

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



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN EN DERECHO CIVIL.

TITULO DEL INFORME FINAL.

“LA HIPOTECA CERRADA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL SALVADOREÑA”

PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS.

PRESENTADO POR:

BR. FELIX JOSUÉ ZARAGOZA CANALES. N° CARNET ZC18008

DOCENTE ASESOR:

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA.

Ciudad Universitaria, San Miguel, septiembre del año 2024.

SAN MIGUEL

EL SALVADOR

CENTRO AMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES



Msc. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA.

RECTOR.

DRA EVELYN BEATRIZ FARFAN MATA

VICERRECTORA ACADÉMICA.

Msc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO.

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO.

Lic. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL.

Licda. ANA RUTH AVELAR.

DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS.

Lic. CARLOS AMÍLCAR SERRANO RIVERA.

FISCAL GENERAL.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
AUTORIDADES



Msc. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO.

DECANO.

Dra. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

VICEDECANO

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

AGRADECIMIENTOS.

Primeramente, agradecer a Dios, ya que sin Él nada podría hacerse posible, desde el momento de ingresar a la universidad encomendé esta carrera a Él y en cualquier momento difícil estuvo presente de manera omnipresente.

En segundo lugar y no menos importante agradecer a mis padres TEODORA CANALES y ÓSCAR ZARAGOZA quienes me apoyaron en toda la carrera de manera económica y apoyo sentimental y emocional, siempre han estado presentes. De igual manera a mis hermanos quienes en la medida de lo posible me han ayudado.

De igual manera agradecer a cada uno de los compañeros que en el camino universitario la vida fue poniendo en cada circunstancia, con quienes pasamos distintas situaciones e indudablemente disfrutamos el camino que la universidad significó en nuestras vidas.

Por último, pero no menos importante a todos los docentes que tuve a lo largo de la carrera, quienes compartieron de su vasto conocimiento y me han ayudado en cada escalón a poder ser un futuro profesional.

ÍNDICE

RESUMEN.	1
SUMMARY.....	2
OBJETIVOS.	4
JUSTIFICACIÓN.	5
CAPITULO I.	8
I. MARCO HISTÓRICO.....	8
1. Significado etimológico de la hipoteca.	9
2. La hipoteca en las civilizaciones Romanas.....	9
3. La hipoteca en la edad media.....	13
3.1. Desarrollo de las hipotecas en la Edad Media.	15
4. Creación de la hipoteca cerrada.	18
4.1. Origen y evolución de la hipoteca cerrada.	18
4.2. Introducción de la hipoteca cerrada en América Latina.....	19
5. Historia de la hipoteca en general en El Salvador.	21
5.1. Época Colonial y Post-Independencia:.....	21
5.2. Siglo XX: Urbanización y Modernización:.....	21
6. Desarrollo de la hipoteca moderna en El Salvador.....	22
CAPITULO II.....	25
II. MARCO TEÓRICO.....	25
1. De la hipoteca convencional.	26
2. Teoría del Carácter limitado de la obligación hipotecaria	27
3. Teoría de la hipoteca y el desplazamiento.	27
4. Teoría de la seguridad jurídica.	29

4.1. Importancia de la seguridad jurídica en el ámbito hipotecario, específicamente de la hipoteca cerrada.....	30
5. Teoría de la hipoteca formal.	31
5.1 De los elementos de la hipoteca.	32
5.2 De los elementos personales	33
5.3 La hipoteca como un medio de caución.	33
5.4 Del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas.	33
5.5 Efectos de la hipoteca.	34
5.6 De la Cancelación de la Hipoteca.	35
5.7 De la Hipoteca Civil e Hipoteca Mercantil.	36
5.8 De la Accesión e Indivisibilidad de la Hipoteca.	37
5.9 De la tradición y la hipoteca	38
5.10 De la Hipoteca Abierta y Cerrada.	39
6. Teoría de la Interpretación Literal y Restrictiva.....	40
7. Teoría de la Protección del Deudor.	40
8. Características de la hipoteca cerrada.	41
8.1. Término Fijo:	41
8.2. Tasa de Interés Fija o Variable	41
8.3. Restricciones en los Pagos Anticipados.....	42
8.4. Penalizaciones por Cancelación Temprana	42
8.5. Opciones de Renovación	42
8.6. Estabilidad en los Pagos Mensuales.....	43
8.7. Plazos Comunes	43
8.8. Funciona como medio de caución.....	43
8.9. Es un Contrato accesorio	44

9. Ventajas de la hipoteca cerrada.	44
9.1. Tasas de Interés generalmente más bajas:	44
9.2. Pagos mensuales predecibles:	45
9.3. Protección contra aumentos en las Tasas de Interés:.....	45
9.4. Plazos más largos:	46
9.5. Potencial para aumentar el valor de la propiedad:	46
9.6. Opciones de renovación y renegociación:.....	46
9.7. Incentivos y promociones:.....	47
10. Diferencias entre hipoteca cerrada e hipoteca abierta.....	47
10.1. Flexibilidad de pago:	47
10.2. Penalizaciones:	48
10.3. Tasa de interés:.....	48
10.4. Plazos:	49
10.5. Adecuación a diferentes necesidades financieras:	49
10.6. Renovación:	50
10.7. Estructura de pago:	50
10.8. Tasa de interés inicial:.....	50
CAPITULO III.	53
III. MARCO CONCEPTUAL.	53
1. Conceptos claves.	53
Hipoteca cerrada:	53
2. Naturaleza jurídica de la hipoteca cerrada.....	56
Otros aspectos importantes a tomar en cuenta al momento de determinar la naturaleza jurídica de la hipoteca cerrada son los siguientes:.....	57
2.1. Contrato de Garantía Real	57

2.2. Derecho Real sobre Bien Inmueble.....	57
2.3. Carácter Accesorio.....	57
2.4. Inalienabilidad sin Consentimiento.....	58
2.5. Restricciones Contractuales.....	58
2.6. Ejecutabilidad.....	58
2.7. Obligaciones y Derechos de las Partes.....	59
2.8. Inscripción Registral.....	59
2.9. Carácter Irrevocable (con condiciones).....	59
3. Otros conceptos.....	59
3.1. Prestamista:	60
3.2. Prestatario:.....	60
4. Partes del contrato de la hipoteca cerrada.	60
4.1 Preámbulo o Introducción:	61
4.2. Cláusulas Financieras:	61
4.3. Condiciones de Pago:	61
4.4. Garantía y Obligaciones del Prestatario:.....	62
4.5. Derechos del Prestamista:	62
4.6. Cláusulas Generales:	63
5. Derecho comparado.	63
CAPITULO IV.....	66
IV. MARCO LEGAL	66
Modos de inscripción de la hipoteca y los instrumentos hipotecarios que deben inscribirse en el registro de la hipoteca.....	66
De la hipoteca en general.....	72
Código de Comercio	84

CONCLUSIONES.....	88
RECOMENDACIONES.	90
BIBLIOGRAFÍA.	92
ANEXO 01	96
ANEXO 02	98
CANCELACIÓN DE HIPOTECA CERRADA	98

RESUMEN.

Este capítulo explora los orígenes de la hipoteca, desde las civilizaciones griegas y romanas hasta su desarrollo en la Edad Media. Se analiza la creación de la hipoteca cerrada y su introducción en América Latina, así como la historia de la hipoteca en El Salvador, abarcando desde la época colonial hasta el siglo XX.

Se centra en las características y efectos de las hipotecas cerradas, describiendo la hipoteca como un contrato y derecho real que garantiza el cumplimiento de una obligación principal. Se presentan diversas teorías relacionadas con la hipoteca, incluyendo la hipoteca convencional y su carácter limitado, así como su impacto en las decisiones de financiamiento de los consumidores y en el mercado de crédito.

Se abordan las leyes y regulaciones que rigen la hipoteca cerrada, analizando las implicaciones legales para las partes involucradas. Se discuten los derechos y obligaciones de los acreedores y deudores, así como los procedimientos en caso de incumplimiento.

Palabras claves: hipoteca cerrada, contrato de garantía, acreedor hipotecario, deudor hipotecario y bienes inmuebles.

SUMMARY.

This chapter explores the origins of the mortgage, from the Greek and Roman civilizations to its development in the Middle Ages. The creation of the closed mortgage and its introduction in Latin America is analyzed, as well as the history of the mortgage in El Salvador, spanning from the colonial era to the 20th century.

It focuses on the characteristics and effects of closed mortgages, describing the mortgage as a contract and real right that guarantees compliance with a principal obligation. Various theories related to the mortgage are presented, including the conventional mortgage and its limited nature, as well as its impact on consumer financing decisions and the credit market.

The laws and regulations governing the closed mortgage are addressed, analyzing the legal implications for the parties involved. The rights and obligations of creditors and debtors are discussed, as well as procedures in the event of default.

Keywords: closed mortgage, guarantee contract, mortgagee, mortgagor and real estate.

INTRODUCCIÓN.

La hipoteca es una figura jurídica fundamental en el ámbito del derecho civil, que ha evolucionado a lo largo de la historia para adaptarse a las necesidades cambiantes de la sociedad. Este trabajo se centra en el análisis de la hipoteca cerrada, un tipo específico de hipoteca que presenta características particulares en su funcionamiento y aplicación.

A través de un recorrido histórico y conceptual, se examinarán los orígenes de la hipoteca, su desarrollo en diferentes contextos legales y su relevancia en la actualidad. La importancia de la hipoteca radica en su función como garantía de obligaciones, permitiendo a los deudores acceder a financiamiento mediante la utilización de bienes inmuebles como respaldo. En este sentido, la hipoteca cerrada se distingue por su naturaleza restrictiva, limitando la capacidad del deudor para realizar ciertas acciones con el bien hipotecado. Este trabajo también abordará los aspectos legales y contractuales que rigen la constitución de la hipoteca, así como las implicaciones que tiene para las partes involucradas. Así mismo busca centrar de manera clara destinos conceptualizaciones importantes dentro de la hipoteca, de manera general o distintos argumentos que a proporcionado la Corte Suprema de Justicia en distintas jurisprudencias con respecto a la evolución de la hipoteca cerrada. A través de un análisis detallado, se busca proporcionar una comprensión integral de la hipoteca cerrada. Este estudio no solo contribuirá al conocimiento académico sobre el tema, sino que también ofrecerá herramientas prácticas para profesionales del derecho que operan en el ámbito de las hipotecas y el financiamiento inmobiliario.

OBJETIVOS.

- Objetivo General

Analizar la hipoteca cerrada en su totalidad, incluyendo su definición, características, marco legal, evolución histórica y su impacto en el mercado inmobiliario, con el fin de proporcionar un conocimiento profundo que beneficie a profesionales del derecho, entidades financieras y consumidores.

- Objetivos Específicos

Definir la Hipoteca Cerrada: Establecer una definición clara y precisa de la hipoteca cerrada, destacando sus características distintivas en comparación con otros tipos de hipotecas. **Examinar el Marco Legal:** Investigar las leyes y regulaciones que rigen la hipoteca cerrada, analizando su aplicación y las implicaciones legales para las partes involucradas. **Identificar Riesgos y Beneficios:** Examinar los riesgos y beneficios asociados con la hipoteca cerrada para prestatarios y prestamistas, con el objetivo de entender mejor las implicaciones de este tipo de financiamiento.

JUSTIFICACIÓN.

La hipoteca cerrada es un tema de gran relevancia en el ámbito del derecho civil y financiero, especialmente en el contexto de la legislación salvadoreña. Este trabajo se justifica por varias razones fundamentales:

Relevancia Jurídica: La hipoteca es un instrumento legal que permite a los deudores garantizar el cumplimiento de sus obligaciones mediante la afectación de un bien inmueble. Comprender su funcionamiento, requisitos y efectos es esencial para la práctica del derecho, así como para la protección de los derechos de los acreedores y deudores.

Impacto Económico: La hipoteca cerrada juega un papel crucial en el acceso al crédito y en la promoción de la inversión en bienes raíces. Al estudiar este tema, se busca contribuir a la comprensión de cómo las hipotecas pueden facilitar el desarrollo económico y la estabilidad financiera de los individuos y las empresas.

Evolución Histórica: La hipoteca ha evolucionado a lo largo de la historia, adaptándose a las necesidades cambiantes de la sociedad. Este trabajo explora su desarrollo desde las civilizaciones antiguas hasta su implementación en América Latina, lo que permite entender mejor su contexto actual y su importancia en el sistema jurídico contemporáneo.

Normativa y Procedimientos: La inscripción de hipotecas en el registro de propiedad raíz es un requisito legal que asegura la validez y oponibilidad de este derecho real. Analizar los procedimientos registrales y las implicaciones legales de la hipoteca

cerrada es fundamental para evitar conflictos y garantizar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

Interés Académico y Profesional: Este trabajo no solo busca aportar al conocimiento académico sobre la hipoteca cerrada, sino también servir como una herramienta útil para profesionales del derecho, notarios, y agentes inmobiliarios, quienes deben estar bien informados sobre las normativas y prácticas relacionadas con este tema

Capitulo I.

CAPITULO I. MARCO HISTÓRICO.

Para poder adentrarnos de una manera más eficiente en qué es y sobre que tratan las hipotecas específicamente las hipotecas cerradas dentro de la legislación salvadoreña como la investigación misma lo establece es imperante establecer cuáles fueron los inicios o cimientos que marcaron la pauta a la existencia de las hipotecas y los diferentes tipos de hipotecas que existen tanto en nuestra legislación como en legislaciones internacionales de los países que mayormente se les reconoce dentro del derecho civil y de esta manera poder adentrarnos a la hipoteca especialmente en su variante cerrada.

Y resulta importante el estudio de la historia puesto que de aquí parte la fundación o las bases, como eran reconocidas en años anteriores marcando el inicio desde la edad media, la evolución romana y la evolución misma que ha tenido la conceptualización de hipoteca cerrada y/o la hipoteca vista desde una conceptualización general.

Y es que el origen general de las hipotecas se remonta a las viejas civilizaciones griegas y romanas. Es más, la palabra hipoteca como tal es proveniente del griego *hypothekē*. El significado proveniente de este término hacía referencia a algo que estaba colocado por debajo de alguna otra cosa, dejando entrever a algo que no podías ver algo que permanecía oculto al ojo humano.¹

Es importante el ver que en esta situación no había algún tipo de distinción o clasificación de las hipotecas, es decir, que estas estaban generalizadas, un concepto y un significado general lo que deja entrever que en aquel entonces no existía

¹ 22 de abril del año 2022, nombre del sitio: historia de la hipoteca ¿Cuándo se crearon las hipotecas? Nombre del sitio web: <https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/historia-hipotecas>

diferenciación entre hipoteca cerrada o hipoteca abierta, la primera más importante de estudio dentro de la presente investigación.

1. Significado etimológico de la hipoteca.

De la manera como se explicaba el origen etimológico de la hipoteca se establecía que es una expresión compuesta procedente de las civilizaciones griegas y romanas, pero mediante su explicación *hypo* (debajo) *teka* (cajón) de lo cual se entiende que es algo que estaba escondido o debajo de algo más, que permanece completamente oculto y/o escondido debajo de un cajón y se entendida de esta manera debido a que no existían signos externos de su existencia al no conllevar la exigencia de la posesión en favor del acreedor hipotecario para que esta pudiese ser constituida. Por lo que se entendía que el bien hipotecado continuaba perteneciendo a la persona titular y continuaba siendo poseído por el deudor hipotecario, es decir no trasladaba el dominio. Era la manera en como las civilizaciones antiguas entendían la manera en cómo funcionaba la hipoteca.

2. La hipoteca en las civilizaciones Romanas.²

Más allá del origen de la palabra, tiene más importancia el contenido que adquirió el concepto. En este sentido, los romanos fueron los que sentaron las bases del significado actual de hipoteca, muy similar al que ha llegado a nuestros días.

