

**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:**

**EL MODO DE ADQUIRIR DOMINIO DE LA DACIÓN EN PAGO EN UNA EJECUCIÓN  
FORZOSA.**

**PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:**

**LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS.**

**PRESENTADO POR:**

**FÁTIMA DEL CARMEN SÁNCHEZ ROMERO; CARNET SR19027.**

**DOCENTE ASESOR:**

**LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA.**

**OCTUBRE DE 2025**

**SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA.**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**AUTORIDADES.**



MSC. JUAN ROSA QUINTANILLA.

**RECTOR.**

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN.

**VICERRECTORA ACADÉMICA.**

MCS. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO.

**VICERRECTOR ADMINISTRATIVO.**

MCS. CARLOS VILLALTA

**PRESIDENTE DE ASAMBLEA GENERAL UNIVERSITARIA.**

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA.

**FISCAL GENERAL.**

LIC. PEDRO ROSARIO ESCOBAR CASTANEDA.

**SECRETARIO GENERAL.**

LICDA. ANA RUTH AVELAR

**DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS.**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

**FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL**

**AUTORIDADES.**



**MSC. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO.**

**DECANO.**

**DRA. NORMA AZUCENA FLORES RENATA.**

**VICEDECANA.**

**LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ.**

**SECRETARIO.**

**LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA.**

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

**LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA.**

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

## **Agradecimientos.**

En primer lugar, deseo expresar mi más profundo agradecimiento a **Dios**, fuente de toda fortaleza y guía en mi vida. Él nunca me abandonó, sino que con infinita misericordia me sostuvo y me condujo por el camino correcto, en medio de las dificultades, me brindó consuelo y esperanza, iluminando mi andar y permitiéndome superar pruebas que parecían insuperables, su presencia constante ha sido el soporte que me permitió avanzar y culminar esta etapa tan importante de mi formación académica.

A mi madre, **Esperanza Noemy Romero Martínez** por ser el ejemplo de entrega y fortaleza que me ha acompañado en cada paso de este camino. Aunque la distancia nos haya separado, siempre sentí tu presencia a mi lado, dándome fuerzas, recordándome que estabas orgullosa de mí, gracias por tus sacrificios silenciosos, por tus consejos que me guiaron aun en la lejanía y por enseñarme que ningún esfuerzo es en vano cuando se lucha por amor, este logro es también tuyo, porque eres el pilar de mi vida y la inspiración más grande que guardo en mi corazón.

A mi abuela **María Olga Martínez**, verdadero pilar de mi vida y ejemplo de amor incondicional. Desde mis primeros recuerdos fuiste quien tomó mi mano, me cuidó con dedicación y nunca permitió que me sintiera sola, tus palabras llenas de sabiduría y tus oraciones constantes me acompañaron siempre, dándome confianza incluso cuando yo dudaba de mí. Hoy, al convertirme en la primera graduada de nuestra familia, reconozco con humildad que este logro es tuyo, porque todo lo que soy y lo que seré tiene sus raíces en tu amor, en tu guía y en tu ejemplo de vida.

A mis tíos **Josefina Martínez, Reinaldo Martínez, Eneyda Amaya y Rosendo Martínez**, con quienes estoy profundamente agradecida por la dedicación con que me han acompañado en cada etapa de mi vida, por formarme con valores, por cuidarme con esmero y

por sostenerme con sacrificios que solo el corazón sabe dar. Hoy reconozco que gracias a ustedes cumpla este sueño académico, porque su apoyo constante hizo posible que llegara hasta aquí, este triunfo también les pertenece.

A mi querida prima **Saraí Argueta** con quien he compartido la vida y los recuerdos que nos hicieron crecer juntas. Gracias por ser motivo de alegría, por acompañarme con tus sonrisas y por darme la fuerza de seguir adelante en los momentos difíciles, en tus palabras y abrazos encontré el verdadero significado del amor incondicional, y por ello te agradezco con todo mi corazón.

A la memoria de mi tío **Concepción Martínez**, por todo el cariño y las enseñanzas que me compartió en vida. Gracias por cada palabra de aliento, por la confianza que siempre depositaste en mí y por las tardes de conversación que nunca olvidaré, sé que desde el cielo, me miras con alegría y compartes conmigo la felicidad de haber concluido este camino.

A mis primos **Helen y Smicer Argueta**, les agradezco por el cariño y los momentos compartidos, les deseo que alcancen cada uno de sus sueños, que este logro sea para ustedes un ejemplo de superación y la certeza de que con esfuerzo y constancia todo es posible.

Agradezco a mi abuelo **Ismael Romero** por sus sabios consejos y por la ternura con que siempre me ha mirado. Para mí es, y será siempre, un ejemplo digno de seguir y una inspiración constante en mi vida. Su apoyo y cariño han dejado una huella invaluable en este camino académico.

A mi padre **Tolentino Sánchez** y abuela paterna **Paulina Sánchez** por su apoyo constante y por ser ejemplo de fortaleza y entrega, sus valores han guiado mi camino académico y personal. Este logro es también reflejo de sus enseñanzas y dedicación.

A mi mejor amiga y compañera de aventuras en este camino **Johanna Jaimes**, luz en mi vida y una de las amistades más valiosas que poseo, gracias por ser la compañía más extraordinaria que esta preparación para la vida me pudo brindar, por no dejarme sola en los momentos difíciles y por enseñarme, con tu fe y tu amistad, que todo lo malo pasa, este camino fue más tranquilo y significativo gracias a ti.

A mi amiga **Marisol Ambrosio**, cuyo apoyo constante fueron clave para avanzar con seguridad en este camino, gracias por creer en mí aun en los momentos de duda, por estar presente en mis esfuerzos, aplaudiendo cada logro y acompañándome con lealtad inquebrantable, y por ello este agradecimiento lleva impreso un profundo reconocimiento a tu amistad.

A mi amiga **Claribel Hernández**, por ser una guía invaluable que siempre confió en mí y me brindó palabras de aliento en los momentos más importantes de mi formación. Aun en la distancia, nuestra amistad ha permanecido firme, recordándome que los lazos verdaderos no se rompen con el tiempo ni con la ausencia. Su apoyo constante ha sido un pilar en este proceso, y por ello le expreso mi más sincera gratitud.

A mi amiga **Keiry Contreras**, porque con su alegría y espontaneidad llenó de luz momentos de dificultad. Su amistad, marcada por la sinceridad y la cercanía, fue un recordatorio constante de que la felicidad también se construye en lo cotidiano. Gracias por haber estado presente de una manera única y especial en este proceso.

A los amigos más simbólicos que la universidad me pudo dar **Isaac Nieto, Virgilio Fuentes, Andrea Machuca, Keisy Brizuela, Astrid Arias, Karla Sáenz, Rene Mejía, Ricardo Castillo, Fabiola Mansell, y Fátima Galdámez**, quienes con su apoyo y fraternidad contribuyeron de manera significativa a mi formación académica, su compañía me permitió superar los momentos difíciles y convirtió este trayecto en una experiencia más

llevadera y enriquecedora, reconozco en cada uno de ellos una parte importante de este logro alcanzado.

A alguien muy especial **Abigaíl Guzmán**, porque aunque su llegada pareció tardía, fue en el momento justo para transformar mis días con la pureza de su amor. Le agradezco por su ternura, por todo lo bueno que me brinda y, sobre todo, por hacerme feliz, su presencia me inspira a ser mejor cada día, y en su cariño he encontrado un refugio donde siempre quiero permanecer.

A la memoria de mi querido perrito **Bruno**, que en vida fue guía tierna y protectora, brindándome compañía, alegría y cuidado sincero, y a mi conejito **Apolo**, cuya presencia hoy llena mis días de afecto y ternura, ambos han sido parte de mi fuerza y mi inspiración, recordándome el valor del amor y de la compañía leal que da sentido a la vida.

A mi docente **José Cruz**, que con dedicación y paciencia, me transmitió valiosas enseñanzas, su guía fue fundamental para fortalecer mi formación académica y para inspirarme a perseverar con disciplina. Reconozco en su apoyo un aporte invaluable en este proceso.

A la memoria del doctor **Mendoza Vásquez**, quien con su ejemplo de vida y dedicación se convirtió en una guía invaluable en mi formación. Espero que desde el cielo sepa que sus enseñanzas llegaron en el momento justo y dejaron una huella profunda en mi camino académico y personal.

Agradezco a mis **docentes** en todos mis etapas académicas, quienes con su dedicación y entrega contribuyeron de manera significativa a mi formación educativa y personal. Sus enseñanzas y ejemplo profesional permanecerán siempre como guía en mi vida.

***Fátima del Carmen Sánchez Romero.***

## ÍNDICE.

<i>Resumen</i> .....	<i>i</i>
<i>Abstract</i> .....	<i>iii</i>
<i>Introducción</i> .....	<i>v</i>
<i>1. Objetivo General</i> .....	<i>1</i>
<i>1.2 Objetivos Específicos</i> .....	<i>1</i>
<i>Justificación</i> .....	<i>2</i>
<i>Capítulo I. Marco Histórico</i> .....	<i>3</i>
<i>1. Antecedentes de la dación en pago</i> .....	<i>3</i>
<i>1.2 Época Romana: datio in solutum</i> .....	<i>3</i>
<i>1.3 Época de Justiniano: dación “necesaria”</i> .....	<i>3</i>
<i>1.4 Edad Media y tradición hispánica</i> .....	<i>4</i>
<i>1.5 Época Moderna y codificación civil</i> .....	<i>4</i>
<i>1.6 Comparación internacional y recepción moderna</i> .....	<i>5</i>
<i>1.7 Síntesis</i> .....	<i>5</i>
<i>Marco Teórico</i> .....	<i>10</i>
<i>1. Naturaleza Jurídica de la Dación en pago</i> .....	<i>10</i>
<i>1.2 Teoría de la novación</i> .....	<i>10</i>
<i>1.3 Teoría de la compraventa</i> .....	<i>11</i>
<i>1.4 Teoría de la modalidad de pago</i> .....	<i>11</i>
<i>1.5 Dación en pago como novación objetiva</i> .....	<i>12</i>
<i>1.6 Dación en pago como modalidad de pago</i> .....	<i>13</i>
<i>1.7 Dación en pago como contrato autónomo</i> .....	<i>13</i>
<i>1.8 Cual se apega más a nuestra legislación</i> .....	<i>14</i>
<i>1.9 Naturaleza jurídica de la ejecución forzosa</i> .....	<i>15</i>
<i>1.10 Actividad jurisdiccional</i> .....	<i>15</i>
<i>1.11 Actividad sustitutiva</i> .....	<i>16</i>
<i>2.1 Teoría procesal</i> .....	<i>16</i>
<i>2.2 Teoría de la garantía patrimonial</i> .....	<i>16</i>
<i>2.3 Teoría institucional o potestativa</i> .....	<i>17</i>
<i>2.4 Teoría mixta o funcional</i> .....	<i>17</i>
<i>Capítulo II. Marco Legal</i> .....	<i>21</i>

<b>1. La Constitución de la República de El Salvador y su incidencia en el modo de adquirir dominio de la dación en pago en la ejecución forzosa.....</b>	<b>21</b>
<b>1.3 La autonomía de la voluntad y la libertad contractual.....</b>	<b>22</b>
<b>1.4 El principio de legalidad y la supremacía constitucional.....</b>	<b>23</b>
<b>1.5 El debido proceso y la tutela judicial efectiva.....</b>	<b>23</b>
<b>2. El Código Civil de El Salvador y el modo de adquirir dominio en la dación en pago dentro de la ejecución forzosa. ....</b>	<b>24</b>
<b>2.1 Concepto de bienes y su clasificación. ....</b>	<b>24</b>
<b>2.2 El dominio como derecho real. ....</b>	<b>25</b>
<b>2.3 Los modos de adquirir dominio en el Código Civil.....</b>	<b>25</b>
<b>2.4 El pago como forma de extinguir obligaciones.....</b>	<b>26</b>
<b>2.5 La tradición en bienes muebles. ....</b>	<b>26</b>
<b>3. Código Procesal Civil y Mercantil (CPCM) y la adquisición del dominio por dación en pago en la ejecución forzosa.....</b>	<b>28</b>
<b>3.1 Título ejecutivo.....</b>	<b>28</b>
<b>3.2 Audiencia de realización de bienes propuestas de realización, adjudicación, convenios.....</b>	<b>29</b>
<b>3.3 Adjudicación en pago y dación en pago judicialmente aprobada diferencias y cautelas. ....</b>	<b>29</b>
<b>4. La dación en pago en el contexto de la ejecución forzosa.....</b>	<b>32</b>
<b>4.1 La naturaleza jurídica de la dación en pago en sede ejecutiva.....</b>	<b>32</b>
<b>4.2 La dación en pago como convenio de realización aprobado judicialmente.</b>	<b>33</b>
<b>4.3 Jurisprudencia constitucional y garantías del deudor. ....</b>	<b>36</b>
<b>4.4 Derecho comparado. ....</b>	<b>36</b>
<b>5. Publicidad registral y efectos frente a terceros. ....</b>	<b>37</b>
<b>5.1 Principios de publicidad: oponibilidad y seguridad jurídica. ....</b>	<b>37</b>
<b>6. Protección al ejecutado remanente y valoración.....</b>	<b>39</b>
<b>CAPÍTULO III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. ....</b>	<b>42</b>
<b>1. Conclusiones.....</b>	<b>42</b>
<b>2. Recomendaciones. ....</b>	<b>47</b>
<b>3. Bibliografías.....</b>	<b>50</b>
<b>Libros. ....</b>	<b>50</b>
<b>Legislación. ....</b>	<b>51</b>

<b>Jurisprudencia.....</b>	<b>52</b>
<b>Sitios web. ....</b>	<b>52</b>
<b>3.1.1 Anexo uno.....</b>	<b>53</b>
<b>3.1.2 Anexo dos. ....</b>	<b>56</b>
<b>3.2 Glosario.....</b>	<b>79</b>
<b>A .....</b>	<b>79</b>
<b>B .....</b>	<b>79</b>
<b>C .....</b>	<b>79</b>
<b>D.....</b>	<b>80</b>
<b>E .....</b>	<b>80</b>
<b>G .....</b>	<b>80</b>
<b>H.....</b>	<b>80</b>
<b>I .....</b>	<b>80</b>
<b>J.....</b>	<b>81</b>
<b>L.....</b>	<b>81</b>
<b>N.....</b>	<b>81</b>
<b>O.....</b>	<b>81</b>
<b>P.....</b>	<b>81</b>
<b>R.....</b>	<b>81</b>
<b>Derechos de autor.....</b>	<b>82</b>

## **Resumen.**

La presente investigación examina la dación en pago como modo de adquirir el dominio en el contexto de la ejecución forzosa en El Salvador, partiendo de su origen histórico, su desarrollo doctrinal y su aplicación en la legislación nacional. La figura, conocida en el Derecho romano como *datio in solutum*, surge como respuesta práctica frente a la imposibilidad de cumplir exactamente lo debido y, con el paso de los siglos, se consolidó como un mecanismo flexible que combina la extinción de la obligación con la transferencia de la propiedad.

En términos generales, la dación en pago es el acuerdo mediante el cual el deudor entrega un bien distinto al pactado y el acreedor lo acepta como forma de pago, extinguiendo así la obligación. Este mecanismo se inserta en el núcleo del Derecho privado, pues vincula el derecho de obligaciones al permitir el cumplimiento de la deuda por un medio alternativo con el derecho de propiedad al provocar la transferencia del dominio del bien entregado. Cuando se sitúa en el marco de la ejecución forzosa, la dación en pago adquiere una connotación especial: deja de ser un simple acuerdo privado y pasa a formar parte de un proceso judicial bajo la supervisión de un juez.

El análisis histórico muestra que esta institución, aunque nació en Roma, fue incorporada en la tradición jurídica hispánica y posteriormente en las codificaciones modernas de Europa y América Latina. En la doctrina contemporánea se han propuesto distintas explicaciones sobre su naturaleza: para algunos, constituye una forma de novación objetiva; para otros, una especie de compraventa especial; y para una corriente importante, una modalidad de pago que permite cumplir la obligación de manera diversa. Más allá de estas diferencias, lo cierto es que la figura se ha mantenido vigente porque ofrece soluciones prácticas y equitativas frente al incumplimiento.

En el caso salvadoreño, la ejecución forzosa es una institución procesal indispensable para garantizar que las sentencias firmes se cumplan efectivamente. Dentro de este procedimiento, la dación en pago aparece como una alternativa a la subasta judicial,

permitiendo que el acreedor reciba un bien y se extinga la deuda sin necesidad de un remate público. Para que esta figura tenga validez, se requiere la aceptación del acreedor y, tratándose de sede judicial, la aprobación del juez, lo que asegura transparencia, proporcionalidad y respeto a los derechos de terceros.

