deteriorare en términos de no ser suficiente para la seguridad de la deuda, tendrá derecho el acreedor a que se mejore la hipoteca, a no ser que consienta en que se le dé otra seguridad equivalente; y en defecto de ambas cosas, podrá demandar el pago inmediato de la deuda líquida, aunque esté pendiente el plazo, o implorar las providencias conservativas que el caso admita, si la deuda fuere ilíquida, condicional o indeterminada.

Art. 2176.- La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido. Sin embargo, esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido el inmueble en pública subasta en virtud de ejecución. Mas para que esta excepción surta efectos a favor del tercero, deberá verificarse la subasta previa citación personal del acreedor o acreedores hipotecarios, conforme al Código de Procedimientos Civiles.

Art. 2177.- El tercer poseedor reconvenido para el pago de la hipoteca constituida sobre la finca que después pasó a sus manos con este gravamen, no tendrá derecho para que se persiga primero a los deudores personalmente obligados. Haciendo el pago se subroga en los derechos del acreedor en los mismos términos que el fiador. Si fuere desposeído de la finca o la abandonare, será plenamente indemnizado por el deudor, con inclusión de las mejoras que haya hecho en ella.

Art. 2178.- El que hipoteca un inmueble suyo por una deuda ajena, no se entenderá obligado personalmente si no se hubiere estipulado. Sea que se haya obligado personalmente o no, se le aplicará la disposición del artículo precedente. La fianza se

llama hipotecaria cuando el fiador se obliga con hipoteca. La fianza hipotecaria está sujeta en cuanto a la acción personal a las reglas de la simple fianza.

Art. 2179.- La hipoteca deberá constituirse por una cantidad determinada, aunque no se deba actualmente; y se extenderá a todos los accesorios de la deuda principal, como los intereses y costas.

Art. 2180.- La hipoteca se extingue junto con la obligación principal. Se 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.

4.4 Código Procesal Civil y Mercantil

Art. 458.- El proceso ejecutivo podrá iniciarse cuando del título correspondiente emane una obligación de pago exigible, líquida o liquidable, con vista del documento presentado. (2) Asimismo cuando los títulos ejecutivos se refieran a deudas genéricas u obligaciones de hacer podrá iniciarse el correspondiente proceso ejecutivo.³³

Es decir, el acreedor podrá iniciar el proceso ejecutivo mercantil, con el fin de recuperar el dinero prestado mas los intereses, haciendo uso de la respectiva demanda.

4.5 Ley Contra La Usura

Art. 3.- Esta Ley se aplicará a toda clase de acreedores, ya sean personas naturales o jurídicas, instituciones del sistema financiero, casas comerciales, montepíos, comerciantes de bienes y servicios, casas de empeño, y en general, a cualquier sujeto o entidad que preste dinero, cualquiera que sea la forma utilizada para hacer constar la operación, ocultarla o disminuirla.³⁴

³³ ORGANO LEGISLATIVO : Decreto Legislativo VIGENTE N°: 712 Fecha:18/09/2008 D. Oficial: 224 Tomo: 381 Publicación DO: 27/11/2008

³⁴ DECRETO N1 221, San Salvador, a los seis días del mes de diciembre del año dos mil doce.

4.5 Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José)

Artículo 20. Derecho a la Nacionalidad 1. Toda persona tiene derecho a una nacionalidad. 2. Toda persona tiene derecho a la nacionalidad del Estado en cuyo territorio nació si no tiene derecho a otra. 3. A nadie se privará arbitrariamente de su nacionalidad ni del derecho a cambiarla. Artículo 21. Derecho a la Propiedad Privada 1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley.³⁵

³⁵ Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José) 22 de Noviembre del 1969

**CAPITULO IV:
CONCLUSIONES Y
RECOMENDACIONES**

5 CONCLUSIÓN

En conclusión, con la siguiente investigación sobre el mutuo con garantía hipotecaria su importancia radica en ser un derecho real como causación que garantiza una obligación principal. En el trascurso de este estudio se determina que el mutuo es un contrato principal, traslativo de dominio, nominado, tradicionalmente ha sido apreciado como un contrato Sinalagmático Imperfecto, el mutuante puede casualmente ser obligado a responder por los daños y perjuicios que se le ocasionen al mutuario, por la mala calidad o los vicios ocultos de la cosa prestada. En definitiva, el contrato de mutuo es aquel vinculo jurídico que une al mutuante y mutuario producto de una obligación de restitución contraída, mediante un documento que sustenta la obligación en la cual se establece el plazo para la restitución de la cosa mutuada, en la cual una vez vencido el plazo al acreedor puede exigir el cumplimiento de la obligación.