La operación tenía lógica y evitaba el desplazamiento de la propiedad como garantía del pago de la deuda. Los romanos pensaron que, si el deudor quería percibir

² 22 de abril del año 2022, nombre del sitio: historia de la hipoteca ¿Cuándo se crearon las hipotecas? Nombre del sitio web: <https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/historia-hipotecas>

el pago de su deuda, no tenía sentido despojar al acreedor de los bienes (por ejemplo, tierras o utensilios para labrar) que podían generar el dinero adeudado.

El Derecho romano estableció dos modalidades de garantía eficaz del pago de una deuda. Por una parte, la fiducia consistía en que el deudor traspasaba al acreedor una propiedad del bien, por lo que se trataba de una garantía que implicaba una gran desprotección para el primero. Por otro lado, la prenda (también conocida como *pignus*) ya se asemejaba a nuestra figura hipotecaria. La puedes considerar, de hecho, el antecedente más claro de la hipoteca. Ahora bien, la hipoteca siguiendo las bases de la antigua roma ya establecíamos que consistía propiamente en un gravamen que acaecía sobre una cosa raíz o mueble que buscaba dar el cumplimiento a una obligación lo que generalmente era conocido como *pignus*.

Básicamente podemos establecer que en la antigua roma se conocía a la prenda y a la hipoteca bajo una misma denominación –*pignus*-. La legislación de las partidas confundía también a la prenda con la hipoteca bajo la denominación común de peños y aunque después se hizo la justa distinción entre la prenda propiamente dicha y la hipoteca declarando que esta última solo se puede constituir sobre bienes inmuebles, sin embargo, se siguió el sistema del derecho Romano según el cual, los gravámenes producidos por las hipotecas permanecían ocultos.

Mediante este sistema se autorizaba a la clandestinidad de las hipotecas y daba lugar a grandes abusos de parte de los deudores que ocultando los gravámenes que reportaban sus bienes contraían nuevos créditos con la garantía de dichos bienes cuando pues su valor era insuficiente para satisfacer el de los anteriormente contraídos que eran por lo mismo de pago preferente.

La real cedula del 09 de mayo de 1778 y las reformas que después se le hicieron, tuvieron por objeto evitar tales abusos creando a lo que se conocía como el Registro de Hipotecas, pero el sistema adoptado no tuvo un desarrollo plenamente conveniente y por lo mismo no garantizaba suficientemente los intereses de los contratantes ni evitaba de una manera certera los litigios y la desconfianza que impedían la circulación de la propiedad.

A estos males ocurrió el Código Civil de 1870 al que siguió en todas sus partes el de 1884 en donde se adoptó el sistema hipotecario, llamado también Germánico porque tuvo su origen propiamente en Alemania y básicamente consistía en hablar de publicidad y en la especialidad de las hipotecas. Es decir que esta debe recaer sobre bienes especiales y expresamente determinados y ser inscrita en el Registro Público para que pueda producir los efectos jurídicos que le atribuía la misma legislación.³

Las bases fundamentales se encuentran en los artículos 1825 y 1826 de este Código de 1884. De los cuales en el primero se detalla que la hipoteca solo puede recaer sobre bienes inmuebles ciertos y determinados o sobre los derechos reales que en ellos estén constituidos.

Y el segundo artículo ordena que se hiciera constar en el Registro la naturaleza del derecho real o de los predios hipotecados con la ubicación de estos, sus nombres, números, linderos y demás circunstancias que los caractericen.

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>

Como es sabido el sistema hipotecario adoptado por nuestro código civil de 1870 y reproducido por el de 1884 fue tomado de la Ley Hipotecaria vigente en España cuyos autores lo explicaron en la respectiva exposición de motivos, de la cual se retomó el siguiente pasaje que hace comprender en qué consistía la publicidad como uno de los elementos importantes de este código de 1884 o conocido también como código Germánico. Consistía ésta en que trataba de que desaparecieran las hipotecas ocultas, en que no pueda perjudicar al contrayente de buena fe ninguna carga que gravite sobre la propiedad sino se hallare inscrita en el respectivo registro, en que quien tenga derecho que haya descuidado inscribir no perjudique por una falta a él solo es imputable al que sin haberla cometido ni podido conocer adquiriera la finca gravada o la reciba como hipoteca en garantía de lo que se le debe, en que el registro de las hipotecas se franquee a todo el que quiera adquirir un inmueble, prestar sobre él, comprobar derechos que puedan corresponderle y para decirlo de una vez al que tenga un interés legítimo en conocer el estado de la propiedad y sus gravámenes.⁴

La especialidad es la consecuencia lógica de la publicidad y ha tenido por objeto hacer que desaparezcan las hipotecas generales que autorizaban las anteriores legislaciones antiguas dando lugar a multitud de fraudes y estelionatos pues aun cuando tales hipotecas se limitaban a los bienes presentes y no se extendieron como se acostumbraba hacerlo a todos los que en lo futuro pudieran adquirir los deudores, producían por resultado la falta de publicidad de la hipoteca, circunstancia que solo

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>

concorre cuando no está inscrita en el registro con expresión individual del inmueble sobre el cual se impone y la cantidad a que extiende la garantía.

Así pues, la especialidad consiste en gravar con las hipotecas inmuebles ciertos y determinados derechos que posean los mismos requisitos. Estos quedan llenos respecto de los inmuebles, con la designación del nombre con que son conocidos, su ubicación, sus linderos y demás circunstancias que los caracterizan y en los derechos determinando su naturaleza y el inmueble sobre el cual estos fueron constituidos.

3. La hipoteca en la edad media.

Con el tiempo, se crearon los registros de la propiedad, con los que las operaciones relacionadas con las hipotecas comenzaron a adquirir una seguridad jurídica de la que antes carecían.

Durante la Edad Media hubo un retorno del hombre a los campos y la posesión de grandes extensiones de tierra, con todo lo que ello conllevaba (vasallajes, impuestos, etc.). Por lo tanto, el concepto de propiedad experimentó un renovado auge durante aquella época.

Las hipotecas se convirtieron en alternativas de crédito territorial, formando parte del sistema habitual de pagos feudales. Este instrumento servía a los cultivadores para hacerse con más tierras, de forma paralela a la hipoteca de sus terrenos como medio de garantía. Además, este pago podía materializarse con dinero, productos de la cosecha o animales.

Podemos resaltar también el hecho de que en esa época o en la edad media la hipoteca especialmente en Europa poseía bastantes características distintas a las que en la actualidad se conocen, las cuales son:

- 1- Origen feudal: En sus inicios, la hipoteca no era un instrumento financiero como lo entendemos en la actualidad, sino más bien una consecuencia del sistema feudal. Los señores feudales podían otorgar tierras en préstamo a sus vasallos como recompensa por servicios o para asegurar lealtad. Esto no involucraba dinero ni intereses, pero establecía una relación de dependencia y obligación.
- 2- Garantía de deudas: A medida que evolucionó el sistema económico durante la Edad Media, la hipoteca se empezó a utilizar más como una garantía para préstamos monetarios. Los terratenientes y nobles podían poner en garantía sus tierras (feudo) como seguridad para obtener préstamos de dinero.
- 3- Protección y condiciones: La hipoteca medieval implicaba que si el deudor no cumplía con las condiciones del préstamo (como pagar en las fechas acordadas), el prestamista podía tomar posesión de la tierra. Esto se consideraba una forma de protección para el prestamista y aseguraba que el deudor cumpliera con sus obligaciones.
- 4- Aspectos legales y sociales: La formalización de las hipotecas en la Edad Media estaba influenciada por leyes locales y costumbres feudales, lo cual variaba considerablemente de una región a otra. La capacidad de obtener un préstamo mediante una hipoteca estaba limitada principalmente a terratenientes y nobles, ya que el campesinado y los trabajadores rurales tenían menos acceso a la propiedad de tierras.

3.1. Desarrollo de las hipotecas en la Edad Media.

La historia de la hipoteca en la Edad Media se remonta a la evolución de las prácticas crediticias y la regulación del crédito en Europa. Durante este período, las hipotecas no se parecían a las formas modernas, pero establecieron las bases para las prácticas financieras que conocemos hoy en día. Y esta fue la manera en cómo se desarrollaron las hipotecas en la Edad Media:

3.1.1. Contexto Histórico:

En la Edad Media, la economía europea estaba basada principalmente en la agricultura y las relaciones feudales. La tierra era el principal recurso económico y una fuente de riqueza y poder. El sistema feudal significaba que la tierra estaba generalmente en manos de la nobleza y la iglesia, mientras que los campesinos trabajaban la tierra a cambio de protección y el derecho a vivir en ella.

3.1.2. Préstamos y Garantías:

Préstamos con Garantía Real: Los préstamos se otorgaban frecuentemente con la tierra como garantía. En caso de incumplimiento del pago, el acreedor podía tomar posesión de la tierra. Este tipo de acuerdo se conocía como "gage" en inglés y "gageo" en francés.

Gage Vivum y Gage Mortuum: Se distinguían dos tipos de gages: el "gage vivum" (prenda viva) y el "gage mortuum" (prenda muerta). En un "gage vivum," el deudor seguía disfrutando de la tierra, pagando los ingresos generados por ella al acreedor hasta que

la deuda fuera pagada. En un "gage mortuum," el acreedor recibía la posesión de la tierra y sus ingresos, y el deudor solo la recuperaría al pagar la deuda.

3.1.3. Influencias Romanas y Germánicas:

Las prácticas hipotecarias medievales fueron influenciadas por las leyes romanas y las tradiciones germánicas. El derecho romano proporcionaba un marco jurídico que influyó en la legislación medieval europea, aunque de manera fragmentada y adaptada a las circunstancias locales.

En cuanto al sistema Germano, el derecho hipotecario alemán se puede denominar de la siguiente; Primeramente en cuanto al gravamen hipotecario y el Registro, en el cual toda hipoteca debe inscribirse en el registro correspondiente, y entre la hipoteca y la inscripción registral debe existir una correspondencia total, de esta forma se ha reemplazado el principio de los romanos de la correspondencia que debe de existir entre la hipoteca y el crédito, por el de la correspondencia entre la hipoteca y el registro, así también en segundo lugar se puede denominar la hipoteca de tráfico e hipoteca de seguridad, en la cual la sustentabilidad de la hipoteca frente al crédito puede acarrear peligros al propietario, quien puede verse expuesto a pagar dos veces si la cancelación del crédito no se hace constar en el registro, para poder evitar esto, se permite que los propietarios vinculen la hipoteca como derecho accesorio al crédito, en la misma forma que lo hacía el derecho romano y que lo hacen los sistemas derivados de él.

3.1.4. Documentación y Registro:

Cartas y Escrituras: Las transacciones hipotecarias eran documentadas mediante cartas o escrituras, las cuales especificaban los términos del préstamo, la cantidad prestada y la tierra puesta como garantía. Estas escrituras eran esenciales para asegurar los derechos tanto del prestamista como del prestatario.

Registros Públicos: En algunas áreas, se comenzaron a mantener registros públicos de las hipotecas, aunque esto no era universal. Estos registros ayudaban a prevenir fraudes y disputas sobre la propiedad.

3.1.5. Evolución y Regulación:

Con el tiempo, las hipotecas se volvieron más reguladas. Los señores feudales y las autoridades locales comenzaron a establecer normas para proteger a ambas partes en una transacción hipotecaria. Por ejemplo, se imponían límites a las tasas de interés y se desarrollaban procedimientos para la ejecución de hipotecas en caso de incumplimiento.

3.1.6. Influencia de la Iglesia:

La Iglesia Católica jugó un papel importante en la regulación de las prácticas crediticias. La usura, o el cobro de intereses excesivos, era condenada por la iglesia. Sin embargo, la necesidad de crédito llevó a la evolución de prácticas que podían eludir las restricciones eclesiásticas, como la "hipoteca indirecta" a través de arrendamientos y otras formas de transacción financiera.

En conclusión, la historia de la hipoteca en la Edad Media muestra una transición de prácticas informales y locales a sistemas más formalizados y regulados. Este proceso fue impulsado por el resurgimiento del comercio, la influencia de la Iglesia y el desarrollo de instituciones legales más sofisticadas. Las prácticas hipotecarias medievales sentaron las bases para el sistema financiero moderno, destacando la importancia de la tierra como garantía de crédito y la necesidad de mecanismos legales para proteger los derechos de todas las partes involucradas.

4. Creación de la hipoteca cerrada.

La hipoteca cerrada, también conocida como hipoteca de tasa fija, es una variante de las hipotecas tradicionales que se caracteriza por tener un interés y pagos fijos durante un periodo determinado del préstamo. Este tipo de hipoteca proporciona seguridad y previsibilidad al prestatario, ya que los pagos mensuales no varían con las fluctuaciones de las tasas de interés del mercado.

4.1. Origen y evolución de la hipoteca cerrada.

4.1.1 Orígenes Tempranos:

Las hipotecas modernas tienen sus raíces en la antigua Roma y Grecia, donde los préstamos garantizados con bienes raíces ya se utilizaban. Sin embargo, la hipoteca cerrada como la conocemos hoy en día es un producto del sistema financiero desarrollado en los siglos XIX y XX.

4.1.2. Desarrollo en Estados Unidos:

La hipoteca fija a largo plazo, que es una forma de hipoteca cerrada, se popularizó en Estados Unidos durante la Gran Depresión. En 1934, con la creación de la Federal Housing Administration (FHA), el gobierno estadounidense introdujo la hipoteca a 30 años de tasa fija como una manera de hacer que la compra de viviendas fuera más accesible y predecible para los ciudadanos. Esta medida ayudó a estabilizar el mercado inmobiliario y a fomentar la propiedad de viviendas.

4.1.3. Expansión Global:

Posteriormente, el concepto de hipoteca cerrada se extendió a otros países, adaptándose a diferentes sistemas financieros y necesidades del mercado. En España, por ejemplo, aunque las hipotecas variables son más comunes, las hipotecas a tipo fijo han ganado popularidad en las últimas décadas debido a la estabilidad que ofrecen en comparación con las hipotecas a tipo variable, especialmente en tiempos de inestabilidad económica.

4.2. Introducción de la hipoteca cerrada en América Latina.

La introducción de la hipoteca cerrada en América Latina es un proceso que se desarrolló gradualmente, influenciado por factores económicos, políticos y sociales tanto a nivel local como global. Así mismo existieron distintos factores que conllevaron a que los países latinoamericanos introdujeran este modelo de hipoteca en su entorno; entre los factores más relevantes que intervinieron resaltan:

4.2.1. Influencia de Modelos Extranjeros: Estados Unidos y Europa: La popularización de la hipoteca cerrada en Estados Unidos durante la Gran Depresión y su expansión en Europa sirvieron de modelo para muchos países latinoamericanos. La estabilidad que ofrecía una tasa de interés fija era atractiva para mercados emergentes en busca de seguridad económica.

4.2.2. Crisis Económicas y Necesidad de Estabilidad: Décadas de 1980 y 1990: Las crisis económicas que afectaron a varios países de América Latina durante estas décadas resaltaron la necesidad de mecanismos financieros más seguros y predecibles. Las hipotecas cerradas ofrecían una solución frente a la alta inflación y las fluctuaciones económicas.

4.2.3. Reformas Financieras y Regulatorias: Apertura de Mercados: La liberalización de los mercados financieros en muchos países latinoamericanos permitió la entrada de productos hipotecarios más sofisticados. Las reformas estructurales facilitaron la creación de instituciones financieras capaces de ofrecer hipotecas de tasa fija. Programas Gubernamentales: Varios gobiernos implementaron programas de vivienda y subsidios para hacer accesibles las hipotecas cerradas. En México, por ejemplo, el INFONAVIT comenzó a ofrecer hipotecas de tasa fija a largo plazo como parte de sus esfuerzos para promover la propiedad de vivienda.

5. Historia de la hipoteca en general en El Salvador.⁵

La historia de la hipoteca en El Salvador refleja la evolución económica y social del país, adaptándose a los cambios en la demanda de vivienda y las condiciones macroeconómicas. Dentro de una vista general de la evolución que la hipoteca ha tenido dentro de la historia salvadoreña se refleja de la siguiente manera:

5.1. Época Colonial y Post-Independencia:

Durante la época colonial y los primeros años de independencia, el acceso a la propiedad de la tierra y la vivienda estaba limitado a las élites. Los préstamos hipotecarios eran escasos y estaban dirigidos principalmente a grandes terratenientes y comerciantes.