Desde esta perspectiva, la dación en pago en ejecución forzosa cumple una función doble y complementaria por un lado, garantiza la satisfacción del acreedor al recibir un bien en compensación de su crédito; por otro, protege al deudor al evitar que su patrimonio sea sacrificado más allá de lo necesario y asegurando que, si el valor del bien entregado es mayor que la deuda, reciba el remanente que le corresponde. La intervención judicial, entonces, no es un simple requisito formal, sino la garantía de que el procedimiento se realice con justicia y equilibrio.

Un aspecto central del estudio es el papel de la publicidad y la seguridad jurídica. No basta con que el deudor entregue un bien y el acreedor lo acepte; es indispensable que la transferencia del dominio se consolide mediante los actos previstos en la ley. Para bienes muebles, esto se logra mediante la tradición, es decir, la entrega material o simbólica del objeto. Para bienes inmuebles, se requiere la inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que da certeza frente a terceros y evita conflictos de titularidad. Este vínculo entre acuerdo, modo de adquisición y publicidad demuestra que la dación en pago no es solo un pacto entre partes, sino una figura que se proyecta hacia todo el orden jurídico.

La investigación también subraya la importancia de esta institución como herramienta de carácter social y práctico. Al permitir el cumplimiento de la obligación mediante la entrega de un bien distinto, la dación en pago reduce la conflictividad, acorta los procesos judiciales y fortalece la confianza en el sistema. En lugar de prolongar litigios con subastas o procedimientos complejos, ofrece una solución más rápida y equilibrada, beneficiando tanto al acreedor como al deudor y, al mismo tiempo, contribuyendo a la estabilidad del tráfico jurídico.

**Abstract.**

This research examines payment in kind *datio in solutum* as a mode of acquiring ownership in the context of forced execution in El Salvador, tracing its historical origin, doctrinal development, and application in national legislation. The figure, known in Roman law as *datio in solutum*, emerged as a practical response to the impossibility of fulfilling exactly what was owed and, over the centuries, became consolidated as a flexible mechanism that combines the extinction of the obligation with the transfer of ownership.

In general terms, payment in kind is the agreement by which the debtor delivers a good other than the one initially agreed upon, and the creditor accepts it as payment, thereby extinguishing the obligation. This mechanism lies at the core of private law, as it connects the law of obligations by allowing the fulfillment of the debt through an alternative means with property law by producing the transfer of ownership of the asset delivered. When situated within the framework of forced execution, payment in kind acquires a special connotation: it ceases to be a simple private agreement and becomes part of a judicial process under the supervision of a judge.

The historical analysis shows that although this institution was born in Rome, it was incorporated into the Hispanic legal tradition and subsequently into the modern codifications of Europe and Latin America. In contemporary doctrine, different explanations regarding its nature have been proposed: for some, it constitutes a form of objective novation; for others, a type of special sale; and for an important doctrinal current, a payment modality that allows the obligation to be fulfilled in a different manner. Beyond these differences, what is certain is that the figure has remained in force because it offers practical and equitable solutions to cases of noncompliance.

In the Salvadoran legal system, forced execution is a procedural institution essential to ensure that final judgments are effectively enforced. Within this procedure, payment in kind appears as an alternative to judicial auction, allowing the creditor to receive an asset and the

debt to be extinguished without the need for a public sale. For this figure to be valid, it requires the acceptance of the creditor and, in judicial proceedings, the approval of the judge, which ensures transparency, proportionality, and respect for the rights of third parties.

From this perspective, payment in kind within forced execution fulfills a dual and complementary function: on the one hand, it guarantees the satisfaction of the creditor by receiving an asset in compensation for the debt; on the other hand, it protects the debtor by preventing their assets from being sacrificed beyond what is necessary and by ensuring that, if the value of the asset delivered exceeds the debt, the debtor receives the corresponding remainder. Judicial intervention, therefore, is not a mere formality but a guarantee that the procedure is carried out with fairness and balance.

A central aspect of the study is the role of publicity and legal certainty. It is not enough for the debtor to deliver an asset and for the creditor to accept it; it is essential that the transfer of ownership be consolidated through the acts provided by law. For movable goods, this is achieved through delivery, whether physical or symbolic. For immovable goods, registration in the Property Registry is required, which provides certainty against third parties and prevents conflicts of ownership. This link between agreement, mode of acquisition, and publicity demonstrates that payment in kind is not only a pact between the parties but a figure that projects into the entire legal order.

The research also underscores the importance of this institution as a social and practical tool. By allowing the fulfillment of the obligation through the delivery of a different asset, payment in kind reduces conflict, shortens judicial processes, and strengthens trust in the system. Instead of prolonging disputes with auctions or complex procedures, it offers a faster and more balanced solution, benefiting both creditor and debtor while simultaneously contributing to the stability of legal transactions.

## **Introducción.**

La presente investigación aborda el estudio de la dación en pago (*datio in solutum*) como modo de adquirir el dominio dentro del marco de la ejecución forzosa en El Salvador. Se trata de una institución que se ubica en la intersección de dos dimensiones esenciales del Derecho privado por un lado, la extinción de las obligaciones; y por otro, la transmisión de la propiedad como derecho real. La adecuada articulación de estos planos repercute directamente en la seguridad jurídica y en la confianza en el tráfico jurídico, pues de nada sirve declarar la satisfacción de un crédito si la titularidad del bien entregado no se consolida de forma válida, eficaz y oponible frente a terceros.

En términos sustantivos, la dación en pago supone que el deudor entrega al acreedor un bien distinto del originalmente pactado y este lo acepta como forma de extinguir la obligación. Sin embargo, cuando este acuerdo tiene lugar dentro de un proceso de ejecución, la figura deja de ser un simple convenio privado para integrarse en un entorno jurisdiccional, donde se exige el respeto a la legalidad, a la formalidad procesal y a la publicidad registral. De ahí que la dación en pago en sede ejecutiva se configure como un acto de doble naturaleza negocial, por el consentimiento de las partes; y procesal, por la necesaria aprobación judicial y la inscripción correspondiente que proyecta sus efectos hacia terceros.

La trayectoria histórica de la institución explica su relevancia actual. Desde el Derecho romano, donde la *datio in solutum* se concebía como una solución práctica frente a la imposibilidad de cumplir exactamente lo debido, hasta las codificaciones modernas que la regulan como un medio legítimo de satisfacción del crédito, la dación en pago ha mantenido su función esencial: servir como alternativa flexible y equilibrada que, además de extinguir la deuda, permite reorganizar la titularidad de los bienes. Así, el paso del tiempo ha consolidado un esquema que combina la equidad entre las partes con la seguridad patrimonial, protegiendo tanto al acreedor como al deudor y a los terceros de buena fe.

El ordenamiento jurídico salvadoreño, de raíz romanista y tradición causalista, acoge esta figura y la regula en armonía con el Código Civil y el Código Procesal Civil y Mercantil. El primero define los principios generales sobre el dominio, el pago y los modos de adquirir; el segundo ordena el procedimiento de ejecución y las modalidades de realización de bienes, dentro de las cuales se inserta la dación en pago judicialmente aprobada. De este modo, la normativa salvadoreña reconoce que la simple aceptación del acreedor constituye un título válido, pero exige además el perfeccionamiento del modo de adquirir la tradición en bienes muebles o la inscripción registral en bienes inmuebles para que el acto produzca efectos plenos y se garantice su oponibilidad.

En la práctica, esta institución cobra especial importancia en escenarios de embargo, remates frustrados o convenios de realización de bienes. Su aplicación evita procesos prolongados y desgastantes, reduce costos y, sobre todo, asegura que el crédito se satisfaga de manera proporcional, con resguardo del patrimonio del deudor y con pleno reconocimiento de la posición del acreedor. Así, la dación en pago en ejecución forzosa se presenta como un mecanismo integrado, que no solo extingue la deuda, sino que también reordena la titularidad patrimonial bajo el control del órgano jurisdiccional y con las garantías que exige el sistema registral.

En suma, la dación en pago en sede ejecutiva debe entenderse como una herramienta idónea para alcanzar el equilibrio entre la efectividad del crédito y la protección de derechos fundamentales, consolidando el dominio en cabeza del acreedor con pleno respeto al principio de publicidad y a la seguridad jurídica. Este enfoque convierte a la institución en una pieza clave para la estabilidad de las relaciones patrimoniales en nuestro país, fortaleciendo la confianza en la justicia y en el tráfico de bienes.

## **1. Objetivo General.**

**1.1.** Establecer el modo de adquirir dominio que opera en la dación en pago realizada dentro de la ejecución forzosa en El Salvador, precisando los actos y formalidades necesarios, como la aceptación, la resolución judicial y la entrega o la inscripción, a fin de asegurar la validez, la publicidad y la oponibilidad de la transferencia frente a terceros.

### **1.2 Objetivos Específicos.**

**1. Delimitar** el modo de adquirir dominio en la dación en pago dentro de la ejecución forzosa, explicando cuándo corresponde la tradición en bienes muebles y cuándo la inscripción registral en inmuebles, y precisando los actos mínimos que hacen válida y oponible la transferencia.

**2.** Sistematizar el procedimiento de la dación en pago en sede ejecutiva, ordenando las etapas desde el ofrecimiento y la aceptación hasta la resolución judicial y la entrega o inscripción, y definiendo el papel del juez y la coordinación con el registro para asegurar claridad y seguridad jurídica.

**3.** Establecer los efectos frente a terceros de la dación en pago en ejecución forzosa, describiendo la publicidad y la prioridad del derecho y el tratamiento de cargas y gravámenes, y proponiendo cautelas prácticas para prevenir nulidades e ineficacias.

### **Justificación.**

En el presente trabajo, titulado “El modo de adquirir dominio de la dación en pago en una ejecución forzosa”, se justifica su desarrollo por la necesidad de explicar con claridad cómo se consolida la propiedad cuando la satisfacción del crédito ocurre dentro del proceso de ejecución. En estos supuestos, la sola aceptación del bien por el acreedor no resulta suficiente para cerrar con seguridad el conflicto. Es indispensable completar los actos que perfeccionan la transferencia de dominio y dotar al resultado de la publicidad necesaria, de manera que el acto sea válido, eficaz y oponible frente a terceros. Una exposición ordenada de esta ruta no solo fortalece la seguridad jurídica, sino que también disminuye la litigiosidad en las relaciones patrimoniales.

La investigación aporta un valor académico concreto al reunir de manera sistemática la doble función de la dación en pago por un lado, extingue la obligación; y por otro, reordena la titularidad del bien entregado. Esta doble dimensión exige distinguir con precisión el título, que nace del acuerdo entre las partes, y el modo de adquirir, que consolida la transmisión conforme a la naturaleza del bien (tradicción para los muebles e inscripción registral para los inmuebles). Igualmente, demanda explicar por qué la publicidad no constituye un simple formalismo, sino una verdadera garantía que protege tanto a las partes como a los terceros de buena fe, asegurando coherencia y confianza en el tráfico de bienes.

Desde la perspectiva legal y registral, el trabajo propone criterios claros para hacer visible y estable el cambio de dueño. Se delimita en qué supuestos corresponde la tradición y en cuáles la inscripción, y se precisan los documentos que sostienen cada etapa del procedimiento. Asimismo, se describen las cautelas que deben observarse para que las decisiones judiciales y los asientos registrales reflejen fielmente la realidad jurídica. Con ello se favorecen decisiones previsibles, se mejora la calidad de la información disponible y se refuerza la confianza en el sistema de justicia y en el registro.

## **Capítulo I. Marco Histórico.**

### **1. Antecedentes de la dación en pago.**

#### **1.2 Época Romana: *datio in solutum*.**

La dación en pago tiene su origen en el Derecho romano clásico a través de la figura denominada *datio in solutum*. Según Jesús de Valle León, esta institución permitía al deudor ofrecer al acreedor una prestación distinta de la originalmente pactada, siempre que este la aceptara, extinguiendo la obligación inicial. Esta práctica representaba una solución flexible frente a la rigidez del principio de identidad del pago, permitiendo que se cumplieran las obligaciones aun cuando el deudor no contara con los medios originales acordados.<sup>1</sup>

Los juristas romanos discutieron intensamente sobre los efectos de la dación. La escuela sabiniana sostenía que la obligación se extinguía automáticamente (*ipso iure*), mientras que la escuela proculeyana afirmaba que el deudor adquiriría únicamente un argumento legal para defenderse frente a acciones del acreedor (*exceptio doli*). Con el tiempo, la interpretación sabiniana prevaleció y se convirtió en la base doctrinal para la recepción de la dación en pago en épocas posteriores.<sup>2</sup>

Asimismo, ya se analizaban aspectos como la transmisión de la propiedad y el riesgo de evicción, anticipando los debates modernos sobre la responsabilidad frente a terceros y la protección de los derechos del acreedor y del deudor.<sup>3</sup>

#### **1.3 Época de Justiniano: dación “necesaria”.**

Durante la codificación justiniana, surge la *datio in solutum necessaria*, que se aplica en casos de insolvencia del deudor. A diferencia de la dación voluntaria, en la cual el acreedor acepta libremente otra prestación, la dación necesaria implicaba una obligación legal para el acreedor de recibir bienes distintos a la deuda original. Esta medida reflejaba la preocupación

---

<sup>1</sup> Jesús de Valle León, *Dación de pago: su naturaleza jurídica — sus efectos* (Tesis de licenciatura, Facultad de Derecho, Universidad Nacional Autónoma de México, 1933), p. 12.

<sup>2</sup> *Ibíd.*, p. 14.

<sup>3</sup> *Ibíd.*, p. 16.

del derecho romano-bizantino por equilibrar los intereses de acreedor y deudor, evitando que la insolvencia dejara al deudor sin posibilidad de cumplir y al acreedor sin pago.<sup>4</sup>

En este periodo también se empieza a analizar detalladamente la relación con terceros, la validez frente a fiadores y la transmisión de riesgos, consolidando la idea de que la dación podía generar efectos jurídicos propios, distintos del mero cumplimiento de la obligación principal.<sup>5</sup>

#### **1.4 Edad Media y tradición hispánica.**

Durante la Edad Media, la dación en pago se mantiene a través de glosadores y recopilaciones jurídicas, incorporándose en los reinos ibéricos y, posteriormente, en América Latina. La tradición hispánica adoptó principalmente la dación voluntaria, aunque algunas disposiciones legales regulaban situaciones en que era necesario garantizar el cumplimiento de la deuda en casos de insolvencia.<sup>6</sup>

Esta etapa evidencia la continuidad de la práctica romana, adaptada a las condiciones sociales y económicas de la época. La figura sirvió para mantener la equidad entre deudor y acreedor, evitando conflictos prolongados y promoviendo soluciones extrajudiciales que facilitarían la circulación de bienes y el cumplimiento de obligaciones.<sup>7</sup>

#### **1.5 Época Moderna y codificación civil.**

Con la promulgación de los códigos civiles en Europa y América Latina, la dación en pago se regula principalmente como dación voluntaria, requiriendo el acuerdo entre deudor y acreedor. La dación necesaria se reconoce solo en casos excepcionales expresamente previstos por la ley. Valle León señala que la doctrina moderna debate su naturaleza jurídica, proponiendo tres enfoques: novación objetiva, modalidad de pago o contrato autónomo. Cada postura tiene ventajas y limitaciones, pero todas coinciden en que la aceptación del acreedor extingue la obligación principal.<sup>8</sup>

---

<sup>4</sup> *Ibíd.*, p. 18.

<sup>5</sup> *Ibíd.*, p. 20.

<sup>6</sup> *Ibíd.*, p. 22.

<sup>7</sup> *Ibíd.*, p. 24

<sup>8</sup> *Ibíd.*, p. 28.

En esta época, también se profundiza en los efectos sobre obligaciones accesorias, fiadores y derechos de terceros. Por ejemplo, si la obligación principal se extingue mediante dación válida, los fiadores quedan liberados, salvo acuerdo en contrario. Además, se establece que la cosa entregada puede transmitir riesgos al acreedor, especialmente en caso de vicios ocultos o evicción.<sup>9</sup>

### **1.6 Comparación internacional y recepción moderna.**

La figura de la dación en pago se ha desarrollado de manera diferente según los sistemas jurídicos. En algunos países europeos, como Francia y España, se reconoce principalmente como modalidad de pago, mientras que en códigos latinoamericanos se debate entre novación y contrato autónomo. En todos los casos, la esencia permanece: la dación permite cumplir una obligación entregando algo distinto de lo originalmente pactado, siempre que exista aceptación.