Es durante el presente informe que además de desarrollar los requisitos y características del mutuo por lo que es un contrato pertenece al género de contratos de crédito siendo un contrato real, unilateral, por el cual una persona llamada mutuante entrega una cantidad de dinero o cosas fungibles a otra persona llamada mutuatario que se compromete a devolver, pasado un cierto tiempo, igual cantidad de dinero del mismo género y calidad más los intereses pactados. Se trata de un contrato real, por lo que se perfecciona una vez que se produce la entrega de la cosa del mutuante a un mutuatario, momento donde surge el deber de restitución al igual que todas las obligaciones que nacen por la entrega de la cosa.

Así mismo se establece que la hipoteca es una caución real que se contrae para garantizar una obligación, y la Caución es decir cualquiera obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena es decir que la hipoteca es una garantía, es una obligación que garantiza el cumplimiento de otra obligación. Por lo que se determina que la hipoteca es un derecho real, que recae sobre un inmueble, que no por ello deja de pertenecer a su dueño, que se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación principal otorgando a su titular el derecho de perseguir el inmueble a falta del cumplimiento de la obligación principal contraída con él a creedor. Además, para

que se realice la tradición del dominio es necesaria su inscripción en el Centro Nacional de Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca

RECOMENDACIONES

Las recomendaciones sirven como propuestas para sugerir la forma de proceder he identificar los problemas, y mejorar en aquellas circunstancias que generan estos problemas, con el fin de tener más claro los conocimientos en relación al mutuo con garantía hipotecaria con el fin de aportar un.

Para el Departamento de Derecho de la Universidad de El Salvador:

Actualización de los medios de Formación Académica:

Capacitar a más especialistas en la materia de derecho civil, así mismo implementar programas actualizados de acuerdo a las nuevas leyes especiales que se relacionan con el derecho civil, para que así poder tener un conocimiento más amplio del mutuo con garantía hipotecaria.

Fortalecimiento practico en la elaboración de contratos civiles y mercantiles

Crear estrategias para poner en práctica lo aprendido de forma pedagógica de brindar conocimiento a través de las distintas opiniones de los especialistas en derecho civil de facilitar los medios necesarios para implementar las técnicas de redacción de documentos.

Para la Universidad de El Salvador

Desarrollar actualización del pensum

Que sea acorde a las a las nuevas normativas actuales capacitando a los docentes sobre las nuevas leyes para brindar conocimientos que sean acordes a la actualidad ya que el derecho es un mundo cambiante que se desarrolla de acuerdo a las necesidades jurídicas de la sociedad.

Para la Asamblea Legislativa de El Salvador

Creación de Leyes

Crear leyes que favorezcan a los deudores en el sentido que el acreedor no se aproveche de la necesidad del deudor y no caer en una explotación del hombre por el hombre.

Para la Corte Suprema de Justicia

Crear Tribunales Judiciales

Crear tribunales con competencia que puedan determinar las cláusulas abusivas en los contratos en pro del deudor, a fin de garantizar la libertad de contratación entre los particulares, y la verificación de los inmuebles dados en garantía más cuando es un bien de familia.

6. BIBLIOGRAFÍA

LEYES

- 1- CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR (1983) Contenido; DECRETO N° 38
- 2- Gerardo Barrios. CÓDIGO CIVIL, El Ministro de Gobernación: Manuel Irungaray. Gaceta Oficial No. 85 - Tomo 8 del 14 de abril de 1860.
- 3- ÓRGANO LEGISLATIVO: Decreto Legislativo VIGENTE N°: 712 Fecha: 18/09/2008 D. Oficial: 224 Tomo: 381 Publicación DO: 27/11/2008
- 4- DECRETO N° 221, San Salvador, a los seis días del mes de diciembre del año dos mil doce.
- 5- Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José) 22 de noviembre del 1969