5.2. Siglo XX: Urbanización y Modernización:

Con la urbanización creciente a lo largo del siglo XX, especialmente a partir de la década de 1950, surgió una mayor demanda de vivienda en las áreas urbanas. Este proceso impulsó la necesidad de mecanismos financieros más accesibles y eficientes para adquirir propiedades.

La creación de instituciones como el Fondo Social para la Vivienda (FSV) en 1973 marcó un hito en la promoción de créditos hipotecarios accesibles para la población. El

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

FSV comenzó a ofrecer préstamos con condiciones favorables para facilitar el acceso a la vivienda.⁶

6. Desarrollo de la hipoteca moderna en El Salvador.

- **Décadas de 1980 y 1990: Crisis y Reformas:**

La guerra civil (1980-1992) y la consecuente crisis económica afectaron el mercado hipotecario, reduciendo significativamente la capacidad de los bancos para otorgar créditos y aumentando la incertidumbre financiera.

Con la firma de los Acuerdos de Paz en 1992 y la estabilización económica, se implementaron reformas financieras que incluyeron la liberalización del sector bancario y la modernización del sistema hipotecario. Esto permitió la entrada de nuevos actores y productos financieros más sofisticados.

- **Años 2000: Expansión y Diversificación:**

La década de 2000 vio una expansión del mercado hipotecario con la introducción de nuevos productos, incluyendo las hipotecas cerradas. Entidades como La Hipotecaria comenzaron a ofrecer una gama más amplia de opciones hipotecarias, adaptándose a las necesidades diversas de los consumidores⁷.

⁶ Información sobre programas y estadísticas de Créditos hipotecarios del Fondo Social para la Vivienda.

⁷ Evaluaciones sobre el Acceso a la vivienda y el desarrollo del mercado hipotecario en la región desarrollados por publicaciones académicas y estudios del Banco Interamericano de Desarrollo.

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 hipotecario⁸

⁸ Reportes económicos y análisis del sector financiero emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Capitulo II

CAPITULO II. MARCO TEÓRICO.

El presente estudio se centra en analizar las características y efectos de las hipotecas cerradas, un producto financiero ampliamente utilizado en el mercado inmobiliario. La importancia de este tipo de hipoteca radica en su impacto sobre las decisiones de financiamiento de los consumidores y las dinámicas del mercado de crédito.

El contrato de hipoteca, es un contrato y asimismo un derecho real mediante el cual se brinda una caución que busca garantizar el cumplimiento de una obligación de carácter principal, en ese sentido la caución que el deudor da, tiene como requisito por regla general que esta sea un bien inmueble.

La hipoteca como se ha evidenciado en anteriores tópicos ha sufrido una evolución en el transcurso de tiempo, creándose dentro de la mutación diferentes teorías relacionadas con la Hipoteca, que, en el desarrollo del presente tópico se abordaran en el siguiente orden: 1) Hipoteca Convencional, 2) Hipoteca con y sin desplazamiento, y 3) Hipoteca Formal (Civil y Mercantil); a) Hipoteca Abierta e b) Hipoteca Cerrada.

1. De la hipoteca convencional.⁹

Existen diferentes legislaciones que aplica la presente teoría objeto de estudio, cabe resaltar que dentro de nuestra legislación carece de mucha seguridad jurídica dicha situación.

La hipoteca convencional consiste en la realización de un convenio verbal, mediante el cual se realiza en un sentido, una garantía para el cumplimiento de una obligación de carácter crediticio, dentro de dicho convenio no muta mucho la esencia de una función hipotecaria, siempre es lo mismo, con la diferencia que dentro de sus formalidades esta era en forma meramente verbal.

Dentro de nuestra legislación este supuesto tiene inaplicabilidad, por carecer de seguridad jurídica, asimismo al ser este un convenio, con la entrada en vigencia del nuevo sistema registral el cual es el sistema de folio real, es necesario que para que una hipoteca surta sus efectos jurídicos es necesaria su registro, previa realización contractual mediante una escritura pública, el artículo 2159 del código civil define tal situación de la siguiente manera:

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

Y el artículo 2160 del código civil:

“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

⁹ Centro de información jurídica en línea de la Universidad de Costa Rica. Dirección del Sitio Web: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/>

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.”

2. Teoría del Carácter limitado de la obligación hipotecaria.¹⁰

Esta teoría por su parte sostiene que la hipoteca cerrada garantiza únicamente una obligación específica, definida en el momento de su constitución. La imposibilidad de modificar la obligación garantizada, salvo con el consentimiento expreso de las partes involucradas.

Así mismo esta teoría relacionada con la hipoteca cerrada posee distintas ópticas o acepciones, la primera de ellas que hace referencia al principio de especialidad, en cuanto que la hipoteca debe especificar claramente la obligación garantizada, el importe y las condiciones del contrato, esto implicará específicamente que cualquier cambio bajo estas condiciones requerirá o será necesario para su consecución de una nueva escritura y/o registro. Por otro lado, tenemos la restricción de modificaciones, la cual entiende que la obligación garantizada no puede ampliarse para que esta sea realizada o llamada a cubrir deudas futuras o diferentes a la estipulada originalmente.

3. Teoría de la hipoteca y el desplazamiento. ¹¹

En un trato de querer asemejar lo aplicable con la prenda con el contrato de hipoteca, se realiza dicha asimilación en los siguientes conceptos:

¹⁰ Pérez, L, 2023. Hipotecas en el Derecho Civil. Editorial Lex, P. 215 y Jiménez, C 2020. Principios del Derecho Hipotecario. Editorial Jurídica, pagina 67.

¹¹ García, M 2018. Derecho Hipotecario. Editorial Jurídica, pagina 146.

Dentro del contrato de prenda, se sabe que esta de igual forma es un medio de caución de una obligación, la cual se realiza con bienes muebles, siendo estos aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro sin que implique su destrucción, dicho esto a la hora de dar en garantía el bien mueble al momento de este pertenecer siempre a su propietario se entenderá que es una prenda sin desplazamiento, se habla que dentro del contrato de prenda hay desplazamiento cuando este se entrega al acreedor y al momento de saldar la obligación el deudor deberá de restituirlo la bien que se brindó en caución.

Lo que se buscaba asimilar era si dentro de la hipoteca podría darse dicho desplazamiento en un sentido ficticio, o sea entregarse la tenencia del inmueble al acreedor de la relación obligacional en un sentido que implique un “desplazamiento” del derecho de dominio útil.

El hecho de no existir desplazamiento implica dentro de esta teoría que no había ninguna alteración del dominio del inmueble del deudor, evidentemente se instituía un gravamen que al no solventar la obligación podía procederse a un embargo.

Lo antes mencionado tiene aplicabilidad dentro de la legislación salvadoreña, en el sentido que la hipoteca puede instituirse y el deudor puede tener en propiedad directa su inmueble, asimismo en el caso que salga de sus manos el inmueble deberá de entenderse que se instituye una anticresis, en un sentido análogo debemos de entender que dicha teoría es aplicable, evidentemente se deforma en otro contrato puesto que el hecho de estar en tenencia el inmueble del acreedor puede este explotarlo y verse en un modo de pago, lo antes dicho lo abarca la disposición del código civil en su artículo 2157:

“La hipoteca es un derecho constituido sobre inmuebles a favor de un acreedor para la seguridad de su crédito, sin que por eso dejen aquéllos de permanecer en poder del deudor. Si el deudor entregare al acreedor el inmueble hipotecado, se entenderá que las partes constituyen una anticresis, salvo que estipulen expresamente otra cosa.”

4. Teoría de la seguridad jurídica.¹²

Desde la perspectiva de la seguridad jurídica, la hipoteca cerrada proporciona certeza y predictibilidad tanto al acreedor como al deudor, lo que se traduce en un entorno contractual más estable. La teoría de la seguridad jurídica es un concepto fundamental en el derecho que busca garantizar la certeza, estabilidad y predictibilidad de las normas jurídicas en una sociedad. Se considera uno de los pilares esenciales del Estado de derecho y del sistema jurídico moderno, asegurando que las leyes sean claras, conocidas, y aplicables de manera coherente y justa. En el contexto de las hipotecas cerradas, esta teoría se aplica para proporcionar un entorno contractual seguro y confiable para las partes involucradas.

En el contexto del derecho hipotecario, la seguridad jurídica desempeña un papel crucial al establecer reglas claras y consistentes que regulen la constitución, modificación y extinción de las hipotecas. La seguridad jurídica en las hipotecas cerradas se manifiesta en los siguientes aspectos:

- **Certeza en las Condiciones Contractuales:** La hipoteca cerrada garantiza que las condiciones pactadas (importe, tasa de interés, plazo, etc.) sean respetadas a lo largo

¹² López, J, 2019 El Contrato de Hipoteca. Revista de Derecho, paginas 16-18.

de la vigencia del contrato. Esto proporciona una base sólida para que tanto acreedores como deudores conozcan sus derechos y obligaciones.

- **Inmutabilidad de la Obligación Garantizada:** La obligación garantizada por una hipoteca cerrada es fija y no puede ser alterada sin el consentimiento de ambas partes, lo que previene sorpresas y disputas futuras. Este aspecto refleja el principio de estabilidad normativa y protección de los derechos adquiridos.
- **Transparencia y Accesibilidad a la Información:** Las hipotecas cerradas requieren su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que permite a terceros conocer la existencia y condiciones del gravamen. Esta transparencia es fundamental para garantizar la seguridad de las transacciones y proteger a las partes de litigios innecesarios.

4.1. Importancia de la seguridad jurídica en el ámbito hipotecario, específicamente de la hipoteca cerrada.¹³

La seguridad jurídica es esencial para el funcionamiento adecuado de cualquier sistema legal ya que promueve la confianza de los ciudadanos en las instituciones y facilita el desarrollo económico y social, algunos beneficios que incluyen a la seguridad jurídica son:

Fomento de la Inversión y el Comercio: La previsibilidad de las normas legales crea un entorno favorable para la inversión y el comercio, ya que los empresarios y las

¹³ Sánchez, A, 2020 Derechos Humanos y Seguridad Jurídica. Ediciones Jurídicas, paginas 56-58

personas pueden planificar sus actividades con la certeza de que las reglas no cambiarán arbitrariamente.

Protección de los Derechos Humanos: La seguridad jurídica asegura que los derechos humanos sean respetados y protegidos de manera consistente, proporcionando un marco legal que defienda las libertades individuales y colectivas.

Estabilidad Social y Política: Un sistema legal que ofrece seguridad jurídica contribuye a la estabilidad social y política, ya que reduce la incertidumbre y el riesgo de conflictos legales o desobediencia civil.

5. Teoría de la hipoteca formal. ¹⁴

La teoría de la hipoteca formal comprende en esencia la misma función establecida para una hipoteca, la cual es, garantizar el cumplimiento de una obligación por medio de una caución de un bien inmueble. La diferencia entre una hipoteca convencional, con una hipoteca formal radica en la seguridad jurídica que se brinda, al instaurarse mediante un documento base que deriva una fuente obligacional.

La presente teoría la recoge nuestra legislación al momento de nominar el contrato de hipoteca y establecer entre sus presupuestos el requisito *sine qua non* de que la constitución de esta deberá de hacerse mediante escritura pública para su posterior registro. Dicho esto, el contrato de hipoteca formal contiene diferentes características las cuales serán abordadas en este tópico:

¹⁴ Rodríguez, P. 2021 Estabilidad Social y Seguridad jurídica. Universidad de Derechos paginas 120-122

5.1 De los elementos de la hipoteca.

La hipoteca al ser un contrato este contiene elementos de validez y asimismo elementos constitutivos del contrato en sí, dentro de los elementos de validez, se hacen verificaciones al momento de realizar el acto contractual: 1) Consentimiento, 2) Objeto, 3) Causa, 4) Capacidad y 5) Formalidades.

En razón del consentimiento de las partes no deben de existir vicios en este, dentro los vicios se encuentran el dolo, la fuerza y el error, por lo tanto, esto es aplicable a todos los contratos en común.

En razón del objeto este nacerá siempre con la misión de garantizar una obligación de carácter principal, dicha obligación principal en el caso del presente trabajo nos enfocaremos en una obligación de carácter crediticio, o sea devenida de un préstamo o mutuo. En razón de la causa, el contrato de hipoteca puede significar muchas cosas, tanto como la garantía, como el medio de confianza para solventar de manera forzosa una deuda esto en el sentido del acreedor de la deuda, respecto del deudor es una forma de brindar confianza de pago al acreedor como también podría significar escasez en un futuro, debido a que sus ingresos podrían ser variados en el transcurso del tiempo.

En razón de la capacidad dentro del contrato de hipoteca el código civil es concentrado el momento de disponer sobre la capacidad para realizar una hipoteca limitándose a que meramente es necesario que el contratante tenga la potestad de enajenar.

5.2 De los elementos personales

Los elementos personales de la hipoteca son los siguientes: 1) Acreedor Hipotecario y 2) Deudor Hipotecario.

Acreedor hipotecario es la persona que tiene la potestad de saldar la deuda instituida a su favor por medio del bien inmueble.

Deudor hipotecario es la persona quien da en garantía el inmueble en beneficio del acreedor quien caso de no cumplir puede perder la propiedad.

5.3 La hipoteca como un medio de caución.

Dentro del desarrollo del presente tópico se ha utilizado el término “*caución*”, dicho termino según nuestro código civil significa “*generalmente cualquiera obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena*”, estando establecido en el artículo 44 del código civil.

Entonces debemos de comprender que la hipoteca nace y es reconocida en nuestra legislación como una forma de caución estando entre ellas también el contrato de prenda. Dicho esto, se sintetiza que el contrato de hipoteca es un contrato de garantía.

5.4 Del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas.

La hipoteca se instituye mediante escritura pública, de lo anterior se analiza que las personas quienes son delegados del estado, siendo aquellas personas autorizadas para ejercer el notariado, dicho esto una escritura pública, es un instrumento notarial el cual está impregnado de la fe pública. Debemos colegir entonces que el contrato de

hipoteca deberá de asentarse en escritura matriz en el libro de protocolo de un notario, para posterior sacar el testimonio o escritura pública.

Una de las escrituras públicas realizadas deberán de ser llevadas al registro de propiedad raíz e hipotecas, para ser inscrita, previo procedimiento registral que consiste en análisis de la redacción y verificación de requisitos de fondo y de forma, si existiere alguna anomalía el registrador podrá prevenir a los interesados que existe una patología dentro de la escritura, si no existiese ello deberá de emitir una resolución y asentar la escritura pública mediante una anotación marginal modificativa en la cual relaciona la hipoteca con el inmueble que se está gravando.

Si no se advierte ningún vicio por ninguna de las partes y por parte del registrador la acción de nulidad prescribe con el paso del tiempo, pudiendo quedar estas ratificadas también de forma expresa o tácita; de forma expresa por medio de un escrito con las formalidades de la hipoteca y es tácita al momento de que una de las partes contratantes ejecute la obligación y la nulidad relativa no sea por incapacidad derivada de la edad.

Este es un requisito de la hipoteca de imperativo cumplimiento, si este no se realiza no podrá surtir ningún efecto en la vida jurídica, por lo tanto, la inscripción es algo obligatorio para una hipoteca.

5.5 Efectos de la hipoteca.

Los efectos de la hipoteca pueden ser varios, radican en el camino que tome el tiempo, la forma de extinguir la obligación principal o que incurra el acreedor en una situación de incumplimiento de obligación, evidentemente al momento de extinguir la obligación por medio de cualquier forma de extinción de las obligaciones que son

comprendidas en la ley por consiguiente se extingue la hipoteca, lo antes relacionado se toma como un ejemplo típico de “*lo accesorio sigue la suerte de lo principal*”.