La evolución histórica muestra cómo la dación en pago responde a necesidades económicas y sociales: protege al deudor insolvente, evita conflictos prolongados y asegura al acreedor la posibilidad de recibir algún pago. Esta función práctica ha sido constante desde Roma hasta la actualidad, adaptándose a las distintas realidades legales y sociales.<sup>10</sup>

### **1.7 Síntesis.**

El recorrido histórico evidencia que la dación en pago ha pasado de ser una práctica flexible en Roma, a una medida obligatoria en la codificación de Justiniano, hasta consolidarse en la Edad Media y la tradición hispánica como mecanismo de equidad. Finalmente, en los códigos modernos se reconoce principalmente su forma voluntaria, aunque persiste el debate doctrinal sobre su naturaleza jurídica y efectos. A lo largo de su evolución, la figura ha mantenido siempre su finalidad esencial: sustituir la prestación original por otra aceptada por el acreedor, extinguiendo la obligación principal.

## **2. Antecedentes históricos de la ejecución forzosa**

---

<sup>9</sup> *Ibíd.*, p. 27.

<sup>10</sup> *Ibíd.*, p. 30.

La ejecución forzosa es una figura jurídica que surge de la necesidad de garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por un deudor cuando este no cumple de manera voluntaria. Su existencia refleja la preocupación histórica de las sociedades por proteger los derechos de los acreedores y mantener la confianza en las relaciones económicas y sociales. Desde los primeros sistemas de organización social, el ser humano buscó mecanismos para hacer valer sus derechos, pasando de la defensa privada hasta la intervención organizada del Estado<sup>11</sup>. En épocas primitivas, la justicia estaba centrada en la acción directa del afectado; el derecho lesionado se traducía en venganza o represalia, un fenómeno que los juristas modernos denominan “justicia privada” o “justicia salvaje”<sup>12</sup>. Estas prácticas, aunque comprensibles en contextos de ausencia de normas estatales, generaban conflictos y ciclos de violencia, evidenciando la necesidad de sistemas normativos que regularan el cumplimiento de obligaciones de manera colectiva y ordenada.

Con el tiempo, estas formas primitivas de cumplimiento dieron paso a mecanismos más estructurados. Uno de los más conocidos fue el cobro de deudas mediante la prisión del deudor. Sin embargo, esta medida fue considerada excesiva y, con el desarrollo de constituciones modernas, fue progresivamente prohibida. En El Salvador, la Constitución y la legislación han establecido que la responsabilidad recae sobre el patrimonio del deudor, garantizando que sus bienes sean utilizados para cumplir con las obligaciones frente a sus acreedores<sup>13</sup>. Este cambio no solo protegió a los deudores de sanciones arbitrarias, sino que también consolidó la idea de que el cumplimiento de obligaciones debía ser supervisado por el Estado.

### **2.1 Código de Hammurabi.**

Uno de los primeros ejemplos de regulación formal sobre la ejecución de obligaciones se encuentra en el Código de Hammurabi (aprox. 1792-1730 a.C.), que contenía normas detalladas sobre derechos personales, comercio, familia y trabajo, incluyendo la administración de justicia

---

<sup>11</sup> García Máñez, E. *Introducción al estudio del Derecho*, Porrúa, 2012, p. 87.

<sup>12</sup> *Ibíd.*, p. 89.

<sup>13</sup> Constitución de la República de El Salvador, Art. 12 y 13.

por jueces<sup>14</sup>. Aunque no especificaba procedimientos de ejecución forzosa como los conocemos hoy, sí subrayaba la importancia de hacer cumplir las decisiones judiciales para dar seguridad jurídica y evitar conflictos entre las partes<sup>15</sup>. Este enfoque muestra que incluso en sociedades antiguas se reconocía la necesidad de un mecanismo que garantizara la efectividad de las resoluciones judiciales.

## 2.2 Derecho Romano.

El derecho romano significó un avance fundamental en la estructuración de la ejecución forzosa, al sistematizar procedimientos que permitieran cumplir con las obligaciones reconocidas judicialmente<sup>16</sup>. Entre sus sistemas destacan:

- Acciones de la ley (legis acciones): Procedimientos formales, *in jure*, ante un magistrado, que permitían iniciar un proceso y, eventualmente, ejecutar lo decidido<sup>17</sup>. Dentro de estas acciones se incluían la *manus injectio*, que facultaba al acreedor para tomar medidas sobre la persona del deudor para asegurar el cumplimiento de la deuda, y la *pignoris capio*, que consistía en embargar bienes como garantía de pago<sup>18</sup>. Estas medidas reflejan el interés romano de equilibrar la protección del acreedor con ciertos límites al poder coercitivo sobre el deudor.
- Procedimiento formulario: Permitía la presentación de la causa ante el magistrado y la definición clara del objeto de la pretensión, de manera que, si el deudor no cumplía, se ejecutaba la sentencia mediante la acción correspondiente<sup>19</sup>. Este sistema sentó las bases de la ejecución moderna, al organizar un procedimiento formal en el que el Estado interviniera como garante del cumplimiento, evitando la justicia privada y promoviendo la seguridad jurídica<sup>20</sup>

---

<sup>14</sup> Westbrook, R. *The History of Law in Antiquity*, Oxford University Press, 2003, p. 45.

<sup>15</sup> *Ibíd.*, p. 48.

<sup>16</sup> Zoilo, C. *Derecho Romano: Parte General y Obligaciones*, Editorial Jurídica, 2010, p. 122.

<sup>17</sup> *Ibíd.*, p. 125.

<sup>18</sup> *Ibíd.*, p. 130.

<sup>19</sup> *Ibíd.*, p. 132.

<sup>20</sup> Zimmermann, R. *The Law of Obligations*, Oxford University Press, 1996, p. 211.

### **2.3 Derecho Germano.**

En el derecho germánico, inicialmente el incumplimiento de una sentencia se consideraba un agravio hacia el acreedor, quien podía actuar por su cuenta, embargando bienes sin la intervención judicial<sup>21</sup>. Sin embargo, con la consolidación de estructuras estatales y el desarrollo de tribunales, esta práctica se limitó, dando origen al *processus executivus*, un procedimiento mixto que incorporó elementos romanos y germánicos<sup>22</sup>. Este sistema permitía al deudor presentar defensas después de emitida la sentencia, consolidando así la intervención estatal y evitando abusos de los acreedores.

### **2.4 Derecho Canónico y Francés.**

El derecho canónico contribuyó al desarrollo de la ejecución forzosa al establecer procedimientos previos de conocimiento que aseguraban que la sentencia se ejecutara bajo supervisión judicial<sup>23</sup>. En Francia, la ejecución se confiaba a agentes especializados (*sergents* o *huissiers*), quienes actuaban de manera casi autónoma pero bajo control del juez<sup>24</sup>. Este modelo demostró la eficacia de contar con funcionarios dedicados a la ejecución, lo que permitió separar el juicio principal de la ejecución, logrando mayor rapidez y eficiencia en el cumplimiento de las obligaciones.

### **2.5 Legislación salvadoreña.**

En El Salvador, la ejecución forzosa ha evolucionado siguiendo principios de códigos civiles y procesales europeos<sup>25</sup>. Desde el Código de Procedimientos Civiles y Criminales de 1858, pasando por el Código de Procedimientos Civiles de 1882, hasta el vigente Código Procesal Civil y Mercantil de 2008, se ha mantenido la regla de que la ejecución la realiza el juez que dictó la resolución, iniciándose siempre a solicitud del interesado<sup>26</sup>. Esta estructura busca garantizar que

---

<sup>21</sup> *Ibíd.*, p. 215.

<sup>22</sup> *Ibíd.*, p. 218.

<sup>23</sup> Brundage, J. *The Medieval Origins of the Legal Profession*, University of Chicago Press, 2008, p. 98.

<sup>24</sup> *Ibíd.*, p. 100.

<sup>25</sup> García, E. *Historia del Derecho en Latinoamérica*, Editorial Jurídica, 2005, p. 156.

<sup>26</sup> Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador, Decreto No. 884, 2008, arts. 425-430.

el cumplimiento de las obligaciones sea seguro, ordenado y supervisado, promoviendo la confianza en el sistema judicial<sup>27</sup>. La legislación salvadoreña actual refleja así la consolidación de siglos de evolución jurídica, adaptando principios antiguos a las necesidades de una sociedad moderna, con respeto a los derechos del deudor y protección de los intereses del acreedor.

---

<sup>27</sup> *Ibíd.*, comentario general sobre evolución legislativa.

## **Marco Teórico.**

### **1. Naturaleza Jurídica de la Dación en pago.**

#### **1.2 Teoría de la novación.**

La novación es un modo de extinguir una obligación mediante la creación de una nueva que sustituye a la anterior modificando su objeto, causa o sujetos Alessandri Somarriva la definen como: "La novación es una forma de extinguir una obligación mediante la creación de una nueva que sustituye a la anterior, modificando su objeto, causa o sujetos"<sup>28</sup>

Características principales:

- Modificación sustancial:** La nueva obligación debe ser sustancialmente diferente de la anterior.
- Consentimiento de las partes:** Requiere el acuerdo expreso de ambas partes.
- Extinción de la obligación original:** La obligación anterior se extingue completamente.

Tipos de novación:

- Objetiva:** Cambio en el objeto de la obligación.
- Subjetiva:** Cambio en las partes que intervienen en la obligación.
- Mixta:** Combinación de cambios en el objeto y en las partes.

Ahora bien, la teoría de la novación sostiene que la dación en pago implica la sustitución de la obligación original por una nueva, extinguiendo la obligación inicial y creando una nueva obligación en su lugar. Según Alessandri Somarriva, la novación puede ser objetiva o subjetiva, y en el caso de la dación en pago, se considera una novación objetiva por cambio de objeto. Esto significa que el objeto de la obligación original se reemplaza por otro bien aceptado por ambas partes, extinguiendo así la obligación inicial y creando una nueva obligación con el nuevo objeto

---

<sup>28</sup> Alessandri, A., & Somarriva, M. (2001). *Tratado de Derecho Civil: Las Obligaciones* (1ª ed.). Editorial Jurídica de Chile.

### **1.3 Teoría de la compraventa.**

La compraventa es un contrato mediante el cual una de las partes se obliga a entregar una cosa determinada y la otra a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. En el contexto de la dación en pago, se establece una relación con la compraventa cuando el deudor entrega una cosa distinta a la debida, el acreedor acepta esta cosa como pago, se establece un precio por la cosa entregada.

En este sentido, la dación en pago puede considerarse una forma de compraventa, ya que implica una transmisión onerosa de bienes. Sin embargo, difiere de la compraventa tradicional en que su finalidad es extinguir una obligación existente, mientras que la compraventa busca generar una nueva obligación. La teoría de la compraventa considera que la dación en pago es una forma especial de compraventa, en la que el deudor entrega un bien al acreedor como pago de la deuda. En este contexto, el bien entregado se considera el precio de la deuda, y la obligación original se extingue mediante la entrega del bien. Esta teoría se basa en la analogía con el contrato de compraventa, donde se intercambia un bien por un precio, y en la dación en pago, el precio es la deuda misma.

### **1.4 Teoría de la modalidad de pago.**

La modalidad de pago se refiere a las diversas formas en que una obligación puede cumplirse Alessandri Somarriva destacan que la dación en pago es una modalidad de pago que permite al deudor cumplir con su obligación mediante la entrega de una cosa distinta a la debida. Esta modalidad implica un acuerdo entre las partes para aceptar la sustitución de la prestación original por una nueva, extinguiendo así la obligación.<sup>29</sup>

#### **Elementos esenciales:**

- Consentimiento de las partes: Ambas partes deben estar de acuerdo con la sustitución de la prestación.

---

<sup>29</sup> Alessandri, A., & Somarriva, M. (2001). *Tratado de Derecho Civil: Las Obligaciones* (1ª ed.). Editorial Jurídica de Chile.

Entrega de una cosa distinta: El deudor entrega una cosa diferente a la originalmente debida.

Aceptación por parte del acreedor: El acreedor debe aceptar la nueva cosa como cumplimiento de la obligación.

**Efectos jurídicos:**

Extinción de la obligación original: La obligación se considera cumplida.

Posible transmisión de propiedad: Dependiendo de la naturaleza de la cosa entregada, puede haber una transmisión de propiedad.

Posibles efectos fiscales: Pueden existir implicaciones fiscales derivadas de la transmisión de bienes.

La dación en pago es una figura jurídica compleja que combina elementos de la novación, la compraventa y las modalidades de pago. Su aplicación práctica permite a las partes adaptar el cumplimiento de las obligaciones a sus necesidades específicas, ofreciendo flexibilidad en la resolución de situaciones de incumplimiento.

**1.5 Dación en pago como novación objetiva.**

Según Jesús de Valle León, la dación en pago puede considerarse una forma de novación objetiva, ya que implica la sustitución de una obligación por otra sustancialmente diferente, modificando su objeto o causa. Esta perspectiva se basa en la idea de que el deudor cumple su obligación mediante la entrega de una cosa distinta a la debida, extinguiendo así la obligación original y creando una nueva.

**Características:**

Cambio en el objeto o causa: La obligación original es sustituida por una nueva que difiere en su objeto o causa.

Extinción de la obligación anterior: La obligación original se extingue completamente.

Consentimiento de las partes: Requiere el acuerdo expreso de ambas partes para la sustitución de la obligación.

### **1.6 Dación en pago como modalidad de pago.**

Desde otra perspectiva, Jesús de Valle León considera la dación en pago como una modalidad de pago, es decir, una forma alternativa de cumplir con una obligación mediante la entrega de una cosa distinta a la debida. Esta visión se basa en la idea de que, aunque la obligación original se extingue, no se crea una nueva obligación, sino que se cumple la existente de una manera diferente.

#### **Características:**

Cumplimiento de la obligación: La obligación original se cumple mediante la entrega de una cosa distinta.

No creación de una nueva obligación: No se genera una nueva obligación, sino que se extingue la anterior.

Aceptación del acreedor: El acreedor debe aceptar la cosa entregada como cumplimiento de la obligación.

### **1.7 Dación en pago como contrato autónomo.**

Jesús de Valle León también analiza la dación en pago como un contrato autónomo, independiente de la obligación original. En esta perspectiva, la dación en pago se considera un acuerdo nuevo entre las partes, que crea una obligación distinta y separada de la anterior.

#### **Características:**

Creación de una nueva obligación: Se genera una obligación nueva y distinta de la original.

Independencia del acuerdo original: El acuerdo de dación en pago es independiente de la obligación original.

Consentimiento de las partes: Requiere el acuerdo expreso de ambas partes para la creación de la nueva obligación.

### 1.8 Cual se apega más a nuestra legislación.

La dación en pago es un mecanismo mediante el cual el deudor cumple con su obligación entregando un bien distinto al originalmente pactado, siempre que exista el consentimiento del acreedor. En la doctrina se han desarrollado diversas teorías sobre la naturaleza jurídica de la dación en pago, los cuales son la teoría de la novación, la teoría de la compraventa y la teoría de la modalidad de pago. La teoría de la novación sostiene que la dación en pago implica la sustitución de la obligación original por una nueva, extinguiendo la primera obligación y creando otra con el objeto entregado. Aunque esta teoría refleja un cambio en la obligación, no se ajusta plenamente a la legislación, ya que el Código Civil no exige la creación de una nueva obligación para que la dación produzca efectos extintivos.

Por su parte, la teoría de la compraventa considera la dación como un contrato especial de compraventa, en el que el bien entregado por el deudor se convierte en el precio de la deuda. Esta teoría tampoco refleja completamente la normativa pues el Código Civil no requiere que la entrega del bien se considere un contrato de compraventa, sino que basta con que exista el consentimiento del acreedor para que la obligación se extinga. En cambio, la **teoría de la modalidad de pago** plantea que la dación en pago es simplemente una forma de cumplimiento de la obligación original, mediante la entrega de un bien distinto al pactado, con consentimiento del acreedor. Esta perspectiva coincide plenamente específicamente con el **artículo 1438 del Código Civil**<sup>30</sup>, los cuales establecen que la obligación se extingue por el pago o cumplimiento de la misma, ya sea con dinero o con cualquier cosa que las partes convengan, y que la entrega de un objeto distinto, aceptado por el acreedor, extingue la obligación.

Por lo tanto, se concluye que la **teoría de la modalidad de pago** es la que más se apega a la legislación salvadoreña, al reflejar fielmente la flexibilidad que la ley otorga al

---

<sup>30</sup> *Código civil, art 1438.*

cumplimiento de las obligaciones y la extinción de la deuda mediante la aceptación de un bien distinto por parte del acreedor. Esta teoría permite interpretar la dación en pago como un mecanismo eficaz y práctico de cumplimiento de las obligaciones, sin necesidad de crear nuevas obligaciones ni configurar contratos adicionales.