LIBROS

- 1- Universidad de *Valladolid*, Facultad de Derecho, Grado en Derecho y Administración y dirección de empresas El contrato de mutuo en Roma y su régimen actual, Presentado por *Alba Ballesteros Lucas* Tutelado por *Javier Hernanz Pilar*, 23 de septiembre de 2020.
- 2- CIJUL EN LÍNEA, CENTRO DE INFORMACIÓN JURÍDICA EN LÍNEA, Informe de Investigación, El Préstamo Hipotecario, Rama del Derecho Civil, Fuentes Doctrina, Normativa y Jurisprudencia. Fecha de elaboración: 03 – 2012.
- 3- Biblioteca digital de la Universidad Autónoma de México UNAM la hipoteca en el Derecho Romano. Nombre del sitio web: <https://archivos.juridica.unam.mx/www/bjv/libros/1/331/18.pdf>
- 4- Informes de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe CEPAL y del Banco Interamericano de Desarrollo BID, que proporcionan análisis detallados y estadísticas de desarrollo sobre el mercado hipotecario en la región.

- 5- Universidad de Chile, Facultad de Derecho Departamento de Derecho Privado, LA CLAUSULA DE GARANTÍA GENERAL HIPOTECARIA, diciembre de 2010
- 6- La hipoteca: elementos personales, reales y formales, Pedro Ávila Navarro Teresa Sánchez Hernández, 2019.
- 7- La hipoteca: elementos personales, reales y formales, Pedro Ávila Navarro Teresa Sánchez Hernández, 2019.

SITIOS WEB

- 1- https://viadialectica.com/material_didactico/
- 2- <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-2019/2014/03/ABEB3>.
- 3- Chromeextension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.uanandresorrego.cl/assets/pdf/a
- 4- Derecho y cambio social, el principio de consensualismo en el derecho de los contratos, pedro donaires Sánchez *Fecha de publicación: 08/10/2012*
<https://dialnet>.
- 5- [https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/20102019/2018/04/CDBF7.HTML#:~:text=El%20titulo%20traslaticio%20de%20dominio,656%20inciso%201%C2%B0%20CC\).https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-](https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/20102019/2018/04/CDBF7.HTML#:~:text=El%20titulo%20traslaticio%20de%20dominio,656%20inciso%201%C2%B0%20CC).https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-)
- 6- <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/contratos-t%C3%ADpicos/contratos-t%C3%ADpicos.htm>
- 7- <https://blog.abaccor.com/que-son-titulos-y-operaciones-de-credito#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20son%20las%20operaciones%20de,el%20futuro%2C%20generalmente%20con%20intereses>.
- 8- <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-2019/2013/10/ACAD1.HTML>
- 9- <https://www.jurisprudencia.gob.sv/DocumentosBoveda/E/1/2010-2019/2016/03/B99D2.HTML>
- 10- <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/consentimiento/consentimiento.htm>

6 ANEXO

7.1 CONSTITUCIÓN DE MUTUO HIPOTECARIO Y CANCELACIÓN DE HIPOTECA.

NUMERO CUATRO-. LIBRO VEINTICUATRO.- MUTUO HIPOTECARIO.- En el distrito de San Miguel, municipio de San Miguel Centro, departamento de San Miguel; a las quince horas con treinta minutos del día catorce de enero del año dos mil veinticinco.- ANTE MÍ, EDWIN ELENILSON DÍAZ IGLECIAS, Notario de este domicilio; comparece el señor GERBER IVAN LUNA MAANO, de cuarenta y un años de edad, Pintor Automotriz, del domicilio del Distrito de San Miguel, Municipio de San Miguel Centro, departamento de San Miguel; persona que conozco e identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad y Tarjeta de Identificación Tributaria número: cero cinco siete seis tres cuatro tres ocho - ocho; en adelante denominado "EL DEUDOR e HIPOTECANTE" y ME DICE: I) MUTUO: Que en este acto recibe a Título de mutuo la cantidad de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA de parte del señor MARVIN JAVIER TORRES REYES, de sesenta años de edad, Comerciante, del domicilio de El sauce, Departamento de La Unión; con Documento Único de Identidad y Tarjeta de Identificación Tributaria: número: cero tres cuatro dos nueve nueve seis ocho - uno, quien en el transcurso de este instrumento podrá ser identificado como EL ACREEDOR, por la cual le debe al acreedor dicha suma de dinero. II) PLAZO: El deudor se obliga a pagar la suma de dinero mutuada para el plazo de SESENTA MESES, contados a partir de esta fecha y que vencerá el día catorce de enero del año dos mil treinta. III) INTERESES: El deudor se obliga a pagar sobre la suma de dinero mutuada el interés convencional del UNO PUNTO CINCO POR CIENTO MENSUAL, más el impuesto al valor agregado (IVA); en el caso de que este último porcentaje supere la cantidad máxima permitida por la ley contra la usura, la deudora pagara en concepto de mora la tasa de interés máxima vigente, para esta clase de negocio que permita la tabla publicada por el Banco Central de Reserva, IV) FORMA DE PAGO, El deudor pagará la suma mutuada y sus respectivos intereses devengado dentro del plazo establecido en el romano II de este mismo instrumento de la manera siguiente: mediante cuotas mensuales por la cantidad de TRESCIENTOS DIECISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, que corresponden a intereses y capital pagaderas el