Dentro de ello se podría situar una incógnita ¿Cuándo surte los efectos jurídicos una hipoteca?, la hipoteca suerte sus efectos al momento de presentarse a su registro correspondiente, dicha situación hace alusión al principio de derecho registral denominado principio de rogación, que ostenta la presentación del documento para su posterior inscripción.

Los efectos en general son ellos, en razón del efecto producto del incumplimiento del deudor da origen a que el acreedor puede perseguir el inmueble hipotecado, por medio de un proceso ejecutivo, previa presentación de la demanda la cual deberá de llevar una anotación preventiva de la demanda asimismo pidiendo medidas cautelares de embargo preventivo.

5.6 De la Cancelación de la Hipoteca.

La cancelación de hipotecas es algo muy importante de tener en cuenta dentro de la práctica jurídica, en nuestra legislación según la doctrina registral, a la hora de cancelar esto genera una modificación o extinción en un asiento registral es necesario que se haga mediante las formalidades del documento que le dio vida jurídica, *verbigracia*, la creación de una sociedad se hace por medio de escritura pública, asimismo, su extinción se hará por medio de escritura pública.

De lo anterior deberá de intuirse que la cancelación de la hipoteca es por medio de una escritura pública de cancelación de hipoteca, la cual deberá de realizarse ante un

notario de la república, siendo esta firmada por parte del acreedor del crédito, posterior a ello, esta podrá llevarse al registro para solicitar la cancelación de la hipoteca.

Dicha figura podrá realizarse por medio de dos formas: 1) en forma total o en 2) forma parcial, total significa que el deudor salda toda la deuda, en forma parcial significa que se instituirá en la escritura que el deudor ha pagado una parte considerable del crédito u obligación.

Respecto a la carga obligacional de a quien le corresponde cancelar la hipoteca si se tratase de una obligación de carácter crediticio, esta corresponderá a la institución bancaria por obligación devenida de la Ley de Protección al consumidor quien, a parte de realizar el proceso de cancelación, deberá también conceder un finiquito siendo esta una certificación mediante la cual se consta que se ha cumplido la obligación.

5.7 De la Hipoteca Civil e Hipoteca Mercantil.

A lo largo del desarrollo de los cursos en materia mercantil se han realizado las diferenciaciones entre ambas materias, diferencias que radican en sujetos, objetos y actos.

La diferencia entre ambas hipotecas radica en sobre el objeto que caen, si esta recae sobre una cosa típicamente mercantil se entenderá como mercantil, se sabe que le código de comercio de El Salvador reconoce la Empresa Mercantil como una cosa típicamente mercantil, ahora bien, al desarrollarse el presente marco, se especio que por regla general la hipoteca recae sobre bienes inmuebles.

Siendo los bienes aquellas cosas que pueden o son objeto de apropiación, dentro de ellas están los muebles y los inmuebles, entonces podemos colegir que la empresa es un bien, porque esta puede ser objeto de una enajenación, ¿dentro de que clasificación de los bienes entra una empresa? La Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia sostiene que las Empresas de Carácter Mercantil son bienes muebles por lo siguiente *“la empresa mercantil a pesar de representar un conjunto coordinado de trabajo, elementos materiales y valores incorpóreos, es un bien mueble, por la posibilidad que tiene de movilizar sus elementos dentro del tráfico jurídico”*.

De lo anterior se establece que la excepción a la regla general de la aplicación de una hipoteca, pudiendo recaer esta sobre un bien mueble, ahora bien, es aplicable en el mismo sentido para las naves, haciendo referencia a las naves marítimas, entrando estas en un conflicto bastante doctrinal donde unos clasifican las naves como bienes muebles y otros las clasifican como inmuebles al momento de estas vararse.

En razón del registro la hipoteca mercantil deberá de ser inscrita cuando el objeto sea una empresa de carácter mercantil en el registro de comercio.

5.8 De la Accesión e Indivisibilidad de la Hipoteca.

La accesión es un modo de adquirir el dominio de las cosas que produzca o que se establezcan en un bien de propiedad, dicho esto la relación existente con el contrato de hipoteca y la accesión radica en que, si el titular del inmueble edifica en él, al momento de ejecutarse la hipoteca el acreedor también lo es de lo obtenido por la accesión.

Por lo tanto, esto origina un carácter de indivisibilidad del inmueble, entiéndase que no podrá dividirse del inmueble lo ya constituido en una suerte de que eso no se dio en garantía.

5.9 De la tradición y la hipoteca

Al momento de gravarse una propiedad raíz producto de una hipoteca, nace la incertidumbre si esta puede o no enajenarse al estar gravada, debido a que el inmueble puede ser objeto de un embargo judicial y está sirviendo como un medio de garantía de un crédito que no ha gozado el posible comprador, lo que implica una posibilidad de este inmueble ser objeto de un litigio, de un traslado forzoso y tener una afectación.

Hay que analizar que la hipoteca surte los efectos ante el incumplimiento de la obligación, si bien es cierto el inmueble está afectado ficticiamente, esto no implica una vinculación, debiendo de entenderse que no implica una prohibición de enajenar el bien hipotecado, lo prohibido de ello radica cuando al estar insolvente él quiera evadir una acción enajenando, incurriendo en el delito de Alzamiento de Bienes.

Para poder trasladar un inmueble es necesario que opere un modo de adquirir el dominio de las cosas, denominado Tradición, teniendo como requisito esencial que para que opere este la necesidad de realizarse por medio de un título traslativo de dominio, que en este caso nos referiremos a la compraventa.

De lo anterior existen criterios generales para la tradición de bienes inmuebles, pero al verse estos inmersos con un derecho real, la aplicación de una tradición ordinaria no es procedente, debiéndose de aplicar reglas excepcionales del tradiciones sui generis, siendo esta, *verbigracia*, una especie asemejable de la tradición por causa de

muerte la cual se perfecciona por una ficción legal generando algo único en su género, en el caso de la tradición de un bien gravado, se busca mediante las reglas excepcionales explicarse al comprador que existen un gravamen, si el recibe y acepta dicha situación en son del principio de la libertad contractual y si no se pactó en el contrato algo contrario a ello puede darse tal situación contractual.

Lo que genera esto al vendedor es que al ser esto de conocimiento del banco podrá verse la ganancia obtenida como un modo de pago de la obligación crediticia pudiéndose perseguir dicha situación.

5.10 De la Hipoteca Abierta y Cerrada. ¹⁵

La hipoteca es una figura que constituye un género contractual que produce especies, las cuales poseen una división bipartita: 1) Hipoteca Abierta e 2) Hipoteca Cerrada.

5.10.1 Hipoteca Cerrada.

La hipoteca cerrada es una especie de hipoteca que busca garantizar una obligación como tal, verbigracia, garantiza una sola obligación crediticia *“Una entidad bancaria da un crédito hipotecario por la cantidad de \$ 25,000 dólares de los Estados Unidos de América, mediante el cual el deudor da en caución un bien inmueble”* deberá de entenderse que solo garantiza una obligación, por lo general en la práctica esto se concede a los particulares.

¹⁵ Líneas y criterios jurisprudenciales de la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia del 2007 pagina 09.

5.10.2. Hipoteca Abierta.

La hipoteca abierta es una forma de garantizar siempre una obligación, con la diferencia que sirve para garantizar obligaciones múltiples, Según la obra Líneas y Criterios Jurisprudenciales de la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia año dos mil siete, página 9.

6. Teoría de la Interpretación Literal y Restrictiva.

La teoría de la interpretación literal y restrictiva subraya que la hipoteca cerrada debe interpretarse conforme a lo estrictamente pactado, sin admitir interpretaciones extensivas que pudieran modificar la voluntad original de las partes.

Principio de Inmutabilidad: La hipoteca cerrada es inmutable en sus términos, y cualquier interpretación debe adherirse estrictamente a lo que las partes acordaron en el contrato inicial.

Limitación de Interpretaciones Extensivas: Evita que se introduzcan cambios no pactados, manteniendo la seguridad jurídica de las condiciones pactadas originalmente.

7. Teoría de la Protección del Deudor.

Esta teoría enfatiza que la hipoteca cerrada protege al deudor al limitar su responsabilidad a las condiciones y montos pactados originalmente.

Prevención de Sobrecarga Financiera: Al no permitir ampliaciones de la deuda sin una nueva escritura, el deudor está protegido contra incrementos no consensuados de sus obligaciones financieras.

Claridad en Obligaciones: Garantiza que las obligaciones del deudor están claramente definidas, proporcionando un entorno contractual más seguro y previsible.

8. Características de la hipoteca cerrada.

La hipoteca cerrada es un tipo de préstamo hipotecario que tiene características específicas en cuanto a la rigidez de sus términos y la duración de su compromiso. Este tipo de hipoteca es común en muchos países y se distingue de la hipoteca abierta principalmente por sus restricciones y penalizaciones en caso de pago anticipado.

8.1. Término Fijo:

Las hipotecas cerradas generalmente tienen un término fijo, que puede variar desde unos pocos años hasta varias décadas. Durante este período, el prestatario está obligado a mantener la hipoteca con las condiciones acordadas.

8.2. Tasa de Interés Fija o Variable

Interés Fijo: Muchas hipotecas cerradas tienen una tasa de interés fija, lo que significa que la tasa de interés permanece constante durante todo el término del préstamo. Esto proporciona previsibilidad en los pagos mensuales.

Interés Variable: Algunas hipotecas cerradas pueden tener una tasa de interés variable que puede ajustarse periódicamente de acuerdo con ciertos índices de referencia. Aunque esto puede resultar en pagos fluctuantes, puede ofrecer tasas iniciales más bajas.

8.3. Restricciones en los Pagos Anticipados

Las hipotecas cerradas suelen tener restricciones significativas sobre los pagos anticipados. Esto significa que el prestatario puede enfrentar penalizaciones si intenta pagar el préstamo total o parcialmente antes de lo acordado.

Las penalizaciones por pagos anticipados están diseñadas para compensar al prestamista por la pérdida de interés que hubiese ganado si el préstamo se hubiese mantenido durante todo el término.

8.4. Penalizaciones por Cancelación Temprana

Si el prestatario decide cancelar la hipoteca antes del final del término, generalmente tendrá que pagar una penalización considerable. Esta penalización puede basarse en un porcentaje del saldo restante del préstamo o en un monto fijo preestablecido.

8.5. Opciones de Renovación

Al final del término de la hipoteca cerrada, el prestatario generalmente tiene la opción de renovar el préstamo bajo nuevas condiciones y tasas de interés. Esto permite

al prestatario ajustar su hipoteca según las condiciones del mercado y sus necesidades financieras actuales.

8.6. Estabilidad en los Pagos Mensuales

Una de las ventajas de una hipoteca cerrada con tasa fija es la estabilidad de los pagos mensuales. Esto permite al prestatario planificar y presupuestar sus finanzas con mayor precisión, sin preocuparse por fluctuaciones en las tasas de interés.

8.7. Plazos Comunes

Los términos de las hipotecas cerradas suelen ser de 1, 3, 5, 10 años, entre otros. Al final de cada término, el prestatario puede optar por renovar la hipoteca, cambiar a una hipoteca diferente o pagar el saldo restante.

8.8. Funciona como medio de caución

Como bien se sabe la característica principal de las hipotecas es que actúan como un medio de caución de una deuda principal, por lo que hacemos referencia a que se trata de un contrato accesorio y que el contrato que le da vida es principalmente una deuda o como bien se conoce un contrato de mutuo hipotecario, por lo que al ser un contrato accesorio la vida de este dependerá de la vida del contrato principal, ya que como se ha mencionado siempre, el contrato accesorio corre la suerte del contrato principal.

8.9. Es un Contrato accesorio¹⁶

Un contrato accesorio es un acuerdo contractual que solo puede existir por consecuencia o en relación con otro contrato de naturaleza anterior el cual se clasifica como principal, por lo que se entiende que el contrato accesorio se caracteriza como un dependiente de un contrato principal, que mayoritariamente se da como una especie de garantía o caución tal como se aclaró en la característica anterior, por lo que en consecuencia, si no existe una deuda principal este no podrá surtir efectos o tener validez jurídica puesto que no se antepone a una deuda ¹⁷principal. De igual manera no se puede reconocer carácter autónomo e independiente a un contrato, como el de la hipoteca, que es un mero pacto o estipulación necesaria respecto de un contrato principal cualquiera que sea la función que a la misma se atribuya.

9. Ventajas de la hipoteca cerrada.

9.1. Tasas de Interés generalmente más bajas:

Estabilidad en la Tasa: Las hipotecas cerradas suelen ofrecer tasas de interés más bajas que las hipotecas abiertas debido a las restricciones en los pagos anticipados y cancelaciones. Esto puede resultar en ahorros significativos a lo largo del plazo del préstamo.

¹⁶ Concepto derivado de la Real Academia Española en línea. Nombre del sitio web: <https://dpej.rae.es/lema/contrato-accesorio>.

¹⁷ Tribunal Supremo Sala de lo Civil de España de la ciudad de Madrid de fecha 29 de junio del año 2011, mediante número de resolución 515/2011 en un proceso de casación

Opciones de Tasa Fija: La posibilidad de fijar la tasa de interés durante un período específico permite a los prestatarios evitar fluctuaciones en las tasas del mercado, lo que puede ser una ventaja significativa en un entorno de tasas ascendentes.

9.2. Pagos mensuales predecibles:

Consistencia Financiera: Con una tasa de interés fija, los pagos mensuales permanecen constantes durante el término del préstamo. Esto facilita la planificación del presupuesto familiar y proporciona seguridad financiera.

Sin Sorpresas: La previsibilidad de los pagos mensuales elimina la preocupación por cambios inesperados en los costos hipotecarios, lo que es especialmente importante para quienes tienen ingresos fijos o presupuestos ajustados.

9.3. Protección contra aumentos en las Tasas de Interés:

Seguridad a Largo Plazo: Si las tasas de interés suben, los prestatarios con hipotecas cerradas a tasa fija están protegidos contra estos aumentos, ya que su tasa de interés permanece igual durante el término del préstamo.

Planificación Financiera: Esta protección permite una mejor planificación financiera a largo plazo, ya que el prestatario sabe exactamente cuánto deberá pagar cada mes.

9.4. Plazos más largos:

Flexibilidad en la Duración: Las hipotecas cerradas ofrecen términos más largos, que pueden variar desde 1 año hasta 10 años o más, proporcionando flexibilidad para elegir un plazo que se ajuste a las necesidades y objetivos financieros del prestatario.

Reducción de Riesgo: Al tener un plazo más largo con una tasa fija, los prestatarios pueden mitigar el riesgo de tener que renegociar su hipoteca en un entorno de tasas de interés más altas.

9.5. Potencial para aumentar el valor de la propiedad:

Construcción de Equidad: Con pagos constantes y previsible, los prestatarios pueden concentrarse en pagar su hipoteca a tiempo y, por lo tanto, aumentar la equidad en su propiedad, lo que puede ser beneficioso para futuros préstamos o refinanciaciones.

Estabilidad en Inversiones: Aquellos que consideran su vivienda como una inversión pueden beneficiarse de la estabilidad que ofrece una hipoteca cerrada, ya que facilita la gestión del pago del préstamo.

9.6. Opciones de renovación y renegociación:

Renovación al Término: Al finalizar el término de la hipoteca cerrada, el prestatario tiene la opción de renovar la hipoteca, lo que puede permitir renegociar las condiciones del préstamo según las tasas de interés actuales y las condiciones del mercado.

Refinanciación: Aunque las hipotecas cerradas tienen penalizaciones por pagos anticipados, al término del plazo, el prestatario puede optar por refinanciar sin penalizaciones, lo que puede resultar en mejores términos y tasas de interés.

9.7. Incentivos y promociones:

Beneficios Adicionales: Los prestamistas a menudo ofrecen incentivos y promociones adicionales para las hipotecas cerradas, como descuentos en tasas de interés iniciales, costos de cierre reducidos, o incluso seguros hipotecarios preferenciales.