### **1.9 Naturaleza jurídica de la ejecución forzosa.**

La naturaleza jurídica de la ejecución forzosa se concibe como una institución procesal, patrimonial y potestativa del Estado. Sus fundamentos doctrinarios y su tratamiento en la legislación salvadoreña la configuran como un mecanismo indispensable para hacer efectivo el cumplimiento de las resoluciones judiciales y garantizar los derechos reconocidos en sentencia firme. En este contexto, la ejecución forzosa constituye un efecto directo del incumplimiento de la sentencia definitiva firme: la inejecución de las obligaciones derivadas de ella es imputable al deudor, de modo que el acreedor tiene derecho a compelerlo a cumplir la prestación debida<sup>31</sup>.

### **1.10 Actividad jurisdiccional.**

Hoy es indiscutible que la ejecución forzosa es actividad jurisdiccional, superada la antigua concepción que circunscribía la jurisdicción solo a declarar derechos. El derecho positivo reconoce que la ejecución es uno de los contenidos básicos de la potestad jurisdiccional atribuida a los tribunales: juzgar y hacer ejecutar lo juzgado<sup>32</sup>. En un Estado de derecho, la ejecución forzosa es incluso la actividad jurisdiccional por excelencia, pues mientras la declaración de derechos puede encomendarse a árbitros, la ejecución forzosa (el uso de la fuerza estatal) solo puede ordenarse por órganos públicos del Poder Judicial. En El Salvador, el Código Procesal Civil y Mercantil<sup>33</sup> establece de forma clara que la ejecución forzosa está reservada a los

---

<sup>31</sup> Catena Moreno, A. (2000). *La Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo IV, La Ejecución Forzosa*. Editorial Tecnos.

<sup>32</sup> Catena Moreno, A. (2000). *La Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo IV, La Ejecución Forzosa*. Editorial Tecnos.

<sup>33</sup> Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador. (2008). Asamblea Legislativa de El Salvador, Art. 551 y ss.

órganos jurisdiccionales, sin perjuicio de que existan vías administrativas para cobros tributarios y deudas públicas, que constituyen procedimientos independientes.

### **1.11 Actividad sustitutiva.**

Los actos del órgano judicial que integran la ejecución constituyen actividad sustitutiva de la conducta del condenado. El mandato de la sentencia o del título ejecutivo va dirigido inmediatamente al obligado, llamado a cumplir la prestación<sup>34</sup>. Cuando el condenado no cumple voluntariamente, el acreedor puede acudir al órgano jurisdiccional solicitando tutela para obtener la prestación reconocida. En otras palabras, el órgano judicial sustituye la conducta del ejecutado para obtener la prestación ya declarada. No obstante, esta actuación no puede rebasar los límites de la esfera jurídica del deudor, por lo que solo puede actuar sobre su patrimonio en los términos que este pudo y debió hacerlo.

## **2. Teorías doctrinarias con referencia y análisis.**

### **2.1 Teoría procesal.**

La teoría procesal considera la ejecución forzosa como una fase del proceso jurisdiccional. El tribunal no solo declara derechos, también los hace efectivos mediante embargos, remates y otras medidas, bajo garantías del debido proceso<sup>35</sup>. Esta concepción se refleja en nuestra normativa (CPCM, 2008, arts. 551 y ss.) y en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia (Sentencia D9F98, 2019).

Esta teoría, aunque describe bien la ejecución como parte del proceso, no toma en cuenta de manera suficiente el aspecto patrimonial ni el carácter de potestad estatal. En El Salvador la ejecución no es solo procesal, sino también coercitiva y patrimonial.

### **2.2 Teoría de la garantía patrimonial.**

Esta teoría entiende la ejecución como instrumento destinado a satisfacer el crédito del acreedor, afectando bienes del deudor. En el artículo 552 del CPCM habla de la “La ejecución

---

<sup>34</sup> Catena Moreno, A. (2000). *La Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo IV, La Ejecución Forzosa*. Editorial Tecnos.

<sup>35</sup> De la Oliva Santos, A. (2012). *Ejecución forzosa y tutela judicial efectiva*. Editorial Civitas.

sólo terminará cuando el derecho del ejecutante haya quedado completamente satisfecho.”<sup>36</sup>. La doctrina considera que esta dimensión patrimonial garantiza que el derecho declarado en sentencia firme tenga efectividad material y no solo formal<sup>37</sup>.

**Por qué no se aplica de forma pura:** Aunque es cierto que la ejecución afecta bienes del deudor, esta visión ignora que la ejecución es también un proceso judicial con reglas y una expresión de la potestad estatal. En El Salvador el legislador no solo regula embargos y subastas, sino también las garantías procesales y el uso legítimo de la fuerza estatal.

### **2.3 Teoría institucional o potestativa.**

Esta teoría sostiene que la ejecución forzosa es una potestad pública del Estado, expresada en la jurisdicción exclusiva de los tribunales para imponer medidas coercitivas y garantizar el cumplimiento de las sentencias (apremios, embargos, etc.). Esta concepción se encuentra en línea con el reconocimiento constitucional de la función jurisdiccional como potestad exclusiva del Estado<sup>38</sup>.

Aunque es correcto que solo el Estado tiene potestad coercitiva, limitar la ejecución a un mero acto de autoridad sin ver su carácter procesal ni patrimonial empobrece su comprensión.

### **2.4 Teoría mixta o funcional.**

La teoría mixta combina las tres anteriores. Reconoce la ejecución como proceso judicial (fase procesal), como garantía patrimonial (satisfacción del crédito) y como potestad estatal (uso legítimo de la coacción). La legislación salvadoreña respalda esta concepción al integrar reglas procedimentales, patrimoniales y coercitivas en el CPCM.

Esta teoría se adapta a nuestra realidad porque el CPCM y la jurisprudencia de la CSJ muestran que la ejecución en El Salvador es un proceso judicial con garantías, que protege al

---

<sup>36</sup> Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador. (2008). Asamblea Legislativa de El Salvador, Art. 552.

<sup>37</sup> De la Oliva Santos, A. (2012). *Ejecución forzosa y tutela judicial efectiva*. Editorial Civitas.

<sup>38</sup> Constitución de la República de El Salvador. (1983). Artículo 172.

acreedor mediante medidas sobre el patrimonio del deudor y que solo puede ser ordenado por tribunales como expresión del poder público.

Al analizar estas teorías en el contexto salvadoreño, se observa que la **teoría mixta o funcional** es la que mejor se ajusta a la realidad nacional. La razón es que nuestra normativa procesal (en particular el CPCM) concibe la ejecución forzosa como una fase del proceso (dimensión procesal), orientada a la satisfacción patrimonial del acreedor (dimensión patrimonial) y al mismo tiempo como expresión de la potestad estatal de coacción (dimensión potestativa). Esto permite garantizar no solo la efectividad de las sentencias sino también la seguridad jurídica y el respeto al debido proceso. Por el contrario, las teorías puras (procesal, patrimonial o potestativa) no logran explicar integralmente la naturaleza de la ejecución en El Salvador porque dejan fuera alguno de los tres elementos esenciales.

### **3. Conceptos importante.**

El dominio constituye el derecho real por excelencia, que otorga a su titular la plenitud de facultades sobre un bien determinado: usarlo, disfrutarlo y disponer de él. En el contexto de la dación en pago, el dominio adquiere relevancia porque su transmisión es el efecto patrimonial que permite extinguir la obligación del deudor. La ejecución forzosa, como actividad jurisdiccional, tiene precisamente la finalidad de asegurar que el acreedor adquiriera el bien que sustituye la prestación originaria, con efectos oponibles a terceros. El dominio, entonces, no solo es un derecho subjetivo, sino también una garantía objetiva del crédito.

La tradición es el modo por el cual se transfiere efectivamente el dominio de un bien, cumpliendo con las formalidades legales que aseguran la publicidad del acto. En la dación en pago, la tradición se convierte en el mecanismo indispensable que materializa la entrega del bien ofrecido en sustitución de la deuda. Sin tradición, la dación sería un mero acuerdo obligacional sin eficacia real. En la ejecución forzosa, la tradición se produce bajo control judicial, lo que refuerza la seguridad jurídica del acreedor.

La dación en pago es un acto jurídico bilateral en virtud del cual el acreedor acepta recibir una cosa distinta de la originalmente debida como medio de extinguir la obligación. Su análisis doctrinal oscila entre considerarla novación, compraventa, modalidad de pago o contrato autónomo. En el marco de la ejecución forzosa, la dación en pago adquiere un matiz especial: se convierte en una alternativa a la subasta judicial, donde el acreedor puede recibir un bien determinado en lugar de la prestación pecuniaria, extinguiéndose así la deuda con un efecto liberatorio pleno.

La ejecución forzosa es el conjunto de actos jurisdiccionales encaminados a garantizar el cumplimiento efectivo de las sentencias firmes. Dentro de este procedimiento, la dación en pago aparece como un mecanismo excepcional que evita la liquidación pública del patrimonio del deudor. Más allá de ser una fase procesal, la ejecución forzosa es una expresión del poder estatal de coacción, y en el caso de la dación en pago, esa potestad se traduce en el reconocimiento de la transmisión de dominio como medio legítimo de satisfacción del crédito.

La novación objetiva es la sustitución de una obligación por otra que difiere en su objeto. En la dación en pago, la doctrina que la concibe como novación objetiva entiende que el deudor extingue la obligación inicial al entregar un objeto distinto, creando una obligación nueva que desplaza la anterior. Aunque esta concepción ha sido cuestionada en la legislación salvadoreña, su valor teórico estriba en subrayar que la dación no se limita a modificar el modo de pago, sino que reconfigura la obligación misma.

Desde otra perspectiva, la dación en pago puede entenderse como una modalidad de pago. No hay sustitución de obligación, sino cumplimiento de la misma por un medio diferente. En la ejecución forzosa, esta interpretación resulta más cercana a la práctica: el acreedor, al aceptar un bien en lugar de la prestación, recibe cumplimiento de su crédito, lo que extingue la obligación sin necesidad de novación ni compraventa. Esta visión ha sido asumida por buena parte de la doctrina salvadoreña y se ajusta al tenor del Código Civil.

El principio de autonomía de la voluntad es el fundamento último de la dación en pago. Solo existe en la medida en que el acreedor acepta voluntariamente recibir una prestación distinta. En la ejecución forzosa, esta autonomía se combina con el poder coactivo del Estado: aunque el proceso sea forzado, el juez no puede imponer una dación en pago sin el consentimiento del acreedor, pues ello vulneraría la esencia de la figura. El equilibrio entre autonomía y coacción es, por tanto, una de las claves conceptuales para comprender su aplicación.

La garantía patrimonial es el principio según el cual el patrimonio del deudor responde por el cumplimiento de sus obligaciones. La dación en pago es, en este sentido, una manifestación práctica de dicha garantía: al no poder cumplir con la prestación originaria, el deudor pone un bien de su patrimonio a disposición del acreedor. En la ejecución forzosa, este principio adquiere un matiz institucional, ya que el órgano judicial asegura que la dación efectivamente compense el crédito y quede reflejada en el patrimonio del acreedor.

La eficacia erga omnes de la dación en pago radica en que la transmisión de dominio, una vez realizada e inscrita, produce efectos frente a cualquier tercero. No es solo un acuerdo bilateral: se integra al tráfico jurídico y modifica la realidad patrimonial de los sujetos. Este rasgo es esencial en la ejecución forzosa, ya que garantiza que el acreedor pueda oponer frente a terceros la titularidad del bien recibido, protegiendo así su derecho frente a posibles controversias posteriores.

Más allá de sus efectos individuales, la dación en pago cumple una función social en la medida en que evita procesos largos y desgastantes de ejecución, reduce la conflictividad judicial y permite soluciones más rápidas y eficientes. Desde esta óptica, la dación en pago se convierte en un instrumento de pacificación social y de equilibrio económico, que beneficia tanto al acreedor como al deudor y fortalece la confianza en el sistema jurídico.

## **Capítulo II. Marco Legal.**

### **1. La Constitución de la República de El Salvador y su incidencia en el modo de adquirir dominio de la dación en pago en la ejecución forzosa.**

La Constitución de la República de El Salvador, promulgada en 1983 y aún vigente con algunas reformas, constituye la norma suprema del ordenamiento jurídico. En virtud de su artículo 246, todas las disposiciones legales y reglamentarias deben subordinarse a sus principios, pues ninguna ley puede contrariar su contenido. La supremacía constitucional asegura que tanto los derechos fundamentales como las instituciones procesales se desarrollen en armonía con los valores superiores del Estado democrático y de derecho.

#### **1.2 El derecho de propiedad como fundamento constitucional.**

El artículo 2 de la Constitución<sup>39</sup> reconoce a toda persona el derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo y, de manera expresa, a la propiedad. Este derecho otorga a su titular la facultad de usar, gozar y disponer de los bienes de manera plena, aunque sujeto a las limitaciones y cargas que la ley establezca. La dación en pago constituye un ejercicio directo de la facultad de disposición. El deudor que, en cumplimiento de una obligación pecuniaria o de otra naturaleza, entrega un bien distinto del pactado, ejerce un acto de dominio amparado por la Constitución. Sin embargo, en el contexto de la ejecución forzosa, dicho acto no es completamente libre, pues se encuentra condicionado al procedimiento judicial y a la aceptación del acreedor o del tribunal.

La jurisprudencia de la Sala de lo Constitucional ha señalado reiteradamente que el derecho de propiedad no es absoluto, sino que debe armonizarse con la función social y con los derechos de los demás ciudadanos. En este sentido, la dación en pago ejecutiva cumple una

---

<sup>39</sup> Constitución de la República de El Salvador, 1983, art. 2.

doble finalidad: protege al acreedor al garantizarle la satisfacción del crédito y, al mismo tiempo, evita que el deudor quede en estado de indefensión al permitirle cumplir mediante la entrega de bienes.

Así, la propiedad privada encuentra en la dación en pago un cauce de equilibrio entre intereses contrapuestos la conservación patrimonial del acreedor y la posibilidad de cumplimiento del deudor. Ambos derechos confluyen bajo la tutela de la Constitución, que ampara la transferencia de dominio siempre que se respeten los requisitos de ley.

### **1.3 La autonomía de la voluntad y la libertad contractual.**

El principio de autonomía de la voluntad, derivado también del artículo 2 de la constitución, se expresa en la libertad de las personas para contratar y disponer de sus bienes dentro de los límites que imponga el ordenamiento jurídico. La dación en pago, tanto en su modalidad voluntaria como en la judicialmente aprobada, es una manifestación de esta libertad contractual.

En la esfera extrajudicial, el deudor y el acreedor pueden convenir libremente que la obligación se extinga mediante la entrega de un bien distinto al pactado. Sin embargo, cuando esta figura se introduce en el ámbito de la ejecución forzosa, la intervención judicial se convierte en un requisito esencial para garantizar la legalidad y proteger los intereses de ambas partes. La autonomía de la voluntad se encuentra así relativizada por el interés público en la seguridad jurídica y en la efectividad de las resoluciones judiciales. De este modo, el juez debe aprobar el convenio de dación en pago celebrado en el marco del proceso, asegurándose de que el mismo no vulnere derechos de terceros ni contraríe disposiciones de orden público. En consecuencia, la libertad contractual reconocida constitucionalmente legitima la dación en pago, pero su aplicación en la ejecución forzosa solo es válida si se materializa dentro del procedimiento legal, lo cual garantiza la protección del acreedor y la estabilidad de las transacciones patrimoniales.

#### **1.4 El principio de legalidad y la supremacía constitucional.**

El artículo 11 de la Constitución consagra el principio de legalidad en materia procesal, al disponer que nadie puede ser privado de sus derechos sin haber sido oído y vencido en juicio conforme a las leyes preexistentes. En materia de ejecución forzosa, este mandato asegura que las medidas de apremio, incluyendo la dación en pago judicial, solo puedan aplicarse en la forma que la ley determine. La importancia de este principio radica en que evita la arbitrariedad y asegura que el proceso de ejecución se realice respetando los derechos fundamentales de las partes. El deudor no puede ser obligado a entregar un bien distinto al originalmente debido sin el marco legal correspondiente, ni el acreedor puede apropiarse de manera unilateral de los bienes del deudor fuera de un procedimiento judicial. Por su parte, el artículo 246 reafirma la supremacía constitucional, estableciendo que ninguna ley puede contrariar sus disposiciones. Ello significa que cualquier regulación secundaria en torno a la dación en pago y a la adquisición del dominio debe interpretarse de conformidad con los principios constitucionales. Así, la normativa procesal y civil que regula la ejecución y la transmisión de dominio encuentra en la Constitución su límite y fundamento.