día CATORCE de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo, comenzando el próximo CATORCE DE FEBRERO del año dos mil veinticinco y así sucesivamente cada siguiente mes hasta el vencimiento del plazo; V) MORA: En caso de mora en unas de las cuotas antes pactada se aumentara el CERO PUNTO CINCUENTA por ciento mensual, más el impuesto al valor agregado (IVA) desde el primer mes no pagado hasta la cancelación de dicho contrato.- VI) ORIGEN Y DESTINO DE LOS FONDOS: a) El presente crédito es otorgado con fondos propios del acreedor; b) El deudor destinará los fondos del crédito para capital de trabajo; en su taller de enderezado y pintura que tiene establecido en esta ciudad, así mismo declara bajo juramento que los fondos con los que pagara este crédito procederán de su trabajo y de actividades lícitas.- VII) CAUSALES DE CADUCIDAD: el plazo de la obligación caducara y el acreedor podrá exigir el pago de la deuda en su totalidad en cualquier de los siguientes casos: a) por ejecución promovida contra el deudor, por terceros o por el mismo acreedor; b) por negativa del registro competente para inscribir esta escritura por causas imputables al deudor. c) por constituir sobre el inmueble hipotecado más adelante, algún otro gravamen o enajenarlo sin el permiso escrito y previo del acreedor y d) por incumplimiento de cualquier otra obligación contenida en este instrumento; VIII) CONDICIONES ESPECIALES: a) El deudor se obliga a facilitar al acreedor el Testimonio de escritura pública del inmueble que se hipoteca o cualquier otro documento que sea necesario para gestionar la inscripción del gravamen hipotecario que se constituirá y apagar los gastos que ocasione la elaboración de esta escritura los de su cancelación y cuantos hiciera el acreedor en el cobro de esta adeudado inclusive los personales aunque no fuera condenados en costa; b) El acreedor queda facultado para inspeccionar por cuenta del deudor el inmueble que cede en este acto en garantía mientras este en vigencia el crédito; c) El señor MARVIN JAVIER TORRES REYES, no firmara ninguna cancelación, mientras existan saldos pendientes a cargo del señor GERBER IVAN HERNANDEZ LIZAMA; ya sean créditos personales o hipotecarios IX) HIPOTECA: sigue presente el señor GERBER IVAN LUNA MAANO, de generales ya expresadas y en adelante también denominado como EL HIPOTECANTE, Y ME DICE: Que en garantía de las obligaciones aquí contraída por su persona como el deudor constituye PRIMERA HIPOTECA, a favor del acreedor sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno de naturaleza rustica, situado CANTON HATO