10. Diferencias entre hipoteca cerrada e hipoteca abierta.¹⁸

10.1. Flexibilidad de pago:

Hipoteca cerrada: Las hipotecas cerradas imponen restricciones sobre la cantidad y frecuencia de los pagos anticipados. Estas hipotecas suelen tener penalizaciones si se intenta pagar el préstamo total o parcialmente antes del término acordado. Esto puede ser un inconveniente si el prestatario desea liquidar su deuda antes de tiempo o si necesita cambiar de plan por cualquier motivo.

Hipoteca abierta: Las hipotecas abiertas ofrecen una gran flexibilidad para realizar pagos adicionales o cancelar el préstamo en cualquier momento sin incurrir en penalizaciones. Esta característica es ideal para prestatarios que prevén recibir ingresos

¹⁸ Banco Bilbao Vizcaya Argentaria BBVA del año 2021. Tipos de hipotecas y sus características. Nombre del sitio web: www.bbva.com y Banco Santander de México del año 2023 diferencias entre hipotecas abiertas y cerradas nombre del sitio web: www.santander.com.mx

adicionales o que tienen fluctuaciones en su capacidad de pago. Permite acelerar el pago del principal y, por lo tanto, reducir el costo total de la hipoteca

10.2. Penalizaciones:

Hipoteca cerrada: Estas hipotecas suelen tener penalizaciones considerables por pagos anticipados o cancelación temprana. Las penalizaciones se calculan generalmente en base a un porcentaje del saldo restante o como un monto fijo. Las condiciones exactas varían entre prestamistas, pero las penalizaciones pueden ser significativas.

Hipoteca abierta: En general, las hipotecas abiertas no tienen penalizaciones por pago anticipado. Los prestatarios pueden liquidar su deuda en cualquier momento sin enfrentar cargos adicionales. Esta flexibilidad es especialmente valiosa para aquellos que planean vender su propiedad o refinanciar su hipoteca antes del final del término.

10.3. Tasa de interés:

Hipoteca cerrada: Estas hipotecas generalmente ofrecen tasas de interés más bajas que las hipotecas abiertas. La tasa puede ser fija, proporcionando estabilidad durante el término del préstamo, o variable, ajustándose según las condiciones del mercado. Las tasas fijas son populares entre los prestatarios que buscan certeza en sus pagos mensuales

Hipoteca abierta: Debido a la flexibilidad que ofrece, las hipotecas abiertas suelen tener tasas de interés más altas que las hipotecas cerradas. El prestamista

compensa el riesgo de reembolso anticipado al cobrar una tasa más elevada. Las tasas pueden ser fijas o variables, pero generalmente son más altas que las ofrecidas por las hipotecas cerradas.

10.4. Plazos:

Hipoteca cerrada: Ofrecen plazos más largos, que pueden variar desde 1 año hasta 10 años o incluso más. Estos plazos más extensos son adecuados para aquellos que prefieren una planificación financiera a largo plazo con pagos predecibles.

Hipoteca abierta: Los plazos de las hipotecas abiertas suelen ser más cortos, generalmente entre 6 meses y 1 año. Esto permite a los prestatarios reevaluar su situación financiera y renegociar las condiciones de la hipoteca con mayor frecuencia.

10.5. Adecuación a diferentes necesidades financieras:

Hipoteca cerrada: Es más adecuada para aquellos que desean estabilidad en sus pagos y que no planean hacer grandes cambios financieros en el corto plazo. La estabilidad de la tasa fija y los pagos predecibles son beneficios clave para quienes buscan protegerse de las fluctuaciones del mercado.

Hipoteca abierta: Es adecuada para prestatarios que anticipan cambios significativos en sus ingresos o que planean vender la propiedad en un futuro cercano. La capacidad de realizar pagos adicionales o cancelar el préstamo sin penalización es un gran atractivo para quienes desean maximizar el pago del principal.

10.6. Renovación:

Hipoteca cerrada: Al final del término, el prestatario puede optar por renovar la hipoteca, renegociar las condiciones, o explorar otras opciones de financiamiento. Aunque la renovación es una opción, el proceso puede ser menos flexible y generalmente se debe planificar con antelación para evitar sorpresas.

Hipoteca abierta: Al final del término, el prestatario puede optar por renovar la hipoteca, renegociar las condiciones, o explorar otras opciones de financiamiento. Aunque la renovación es una opción, el proceso puede ser menos flexible y generalmente se debe planificar con antelación para evitar sorpresas.

10.7. Estructura de pago:

Hipoteca cerrada: Ofrece una estructura de pagos más estable, generalmente con pagos mensuales fijos. Esto es ideal para quienes prefieren consistencia en sus compromisos financieros y desean evitar fluctuaciones en sus gastos mensuales.

Hipoteca abierta: Permite mayor flexibilidad para ajustar los pagos mensuales según las necesidades del prestatario. Esto puede incluir realizar pagos adicionales o ajustar el cronograma de pago en función de las capacidades financieras del prestatario.

10.8. Tasa de interés inicial:

Hipoteca cerrada: La tasa de interés inicial puede ser fija y permanecer constante durante el término del préstamo, proporcionando estabilidad en los pagos. Alternativamente, puede ser variable pero ajustada de manera más controlada.

Hipoteca abierta: Puede tener tasas de interés variables que se ajustan con mayor frecuencia. Aunque esto puede llevar a pagos fluctuantes, las tasas iniciales pueden ser atractivas para aquellos que buscan una entrada baja en el mercado.

Capitulo III

CAPITULO III. MARCO CONCEPTUAL.

El marco conceptual de la hipoteca cerrada hace referencia a los principios, términos y condiciones que definen a este específico tipo de hipoteca.

Una hipoteca cerrada por referencia general es un acuerdo de préstamo para la compra de una propiedad, en el que el prestatario se compromete a un plazo y una tasa de interés fijos o variables, pero con restricciones significativas en cuanto a la capacidad de realizar pagos anticipados o de cancelar la hipoteca antes del término que se ha acordado entre las partes.¹⁹

1. Conceptos claves.

Hipoteca cerrada:

Es un tipo de préstamo hipotecario diseñado para financiar la compra de una propiedad, en el que el prestatario se compromete a un acuerdo contractual con términos y condiciones específicos que limitan su capacidad de modificar, liquidar o pagar anticipadamente la hipoteca sin incurrir en penalizaciones o costos adicionales. Este tipo de hipoteca se caracteriza por ofrecer estabilidad y previsibilidad en los pagos, pero a cambio, impone restricciones considerables en la flexibilidad del prestatario para gestionar su deuda hipotecaria.²⁰

¹⁹ Tesis doctoral presentada por Rene Ayala Mendoza en abril 1971 en la ciudad de San Salvador El Salvador bajo el título de “La Hipoteca Mercantil”.

²⁰ Seminario de graduación en Ciencias Jurídicas año 2007 presentado por Norma Yesenia Mejía Miranda y Oscar Orlando Villalta García en la Universidad de El Salvador en enero 2008.

Manuel Osorio define a la hipoteca de manera general de la siguiente manera: Derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles, para garantizar con ellos la efectividad de un crédito en dinero a favor de otra persona. Generalmente el inmueble gravado es propiedad del deudor, pero también una persona que no es la deudora puede constituir hipoteca sobre un inmueble suyo para responder de la deuda de otra persona. A efectos hipotecarios, los buques y las aeronaves son considerados como bienes inmuebles. En cualquier supuesto, el bien hipotecado no sale del poder del propietario hasta el momento del vencimiento de la deuda (que puede no ser el de vencimiento de la hipoteca). Si el deudor no paga, el acreedor tiene el derecho de obtener el pago de su crédito sobre el inmueble hipotecado, mediante un procedimiento judicial ejecutivo. Con el importe de la venta del bien se cubren la deuda principal, los intereses y las costas; queda el remanente, si los hubiere, a favor del propio deudor. Si la deuda es pagada a su vencimiento, queda levantada la hipoteca; como también si, pendiente la deuda, transcurriese un determinado plazo (veinte años en la Argentina) desde la inscripción del gravamen en el Registro correspondiente. Las hipotecas suelen ser de dos clases: la convencional y la legal. Pero esta segunda no es admitida en todas las legislaciones; como la argentina, cuando expresamente declara que no hay otra hipoteca que la convencional. En aquellos países en que es reconocida, como en la legislación española, la hipoteca legal se establece a favor de la mujer casada, sobre los bienes del marido, como garantía de los bienes dotales, parafernales o de otra índole que ella aporte al matrimonio; a favor de los parientes con derecho a la reserva de bienes, sobre los del obligado a reservarlos; a favor de los herederos del cónyuge premuerto, sobre los bienes del sobreviviente cuando éste contrajere nuevas nupcias, en los casos concretos que la

propia ley determina; a favor de los menores e incapacitados, sobre los bienes de sus tutores o curadores; a favor del Estado, en los casos que la ley específica, y a favor de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro correspondientes a un determinado plazo.²¹

La hipoteca es un derecho real de garantía, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo), que confiere a su titular un derecho de realización de valor de un bien, (generalmente inmueble) el cual, aunque gravado, permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor hipotecario, en caso de que la deuda garantizada no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta forzosa del bien gravado con la hipoteca, cualquiera que sea su titular en ese momento (reipersecutoriedad) para, con su importe, hacerse pago del crédito debido, hasta donde alcance el importe obtenido con la venta forzosa promovida para la realización de los bienes hipotecados.

Por su parte la sala de lo civil de la Corte Suprema de Justicia define a la hipoteca en la sentencia 268-CAC- 2014 emitida a las nueve horas con cuarenta minutos del siete de octubre del dos mil dieciséis en la ciudad de San Salvador, de la siguiente manera:

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

²¹ Diccionario Jurídico de Manuel Osorio publicado en Buenos Aires Argentina en 1994 sobre las Hipotecas pagina 458.

a terceros. La hipoteca es un contrato y como tal, tiene las características siguientes: es un contrato nominado o típico, ya que se encuentra reglamentado en la ley; es un contrato unilateral, debido a que sólo se obliga el deudor hipotecario a transferir al acreedor hipotecario el derecho real de hipoteca, con valor de garantía; el acreedor no contrae obligación alguna; es un contrato accesorio, porque supone la existencia de una obligación principal cuyo cumplimiento asegura (préstamo o crédito). Es un contrato oneroso, por regla general, en cuanto produce equivalencia en las prestaciones. Como derecho real, es de garantía, que se ejerce sobre la cosa y no respecto a determinada persona, y no se ejerce de forma indirecta, puesto que el acreedor hipotecario puede perseguir la finca hipotecada, sea quien fuera el que la posea. Art. 2176 inc. 10 C.C., en caso de que el deudor hipotecario no cumpla la obligación garantizada con la hipoteca; es un derecho inmueble, es decir, se ejerce sobre bienes raíces. Es un derecho accesorio, puesto que sigue la suerte del derecho principal al que garantiza, si la obligación principal es nula, la hipoteca constituida no es válida. ²²

2. Naturaleza jurídica de la hipoteca cerrada.

La Sala de lo Civil en la sentencia con referencia 66-CAC-2011 expresa que el derecho de hipoteca es ante todo un derecho real de realización de valor, y como tal derecho real, se haya investido de la facultad restitutoria que nace de un contrato, y una

²² Sentencia con referencias 268-CAC-2014. Sala de lo Civil de la Corte Suprema Justicia, en San Salvador, a las nueve horas y cincuenta minutos del veintiocho de agosto de dos mil quince.

vez verificada su inscripción en el Registro de la Propiedad, le nace y adquiere el acreedor la condición de derecho real y eficaz frente a terceros.²³

Otros aspectos importantes a tomar en cuenta al momento de determinar la naturaleza jurídica de la hipoteca cerrada son los siguientes:

2.1. Contrato de Garantía Real

Hipoteca como garantía: La hipoteca cerrada es un contrato de garantía real, lo que significa que el bien inmueble del prestatario se utiliza como garantía para asegurar el cumplimiento de la obligación de pago. Si el prestatario incumple, el prestamista tiene el derecho de ejecutar la hipoteca para recuperar la deuda mediante la venta del bien.

2.2. Derecho Real sobre Bien Inmueble

Derecho real: La hipoteca constituye un derecho real sobre el bien inmueble, otorgando al acreedor (prestamista) una preferencia sobre otros acreedores en caso de incumplimiento del prestatario. Esto significa que el prestamista tiene prioridad para ser pagado con el producto de la venta del inmueble hipotecado.

2.3. Carácter Accesorio

Relación con la obligación principal: La hipoteca es un derecho accesorio, lo que implica que existe en función de una obligación principal, que es el pago del

²³ Sentencia con referencia 66-CAC-2011 dictada por la Sala de lo Civil de la Corte Suprema Justicia en San Salvador a las nueve horas del once de junio de dos mil catorce.

préstamo hipotecario. Si la deuda principal se extingue (por ejemplo, al pagar la totalidad del préstamo), la hipoteca también se extingue.

2.4. Inalienabilidad sin Consentimiento

Restricción a la enajenación: En una hipoteca cerrada, el prestatario no puede disponer libremente del inmueble, como venderlo o refinanciarlo, sin el consentimiento del prestamista y sin cumplir con las condiciones establecidas en el contrato, como el pago de penalizaciones por pago anticipado.

2.5. Restricciones Contractuales

Condiciones de cumplimiento: El contrato de hipoteca cerrada establece condiciones específicas que limitan la capacidad del prestatario para realizar pagos anticipados o modificar los términos del contrato. Estas restricciones son jurídicamente vinculantes y tienen consecuencias legales si se incumplen.

2.6. Ejecutabilidad

Facultad de ejecución: Si el prestatario incumple con las obligaciones de pago, el prestamista tiene el derecho de iniciar un proceso de ejecución hipotecaria. Este proceso judicial permite al prestamista recuperar el saldo pendiente mediante la venta del bien hipotecado.

2.7. Obligaciones y Derechos de las Partes

Obligaciones del prestatario: El prestatario está obligado a cumplir con los pagos según los términos establecidos, a mantener el bien en condiciones adecuadas y a no realizar actos que disminuyan el valor del inmueble.

Derechos del prestamista: El prestamista tiene el derecho de recibir los pagos acordados y de proteger su interés en el inmueble, incluyendo el derecho a ejecutar la hipoteca en caso de incumplimiento.

2.8. Inscripción Registral

Publicidad del derecho real: Para que la hipoteca tenga efectos jurídicos frente a terceros, debe inscribirse en el registro de la propiedad. La inscripción otorga publicidad y prioridad al derecho del prestamista sobre el inmueble.

2.9. Carácter Irrevocable (con condiciones)

Irrevocabilidad con restricciones: Una vez constituida, la hipoteca cerrada no puede ser revocada o modificada unilateralmente por el prestatario. Cualquier cambio requiere el consentimiento del prestamista y, en su caso, el pago de las penalizaciones correspondientes.

3. Otros conceptos.

Es importante establecer la definición de demás términos establecidos o utilizados con constancia dentro de los instrumentos de la hipoteca cerrada, con fines de un aprendizaje más profundizado.

3.1. Prestamista: Es la entidad o persona que otorga el préstamo hipotecario. Generalmente, se trata de un banco, una institución financiera, o una entidad crediticia que proporciona el dinero necesario para la compra o refinanciamiento de una propiedad. A cambio, el prestamista tiene un derecho sobre la propiedad como garantía del préstamo.

3.2. Prestatario: Es la persona o personas que reciben el préstamo hipotecario. El prestatario se compromete a devolver el dinero prestado, junto con los intereses, en un plazo específico y bajo las condiciones establecidas en el contrato. La propiedad hipotecada actúa como garantía del préstamo, lo que significa que, si el prestatario no cumple con los pagos, el prestamista tiene el derecho de ejecutar la hipoteca y vender la propiedad para recuperar el dinero prestado.

4. Partes del contrato de la hipoteca cerrada.

Un contrato de hipoteca cerrada es un documento legal que establece las condiciones bajo las cuales una entidad financiera (prestamista) otorga un préstamo hipotecario a un individuo o grupo (prestatario) a cambio de una propiedad como garantía.