#### **1.5 El debido proceso y la tutela judicial efectiva.**

El debido proceso, reconocido en el artículo 11 constitucional<sup>40</sup>, garantiza que toda persona cuente con un procedimiento justo para la defensa de sus derechos. En el contexto de la ejecución forzosa, el debido proceso se materializa en varias dimensiones:

- La audiencia previa el deudor debe ser notificado y tener la oportunidad de participar en el procedimiento de realización de bienes.

---

<sup>40</sup> Constitución de la República de El Salvador, 1983, art. 11.

La intervención judicial, el juez debe supervisar la legalidad del convenio de dación en pago o de la adjudicación en pago, asegurando que no se vulneren derechos de terceros.

La proporcionalidad, la medida debe garantizar que el acreedor reciba un valor equivalente a su crédito, sin que el deudor sea despojado arbitrariamente de sus bienes.

La tutela judicial efectiva se manifiesta en que tanto el acreedor como el deudor encuentran en el proceso de ejecución un cauce legítimo para hacer valer sus derechos. El acreedor obtiene satisfacción de su crédito, mientras que el deudor accede a una vía que le permite cumplir su obligación mediante la entrega de bienes, sin que ello implique una pérdida de derechos fundamentales.

En este sentido, la dación en pago en ejecución forzosa es compatible con la Constitución, en la medida en que se configure como un convenio judicialmente aprobado, sujeto a control de legalidad y ejecutado conforme a las garantías del debido proceso.

## **2. El Código Civil de El Salvador y el modo de adquirir dominio en la dación en pago dentro de la ejecución forzosa.**

El Código Civil de El Salvador, promulgado en 1859 y vigente con reformas posteriores, constituye la base normativa de las relaciones patrimoniales en el país. Dentro de su regulación se encuentran los principios y disposiciones que definen el dominio, la clasificación de los bienes y los modos de adquirirlo. Estos elementos son esenciales para comprender la figura de la dación en pago, pues permiten determinar cómo se transmite la propiedad del bien entregado al acreedor, especialmente en el contexto de una ejecución forzosa.

### **2.1 Concepto de bienes y su clasificación.**

El punto de partida se encuentra en el artículo 560 del Código Civil, que define como bienes todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, dividiéndolos en muebles e

inmuebles. A partir de esta clasificación, el legislador salvadoreño establece regímenes diferenciados de transmisión de dominio.

Bienes inmuebles: el artículo 561 enumera como tales las tierras, edificios, construcciones adheridas y todo aquello que esté unido permanentemente al suelo.

Bienes muebles: el artículo 562 los describe como aquellos susceptibles de ser transportados de un lugar a otro sin alteración de su esencia.

La relevancia de esta distinción radica en que el modo de adquirir dominio en una dación en pago dependerá de la naturaleza del bien entregado. Si se trata de un bien mueble, se exigirá la tradición; si es inmueble, la inscripción en el Registro de la Propiedad.

## **2.2 El dominio como derecho real.**

El artículo 567 del Código Civil<sup>41</sup> clasifica los derechos reales y personales, reconociendo dentro de los primeros al dominio. Posteriormente, el artículo 568 lo define como el derecho de gozar, usar y disponer de una cosa, sujeto a las limitaciones establecidas en la ley.

Este reconocimiento del dominio como derecho real es fundamental para la dación en pago, ya que lo que se transfiere en esta figura es precisamente el derecho de propiedad. El acreedor, al aceptar el bien ofrecido por el deudor, pasa a ser titular del dominio, con todas las facultades y limitaciones que la ley le confiere.

## **2.3 Los modos de adquirir dominio en el Código Civil.**

El modo de adquirir dominio es el procedimiento jurídico mediante el cual la propiedad de un bien pasa de un titular a otro. En el sistema civil salvadoreño, siguiendo la tradición romanista, no basta con el título traslativo es decir, el acuerdo o contrato que fundamenta la transmisión, sino que es necesario un modo de adquisición, que haga efectiva la transferencia.

De esta manera, la doctrina distingue entre:

---

<sup>41</sup> Código Civil de El Salvador.

□ El título, que en la dación en pago lo constituye el acuerdo entre deudor y acreedor de extinguir una obligación mediante la entrega de un bien distinto.

□ El modo, que es el acto jurídico que materializa la transferencia la tradición en bienes muebles o la inscripción registral en bienes inmuebles.

El Código Civil salvadoreño recoge esta lógica causalista, exigiendo la concurrencia de ambos elementos para que el dominio se transfiera válidamente. Sin el modo, el título carece de eficacia real frente a terceros; y sin título, el modo carece de causa legítima y podría ser anulado.

#### **2.4 El pago como forma de extinguir obligaciones.**

La dación en pago encuentra su fundamento en las disposiciones del Código Civil sobre el pago. El artículo 1438 establece que el pago consiste en la prestación de lo que se debe, o en la ejecución de lo convenido, mientras que el artículo 1439 reconoce que puede efectuarse tanto en dinero como en cosa diferente, siempre que el acreedor lo acepte.

Esto significa que el Código Civil salvadoreño admite expresamente la posibilidad de extinguir la obligación mediante la entrega de un bien distinto al pactado, lo cual constituye la esencia de la dación en pago. La aceptación del acreedor es el elemento clave que legitima esta modalidad de cumplimiento y que convierte el acto en un título válido para la transferencia de dominio.

#### **2.5 La tradición en bienes muebles.**

La tradición es definida como la entrega material de la cosa o la ejecución de actos que coloquen al adquirente en posesión de ella. Este modo se aplica principalmente a los bienes muebles, donde la transmisión de dominio suele producirse con la entrega física, simbólica o consensual. En la dación en pago de bienes muebles, la tradición es el acto que perfecciona la transmisión del dominio. Por ejemplo, si el deudor ofrece un vehículo para saldar una deuda, la mera aceptación del acreedor no basta: es necesario que se le entregue el vehículo, las llaves y la documentación correspondiente. Solo así se consolida la transferencia y el acreedor adquiere plena titularidad sobre el bien. La doctrina señala que la tradición cumple una doble función:

por un lado, asegura que el acreedor reciba efectivamente el bien con el que se extingue la obligación; por otro, genera certeza y publicidad de la transferencia frente a terceros.

Cuando se trata de bienes inmuebles, la transmisión de dominio sigue un régimen especial. El artículo 686 del Código Civil establece que la inscripción en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es el medio necesario para que la transferencia produzca efectos frente a terceros.

Esto significa que, en el caso de una dación en pago de inmueble, el título el acuerdo de voluntades no basta para consolidar la transferencia de propiedad. Es indispensable que el acto se inscriba en el Registro, pues solo así se garantiza su eficacia y oponibilidad frente a terceros.

Por ejemplo, si un deudor entrega un inmueble en dación en pago para extinguir su deuda, el acreedor no será reconocido como propietario pleno hasta que inscriba el acto en el Registro. Si no lo hace, corre el riesgo de que el inmueble sea embargado por otros acreedores o transmitido a un tercero de buena fe. La inscripción, en consecuencia, no es un mero trámite formal, sino un acto constitutivo de publicidad que asegura la seguridad jurídica y protege la estabilidad de las transacciones inmobiliarias.

El Código Civil salvadoreño responde al sistema causalista de transmisión de dominio, en el cual la validez de la transferencia exige la existencia conjunta del título y del modo.

El título está constituido en este caso por la dación en pago, que justifica la transferencia como medio de extinción de la obligación. El modo será la tradición o la inscripción, dependiendo de si el objeto es mueble o inmueble. Ambos deben concurrir necesariamente: sin título, el modo sería un acto sin causa; y sin modo, el título no produciría efectos reales. Esta exigencia asegura la certeza jurídica y evita conflictos de titularidad, lo cual es particularmente importante en el ámbito de la ejecución forzosa, donde pueden existir múltiples acreedores interesados en los bienes del deudor.

### **3. Código Procesal Civil y Mercantil (CPCM) y la adquisición del dominio por dación en pago en la ejecución forzosa.**

#### **3.1 Título ejecutivo.**

En el sistema del CPCM, la ejecución forzosa se apoya necesariamente en un título de ejecución sin él no es posible desplegar medidas coactivas para la satisfacción del crédito. El artículo 554<sup>42</sup> enumera como títulos ejecutivos, entre otros, las sentencias judiciales firmes, los laudos arbitrales firmes, los acuerdos y transacciones judiciales aprobados y homologados, así como otras resoluciones que por ley lleven aparejada ejecución (v. gr. multas procesales y planillas de costas). Esta previsión cumple una función garantista delimita, con taxatividad, los supuestos que autorizan la vía ejecutiva y evita que se convierta en un cauce de presión patrimonial sin control jurisdiccional.

Conviene distinguir para evitar confusiones frecuentes en la práctica forense el título de ejecución procesal (exigido por el CPCM para abrir la fase ejecutiva) del título traslativo civil (causa de transmisión del dominio). En la dación en pago puede darse que el título de ejecución sea una sentencia o un acuerdo homologado que reconoce el crédito, y que el título traslativo sea el convenio de dación aprobado por el juez en la audiencia de realización; a su vez, el modo de adquirir será tradición o inscripción, según la naturaleza del bien. Esta doble capa (procesal y civil) explica por qué el legislador separa el “poder ejecutar” del “cómo se transmite” el derecho real. Además, el art. 553 CPCM fija un plazo de prescripción de dos años para la pretensión de ejecución desde que quedó firme la resolución o acuerdo homologado, lo que también incide en la oportunidad para articular soluciones como la dación en pago durante la vía ejecutiva.

---

<sup>42</sup> Asamblea Legislativa de El Salvador. (2009). *Código Procesal Civil y Mercantil* (Decreto Legislativo N.º 712, 23 de enero de 2009). Diario Oficial N.º 16, Tomo 382. San Salvador: Asamblea Legislativa.

### **3.2 Audiencia de realización de bienes propuestas de realización, adjudicación, convenios.**

La audiencia de realización es el corazón de la fase ejecutiva cuando se trata de bienes embargados. Tras el valúo pericial (art. 647 CPCM) y las opciones previas (realización inmediata de ciertos bienes art. 646, enajenación previa propuesta por el ejecutado art. 648), el artículo 649 CPCM ordena convocar a las partes y a terceros con derechos sobre los bienes para decidir la mejor forma de realización. En esa audiencia se canaliza la solución más eficiente y proporcional: puede optarse por subasta, venta directa, adjudicación o por un convenio de realización (entre ellos, una dación en pago formalizada y sujeta a control judicial).

Este diseño por audiencias garantiza intermediación y contradicción: el ejecutado incluso puede presentar un interesado en comprar por el valor de tasación (art. 648), aunque el juez puede rechazar la maniobra si advierte fines dilatorios. La metodología evita el automatismo de la subasta como única salida y permite soluciones más rápidas, con mejor conservación de valor y respeto de los derechos de terceros (acreedores preferentes, condóminos, etc.). En términos de tutela judicial efectiva, la audiencia equilibra el interés del ejecutante (cobro) con el del ejecutado (no sacrificio desproporcionado de su patrimonio)

### **3.3 Adjudicación en pago y dación en pago judicialmente aprobada diferencias y cautelas.**

Aunque afines, adjudicación en pago y dación en pago no son estrictamente idénticas:

Adjudicación en pago: el juez atribuye el bien al acreedor (o a un tercero postor) cuando han fracasado otras formas de realización, usualmente a partir del valor de tasación y respetando la prelación de créditos y el remanente a favor del ejecutado si lo hubiere.

Dación en pago (en ejecución): es, en cambio, un convenio de realización en el que el ejecutado ofrece y el ejecutante acepta un bien distinto para extinguir la deuda, sujeto a aprobación judicial dentro de la audiencia. Su base es negocial, pero su eficacia queda

condicionada al control judicial de legalidad, equivalencia razonable y ausencia de lesión a terceros.

La jurisprudencia ha llamado la atención sobre errores prácticos que lesionan derechos: por ejemplo, un amparo documenta que, tras subastas fallidas, se adjudicaron inmuebles por dos terceras partes del avalúo aun existiendo excedente a favor del ejecutado, generando agravio susceptible de tutela constitucional. El fallo ordenó reparar la afectación, recordando la centralidad del remanente y la estricta sujeción a reglas de valuación en la adjudicación y la realización. Este precedente refuerza el rol del juez como garante de proporcionalidad y corrección en la ejecución, y aconseja extremar el control cuando la solución sea adjudicación en pago o dación en pago aprobada judicialmente.

Consumada la adjudicación o aprobado el convenio de dación en pago, el artículo 672 CPCM faculta al adquirente de un bien ejecutado (por convenio, realización, delegación o subasta) a inscribir su derecho en los registros correspondientes. Para ello, el tribunal expedirá: (i) certificado de la transferencia y (ii) justificante de que se ha pagado o consignado la cantidad acordada o, en su caso, comprobación del financiamiento con el que se adquiere. Esta previsión procesal enlaza con el modo de adquirir civil para inmuebles (inscripción) y robustece la seguridad registral del adquirente.

Obsérvese que el certificado no suple el título traslativo lo acredita y documenta en una fase ejecutiva controlada por el juez, funcionando como puente formal hacia la oficina registral. De ahí la importancia de que el auto aprobatorio del convenio o la resolución de adjudicación expliciten el valor, la imputación al crédito y la situación de eventuales gravámenes, para que el Registro practique la inscripción con plena oponibilidad la cancelación de cargas (art. 673 CPCM)

El artículo 673 CPCM<sup>43</sup> ordena que, a instancia del adquirente, se expida mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que originó el remate o la adjudicación y de todas las inscripciones o anotaciones posteriores, dejando constancia de que el valor vendido o adjudicado fue igual o inferior al crédito (o, si lo superó, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados). La regla tiene dos efectos decisivos: depura el folio real de cargas incompatibles con el nuevo dominio y protege a los terceros al publicitar que el precio se imputó correctamente y que el excedente quedó bajo control judicial. En términos prácticos, la cancelación evita la persistencia registral de gravámenes que ya no tienen razón de ser tras la satisfacción del crédito, y cierra el circuito de tutela al ejecutado (vía remanente) y al adquirente (vía folio limpio). De nuevo, se aprecia la coordinación entre proceso, registro y derecho civil, que es donde la dación en pago ejecutiva cobra su máxima eficacia.

Finalmente, la inscripción del derecho del adquirente en ejecución sea por adjudicación o dación en pago perfecciona y publicita su posición de titular frente a terceros. El CPCM, además, articula otros puntos clave de tutela registral durante la ejecución.

La notificación del despacho de ejecución al deudor (art. 578) impide nuevas disposiciones o gravámenes sobre sus bienes, y debe asegurarse mediante anotación en los registros públicos.

El tercer poseedor de un inmueble embargado que ingrese después del embargo puede personarse en la ejecución (art. 671), e incluso liberar el bien satisfaciendo el crédito dentro de los límites de responsabilidad del mismo bien. Estos mecanismos evitan conflictos con adquirentes intermedios y protegen la eficacia de la ejecución. En inmuebles, la inscripción es

---

<sup>43</sup> Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. (2016). *Amparo 949-2014*. San Salvador: CSJ. (La Sala resolvió que una adjudicación por debajo del valor del bien, sin garantizar el remanente al deudor, vulneraba el derecho de propiedad y el debido proceso).

la llave de oponibilidad (conforme a la dogmática civil y registral) sin ella, el adquirente corre riesgos frente a otros acreedores o adquirentes de buena fe. El certificado del art. 672 y el mandamiento del art. 673 integran el paquete documental indispensable para que el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas practique la inscripción definitiva. La coordinación de estas piezas es especialmente relevante cuando el juzgado aprueba una dación en pago el convenio (título) más el certificado (documentación procesal) más la inscripción (modo/efecto registral) completan la trilogía que hace indiscutible el dominio del adquirente.