NUEVO, Jurisdicción del Distrito de San Miguel, Municipio de San Miguel Centro, Departamento de San Miguel; Identificado como LOTE NUMERO CUATRO, DEL POLIGOMNO "A" de la LOTIFICACION SANTA MARGARITA, de la capacidad superficial de DOSCIENTOS METROS CUADRADOS. El cual se describe así: AL NORTE: veinte metros; AL SUR, veinte metros; AL ORIENTE, diez metros; y AL PONIENTE, diez metros. - Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera sección de Oriente bajo la matrícula número: OCHO CERO NUEVE OCHO NUEVE CUATRO CERO OCHO, propiedad del departamento de San Miguel. –Agrega el deudor e hipotecante que en la garantía constituida a favor del acreedor, quedan comprendidas todas las mejoras que tenga y las que en el futuro se incorporaran en el inmueble antes descrito X) CADUCIDAD DE PLAZO: se tendrá por vencido el plazo de esta obligación y se exigirá la totalidad de la deuda en caso de mora y por el incumplimiento de parte del deudor e hipotecante de cualquiera de las condiciones o cláusulas de este contrato; XI) DOMICILIO Y RENUNCIA: para los efectos legales de esta escritura, el deudor e hipotecante señala como domicilio especial el de la ciudad de San Miguel, departamento de San Miguel a la jurisdicción de cuyos tribunales se somete expresamente renunciando al derecho de apelar el decreto de embargo, sentencia de remate y de todas providencia alzable del juicio ejecutivo y de sus incidentes, será depositario de los bienes que se embarguen será designado por el acreedor sin que la persona nombrada este obligada a rendir fianza será por cuenta del deudor o hipotecante los gastos judiciales y extrajudiciales que ocasione este adeudo inclusive los llamados personales aunque no deban ser condenados en costa, hice las advertencia al otorgante de los dispuestos por el artículo doscientos veinte del código tributario.- Así se expresa el compareciente a quien le expliqué los efectos legales de este Instrumento, y leído que le fue por mí lo escrito, en un solo acto sin interrupción, manifiesta su conformidad, ratifica su contenido y firmamos. - DOY FE.

CANCELACIÓN DE HIPOTECA EN ACTA NOTARIAL

... el distrito de Osicala, Municipio de Morazán Sur, Departamento de Morazán, a las diecisiete horas del día trece de enero del año dos mil veinticinco. Ante Mí, **EDWIN ELENILSON DIAZ IGLECIAS**, Notario, del domicilio del Distrito de Osicala, Municipio de Morazán Sur, departamento de Morazán, comparece el señor **CARLOS NOEL CHICAS**, de treinta y nueve años de edad, Estudiante, del domicilio del distrito de Perquin, Municipio de Morazán Norte, departamento de Morazán, a quien hoy conozco e identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número: Cero dos ocho uno cinco cuatro uno nueve- cero, homologado, quien actúa en nombre y representación de la **ASOCIACION COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE MICROEMPRESARIOS Y AGRICULTORES DE MORAZAN, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, que se abrevia "**ACOMAM de R.L.**", Institución Oficial de Crédito, del domicilio del distrito de Meanguera, Municipio de Morazán Norte, departamento de Morazán, con Número de Identificación Tributaria: un mil trescientos catorce- cero noventa mil ciento seis- ciento uno- dos, en su carácter de Presidente de la misma, cuya personería **DOY FE**: De ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista **a)** Certificación emitida por el presidente y Jefe del Registro Nacional de Asociaciones Cooperativas, del Instituto Salvadoreño de Fomento Cooperativo, emitida a favor del señor antes referido y de otros, en la ciudad de San Salvador, el día quince de abril del dos mil veinticuatro, por **JUAN JOSE REYES COCA**, en su calidad de presidente y por **MISAEEL GUSTAVO DIAZ**, Jefe del Registro Nacional de Asociaciones Cooperativas, quienes dan fe de la existencia legal de la Cooperativa y así de la personería de su Representante Legal, **b)** Ejemplar del Diario Oficial número CIENTO OCHENTA Y NUEVE Tomo número: CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES, de fecha martes CINCO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO, pagina número SETENTA Y TRES frente en donde aparecen publicados la reforma de sus estatutos que incluye el cambio de su denominación, en donde consta que la cooperativa en referencia se encuentra inscrita bajo el número DIECISIETE, folios doscientos treinta y tres frente a folios doscientos cincuenta vuelto del libro TRIGESIMO PRIMERO, de Registro e Inscripción de Asociaciones Cooperativas de Ahorro y Crédito, reformada bajo el número VEINTINUEVE, folios CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO FRENTE A