4.1 Preámbulo o Introducción:

Identificación de las partes: Se detallan los nombres y la información de contacto del prestamista y del prestatario.

Descripción de la propiedad: Incluye la dirección y la descripción legal de la propiedad que se hipoteca.

4.2. Cláusulas Financieras:

Monto del préstamo: La cantidad total que se presta.

Tasa de interés: Detalle de la tasa de interés aplicable, generalmente fija, y cómo se calculará a lo largo del término cerrado.

Plazo del término cerrado: Duración del período en el que se aplican las condiciones fijas de la hipoteca (por ejemplo, 5 años).

Calendario de pagos: Detalles sobre la frecuencia y el monto de los pagos, que pueden ser mensuales, quincenales, etc.

Amortización: El plazo total en el que se completará el pago de la hipoteca (por ejemplo, 25 o 30 años).

4.3. Condiciones de Pago:

Penalización por pago anticipado: Explicación de las penalizaciones aplicables si el prestatario paga la hipoteca antes de tiempo o realiza pagos adicionales.

Condiciones para la renovación: Información sobre lo que sucede al finalizar el término cerrado y las opciones para renovar la hipoteca.

Seguro hipotecario: En algunos casos, especialmente si el pago inicial es inferior al 20%, puede incluirse un seguro hipotecario que protege al prestamista.

4.4. Garantía y Obligaciones del Prestatario:

Descripción de la garantía: La propiedad se detalla como garantía del préstamo.

Obligaciones de mantenimiento y seguros: El prestatario debe mantener la propiedad en buenas condiciones y asegurada contra riesgos como incendios, desastres naturales, etc.

Impuestos sobre la propiedad: El prestatario es responsable de pagar los impuestos asociados con la propiedad.

4.5. Derechos del Prestamista:

Derecho de ejecución hipotecaria: Detalla las condiciones bajo las cuales el prestamista puede iniciar un proceso de ejecución hipotecaria si el prestatario no cumple con los pagos.

Derecho a transferir la hipoteca: El prestamista puede tener el derecho de transferir la hipoteca a otra entidad financiera.

4.6. Cláusulas Generales:

Modificación del contrato: Estipulaciones sobre cómo y bajo qué circunstancias se puede modificar el contrato.

Ley aplicable: Determina bajo qué jurisdicción legal se registrará el contrato.

Resolución de disputas: Procedimientos para resolver cualquier disputa que pueda surgir entre las partes.

5. Derecho comparado.

- **España:** En el sistema español, la hipoteca cerrada es común y está claramente regulada por el Código Civil y la Ley Hipotecaria. No permite la ampliación del principal hipotecado sin un nuevo acuerdo.²⁴
- **Estados Unidos:** En Estados Unidos, aunque predominan las hipotecas abiertas (donde se puede refinanciar o aumentar el monto), existen también las hipotecas cerradas, conocidas como "closed-end mortgages". Son menos flexibles, y los prestatarios no pueden aumentar el monto del préstamo ni volver a tomar prestado una vez que el capital se ha pagado.
- **Francia:** El sistema francés permite tanto hipotecas cerradas como abiertas, aunque el mercado tiende a preferir las hipotecas cerradas debido a la estabilidad y previsibilidad que ofrecen tanto a prestatarios como a prestamistas.²⁵

²⁴ Código Civil de España vigente a la fecha.

²⁵ Código Civil de Francia vigente desde el 21 de marzo de 1804

- **México:** la hipoteca cerrada se encuentra regulada por Código Civil Federal y leyes estatales. Y las Características principales que poseen son: Monto del préstamo inmodificable, con necesidad de un nuevo registro si se desea cambiar los términos. Es una práctica común que proporciona previsibilidad en el mercado hipotecario.²⁶
- **Chile:** su Regulación se encuentra en el Código Civil y Código de Comercio. Y sus Características principales son: Monto fijo que requiere un nuevo registro para cualquier modificación. Existe la "hipoteca de máximo", que ofrece mayor flexibilidad. Es común, pero hay opciones más flexibles disponibles.²⁷

²⁶ Código Civil Federal de México 26 de mayo de 1928.

²⁷ Código Civil de la República de Chile publicado el 14 de diciembre de 1955.

CAPITULO IV

CAPITULO IV. MARCO LEGAL

Modos de inscripción de la hipoteca y los instrumentos hipotecarios que deben inscribirse en el registro de la hipoteca.²⁸

Art. 736 CC. - En el Registro de Hipotecas se inscribirán: los instrumentos en que se constituya ese gravamen, se transfieran, modifique o cancele.

Explicación: *Las hipotecas son un medio de caución por lo cual estas junto con sus modificaciones estarán inscrita en el Registro de Hipotecas, podemos citar de igual manera el art. 674 CC. Que nos menciona que es componente del Registro.*

Art. 737 CC. - La inscripción de una hipoteca contendrá las circunstancias siguientes:

1º El nombre, apellido, profesión y domicilio del acreedor y del deudor. Las personas jurídicas se designarán por el nombre oficial que llevan, y las compañías, por su razón social;

2º La fecha del instrumento, el nombre y apellido del Notario que lo autorice;

3º La cantidad adeudada, su procedencia, plazo, intereses y demás condiciones del contrato;

4º La naturaleza, situación, capacidad y linderos de los inmuebles hipotecados;

5º Si es primera hipoteca o hay otros gravámenes anteriores; y

²⁸ Código Civil de la Republica de El Salvador sobre los modos de inscripción de la hipoteca en el registro de la hipoteca, desde el articulo 736 al artículo 744.

6º El día y la hora en que el instrumento se presentó al Registro.

Explicación: *Este artículo nos menciona los requisitos para que una hipoteca se pueda inscribir en el Registro, por lo cual nos señala datos de identificación por parte de los sujetos del contrato, como también los datos de autenticación del acto, características del inmueble hipotecado, modificaciones e información por los motivos de los cuales pactaron con el fin de darle cumplimiento a la obligación, estos requisitos sirven para garantizar el inmueble, ya que una vez cumplida la deuda deberá de regresar al deudor o dueño del bien.*

Art. 738 CC.- En todo lo que no esté expresamente determinado en ésta y las dos siguientes secciones, se estará a lo dispuesto en las secciones anteriores de este capítulo para las inscripciones, sus efectos, anotaciones preventivas y cancelaciones de la propiedad en lo que fuere aplicable a las hipotecas.

Explicación: *cuando algo no hubiere sido determinada en la sección a la que se refiere el Código Civil, lo que sucederá es que se regirá conforme a las secciones anteriores que regulan las inscripciones, los efectos, anotaciones preventivas y la manera de cancelar la propiedad si le fuere aplicable a la hipoteca.*

Art. 739 CC.- La hipoteca surte efectos respecto de tercero desde la hora de la presentación en el Registro correspondiente.

Explicación: *Una vez cumplido con los requisitos de inscripción de las Hipotecas comenzará a surtir los correspondientes efectos que garantizan el crédito, como la persecución del inmueble hipotecado pudiendo relacionarlo con el art. 2176 CC. Que le da derecho al acreedor a perseguir la finca hipotecada. Básicamente puede ejecutar la*

garantía de la hipoteca cuando la obligación principal que pudiera ser en este caso de un mutuo oneroso u otra obligación en que se haya dejado como garantía a la hipoteca, no sea cumplida según los términos abordados por las partes contratantes en la relación contractual.

Art. 740 CC.- Los contratos hipotecarios celebrados en países extranjeros, serán válidos en El Salvador, con tal que la escritura pública que los contenga sea inscrita conforme a este capítulo.

Explicación: *De conformidad a lo dispuesto en este artículo, es imperante mencionar que cualquier contrato en este caso de hipoteca que sea realizado ante funcionario autorizado, surtirá los mismos efectos que aquel que se ha realizado en el territorio nacional cuando la escritura pública haya sido inscrita de conformidad a los requisitos que la legislación civil exige para tal situación.*

De no ser así podría acarrear una especie de prevención que conllevaría a la no inscripción de la hipoteca en el registro correspondiente lo que conllevaría al no surtimiento de los efectos para los que fue emitida dicha relación contractual o por lo cual se celebró la misma.

Art. 741 CC.- 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 conforme a lo dispuesto en el artículo 2176 de este Código.

Explicación: *Básicamente habrá que remitirnos a lo dispuesto en el artículo 739 del Código Civil en tanto que la hipoteca surte los efectos para los que fue celebrada contra terceros desde el momento de la presentación en el registro correspondiente, el*

cual sería el registro de hipotecas de conformidad a lo dispuesto en este Código Civil, ahora bien, cuando se pretende ejecutar la garantía de la hipoteca es decir del bien inmueble hipotecado por alguna obligación, es imperante mencionar que, el acreedor de la obligación, podrá ejecutar tal acción frente a terceros, sean estos de buena fe o de mala fe, cuando la hubieren adquirido a cualesquiera título traslativo de dominio.

Sin embargo, el artículo 2176 del Código Civil dispone lo siguiente: “- 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. Más 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.” Lo que desentraña y hace pre visualizar que, si el inmueble fue adquirido por el poseedor de buena fe, el inmueble a través o mediante subasta pública, la cual se hubiere realizado en virtud de la ejecución de la misma. Pero para comprobar tal situación y evitar la entrada en vigor de esta regla, es necesario que el poseedor que se estima es de buena fe; deberá verificarse la subasta previa citación personal del acreedor o acreedores hipotecarios, de conformidad a lo que dispone el Código de Procedimientos Civiles.

Art. 742 CC.- La inscripción de una hipoteca solamente será nula, cuando resulte una inseguridad absoluta respecto de las personas de los contratantes o del inmueble sobre que se ha constituido el gravamen.

Explicación: Como bien se sabe, para que una hipoteca sea válida y surta efectos legales, debe ser inscrita en el registro correspondiente, siendo este el caso el registro

de hipotecas, lo cual formaliza el gravamen sobre un bien inmueble, por su parte las inscripciones de una hipoteca solo pueden ser declara bajo situaciones muy específicas, que la ley ya soslaya, no cualquier error o interpretación puede dar lugar a dicha nulidad.

La inseguridad absoluta respecto a las personas de los contratantes, implica que la inscripción será nula si existe una especie de incertidumbre total sobre quienes son las partes involucradas en el contrato de hipoteca. Si no se puede determinar con claridad quien es el acreedor y quien es el deudor, la inscripción carece de validez. Una inseguridad absoluta respecto al inmuebles, puede generar una nulidad si la descripción del inmueble sobre el cual se ha constituido la hipoteca es tan vaga o errónea que no se puede identificar con certeza. En este caso y bajo este argumento la inscripción podrá declararse nula por carecer de seguridad jurídica a cualesquiera de las partes. Esto busca asegurar que el gravamen este correctamente asociado al bien específico que se pretende hipotecar.

La norma busca proteger la seguridad jurídica en el registro de hipotecas. Solo en casos donde la incertidumbre sea tan grave que impida identificar a las partes o al inmueble afectado, se permitirá declarar la nulidad de la inscripción. Esta disposición subraya la importancia de que los datos de las partes y del inmueble sean precisos y claros al momento de inscribir una hipoteca. Y por último l limitar la nulidad a situaciones de inseguridad absoluta, la ley busca evitar que se declare nula una inscripción por cuestiones menores, lo cual podría generar inseguridad y afectar el tráfico jurídico de los bienes inmuebles

Art. 743 CC.- Las cancelaciones totales o parciales de las escrituras hipotecarias, podrán hacerse o por escritura pública o por acta de reducción o pago, que deberá extenderse principiando al pie de la escritura principal y terminarse en papel sellado de treinta centavos, autorizada como los instrumentos públicos por un notario que la firmará y pondrá su sello; y firmada por el acreedor, u otro a su ruego, y los testigos.

Los créditos refaccionarios que establece el decreto legislativo de 16 de mayo de 1932, formalizados ya sea en escritura pública o privada, podrán ser cancelados en la misma forma que establece el inciso anterior.

Las hipotecas y fianzas hipotecarias que están obligados a rendir algunos empleados de hacienda y los municipios, podrán cancelarse marginalmente en los Registros respectivos, en virtud de una razón que el Contador Mayor o Municipal pondrá al pie del instrumento, en la cual se hará constar la solvencia del empleado y estar cancelada en consecuencia la garantía hipotecaria. Esta razón deberá tener la fecha correspondiente, la firma del Contador Mayor o Municipal y el sello de la oficina

Explicación: Cuando se cancela una hipoteca genera una modificación o extinción en un asiento registral siguiendo las formalidades del documento que le dio vida jurídica, verbigracia, la creación de una sociedad se hace por medio de escritura pública, asimismo, su extinción se hará por medio de escritura pública.

Art. 744 CC.- Cuando en virtud de ejecución se enajenen o adjudiquen bienes hipotecados o se pague en su totalidad la deuda hipotecaria y sus accesorios con el producto de la venta de bienes embargados no hipotecados o con la adjudicación de éstos, el Juez, al aprobar el remate o adjudicar los bienes, librará oficio al Registrador

para que cancele la inscripción hipotecaria. En caso de sobreseimiento, también podrá el juez librar oficio al Registrador para que cancele la inscripción o inscripciones hipotecarias; pero deberá insertarse en el oficio, el auto en que se declare extinguida la obligación principal y se ordene el sobreseimiento y la cancelación de los gravámenes hipotecarios.

Explicación: *Cuando la deuda sea cancelada por medio de los bienes hipotecados una vez siendo aprobado dicha acción por parte del juez, el juez tendrá que librar un oficio al Registro para que declare su cancelación siendo el motivo que se canceló la obligación principal por medio de estos bienes.*

De la hipoteca en general.²⁹

Art. 2157 CC.- 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.

Explicación: *En este artículo nos menciona sobre la definición o en que consiste la hipoteca, que se traduce como un derecho para el acreedor que sirve como una medida de garantía de una deuda adquirida por parte del deudor, sin embargo, este derecho no significara que el deudor pierda el inmueble, sino que una vez saldada la*

²⁹ Código Civil de la Republica de El Salvador sobre la Hipoteca en general, abarcando todas las generalidades legales que posee la hipoteca en el Código Civil, desde el artículo 2157 al 2180

deuda el deudor podrá recuperar el inmueble u otro caso puede suceder que el deudor quiera pagar con el inmueble constituyéndose lo denominado anticresis.

Art. 2158 CC.- 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.

Explicación: *Cada una de las cosas hipotecadas y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda. Esto significa que el acreedor puede hacerla efectiva sobre el fondo formado por los bienes gravados, y sobre cada una o todas las partes en que se puedan dividir, hasta lograr que su deuda sea completamente satisfecha. La hipoteca será indivisible y subsistirá por entero sobre todos los bienes hipotecados. La indivisibilidad es una de las modalidades más típicas del derecho real de hipoteca establecida en favor del acreedor quien, mediante la indivisibilidad, tiene garantizado su crédito en todos y cada uno de los inmuebles afectados y con cada parte de ellos, todo lo cual responde al pago íntegro de dicho crédito y cada fracción del mismo.*

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

Explicación: *Este artículo. hace referencia a unos de los elementos de la hipoteca como lo es la solemnidad, la ley nos da la facultad para que se pueda ser otorgada conjuntamente con la obligación principal sin embargo si establece que tiene que ser por escritura pública. Por lo que lo podemos entender de un modo generalizado, entendiéndose de esta manera una de las formalidades esenciales dentro del recuadro*

de la hipoteca y el otorgamiento de esta, que, si bien se debe dar en escritura pública, también deberá hacerse a través de un funcionario autorizado para tal situación.

Art. 2160 CC.- 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.

Explicación: básicamente hacemos referencia al valor de la hipoteca y el surtimiento de los efectos frente a terceros y para poder ser oponible frente a terceros y para que actúe como tal garantía es, en este caso la hipoteca deberá ser inscrita, si no es inscrita y únicamente se celebra el contrato, se entenderá que no existe tal hipoteca y por lo tanto no actúa como una especie de caución para el que se considera acreedor en la misma.

Art. 2161 CC.- 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.