#### **4. La dación en pago en el contexto de la ejecución forzosa.**

##### **4.1 La naturaleza jurídica de la dación en pago en sede ejecutiva.**

La dación en pago (*datio in solutum*) es una figura clásica del derecho de obligaciones, reconocida ya en el Derecho Romano como una forma de extinguir una deuda mediante la entrega de una cosa distinta a la inicialmente pactada. Doctrinalmente se le ha definido como el acto jurídico mediante el cual el acreedor consiente en recibir, en lugar de la prestación debida, otra diversa que el deudor le entrega con ánimo de extinguir la obligación. En el derecho civil salvadoreño, la dación en pago está implícitamente admitida en los artículos relativos al pago (arts. 1438 y 1439 del Código Civil)<sup>44</sup>, pues allí se reconoce que la obligación puede extinguirse por la prestación de lo que se debe o de lo convenido, lo que doctrinalmente se amplía para incluir la prestación distinta aceptada por el acreedor. Cuando la figura se traslada al ámbito de la ejecución forzosa, adquiere una connotación especial. Ya no se trata de un simple acuerdo privado entre partes, sino de un convenio de realización sujeto a aprobación judicial, previsto en el artículo 649 del CPCM, que regula la audiencia en la cual las partes pueden ofrecer distintas formas de realización de los bienes embargados.

Por lo tanto, en ejecución forzosa, la dación en pago es un acto procesal negocial híbrido:

---

<sup>44</sup> Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859). *Código Civil de El Salvador* (Decreto Legislativo de 23 de agosto de 1859, con reformas). San Salvador: Asamblea Legislativa.

- Negocial, porque se funda en el acuerdo entre acreedor y deudor.
- Procesal, porque requiere la autorización judicial y se enmarca dentro de un procedimiento regulado por ley.

Este carácter dual otorga a la figura un perfil garantista, pues se busca asegurar que la solución extintiva de la obligación no vulnere derechos de terceros ni la igualdad procesal de las partes.

#### **4.2 La dación en pago como convenio de realización aprobado judicialmente.**

El CPCM busca que la ejecución forzosa no sea únicamente un mecanismo rígido de subastas y embargos, sino un proceso flexible que permita la satisfacción del crédito con la menor afectación posible al patrimonio del ejecutado. En ese contexto, la dación en pago aparece como una de las alternativas más equilibradas. El artículo 649 CPCM dispone que en la audiencia de realización podrán proponerse diferentes modalidades: subasta, adjudicación o convenios. Entre estos últimos, se ubica la dación en pago, que implica que el deudor ofrezca un bien y el acreedor lo acepte en sustitución del pago, quedando extinguido el crédito o parte de él.

La aprobación judicial es indispensable, porque el juez debe verificar tres aspectos esenciales:

- 1.** Legalidad del acuerdo: que no se vulnere ninguna disposición de orden público.
- 2.** Proporcionalidad económica: que exista una razonable equivalencia entre el valor del bien y el crédito adeudado.
- 3.** Protección de terceros: que la operación no afecte derechos de acreedores preferentes o de buena fe.

Esta necesidad de control jurisdiccional distingue la dación en pago en ejecución de la dación en pago convencional, donde basta el consentimiento de las partes.

Diferencias y semejanzas entre la dación en pago y la adjudicación en pago.

En la práctica judicial salvadoreña suele confundirse la dación en pago con la adjudicación en pago. Aunque ambas extinguen la obligación mediante la transmisión de un bien al acreedor, presentan diferencias importantes:

- 1.** Dación en pago:
- 2.** Surge de un convenio entre las partes.
- 3.** El acreedor debe aceptar expresamente el bien.
- 4.** Requiere aprobación judicial como acto procesal.
- 5.** Tiene naturaleza mixta: civil y procesal.

Adjudicación en pago:

- 1.** Es una decisión unilateral del juez.
- 2.** Procede cuando fracasa la subasta o no hay postores.
- 3.** Se atribuye el bien al acreedor por resolución judicial.
- 4.** Su fundamento es el imperium del tribunal, no la autonomía de la

voluntad

Semejanzas:

- 1.** Ambas extinguen la obligación o la reducen en proporción al valor del bien.
- 2.** Ambas requieren inscripción registral si el bien es inmueble.

En ambas debe cuidarse la existencia del remanente cuando el valor del bien supera la deuda un ejemplo comparativo si un deudor debe \$50,000 y entrega voluntariamente un inmueble valuado en esa cantidad al acreedor en la audiencia de realización, se trata de una dación en pago. Si, en cambio, no hay acuerdo y el juez atribuye ese inmueble al acreedor por falta de postores, se trata de una adjudicación en pago.

□ Efectos procesales de la dación en pago ejecutiva, la dación en pago en sede judicial produce importantes efectos procesales:

1. Extinción de la obligación principal: el crédito se considera satisfecho en la medida del valor del bien entregado.
2. Archivo del proceso: el procedimiento ejecutivo se extingue respecto a esa deuda, salvo que exista un saldo pendiente.
3. Resolución judicial aprobatoria: el juez emite una resolución que valida el convenio, la cual tiene fuerza ejecutiva y puede presentarse en el Registro para su inscripción.
4. Control del remanente: si el valor del bien es superior a la deuda, el juez ordenará que el Efectos patrimoniales y registrales

Desde el punto de vista patrimonial, la dación en pago en ejecución produce una transferencia de dominio. Este efecto varía según la naturaleza del bien:

1. Bienes muebles: la transmisión se perfecciona con la tradición (arts. 673 y 674 CC).
2. Bienes inmuebles: la transmisión se perfecciona con la inscripción registral (art. 686 CC), para lo cual el tribunal expide el certificado de transferencia (art. 672 CPCM) y el mandamiento de cancelación de cargas (art. 673 CPCM).

La publicidad registral juega un papel esencial, pues garantiza que el nuevo propietario pueda hacer valer su derecho frente a terceros y evita dobles enajenaciones o conflictos de titularidad

Doctrinalmente, se considera que el efecto extintivo de la dación en pago está condicionado al perfeccionamiento de la transferencia del dominio. Es decir, no basta el acuerdo ni la aprobación judicial: se requiere que el acreedor haya recibido efectivamente el bien y que, si es inmueble, figure inscrito en el Registro a su nombre.

### **4.3 Jurisprudencia constitucional y garantías del deudor.**

La jurisprudencia salvadoreña ha desempeñado un papel crucial en delimitar la aplicación de la dación en pago en sede ejecutiva. La Sala de lo Constitucional, en el Amparo 949-2014<sup>45</sup>, señaló que adjudicar bienes por debajo de su valor real y sin garantizar el remanente a favor del deudor vulnera el derecho de propiedad y el principio de proporcionalidad. Este fallo marcó un precedente al establecer que el juez debe velar no solo por la satisfacción del crédito, sino también por la protección del patrimonio del deudor. En otros pronunciamientos, la Sala ha recordado que la ejecución forzosa debe realizarse respetando el debido proceso, lo que implica notificación adecuada, derecho de defensa, proporcionalidad en las medidas y respeto de los derechos de terceros. De ahí que la dación en pago ejecutiva se configure como una herramienta equilibrada: satisface al acreedor, pero sin sacrificar injustamente al deudor.

### **4.4 Derecho comparado.**

En el derecho español, la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) prevé que, en ejecución hipotecaria, el deudor y el acreedor pueden acordar fórmulas de realización distintas a la subasta, lo que ha permitido el desarrollo de prácticas similares a la dación en pago, especialmente en el marco de la crisis hipotecaria. En estos casos, se exige igualmente aprobación judicial y cancelación registral de cargas. En el derecho francés, la figura equivalente es la “dation en paiement”, que requiere igualmente el consentimiento del acreedor y la formalización notarial o judicial. En América Latina, países como México y Colombia también reconocen la dación en pago en sede procesal. En México, el Código Civil Federal (art. 2095)<sup>46</sup> permite expresamente la dación, mientras que en Colombia la Corte Suprema ha admitido que

---

<sup>45</sup> Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de El Salvador. (2016). *Amparo 949-2014*. San Salvador: CSJ.

<sup>46</sup> Congreso de los Estados Unidos Mexicanos. (1928). *Código Civil Federal* (última reforma publicada DOF 24-04-2020), art. 2095. México: Diario Oficial de la Federación.

en ejecución se puede extinguir la obligación por entrega de un bien equivalente, con autorización judicial. Este derecho comparado refuerza la idea de que la dación en pago ejecutiva no es una anomalía, sino una institución reconocida en diversos sistemas jurídicos como un mecanismo eficiente y justo de satisfacción de créditos.

## **5. Publicidad registral y efectos frente a terceros.**

### **5.1 Principios de publicidad: oponibilidad y seguridad jurídica.**

El principio de publicidad constituye uno de los pilares del Derecho Registral salvadoreño. Conforme al artículo 680 del Código Civil, “los títulos sujetos a inscripción no perjudican a terceros sino desde la fecha de su inscripción, la cual produce efectos frente a ellos desde el momento de su presentación en el Registro”. En la misma línea, el artículo 683 CC establece que la tradición del dominio y la posesión de bienes inmuebles “no producirán efectos contra terceros sino por la inscripción del título en el Registro correspondiente”.

La finalidad es doble:

- 1.** Oponibilidad erga omnes: lo inscrito se presume conocido y exigible frente a todos.
- 2.** Seguridad jurídica: se reduce la posibilidad de litigios y se protege a quienes actúan confiando en el Registro.

Doctrinalmente, se ha afirmado que el registro es una institución de seguridad y dinámica estáticas, porque asegura al propietario la conservación de su derecho; y dinámica, porque protege al tercero adquirente de buena fe en las transferencias posteriores.

El sistema registral salvadoreño se estructura bajo el modelo de folio real, en el cual cada finca tiene un registro individual en el que se asientan todas las operaciones jurídicas que recaen sobre ella. Según el Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el artículo 54 establece que el folio debe contener identificación del inmueble, datos del propietario, cargas o gravámenes, y anotaciones preventivas, el artículo 689 CC es claro al

ordenar que, en la adjudicación en pago, el asiento registral debe expresar el precio, la entrega del metálico y las condiciones de la transmisión, con el fin de garantizar la transparencia frente a terceros. Efectos de la falta de inscripción y de las cargas pendientes; la falta de inscripción genera un efecto crítico: el título es válido inter-partes, pero inoponible frente a terceros. Así lo confirma el artículo 717 CC, que prohíbe admitir en juicio o en oficinas públicas instrumentos sujetos a registro que no estén inscritos, cuando se pretende hacerlos valer en perjuicio de tercero, En ejecución forzosa, este aspecto es especialmente relevante: si el acreedor obtiene un bien por dación o adjudicación pero no lo inscribe, corre el riesgo de que el inmueble sea nuevamente embargado por otros acreedores del deudor. Por otra parte, los gravámenes pendientes deben cancelarse para asegurar un dominio limpio. El artículo 673 CPCM autoriza al tribunal a expedir un mandamiento de cancelación de la inscripción del gravamen que originó la ejecución y de todas las posteriores, dejando constancia del remanente si lo hubiere.

En El Salvador, la doctrina ha destacado la importancia de la inscripción registral como elemento de consolidación en la ejecución forzosa. Diversos autores sostienen que la ejecución no se consuma con la mera adjudicación judicial, sino que requiere la inscripción en el Registro de la Propiedad para otorgar eficacia plena frente a terceros y consolidar la titularidad del acreedor. Esta afirmación reafirma el carácter declarativo de nuestro sistema registral y su rol como garante de seguridad jurídica. Procesalistas nacionales también subrayan que el juez no solo debe aprobar formalmente el convenio de realización, sino también controlar la proporcionalidad de la dación o adjudicación. Es decir, el tribunal se convierte en garante de la equidad procesal, evitando que el deudor entregue bienes con un valor muy superior a la deuda sin obtener compensación adecuada. A nivel comparado, se ha resaltado que la dación en pago procesal es una institución de naturaleza híbrida contractual, porque depende de la voluntad de las partes, y procesal, porque requiere aprobación judicial como condición de validez. Esta perspectiva se ajusta plenamente a la realidad salvadoreña, donde la aprobación judicial no es un formalismo, sino un filtro de legalidad y equidad.

En el derecho mexicano, el artículo 2095 del Código Civil Federal establece expresamente que el deudor no puede obligar al acreedor a recibir en pago cosa distinta de la que se le deba, aunque sea de igual o mayor valor; pero si el acreedor lo acepta, la obligación queda extinguida. Esta norma reconoce de manera clara la figura de la dación en pago como forma autónoma de extinguir obligaciones, siempre supeditada al consentimiento del acreedor.

En Colombia, el artículo 1626 del Código Civil<sup>47</sup> regula que la obligación se extingue por el “pago efectivo”, entendiéndose como tal la entrega de la prestación debida o la aceptada por el acreedor. La jurisprudencia colombiana ha reconocido que la dación en pago es un mecanismo válido de cumplimiento cuando el acreedor consiente en recibir una cosa distinta de la debida.

En otros países, como Chile, la doctrina y la jurisprudencia han aceptado la dación en pago, considerando que si bien no siempre está regulada expresamente, se admite como una aplicación del principio de autonomía de la voluntad en materia obligacional.

Estos ejemplos evidencian que la dación en pago es una institución generalmente reconocida en América Latina, aunque con particularidades en cada sistema jurídico. En El Salvador, al introducirse en el CPCM como convenio de realización, se adapta a nuestra tradición causalista, vinculándola al título y modo y sometiéndola a control judicial.

## **6. Protección al ejecutado remanente y valoración.**

El principio de justa valoración es indispensable en la ejecución forzosa. El Código Procesal Civil y Mercantil ordena la práctica de avalúos por peritos, con el fin de establecer un valor real y objetivo de los bienes a ejecutar. Esta valoración constituye la base para cualquier convenio de dación en pago o adjudicación. La jurisprudencia constitucional salvadoreña ha determinado que adjudicar un inmueble por debajo de su valor de avalúo y sin garantizar al deudor la entrega del remanente vulnera el derecho de propiedad y el debido proceso. Este criterio impone al juez la obligación de velar por la proporcionalidad en las ejecuciones y de

---

<sup>47</sup> Colombia – Código Civil, arts. 1625 y 1626. El art. 1625 enumera los modos de extinción (entre ellos, la solución o pago efectivo); el art. 1626 define que “el pago efectivo es la prestación de lo que se debe”.

asegurar que el deudor reciba la diferencia cuando el valor del bien exceda la deuda. En términos prácticos, el remanente constituye una salvaguarda patrimonial mínima: evita que el deudor pierda bienes de valor muy superior a su obligación y limita el enriquecimiento injustificado del acreedor.

La audiencia de realización, prevista en el Código Procesal Civil y Mercantil, es el espacio donde el deudor puede ofrecer soluciones alternativas (subasta, adjudicación o dación en pago) y donde el juez ejerce un control de legalidad. La garantía del debido proceso exige que esta audiencia sea debidamente notificada y que permita la intervención de todos los interesados.

Asimismo, la ley obliga a notificar a los ocupantes y a los terceros con derechos sobre el bien, de manera que puedan ejercer su derecho de defensa. Incluso se faculta al tercero poseedor para pagar la deuda y liberar el bien, lo que refleja una clara protección a quienes tienen una relación jurídica legítima con el inmueble. De este modo, la publicidad procesal (mediante notificaciones) y la publicidad registral (mediante inscripción) se complementan para garantizar un proceso justo y equilibrado. El procedimiento ante el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas suele tardar semanas o incluso meses, especialmente cuando hay cargas previas o errores de calificación. Esta dilación no solo retrasa la consolidación del derecho del acreedor, sino que también lo expone a riesgos de nuevos embargos o anotaciones posteriores en perjuicio de su adquisición. Cuando existen varias anotaciones preventivas, embargos o hipotecas sobre un mismo bien, surgen controversias acerca de cuál derecho debe prevalecer. El orden de prioridad se define por la fecha de presentación e inscripción, no por la fecha del contrato. De ahí que un acreedor diligente en inscribir tendrá preferencia sobre otro que, aunque haya adquirido primero, no inscribió a tiempo. El Código Procesal Civil y Mercantil faculta al tercero poseedor a intervenir en el proceso y, en su caso, a liberar el bien pagando la deuda. Esta situación plantea dificultades prácticas, especialmente cuando el tercero adquirió de buena fe y se encuentra inscrito o en posesión del inmueble. A ello se suman los conflictos con ocupantes, quienes deben ser notificados para no vulnerar el debido proceso, lo que puede

generar retrasos y recursos adicionales. Aun cuando el acreedor logra la dación en pago o la adjudicación, la transmisión del dominio no siempre queda libre de cargas. Es indispensable gestionar la cancelación de hipotecas, embargos o anotaciones anteriores, lo que añade trámites administrativos y posibles litigios si existen acreedores preferentes que reclaman prioridad.