CUATROCIENTOS SETENTA FRENTE del Libro cuadragésimo noveno, de Registro e Inscripción de Asociaciones Cooperativas de Ahorro y Crédito, y tiene personalidad jurídica desde el nueve de enero de dos mil seis y su domicilio legal en el distrito de Meanguera, departamento de Morazán y en tal concepto, **ME DICE:** Que por no existir obligaciones para con la Cooperativa de parte del señor **CARLOS NOEL CHICAS**, de treinta y tres años de edad, Abogado, del domicilio del distrito de Osicala, Municipio de Morazán Sur, departamento de Morazán, portador de su Documento Único de Identidad número: Cero cuatro cuatro tres cuatro cinco cuatro siete – seis, homologado, en su calidad de deudor principal **CANCELA LA ANTERIOR ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION DE PRIMERA HIPOTECA ABIERTA**, otorgada por el señor **CARLOS NOEL CHICAS**, de generales ya expresadas, a favor de la **ASOCIACION COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE MICROEMPRESARIOS Y AGRICULTORES DE MORAZAN, DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, que se abrevia “**ACOMAM de R.L.**”, en el distrito de Meanguera, Municipio de Morazán Norte, Departamento de Morazán, a las quince horas del día veintiocho de junio del año dos mil diecinueve, ante los oficios del Notario Fernando Arístides Garay Andrade, para el Plazo de **QUINCE AÑOS** contados a partir de la fecha de su otorgamiento, y que vencerá el día **VEINTIOCHO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL TREINTA Y CUATRO**, cubriendo saldos deudores hasta por la suma de **DIEZ MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**. Inscrita a favor de la referida cooperativa, en el Centro Nacional de Registros, bajo el Sistema de Folio Real Computarizado en la Matricula número **NUEVE CERO CERO DOS SIETE OCHO SIETE UNO GUION CERO CERO CERO CERO CERO**, en el Asiento **SEIS** de Hipotecas del departamento de Morazán.- Que en consecuencia y en el carácter en que comparece, **DECLARA LIBRE Y SOLVENTE** para con la Cooperativa al señor **CARLOS NOEL CHICAS**, de generales antes relacionadas en su calidad de deudor principal y declara libre de dicho gravamen el inmueble sobre el cual recaía la referida Hipoteca Abierta. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de dos hojas útiles y leída que le fue por mí, íntegramente en un solo acto ininterrumpido, manifiesta su conformidad, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.**

7 GLOSARIO.

Bienes: todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se dividen en inmuebles y muebles.

Bienes inmuebles: o bienes raíces las tierras y los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo.

Derecho de Dominio: 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

Dominio: el derecho de poseer exclusivamente una cosa, gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas por la ley o por la voluntad del propietario.

Posesión: es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de ser señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.

Tradición: es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.

El dinero es un medio de intercambio, por lo general en forma de billetes y monedas, que es aceptado por una sociedad para el pago de bienes, servicios y todo tipo de obligaciones.

Un derecho real es un poder jurídico que ejerce una persona física o jurídica sobre una cosa; regula la Propiedad, y los derechos y obligaciones concernientes a la propiedad.

Una hipoteca es un acuerdo financiero que permite a una persona adquirir una propiedad, generalmente una vivienda, obteniendo un préstamo de un banco u otra entidad financiera.

El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.

El Registro de la Propiedad es una institución fundamental en el ámbito inmobiliario que garantiza la seguridad jurídica en la compraventa de inmuebles y otros derechos reales.

La obligación es un vínculo jurídico, ligamen en virtud del cual una persona llamada deudor, debe observar una determinada conducta (prestación o conducta prestacional) en favor de otra persona llamado acreedor.

Contrato es acto jurídico mediante el cual dos o más partes manifiestan su consentimiento para crear, regular, modificar, transferir o extinguir relaciones jurídicas patrimoniales.

Consentimiento es expresión de la voluntad de un sujeto de derecho internacional en asumir una obligación o en eximir de su cumplimiento.

Interés es la remuneración a que el acreedor tiene derecho a percibir del deudor por la suma de dinero que se le adeuda.

La enajenación es la acción de enajenar, la transmisión de un bien o un derecho a otra persona, sea a título lucrativo u oneroso.

8 DERECHOS DE AUTOR

La información contenida en este documento puede ser reproducida total o parcialmente, con aviso previo y expresamente al titular del derecho de autor y mencionando los créditos y las fuentes de orígenes respectivas (El Mutuo con Garantía Hipotecaria), Así mismo se enviará un ejemplar a la Unidad Bibliotecaria de la Universidad de El Salvador (FMO), otro a la biblioteca del Departamento de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador (FMO) y un ejemplar al titular de esta obra.

Edwin Elenilson Díaz Iglecias, 2025.