Explicación: en este caso se conocen propiamente dos tipos de nulidades, relativas y absolutas, nos referiremos específicamente a las primeras las cuales pueden ser subsanadas por las partes, por el paso del tiempo o por la ratificación de las partes, es decir, que estos estén de acuerdo a tal situación, sin embargo, establece este articulado civil, que la fecha de la hipoteca, es decir de cuando surte efectos, será siempre la misma fecha de la inscripción de esta.

Art. 2162 CC.- 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.

***Explicación:** De los modos de extinción de la hipoteca nos señala este artículo sobre el cumplimiento de la condición y por la llegada del plazo, las condiciones de la hipoteca son cláusulas que se establece en el contrato para conceder el crédito. Así mismo nos refiere acerca de los modos de otorgar la hipoteca y a través de las formas en que se puede otorgar, permitiendo o dando una especie de libertad a las partes a efectos de que estos puedan otorgarla en el plazo que estimen conveniente.*

Art. 2163 CC.- 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.

***Explicación:** como es bien sabido, al momento de otorgar una hipoteca se está enajenando el inmueble, si bien no se pierde la posesión del mismo, se está enajenando a quien fuese acreedor de una obligación principal, ahora bien, para que esto puede surtir efectos, es necesario que quien se considera deudor dentro de la relación contractual, tenga el poder para hacerlo, es decir, ser dueño del bien inmueble y asimismo tener*

capacidad de goce y capacidad mental para poder enajenar. De igual forma se estipula que podrán enajenarse los bienes propios a expensas de una obligación ajena, a lo que comúnmente se le conoce; actuar como fiador.

Art. 2164 CC.- El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos, no obstante, cualquiera estipulación en contrario.

Explicación: *Este principio asegura que el propietario no pierde la capacidad de disponer de su bien simplemente porque esté gravado con una hipoteca. Asegura que el bien sigue siendo parte del patrimonio del propietario y que puede seguir utilizándolo para sus fines económicos.*

Art. 2165 CC.- 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.

Explicación: *en este caso habla sobre el punto anterior que hemos manifestado, en los casos en el que la persona que posee el bien que pretende hipotecar, no posea las facultades para enajenar el mismo, ya que si posee la cosa únicamente de manera eventual como un derecho al mismo tiempo rescindible o limitado no podrá efectuar tal situación si no se le ha conferido tal derecho.*

Art. 2166 CC.- 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.

Explicación: *haciendo referencia a la división de la hipoteca, en este caso el propiedad que se desea hipotecar tiene diferentes dueños, pero el comunero, antes de la división de la cosa común podrá hipotecar su cuota, pero cuando se llegue la división de la propiedad este únicamente responderá o afectara a los bienes que en razón de dicha cuota se hubieren adjudicado, podrá subsistir la hipoteca sobre los demás bienes hipotecables, si, los otros partícipes de la indivisión estuvieren de acuerdo y consintieren tal situación.*

Art. 2167 CC.- 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.

Explicación: *aquí hacemos referencia propiamente al objeto de la hipoteca, el cual esencialmente recae únicamente sobre bienes raíces que se posean en propiedad o usufructo.*

Art. 2168 CC.- 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.

Explicación: *todos aquellos bienes muebles que se encontraren en la propiedad que se ha hipotecado serán parte de la hipoteca según lo dispone el artículo 563, que cita lo siguiente: “Los accesorios de un inmueble, esto es, las máquinas, herramientas,*

utensilios, abonos, animales, aperos y demás objetos destinados inmediatamente al cultivo de una finca o a las operaciones de un establecimiento industrial, son bienes muebles; pero si pertenecieren al dueño del inmueble se entenderán comprendidos en cualquiera enajenación o traspaso que se haga de éste, a menos de aparecer o probarse lo contrario.” Por lo que se entiende comprendidos también dentro de la hipoteca.

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

Explicación: *Este principio protege al acreedor hipotecario al asegurar que cualquier incremento en el valor del bien también esté cubierto por la hipoteca, lo que puede ser especialmente importante en caso de ejecución hipotecaria. El propietario debe ser consciente de que, al mejorar el bien hipotecado, está incrementando la garantía del acreedor, ya que esas mejoras quedarán automáticamente hipotecadas sin necesidad de una nueva inscripción.*

Art. 2170 CC.- 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 CC.- 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.

Explicación: *como bien se ha explicado, todo lo realizado dentro de un bien hipotecado accede propiamente a la hipoteca en general, en el caso de tratarse de un*

usufructo o si recae la hipoteca sobre minas, esta no será extendida hasta los frutos percibidos por el trabajo en general.

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

Explicación: *lo que hace referencia específicamente será, una especie de garantía al acreedor hipotecario para hacer efectivo el cobro de la hipoteca en caso de incumplimiento en la obligación, y para ello se regirá por las mismas reglas del acreedor prendario. Ya que ambas figuras –hipoteca y prenda- actúan como una garantía del cumplimiento de una obligación.*

Art. 2173 CC.- 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.

Explicación: *el acreedor como acción personal también tendrá el derecho a hacerse de otros bienes del deudor que no hubieren sido hipotecados, esto con la finalidad de hacerse pagar la obligación que hubiere contraído el determinado deudor de la obligación.*

Art. 2174 CC.- 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.

Explicación: *en este caso, será imprescindible establecer que, si el deudor hipotecario realiza el abandono de la finca antes de la adjudicación realizada por el acreedor, podrá al mismo tiempo recobrarla sin embargo deberá pagar la cantidad a que fuese obligada la finca y todos los gastos en los que hubiese podido incurrir el acreedor por el mismo abandono.*

Art. 2175 CC.- 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.

Explicación: *podemos hacer referencia propiamente al caso cuando la cosa inmueble hipotecada se deteriora o destruye de tal manera que la cosa como tal ya no sea en valor al equivalente de la suma mutuada o prestada o de la obligación que contrajo quien se denomina deudor en favor del acreedor, siendo este el caso puede solicitar el acreedor de la obligación el arreglo de propiedad o de igual manera podrá solicitar la hipoteca de otra propiedad que juntando ambas lleguen al valor de la adeudado, de negarse el deudor, podrá solicitar el pago completo y líquido de la obligación el acreedor aunque no se hubiera llegado a la fecha pactada.*

Art. 2176 CC.- 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.

Más 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.

Explicación: *haciéndose referencia propiamente al derecho de cobrar la garantía por la falta de pago de la obligación, un derecho que posee el acreedor el cual dará lugar a perseguir el bien hipotecado no importando quien la posea y a que título la hubiese adquirido, sin embargo en tal situación establece una especie de excepción a la regla general la cual es que, si la cosa hipotecada o el bien hipotecado fue adquirido en subasta pública, no tendrá lugar contra este tercero que la posea, sin embargo para ello deberá verificarse la subasta previa citación personal del acreedor o acreedores hipotecarios.*

Art. 2177 CC.- 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.

Explicación: *el legislador en este caso hace referencia a la enajenación de una propiedad hipotecada, siendo este el caso, el tercer poseedor que se entiende es la*

persona a quien se enajeno la cosa, no tendrá el derecho para que se persiga primero a los deudores obligados, y efectuando este el pago sustituye al acreedor en los mismos términos que se regulan para quien fuere fiador. Ahora bien, cuando esta persona es despojada de la finca o la abandonare puede y podrá ser indemnizado por el deudor incluyendo así el pago que haya realizado en las mejoras del inmueble.

Art. 2178 CC.- 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.

Explicación: *el legislado aquí hace referencia a una figura bastante controversial dentro del ámbito jurídico, que es el denominado fiador, en este caso la persona que en una deuda que no es propia hipoteca un inmueble suyo para garantía de una obligación, siendo este el caso, quien actúa de esta manera, no será obligado personalmente al pago de la obligación, sin embargo, cuando se le despojare de la propiedad en virtud de la obligación, este se volverá acreedor del deudor original de la obligación, es decir, lo que se aplica en el artículo precedente. A esta figura se le denomina como fianza hipotecaria y se rige a través de las reglas de la simple fianza.*

Art. 2179 CC.- 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.

Explicación: como ya hemos mencionado en distintas ocasiones a lo largo de la investigación, el contrato de hipoteca antecede de una obligación principal, es un contrato accesorio, y por tal contrato accesorio esta se constituye por una cantidad determinada y es extendida a todos los accesorios de la deuda principal, como lo son los interés y costas de la misma. Es decir, la hipoteca es exigible por la cantidad previamente determinada dentro del contrato lo que abarca asimismo las costas e intereses.

Art. 2180 CC.- 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.

Explicación: en este artículo, final del apartado de las hipotecas, podemos encontrar las maneras de cancelación de la hipoteca, que se puede dar en primer lugar por la llegada de la fecha pactada para la misma, esto se da cuando se extingue la obligación principal de la que antecede. Asimismo, podría en cierta medida extinguirse también por el evento de la condición resolutoria.

De igual manera dicha cancelación estipula el mismo artículo debe darse por escritura pública, es decir debe estar expresamente estipulada la cancelación de la misma y evitar problemas futuros.

Código de Comercio ³⁰

La Hipoteca, ya se ha dicho, que es un contrato de garantía que supone la existencia de una obligación principal, a la cual accede. Por ello, la figura tradicional, más lógica y sencilla, es aquella en la cual el gravamen hipotecario es otorgado posteriormente a la obligación principal que tiene por objeto garantizar; normalmente ambas obligaciones se otorgan en el mismo instrumento, pero la obligación principal se constituye en las primeras cláusulas; mientras que la hipoteca, en las últimas. El Código Civil contiene disposición expresa que permite que en la misma escritura pública conste la hipoteca y el contrato a que accede (Art. 2159 inc. 2º. CC.); si el legislador creyó necesario decirlo expresamente, ello se debe a que parece lógico que solamente podemos garantizar obligaciones que existen previamente.

Art. 1551 C.Com. - podrán hipotecarse las empresas mercantiles y las naves. Las hipotecas sobre naves se regirán por leyes especiales de comercio marítimo; a falta de éstas, les serán aplicables, en lo pertinente, las disposiciones del Código Civil referentes a la hipoteca.

Explicación: *Este artículo nos da entrada sobre cuáles son los bienes susceptibles de hipotecarse en el derecho mercantil, como bien sabemos a diferencia del Derecho Civil, la hipoteca tiene que recaer sobre un bien cuyo fin sea comercial por*

³⁰ Código de Comercio dado el 1 de abril de 1971 de los artículos 1551 al artículo 1554.

lo cual, en este caso, el derecho mercantil nos manifiesta que las empresas mercantiles y las naves son consideradas muebles, por lo cual esto quiere decir, que este artículo está dando una excepción a la hipoteca, ya que la hipoteca se constituye por bienes inmueble.

Art. 1552. C.Com. - En la hipoteca sobre empresa mercantil se entenderán comprendidos todos sus elementos, sin necesidad de descripción nominal. Esta hipoteca se inscribirá en el Registro de Comercio y le serán aplicables, en lo pertinente, las disposiciones legales referentes a la prenda sin desplazamiento que garantiza los créditos a la producción. La empresa mercantil hipotecada podrá continuar ejerciendo sus actividades, siempre que lo haga bajo la estricta vigilancia de un interventor nombrado por el acreedor y cuyas facultades deberán consignarse en el instrumento hipotecario. La remuneración del interventor será por cuenta del deudor, salvo pacto en contrario.

Explicación: *La Hipoteca Mercantil, se inscribirá en el Registro de Comercio sin embargo no se seguirá las reglas de la hipoteca sobre bienes inmueble por lógicas razones, actuando en este caso las reglas establecidas sobre la prenda sin desplazamiento, aquellas reglas que les puede ser aplicable, también nos menciona este artículo que la empresa con el fin de la continuidad de sus labores, puede seguir ejerciendo actividades, sin embargo, con el motivo de no ver afectado de alguna manera la garantía de poder solventar por medio de la empresa la deuda, es necesario que se le designe a un interventor que será nombrado por el acreedor para una estricta vigilancia.*

Art. 1554 COM. - Pueden otorgarse a favor de las instituciones de crédito y de las empresas mercantiles que hagan estas operaciones, hipotecas abiertas destinadas a respaldar cualesquiera obligaciones a cargo del hipotecante y a favor de la entidad hipotecaria, por un plazo fijado de antemano. Estas hipotecas no se extinguirán por el hecho de que el hipotecante no adeude nada en un momento determinado, a la institución hipotecaria, mientras esté vigente el plazo de constitución o cualquiera de sus prórrogas y no se haya otorgado cancelación del gravamen con las formalidades legales.

Explicación: *Este artículo es de suma importancia porque fundamenta referente a las hipotecas abiertas. Solamente puede otorgarse a favor de las instituciones de crédito, que son las que captan ahorros del público para invertirlos en operaciones de créditos, y en las empresas mercantiles que efectúen estas últimas operaciones, es decir que realicen operaciones de crédito en masa y por empresa; ello confiere a la figura hipotecaria un carácter esencialmente mercantil. La hipoteca abierta está destinada a respaldar cualesquiera créditos a cargo del hipotecante y a favor de la entidad hipotecaria, siempre que sean contraídas dentro del plazo de vigencia del gravamen. Tampoco se extinguen por el hecho de que el hipotecante pague todas las obligaciones contraídas al amparo de la hipoteca abierta, si el plazo de la misma no ha vencido; se extingue si se otorga cancelación, con las formalidades legales, es decir por voluntad de las partes, y, desde luego, si estando totalmente extinguidas las obligaciones principales garantizadas, venciere el plazo del gravamen.*

Art. 1554-A. CCom. - Cuando existan hipotecas inscritas a favor de las instituciones de crédito, bancarias o empresas mercantiles, no se inscribirá en los registros respectivos ningún instrumento que contenga derechos que de cualquier

manera afecten, graven, transfieran o enajenen total o parcialmente los bienes objeto de la garantía o que constituya sobre los mismos cualquier derecho a favor de terceros, a menos que exista acuerdo escrito entre el hipotecante y el acreedor. cuando se trate de hipotecas inscritas a favor de bancos, la superintendencia del sistema financiero dictará las normas que permitan la aplicación del presente artículo.

Explicación: Naturalmente, por su carácter de hipoteca, el gravamen implica las características esenciales del derecho real de hipoteca; esto es que los créditos respaldados por el mismo, o sea los que se contraigan entre las partes del contrato hipotecario y durante la vigencia del mismo, pueden perseguirse en el hipotecado, en cualesquiera manos que este se encuentre, pues si el hipotecante lo enajena posteriormente al otorgamiento del gravamen, el bien se trasfiere gravado; y los créditos en referencia gozan de prelación respecto de las demás obligaciones que pudiera tener el propietario del bien hipotecado.

CONCLUSIONES.

En conclusión, la hipoteca cerrada se presenta como una figura jurídica de gran relevancia en el ámbito del derecho civil y financiero, desempeñando un papel crucial en el acceso al financiamiento inmobiliario. A lo largo de este trabajo, se ha analizado su evolución histórica, sus características distintivas y su funcionamiento en el contexto actual, destacando tanto sus ventajas como sus limitaciones.

La hipoteca cerrada, al ofrecer tasas de interés más bajas y condiciones estables, resulta atractiva para muchos prestatarios que buscan seguridad en sus pagos a largo plazo. Sin embargo, su naturaleza restrictiva y las penalizaciones por pagos anticipados pueden representar un desafío significativo para aquellos que requieren flexibilidad en la gestión de su deuda. Por lo tanto, es esencial que los deudores comprendan plenamente las implicaciones de este tipo de hipoteca antes de comprometerse.

Asimismo, se ha subrayado la importancia de la regulación y la transparencia en el sector hipotecario, así como la necesidad de una educación financiera adecuada para los consumidores. La implementación de prácticas responsables por parte de las entidades financieras y la revisión de la legislación vigente son pasos fundamentales para proteger los derechos de los prestatarios y fomentar un entorno de financiamiento más equitativo.

En definitiva, este estudio no solo contribuye al entendimiento académico de la hipoteca cerrada, sino que también ofrece herramientas prácticas para profesionales del derecho y la economía. A medida que el mercado inmobiliario continúa evolucionando, es crucial que todos los actores involucrados trabajen juntos para garantizar que las hipotecas

cerradas sigan siendo una opción viable y beneficiosa para los consumidores.