### **CAPÍTULO III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.**

#### **1. Conclusiones.**

**1.1** El recorrido histórico y doctrinal de la dación en pago permite afirmar que esta institución ha mantenido su vigencia porque responde a una necesidad constante dar soluciones equitativas y prácticas cuando el deudor no puede cumplir de manera exacta con lo pactado. Desde su origen en el Derecho romano, bajo la figura de la *datio in solutum*, la dación se concibió como un medio flexible para extinguir obligaciones mediante la entrega de un objeto distinto al debido. La discusión entre las escuelas sabiniana y proculeyana mostró ya entonces la tensión entre la libertad negocial y la seguridad jurídica. La prevalencia de la tesis sabiniana, que reconocía la extinción plena de la obligación, dio base a la consolidación de la figura en épocas posteriores.

Durante el periodo de Justiniano se configuró la llamada dación necesaria, en la cual el acreedor estaba obligado a aceptar bienes distintos en caso de insolvencia. Este antecedente muestra cómo la dación en pago trascendió el ámbito estrictamente privado para convertirse en un instrumento con relevancia social, destinado a equilibrar los intereses de las partes. Posteriormente, en la Edad Media y en la tradición hispánica, la dación se mantuvo como mecanismo de cumplimiento alternativo, transmitido a América Latina a través del derecho común.

La codificación moderna incorporó la dación en pago principalmente en su modalidad voluntaria, sometida al consentimiento del acreedor. A partir de entonces surgieron los grandes debates doctrinales sobre su naturaleza jurídica: si debía considerarse novación objetiva, compraventa especial o modalidad de pago. La tradición latinoamericana, y en particular la salvadoreña, se inclinó hacia esta última postura, apoyada en la lógica del Código Civil que admite expresamente el pago con cosa distinta a la debida.

Lo que demuestra este recorrido es que la dación en pago ha evolucionado de acuerdo con las necesidades sociales y económicas de cada época, pero sin perder su esencia: ser una

alternativa válida y flexible para extinguir obligaciones, la figura conserva este sentido práctico, pero en el marco de la ejecución forzosa adquiere un matiz adicional: deja de ser un acuerdo meramente privado para convertirse en un acto híbrido, que exige control judicial y publicidad registral. De esta forma, se conjugan los elementos históricos con las exigencias actuales de seguridad jurídica, proyectando la institución hacia el futuro como un medio eficaz de satisfacción del crédito y de transmisión patrimonial.

**1.2** El examen jurídico-normativo de la dación en pago en ejecución forzosa evidencia que su eficacia depende de la articulación de tres niveles: el constitucional, el civil y el procesal-registral. Desde la Constitución, el derecho de propiedad y el principio de legalidad y debido proceso establecen el marco en que se desarrolla la figura. El deudor puede disponer de sus bienes para extinguir una deuda, pero esa disposición solo es válida si se realiza dentro de un procedimiento legal y bajo control judicial.

En el plano civil, reconocen expresamente que el pago puede efectuarse con una cosa distinta, siempre que el acreedor lo acepte. A partir de allí, se configura la dación en pago como un título traslativo válido. No obstante, la transmisión del dominio exige la concurrencia de un modo de adquisición la tradición para los bienes muebles y la inscripción registral para los inmuebles. Esta exigencia responde a la estructura causalista del sistema salvadoreño, que evita que la simple voluntad produzca efectos reales sin un acto de entrega o publicidad.

En el plano procesal, el Código Procesal Civil y Mercantil regula la audiencia de realización como el momento idóneo para formalizar la dación en pago. El juez debe verificar la legalidad del acuerdo, la equivalencia económica y la ausencia de perjuicio a terceros. Además, se establecen instrumentos como el certificado de transferencia y el mandamiento de cancelación de cargas, indispensables para que la inscripción en el Registro produzca plenos efectos frente a terceros.

Por tanto, normativamente, la dación en pago en ejecución forzosa solo alcanza su eficacia cuando se cumplen tres condiciones acumulativas: (i) acuerdo de las partes aprobado

por el juez, (ii) perfeccionamiento del modo correspondiente y (iii) publicidad registral. Con esta secuencia, el sistema salvadoreño asegura que la figura no solo extinga la obligación, sino que también consolide de manera estable y oponible la transmisión de dominio. De este modo, la dación en pago se confirma como un mecanismo equilibrado que combina libertad contractual, control jurisdiccional y seguridad registral.

**1.3** El análisis de la dación en pago en sede ejecutiva desde la práctica procesal permite identificarla como una figura que aporta soluciones ágiles y equilibradas a la satisfacción de los créditos, pero cuya eficacia depende del respeto estricto a las formas y garantías que establece la normativa. En la práctica forense salvadoreña, el uso de la dación en pago ha cobrado relevancia en situaciones en que la subasta no resulta la alternativa más adecuada: cuando los bienes pierden valor en remate, cuando no existen postores o cuando las partes buscan una solución menos costosa y más directa.

El Código Procesal Civil y Mercantil prevé la audiencia de realización como el espacio procesal donde puede formalizarse un convenio de dación en pago. Allí, el deudor ofrece un bien, el acreedor lo acepta, y el juez verifica la legalidad y proporcionalidad del acuerdo. Este paso no es meramente formal representa una garantía de que la operación no se convierta en un abuso ni en un despojo, y de que se respeten los derechos de terceros acreedores y deudores solidarios o fiadores. La aprobación judicial dota de legitimidad a la operación y asegura que el convenio pueda desplegar efectos válidos en el tráfico jurídico.

En la práctica, la dación en pago debe distinguirse de la adjudicación en pago. La primera surge de un convenio entre las partes, mientras que la segunda es una decisión unilateral del juez cuando fracasan otras formas de realización. Esta diferencia, aunque en ocasiones se diluye en la práctica judicial, es esencial para comprender el alcance de la autonomía de la voluntad y el grado de intervención jurisdiccional. En ambos casos, sin embargo, se exige el cumplimiento de requisitos de proporcionalidad, avalúo pericial y publicidad registral.

La práctica procesal también ha puesto de relieve la importancia del remanente a favor del deudor. Cuando el valor del bien supera el monto de la deuda, el exceso debe devolverse al ejecutado, pues de lo contrario se configuraría un enriquecimiento injusto del acreedor y una vulneración del derecho de propiedad. La jurisprudencia constitucional ha confirmado este criterio, estableciendo que el juez debe velar por la equidad patrimonial incluso en el contexto de la ejecución.

Otro aspecto práctico de relevancia es la coordinación con el Registro de la Propiedad. La inscripción del convenio aprobado judicialmente, junto con el certificado de transferencia y la cancelación de cargas, constituye la etapa final que consolida el dominio del acreedor. Sin esta inscripción, la operación corre el riesgo de quedar sin eficacia frente a terceros, generando conflictos de prioridad y posibles embargos posteriores. En consecuencia, la práctica forense debe asumir que la inscripción no es un trámite secundario, sino la culminación indispensable para que la dación en pago cumpla su función de manera plena.

En conclusión, desde la perspectiva práctica y procesal, la dación en pago en ejecución forzosa representa un mecanismo eficaz de satisfacción del crédito, pero requiere una estricta observancia de las etapas procesales y registrales. Su éxito radica en la correcta conducción de la audiencia de realización, en la diferenciación entre dación y adjudicación, en la tutela del remanente y en la inscripción registral como garantía de seguridad jurídica. La práctica judicial salvadoreña debe continuar fortaleciendo esta figura como una vía equilibrada que protege tanto al acreedor como al deudor, y que refuerza la confianza en el sistema de justicia y en el tráfico patrimonial.

**1.4** El estudio de la dación en pago en ejecución forzosa no estaría completo sin una reflexión crítica y propositiva. Si bien la figura ha demostrado ser un mecanismo útil para equilibrar los intereses de acreedor y deudor, su aplicación en El Salvador presenta desafíos que deben ser atendidos para garantizar su eficacia y legitimidad en el futuro.

En primer lugar, puede señalarse la falta de claridad doctrinal en torno a la naturaleza de la figura. Aunque la práctica y la normativa se inclinan hacia la concepción de la dación como modalidad de pago, en la jurisprudencia y en ciertos ámbitos de la doctrina persisten confusiones con la novación o con la compraventa especial. Esta falta de uniformidad conceptual puede generar inseguridad en la aplicación práctica y en la interpretación judicial. Es necesario, por tanto, que la doctrina salvadoreña avance hacia una sistematización clara que confirme la postura dominante y reduzca ambigüedades.

En segundo lugar, la aplicación práctica enfrenta dificultades registrales y procedimentales. El tiempo que toma la inscripción en el Registro de la Propiedad, la existencia de cargas previas y los conflictos de prioridad pueden desnaturalizar la finalidad de la dación en pago como solución rápida y segura. Se requiere una mayor coordinación interinstitucional entre tribunales y Registro, de modo que los certificados de transferencia y mandamientos de cancelación se tramiten de forma ágil y eficaz. Un tercer aspecto crítico es la protección del deudor ejecutado. Aun cuando la normativa prevé el remanente, en la práctica pueden producirse situaciones en que la valoración del bien no refleje su verdadero valor de mercado, reduciendo injustamente el beneficio para el ejecutado. Es necesario reforzar la calidad de los avalúos y establecer controles más rigurosos que aseguren que los bienes se valoren con criterios objetivos y transparentes.

Asimismo, la figura plantea retos en la protección de terceros acreedores. La dación en pago no puede convertirse en un instrumento para favorecer selectivamente a un acreedor en detrimento de otros con igual o mayor derecho. Por ello, el control judicial debe intensificarse en lo relativo a la prelación de créditos y a la protección de terceros adquirentes de buena fe.

## **2. Recomendaciones.**

### **2.1 Uniformar criterios doctrinales y jurisprudenciales:** Se

recomienda que la doctrina salvadoreña y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia avancen hacia la consolidación de un criterio uniforme sobre la naturaleza jurídica de la dación en pago en sede ejecutiva. Aunque la práctica forense y la normativa civil apuntan a su concepción como modalidad de pago, todavía existen sectores que la interpretan como novación objetiva o como una especie de compraventa especial. Estas divergencias conceptuales generan confusión en la práctica y pueden afectar la certeza de los fallos judiciales. Unificación doctrinal y jurisprudencial garantizaría la aplicación homogénea de la figura, reduciría riesgos de interpretaciones contradictorias y reforzaría la confianza de los operadores jurídicos en la seguridad del sistema. Además, este esfuerzo permitiría alinear la práctica nacional con estándares comparados en otros países de tradición romanista, donde prevalece el reconocimiento de la dación como forma de cumplimiento alternativo de la obligación.

**2.2 Fortalecer la práctica judicial y procesal:** Es indispensable que los tribunales de ejecución implementen protocolos claros para la aprobación de convenios de dación en pago. Estos protocolos deberían establecer pautas uniformes en materia de equivalencia económica, asegurando que el bien entregado guarde proporción razonable con la deuda, y en la protección del remanente, evitando que el deudor pierda bienes de valor excesivamente superior a lo adeudado. Asimismo, el juez debe ejercer un control riguroso sobre la legalidad y la ausencia de perjuicio a terceros acreedores. La existencia de lineamientos procesales detallados contribuiría a que la figura se aplique con transparencia y equidad, y que los litigantes tengan certeza de que sus derechos estarán protegidos. Con ello se reforzaría la tutela judicial efectiva, se disminuiría la litigiosidad posterior y se elevaría la confianza en los órganos jurisdiccionales.

**2.3 Agilizar los trámites registrales:** La inscripción registral es condición indispensable para que la dación en pago produzca efectos plenos frente a terceros. No obstante, la experiencia práctica demuestra que los procedimientos en el Registro de la Propiedad suelen ser extensos y generan demoras que ponen en riesgo la eficacia de la operación. En este sentido, se recomienda que el Registro adopte mecanismos administrativos que agilicen la calificación e inscripción de los documentos emanados de los tribunales, en especial los certificados de transferencia y mandamientos de cancelación de cargas. La implementación de procedimientos más expeditos como ventanillas exclusivas para documentos judiciales o sistemas electrónicos de coordinación directa entre juzgados y registros garantizaría que el acreedor adquiriera dominio de forma rápida y segura. Este avance no solo reforzaría la seguridad jurídica, sino que también prevendría conflictos por doble enajenación, prioridad registral o persistencia indebida de gravámenes.

**2.4 Promover la formación y capacitación especializada:** La adecuada aplicación de la dación en pago en ejecución forzosa requiere que jueces, abogados, registradores y demás operadores jurídicos cuenten con una formación especializada en la materia. Se recomienda, por tanto, impulsar programas de capacitación continua, organizados desde instituciones académicas y judiciales, que aborden tanto los aspectos doctrinales como las exigencias procesales y registrales de la figura. Una formación integral permitiría que todos los actores comprendan la importancia de la secuencia título modo publicidad, la necesidad de proteger al deudor mediante el remanente y la relevancia de la inscripción registral como garantía de seguridad jurídica. Además, esta capacitación contribuiría a prevenir errores comunes en la práctica, a homogeneizar criterios y a fortalecer la confianza de los ciudadanos en la justicia y en el sistema registral salvadoreño. Con ello se asegura no solo la eficacia de la dación en pago, sino

también su consolidación como instrumento equilibrado de satisfacción del crédito y de protección de los derechos patrimoniales.

### 3. Bibliografías.

#### Libros.

1. Alessandri, A., & Somarriva, M. (1941). *Curso de Derecho Civil: Las Obligaciones en General* (Tomo IV). Santiago, Chile: Editorial Nacimiento.
2. Brundage, J. (2008). *The medieval origins of the legal profession* (pp. 98–100). Chicago, IL: University of Chicago Press.
3. Catena Moreno, M. (2000). *La ejecución forzosa en el proceso civil*. Madrid, España: Editorial Civitas.
4. Couture, E. J. (1958). *Fundamentos del derecho procesal civil*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Depalma.
5. García, E. (2005). *Historia del derecho en Latinoamérica* (p. 156). México: Editorial Jurídica.
6. García Máynez, E. (2012). *Introducción al estudio del Derecho* (pp. 87–89). México: Porrúa.
7. Gómez Orbaneja, E. (1987). *Derecho procesal civil: Parte general*. Madrid, España: Editorial Revista de Derecho Privado.
8. Guasp, J. (1961). *Derecho procesal civil*. Madrid, España: Editorial Civitas.
9. Prieto Castro, L. (1993). *Derecho procesal civil*. Madrid, España: Editorial Tecnos.
10. Westbrook, R. (2003). *The history of law in antiquity* (pp. 45–48). Oxford, Inglaterra: Oxford University Press.
11. Zoilo, C. (2010). *Derecho Romano: Parte general y obligaciones* (pp. 122–132). México: Editorial Jurídica.
12. Zimmermann, R. (1996). *The law of obligations* (pp. 211–218). Oxford, Inglaterra: Oxford University Press.

#### Tesis.

1. Chávez Aguilar, J. D., Martínez Argueta, M. G., & Martínez López, K. B. (2019). *La ejecución forzosa de la sentencia pronunciada en materia penal que condena en responsabilidad civil en concreto* [Trabajo de grado, Universidad de El Salvador]. Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, Escuela de Ciencias Jurídicas, Universidad de El Salvador.
2. Salgado Laines, C. (2010). *La ejecución forzosa en El Salvador* [Tesis de licenciatura, Universidad de El Salvador]. San Salvador, El Salvador.
3. Valle León, J. de. (1933). *Dación en pago: su naturaleza jurídica — sus efectos* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Autónoma de México]. Facultad de Derecho, UNAM.

### **Legislación.**

1. Asamblea Legislativa de El Salvador. (1983). *Constitución de la República de El Salvador*. San Salvador, El Salvador: Asamblea Legislativa.
2. Asamblea Legislativa de El Salvador. (s. f.). *Constitución de la República de El Salvador: artículos 12 y 13*.
3. Asamblea Legislativa de El Salvador. (2008). *Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador* (Decreto Legislativo N.º 107). San Salvador, El Salvador: Asamblea Legislativa.
4. Asamblea Legislativa de El Salvador. (2008). *Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador: artículos 425-430* (Decreto No. 884). San Salvador, El Salvador: Asamblea Legislativa.
5. Congreso de los Estados Unidos Mexicanos. (1928). *Código Civil Federal* (última reforma publicada DOF 24-04-2020). México: Diario Oficial de la Federación. Recuperado de [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2\\_240420.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/2_240420.pdf)
6. Cámara de la Segunda Sección de Oriente. (2019, 6 de febrero). *Sentencia APE-1-1-CPCM-2019*. Usulután: Corte Suprema de Justicia de El Salvador. Recuperado de <https://www.jurisprudencia.gob.sv>.

**Jurisprudencia.**

1. Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de El Salvador. (2017). *Sentencia Ref. 36-2017*. San Salvador, El Salvador.
2. Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de El Salvador. (2021). *Sentencia Ref. 199-2021*. San Salvador, El Salvador.
3. Sala de lo Constitucional de la Corte Suprema de Justicia de El Salvador. (2016). *Amparo 949-2014*. San Salvador, El Salvador: CSJ.