De igual manera, el marco legal del presente trabajo de investigación es indudablemente importante puesto que permite tanto a los investigadores como también al presentador el poner una certeza clara de cuáles son las maneras en cómo se regula la hipoteca, haciéndolo especialmente desde un punto de vista amplio, ya que, si bien en la ley aparece la hipoteca, es importante resaltar que la misma no se encuentra distinguida o diferenciada entre hipoteca abierta o hipoteca cerrada.

De igual manera, fue importante, abarcar un poco dentro del tema al marco legal de la hipoteca visto desde un punto de vista del Código de Comercio, ya que, si bien el tema se deriva propiamente, en la hipoteca cerrada en la legislación civil salvadoreña, esto genera un amplio margen de conocimiento y estructuración de la presente investigación el cual es análogo a lo establecido en el Código Civil y lo derivado del mismo.

RECOMENDACIONES.

Fortalecimiento de la Educación Financiera: Se recomienda implementar programas de educación financiera dirigidos a los consumidores, que les permitan comprender mejor los términos y condiciones de las hipotecas cerradas, así como sus derechos y obligaciones. Esto ayudará a los deudores a tomar decisiones informadas al momento de adquirir financiamiento.

Claridad en la Documentación Contractual: Es fundamental que las entidades financieras proporcionen documentación clara y accesible sobre las hipotecas cerradas. Los contratos deben detallar de manera explícita las restricciones y penalizaciones asociadas, así como los derechos del deudor, para evitar malentendidos y conflictos futuros.

Revisión de la Legislación Hipotecaria: Se sugiere que los legisladores revisen y actualicen las normativas relacionadas con las hipotecas cerradas, con el fin de garantizar una mayor protección para los deudores y promover la transparencia en las transacciones hipotecarias.

Promoción de Prácticas de Préstamo Responsables: Las instituciones financieras deben adoptar prácticas de préstamo responsables, evaluando adecuadamente la capacidad de pago de los deudores antes de otorgar hipotecas cerradas. Esto ayudará a prevenir el sobreendeudamiento y a fomentar un entorno financiero más saludable.

Facilitación de la Negociación de Términos: Se recomienda que las entidades financieras sean más flexibles en la negociación de los términos de las hipotecas cerradas, permitiendo a los deudores discutir condiciones que se ajusten mejor a su situación financiera, como la posibilidad de realizar pagos anticipados sin penalizaciones excesivas.

Desarrollo de Herramientas de Comparación: Se sugiere la creación de plataformas en línea que permitan a los consumidores comparar diferentes ofertas de hipotecas cerradas, facilitando la elección de la opción más adecuada a sus necesidades y capacidades financieras.

Investigación Continua: Se recomienda llevar a cabo investigaciones adicionales sobre el impacto de las hipotecas cerradas en el mercado inmobiliario y en la economía en general, para identificar tendencias y áreas de mejora en la regulación y práctica de este tipo de financiamiento.

Asesoría Legal y Financiera: Se aconseja a los deudores buscar asesoría legal y financiera antes de firmar un contrato de hipoteca cerrada, para asegurarse de que comprenden completamente las implicaciones de su compromiso y para recibir orientación sobre cómo manejar su deuda de manera efectiva.

BIBLIOGRAFÍA.

Leyes:

- Constitución de la República de El Salvador de 1983 proclamada por Decreto Legislativo número 38. La cual entro en vigencia el 20 de diciembre de 1983, publicado en el Diario Oficial el día dieciséis de diciembre de mil novecientos ochenta y tres.
- Código Civil de la Republica de El Salvador dado en San Salvador a los 23 días del mes de agosto del año 1859.
- Código de Comercio de la Republica de El Salvador otorgado por Decreto Legislativo numero 671 entrado en vigencia el 01 de abril de 1971 dado en el Salón de Sesiones de la Asamblea Legislativa a los 08 días del mes de mayo de 1970

Libros:

- Pérez. López. Hipotecas en el Derecho Civil. Editorial Lex. Página 215.
- Jiménez C. principios del derecho hipotecario. Editorial jurídica, página 67 del año 2020.
- García Medrano. Del Derecho Hipotecario. Editorial Jurídica, página 146 del año 2018.
- López J. El contrato de hipoteca. Revista de derecho. Páginas 16-18 del año 2019.
- Rodríguez, P. estabilidad social y seguridad jurídica. Universidad de Derecho paginas 120-122. Del año 2021.

- Torres, E. Registro de propiedad y seguridad jurídica. Boletín jurídico paginas 48-50. Del año 2022.
- Diccionario jurídico de Manuel Osorio, de las hipotecas página 458.

Revistas:

- Informes de la comisión económica para América Latina y el Caribe e informes del Banco Interamericano de Desarrollo. CEPAL e IDB publications.
- Información sobre programas y estadísticas de créditos hipotecarios del Fondo Social Para la Vivienda
- Reportes económicos y análisis del sector financiero emitidos por el Banco Central de Reserva de El Salvador.

Sitios Web:

- Historia de la hipoteca ¿Cuándo se crearon las hipotecas? Nombre del sitio web: <https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/historia-hipotecas> creado el 22 de abril del año 2024.
- Biblioteca digital de la Universidad Autónoma de México (UNAM) La hipoteca en el derecho Romano. Nombre del sitio web: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/1/331/18.pdf> creado el 20 de mayo del año 2005.
- Centro de información en línea de la Universidad de Costa Rica. Nombre del sitio web: <https://cijulenlinea.ucr.ac.cr/>

Jurisprudencia:

- Sentencia 268-CAC-2014 de las nueve horas con cuarenta minutos del siete de octubre del dos mil dieciséis en la ciudad de San Salvador por la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia.
- Sentencia 66-CAC-2011 emitida por la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia a las nueve horas del once de junio de dos mil catorce.
- Sentencia 2°.C/#16/15-11-12 emitida por la Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Oriente de la ciudad de San Miguel a las nueve horas y cincuenta minutos del día treinta y uno de enero del año dos mil trece.

Libros y leyes del Derecho Comparado:

- Sentencia emitida por el Tribunal Supremo de la Sala de lo Civil del país de España de la ciudad de Madrid de fecha 29 de junio del año 2011 en un procedimiento de Casación con número de resolución 515/2011 y así mismo con número de recurso 1140/2008
- Código Civil de España, el cual fue creado por Real Decreto el 24 de julio de 1889 en la Gaceta de Madrid bajo el número de referencia 206 de 25 de julio de 1889
- Código Civil de la República de Chile el cual fue promulgado por ley el 14 de diciembre del año 1855.
- Código Civil de la Republica de Francia, el cual fue publicado el día 21 de marzo del año 1804 el cual se encuentra todavía en vigor.

ANEXOS. -

ANEXO 01

NUMERO CINCO DEL LIBRO PRIMERO - MUTUO HIPOTECARIO. En la ciudad y Departamento de San Salvador, a las quince horas del día veintinueve de julio de dos mil veinticuatro.- Ante mí, **FELIX JOSUÉ ZARAGOZA CANALES**, Notario, del domicilio del distrito de San Miguel centro departamento de San Miguel; Comparece por una parte el señor **NÉSTOR OMAR ARGUETA GARCÍA**, mayor de edad, del domicilio del distrito de San Miguel centro departamento de San Miguel, abogado, a quien no conozco pero identifico por medio de su documento único de identidad número cero cinco nueve nueve dos cero ocho ocho - tres, a quien en adelante se le denominará "EL ACREEDOR"; Y por otra parte comparece el señor **SAMUEL DAVID ÁLVAREZ MEDRANO** mayor de edad, del domicilio del distrito de San Miguel centro departamento de San Miguel, abogado, a quien no conozco pero identifico por medio de su documento único de identidad número cero cero ocho uno uno dos dos cuatro – uno; a quien en adelante se le denominará "EL DEUDOR"; y ME DICEN: I) Que en esta fecha el deudor recibe en su totalidad y a su entera satisfacción, en calidad de MUTUO, de manos del señor **NÉSTOR OMAR ARGUETA GARCÍA**, de las generales inicialmente indicadas; la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES de los Estados Unidos de América. II) El deudor se obliga a pagar la cantidad adeudada en el plazo de SEIS MESES, contados a partir de esta fecha. III) INTERESES: La cantidad mutuada devengará el interés del SEIS POR CIENTO MENSUAL sobre saldos. IV) FORMA DE PAGO: El deudor pagará la suma mutuada de la siguiente manera: CINCO CUOTAS MENSUALES, fijas y sucesivas de CIENTO CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, cada una, que comprenden ÚNICAMENTE el pago de los intereses mensuales; y al finalizar el plazo pagará una cuota por el total del capital adeudado más el interés mensual correspondiente, es decir por la suma de DOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.- Pagadera la primera cuota el día veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro, y así sucesivamente todos los días VEINTINUEVE de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo.- En caso de mora en el pago de una sola de las cuotas pactadas, en adición a la tasa de interés convencional, el deudor le pagará al acreedor un interés moratorio del DOS POR CIENTO MENSUAL sobre el saldo deudor, y dará derecho al acreedor a iniciar el juicio

ejecutivo correspondiente.- Todo pago será realizado en el domicilio del acreedor, en las fechas antes indicadas, quedando abierta la facultad al deudor de realizar abonos a capital o de cancelar el total de la obligación en cualquier momento del plazo.- V) GARANTÍA: Que para garantizar la presente obligación, el deudor señor **SAMUEL DAVID ÁLVAREZ MEDRANO**; constituye PRIMERA HIPOTECA a favor del acreedor señor **NÉSTOR OMAR ARGUETA GARCÍA**, gravamen que recae sobre el inmueble siguiente: de naturaleza rustica situado en los suburbios de esta ciudad, que formo parte de lote número trece del polígono quince de la Lotificación cuatro, con una extensión superficial DE CIENTO CINCO METROS CUADRADOS equivalentes a CIENTO CINCUENTA PUNTO QUINCE VARAS CUADRADAS, con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE: cinco metros con resto del terreno de donde se segrego esta porción de Néstor Omar Argueta García , calle de diez metros de ancho de por medio; AL ORIENTE, veintiún metros y linda con porción vendida a Samuel David Álvarez Medrano ; AL SUR, mide cinco metros con resto del terreno de donde se segrego esta porción de Axel Mauricio Rodríguez Márquez y AL PONIENTE, veintiún metros y linda con solar de Joel David Ramos Torres y que antes formo parte del inmueble general según antecedente. inscrito a la Matrícula número cero cinco nueve cuatro tres dos uno del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente, Departamento de San Miguel; de un Área de quince por treinta METROS CUADRADOS. - Que en la hipoteca se comprenden las mejoras y construcciones presentes y futuras. VI) Para el caso de acción judicial el hipotecante valúa los inmuebles hipotecados en la suma mutuada, cuyas dos terceras partes servirán de base para efecto de remate o adjudicación, valúo cuyos efectos legales le explicó el suscrito Notario. VII) El plazo de la presente obligación caducará y se volverá exigible en su totalidad en cualquiera de los casos siguientes: a) Por incumplimiento en el pago de una sola de las cuotas pactadas; b) Por ejecución Judicial iniciada por terceros o por el mismo acreedor, por deuda distinta a la presente; c) Por la negativa del Registro de la Propiedad respectivo de inscribir esta escritura tal como se ha otorgado; d) Por gravar, vender o enajenar los inmuebles Hipotecados. VIII) ACEPTACIÓN DEL ACREEDOR: Continúa presente desde el inicio de este instrumento el señor **NÉSTOR OMAR ARGUETA GARCÍA**, de las generales ya indicadas; y ME DICE: Que está enterado y de acuerdo con los términos de esta escritura

y los acepta en todas sus partes. IX) DOMICILIO: El deudor y el acreedor convienen en señalar como domicilio especial contractual el de esta ciudad, para todos los actos judiciales o extrajudiciales a que diere lugar el presente contrato, sometiéndose en consecuencia a la competencia de los Tribunales de esta ciudad; y en caso de acción judicial en contra del deudor será nombrado depositario de los bienes que se embarguen, la persona que el acreedor designe, a quien releva de la obligación de rendir fianza, siendo por cuenta del deudor las costas procesales, inclusive los llamados gastos personales, aunque conforme a las reglas generales no sea condenado a ellas.- Yo el Suscrito Notario Doy Fe: que antes del otorgamiento de esta escritura hice la advertencia a que se refiere el artículo treinta y nueve de la Ley del Notariado.- Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento y leído que se los hube íntegramente en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE. -

ANEXO 02

CANCELACIÓN DE HIPOTECA CERRADA

En el Distrito de San Salvador, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador, a las nueve horas y treinta minutos del día uno de enero del año dos mil veinticinco. Ante mí, ANA LIDUVINA FUENTES FLORES, Notario, del domicilio de San Miguel Distrito de San Miguel Centro Municipio de San Miguel Departamento de San Miguel, comparece el Licenciado NÉSTOR OMAR ARGUETA GARCÍA, que firma "N.O.A", de cincuenta años de edad, Abogado y Notario, de este domicilio, a quien hoy conozco, e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero cero seiscientos treinta y tres mil ciento tres-cinco, con Número de Identificación Tributaria un mil ciento trece-ciento noventa mil trescientos sesenta y ocho-ciento uno-uno; actuado como Apoderado Administrativo con Cláusula Especial del FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA Institución de Crédito, Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, creada por Ley, que aquí se llamará el "Fondo", con Número de Identificación Tributaria: cero seiscientos catorce-cero setenta mil quinientos setenta y cinco-cero cero dos-seis, Y ME DICE: Que según la Escritura Pública que antecede otorgada en la ciudad de San Miguel Departamento de San Miguel, a las ocho horas con treinta minutos del día catorce de julio del año dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales de FELIX JOSUÉ ZARAGOZA CANALES inscrita bajo la matrícula número asiento cero cinco nueve cuatro tres dos uno del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Oriente Departamento de San Miguel-; el señor SAMUEL DAVID ÁLVAREZ MEDRANO mayor de edad, del domicilio del distrito de San Miguel centro departamento de San Miguel, abogado, a quien no conozco pero identifico por medio de su documento único de identidad número cero cero ocho uno uno dos dos cuatro – uno; constituyo PRIMERA HIPOTECA, a favor del FONDO sobre un inmueble ubicado en San Miguel Municipio de San Miguel, Departamento de San Miguel, por un monto de DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA para un plazo de SEIS MESES, al interés del SEIS por ciento anual. Que por este medio el Fondo, por haber recibido la totalidad del capital e intereses, CANCELA TOTALMENTE LA EXPRESADA HIPOTECA y declara libre de dicho gravamen el inmueble que se relaciona en la misma. En consecuencia, el Fondo no teniendo nada más que reclamar de la obligación antes expresada, por este medio declara LIBRE Y SOLVENTE, al deudor señor SAMUEL DAVID ÁLVAREZ MEDRANO, de las generales antes dichas. DOY FE: De ser legítima

y suficiente la personería con que actúa el Licenciado José Ernesto Orellana Juárez, por haber tenido a la vista: Testimonio de la Escritura Pública del Poder Administrativo con Cláusula Especial, otorgado a favor del compareciente y otros, por el Licenciado Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez, en su calidad de Presidente y Director Ejecutivo del Fondo, en esta ciudad, a las a las nueve horas con veinticuatro minutos del día veinticinco de junio de dos mil veinticuatro, ante los oficios del Notario Marvin Moisés Castro Mejía, en el que consta que lo faculta para que en representación del Fondo en forma conjunta o separada con los otros apoderados nombrados puedan celebrar actos y contratos como el presente. En dicho testimonio se da fe de la personería del Licenciado Oscar Armando Morales conocido por Oscar Armando Morales Rodríguez, y de la existencia legal del Fondo. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de esta acta notarial que consta de DOS folios útiles y leída que se la hube íntegramente en un solo acto ininterrumpido, ratifica su contenido y firmamos. DOY FE