**Sitios web.**

1. Asamblea Legislativa de El Salvador. (s. f.). *Constitución de la República de El Salvador*. Recuperado de <https://www.asamblea.gob.sv>
2. Organización de los Estados Americanos (OEA). (s. f.). *Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador*. Recuperado de [https://www.oas.org/dil/esp/Codigo\\_Procesal\\_Civil\\_Mercantil\\_El\\_Salvador.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Procesal_Civil_Mercantil_El_Salvador.pdf)
3. Organización de los Estados Americanos (OEA). (s. f.). *Código Civil de El Salvador*. Recuperado de [https://www.oas.org/dil/esp/codigo\\_civil\\_el\\_salvador.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_el_salvador.pdf)

### **3.1 Anexos.**

#### **3.1.1 Anexo uno.**

Este corresponde a una escritura pública de dación en pago otorgada en la ciudad de San Miguel en 2025. En ella, la sociedad Industria e Hidráulica, S.A. de C.V., representada por su Director Presidente, entrega diversos bienes muebles (maquinaria y equipo industrial) al acreedor Carlos Isaac Nieto, con el fin de extinguir parcialmente una deuda contraída. El documento ilustra cómo la dación en pago funciona en la práctica salvadoreña:

- El deudor transfiere al acreedor la propiedad y posesión material de bienes muebles.
- El acreedor acepta expresamente esos bienes como pago, declarando estar satisfecho en la suma recibida.
- El notario autorizante da fe de la entrega, aceptación y tradición de los bienes, dejando constancia de la legalidad del acto.

**NUMERO DIEZ.- LIBRO QUINTO. DACION EN PAGO.** En la ciudad del distrito de San Miguel a las once horas del día trece de septiembre del año dos mil veinticinco.- Ante mí, **FATIMA DEL CARMEN SANCHEZ ROMERO**, Notaria, de este domicilio, comparece el señor **JOSE VIRGILIO VELASQUEZ FUENTES**, de veinticinco y años de edad, Ejecutivo Empresarial, de este domicilio, persona a quien por medio de este acto conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos millones ochocientos setenta y cinco mil doscientos setenta y cuatro, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce – ciento setenta y un mil ciento cincuenta y dos – cero cero tres – cuatro, quien actúa en su calidad de Director Presidente y representante Legal de la Sociedad **INDUSTRIA E HIDRAULICA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que podrá abreviarse, “INHI, S.A. DE C.V.”**, de este domicilio, cuya personería al final relacionaré, y en el carácter en que actúa; **Y ME DICE:** I) Que su representada es dueña y actual poseedora de los siguientes bienes: 1) Un motor Diesel Marca Cummings; 2) Un Aparato para soldar; 3) Tres bombas para aforar, dos marca Berkely y uno marca Goulds; 4) Seiscientos pies de columnas de acero de tres por veinte para aforar; 5) seiscientos pies de ejes de una y media por veinte; 6) treinta arañas para ejes de una y media; 7) seiscientos noventa pies de barras para perforación de cuatro y media por veinte; 8) Dos estabilizadores de doce pies cada uno; 9) Una Broca Rimel, nueva de veintitrés pulgadas; 10) Una máquina para ranurar rejilla para pozo. II) Que la Sociedad que representa, se encuentra en mora y adeudan al señor **CARLOS ISAAC NIETO**, la cantidad de **CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO DOLARES CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, en concepto de capital e intereses nominales y moratorios y demás accesorios. III) Que a fin de pagarle al señor **CARLOS ISAAC NIETO**, la obligación que la Sociedad ha adquirido en virtud de crédito otorgado por el segundo de los comparecientes el cual fue acordado verbalmente entre el acreedor y la Sociedad deudora, por medio de esta escritura **DA EN PAGO**, por la suma de **ONCE MIL TRESCIENTOS CATORCE DOLARES CON VEINTIOCHO**

**CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA** los bienes que se han descrito en el numeral primero de este instrumento, haciéndole la tradición del dominio, posesión, uso y demás derechos reales y personales que sobre los mismos le corresponden, entregándoles materialmente en este acto. IV) Presente desde el inicio de este acto el señor **CARLOS ISAAC NIETO**, de treinta años de edad, de este domicilio, a quien en este acto conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad Personal número; **Y ME DICE:** Que acepta la **DACION EN PAGO**, para pagar la obligación que el señor ha contraído con **JOSE VIRGILIO VELASQUEZ FUENTES** en virtud del pago por la cantidad de **ONCE MIL TRESCIENTOS CATORCE DOLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, que de los bienes relacionados en el numeral I, de esta escritura, se le hace, dándose por recibido de los mismos, así como del dominio, uso, posesión y demás derechos reales y personales, que de los mismos se le transfieren y los recibe materialmente. Así se expresaron los comparecientes, y el suscrito Notario **HACE CONSTAR:** A) Que les explicó, antes del otorgamiento de la presente escritura, la advertencia del artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado; B) Que se cercioró de sus identidades personales por medio de sus correspondientes documentos de identidad personal antes relacionados; y C) Que el presente contrato en razón de su cuantía, está exento del pago del Impuesto sobre Transferencia de Bienes Raíces. Y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto ininterrumpido, ratifican su contenido por estar redactado conforme a sus voluntades y firmamos. **DOY FE**

### 3.1.2 Anexo dos.

Sentencia sobre dación en pago en sede ejecutiva (materia civil/mercantil).

Cámara (segunda instancia), materia civil/mercantil; dación en pago vinculada a proceso de ejecución forzosa.

**Hechos esenciales:** En un proceso de cobro, el deudor y el acreedor celebraron escritura pública de dación en pago mediante la cual se entregaron inmuebles para extinguir la deuda. El convenio contempló realizar los traspasos e inscripciones correspondientes. Con posterioridad, un tercer acreedor promovió actuaciones ejecutivas sobre los mismos bienes.

**Cuestión jurídica:** (i) Si la dación en pago funciona como título válido para legitimar la posesión y la transmisión antes de la inscripción; (ii) cómo se coordina la dación con actuaciones de ejecución forzosa de un tercero; (iii) efectos del plazo de prescripción para promover la ejecución.

**Decisión de la Cámara:** Reconoce la dación en pago como título traslativo suficiente para legitimar la posición del adquirente (posesión con justo título), aun si la inscripción está pendiente (la inscripción se exige para oponibilidad frente a terceros). Ordena admitir y tramitar la acción correspondiente (que había sido declarada improponible en primera instancia), reafirmando la necesidad de tutela judicial efectiva para perfeccionar la dación y asegurar su reflejo registral. Advierte que la inactividad en un proceso ejecutivo puede conllevar la pérdida de la vía de ejecución por prescripción, lo cual incide en la protección del adquirente por dación.

APE-1-1-CPCM-2019

**CAMARA DE LA SEGUNDA SECCIÓN DE ORIENTE;** Usulután, a las quince horas y veinte minutos del día seis de febrero del año dos mil diecinueve.

*El presente recurso de Apelación fue incoado por el José Rubén Moran Chávez, contra la SENTENCIA DEFINITIVA que declara IMPROPONIBLE LA DEMANDA, dictada por la señora Juez del Juzgado de Santiago de María, a las catorce horas del día dieciocho de diciembre del año dos mil dieciocho, en el PROCESO ESPECIAL POSESORIO DE CONSERVACIÓN DE LA POSESIÓN, promovido por el Licenciado JOSE RUBÉN MORAN CHAVEZ, mayor de edad, del domicilio de \*\*\*\*\*, de este Departamento, con Tarjeta de Abogado número: \*\*\*\*\*, y Tarjeta de Identificación Tributaria número: \*\*\*\*\*, como Apoderado General Judicial con Clausula Especial de la SOCIEDAD REPRESENTACIONES HOMBERGER SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE que se abrevia REPH, S. A DE C. V., representada legalmente por el señor MHJ contra los demandados señor ONG, SOCIEDAD CARTAGENA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada legalmente por el señor RAT y OTROS, MEAM y JAMM; A fs. 117 vltto, y 118 fte, de la pieza principal, se encuentra, anexada la Sentencia Definitiva, que declara Improponible la Demanda, la cual en lo textual y pertinente dice lo siguiente: Por tanto, en razón de todo lo antes relacionado y, de conformidad lo prescrito en los Arts. 182 N° 5 C. N., Art. 918 y siguientes del Código Civil relacionado con el Art. 1, 3, 14, 15, 66, 422, y 277 del Código Procesal Civil y Mercantil: DECLARASE IMPORPONIBLE LA DEMANDA DEL PROCESO ESPECIAL POSESORIO DE CONSERVACIÓN DE LA POSESIÓN, promovido por el Licenciado JOSE RUBEN MORAN CHAVEZ, en calidad de Apoderado General Judicial con Clausula Especial de la SOCIEDAD REPRESENTACIONES HOMBERGER S. A DE C. V., representada legalmente por el señor MHJ contra el señor ONG, SOCIEDAD CARTAGENA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada legalmente por el señor RAT, conocido por RAP y PEAM; MEAM Y JAMM, por los motivos relacionados en la presente resolución. Tiénese como medio electrónico señalado para recibir notificaciones del profesional relacionado, el Telefax número \*\*\*\*\*, Art. 170 y 176 del Código procesal Civil y Mercantil. TOME NOTA LA SECRETARIA DE ESTE JUZGADO DEL MEDIO ELECTRONICO SEÑALADO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES. NOTIFIQUESE.-*

*Han intervenido en el Juicio en Primera y Segunda Instancia, el Licenciado **JOSE RUBEN MORAN CHAVEZ**, y Segunda Instancia, el Licenciado **JOSE RUBEN MORAN***

*CHAVEZ, actuando conjunta o separadamente con el Licenciado WILMER HUMBERTO MARIN SÁNCHEZ, mayor de edad, del domicilio de \*\*\*\*\*, con Tarjeta de Abogado número: \*\*\*\*\*, y número de Identificación Tributaria número: \*\*\*\*\*, quienes actúan conjunta o separadamente, de generales antes dichas y en el carácter antes indicado. –*

**PROCEDENCIA DEL RECURSO.-**

**ANTECEDENTES DE HECHO.-**

1.-

*El Licenciado José Rubén Moran Chávez, con fecha once de diciembre del año dos mil dieciocho, presento escrito de demanda la cual se encuentra anexada a fs. 1 al 9, del Proceso Especial Posesorio, en la cual el cual en lo textual y pertinente manifestó lo siguiente: 7) PERSONERÍA: Que soy Apoderado General Judicial de la Sociedad REPRESENTACIONES HOMBERGER S. A. de C. V., que se abrevia REPH S. A. de C. V., del domicilio de la ciudad de \*\*\*\*\*, departamento de La Libertad con número de Identificación Tributaria: \*\*\*\*\*; personería que la compruebo por medio de la Escritura Pública de Poder General Judicial con Cláusula Especial, cuyo testimonio y acta de sustitución también presento en copia notarialmente certificada para que así sea agregado al presente proceso. II) DEMANDA POR ACCIÓN POSESORIA: Que con órdenes precisas de mi mandante y de conformidad lo que disponen los artículos 418 y siguientes, 471 y siguientes, todos del Código Procesal Civil y Mercantil, 918, 922, 927 y 928 del Código Civil, vengo por este medio a interponer proceso especial posesoria por acción posesoria en contra de usurpadores, fundamento de la siguiente manera: A) DEMANDANTE: Sociedad REPRESENTACIONES HOMBERGER S. A. de C. V., que se abrevia REPH S. A. de C. V., del lio de la ciudad de \*\*\*\*\*, departamento de La Libertad, con número de Identificación Tributaria: \*\*\*\*\*; cuya existencia legal compruebo por medido de los testimonios de la respectiva escritura de Constitución de Sociedad, y las Escrituras de Modificación Pacto Social, que presento en copia notarialmente certificada para que así sean agregadas a la presente petición, así también presento la credencial del primer director y presentante legal de la referida sociedad, en copia notarialmente certificada para que también así sea agregada. B) DEMANDADOS: ONG, de setenta y seis años de edad, empleado, del domicilio de la ciudad de Usulután, con Documento Único de Identidad Numero: \*\*\*\*\*, con residencia en \*\*\*\*\*, lugar de su negocio; Sociedad CARTAGENA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se puede abreviar CARTAGENA S.A. de*

C. V., con tarjeta de identificación tributaria número: \*\*\*\*\* - cero; representada legalmente por RAT, conocido por RAP, mayor de edad, agricultor, con Documento Único de Identidad número: \*\*\*\*\*; y a PEAL, mayor de edad, estudiante, con número de identificación tributaria: \*\*\*\*\*; y que sus suplentes son AJAL, mayor de edad, licenciada en Psicología, con documento único de identidad número: \*\*\*\*\*; y MEAM, mayor de edad, Ingeniero Agrónomo, con documento único de identidad número: \*\*\*\*\*; cuya existencia legal y personería compruebo por medio de la certificación de la escritura de constitución de la misma y credencial del consejo de administración. MEAM, de cincuenta y tres años de edad de edad Ingeniero Agrónomo, del domicilio de \*\*\*\*\*; departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número: \*\*\*\*\*; residente en \*\*\*\*\*; departamento de La Libertad; JAMM (sic), de cincuenta y siete años de edad, licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de \*\*\*\*\*; departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número: \*\*\*\*\*; residente en \*\*\*\*\*; departamento de La Libertad; c) PRECEDENTES. Contrato de Dación en Pago: Que mi mandante otorgo escritura pública de CONTRATO DE DACIÓN EN PAGO, en la ciudad de San Salvador, departamento del mismo nombre, a las catorce horas del día dieciocho de junio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de la licencia CORALIA MOREIRA GUERRA, con la sociedad CARTAGENA S.A. de C.V.; documento que tuvo por objeto principal la terminación de un proceso ejecutivo promovido por la sociedad que represento, por una deuda de TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE DÓLARES CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, que era en deberle a mi mandante la sociedad CARTAGENA S.A. de C. V, a través de la cual SE OBLIGO A DAR EN PAGO a mi mandate, dos fincas compuestas por varios de los inmuebles, según como se menciona en la declaración de obligaciones del romanos “III”, literales “A), D), G) y J)” del referido documento y que las dos fincas dadas en pago, en el referido acto fueron denominados, para efectos de las partes, FINCA SAN JUDAS y FINCA MARAVILLA ARRIBA MARAVILLA SUR, y que dicha escritura no es inscribible pues se tenía que efectuar otras diligencias previamente, RECIBIENDO MI MANDANTE EN DICHO ACTO LA POSESIÓN DE LAS DOS FINCAS MENCIONADAS. Por ende la ejercido desde dicha fecha hasta la actual, efectuando mi mandante los actos relativo en cuanto al mantenimiento y cuidado de las fincas antes dichas, según como compruebo por medio de la escritura pública de dación en pago cuyo testimonio presento

en copia simple para que así sea agregado. Como ya se dijo, se pactó en dicho acto un término de SEIS MESES para que la sociedad CARTAGENA LA de C. V., otorgara los traspasos respectivos, contados desde la fecha del otorgamiento de dicha escritura de dación en pago, es decir que se debe entender que venció el día dieciocho de diciembre de dos mil ocho, y que dentro de dicho termino se otorgaría una nueva escritura de dación en pago una vez definidos y superados los impases ahí mencionados, para que mi mandante pueda efectuar las inscripción respetivas, según como se menciona en el romanos III, literal "J", del referido contrato de dación en pago; Proceso Ejecutivo: Que además, el señor ON(sic) G, ha promovido Proceso Especial Ejecutivo en contra de la misma Sociedad CARTAGENA S.A. de C. V, en el juzgado de lo Civil de la ciudad de Santa Tecla, departamento de La Libertad, según proceso ejecutivo marcado con la referencia: 938-E-2011-4. La demanda de dicho proceso fue admitida según resolución provista por dicha autoridad a las catorce horas del día veintisiete de febrero de dos mil doce, y en la misma resolución decreto el embargo respectivo en los bienes de la sociedad demandada, consecuencia de ello, se trabo dicha medida cautelar en los inmuebles inscritos a las siguientes matriculas: \*\*\*\*\*: Un terreno rustico situado en \*\*\*\*\* , con una área de TREINTA Y CINCO MIL METROS CUADRADOS. Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, en el Sistema de Folio Real Automatizado bajo la matricula número: \*\*\*\*\* , en el asiento número \*\*\*\*\*: Otro terreno rustico cultivado de café, contiendo una casa como accesorio, situado en el punto denominado \*\*\*\*\* con una área de CATORCE MIL METROS CUADRADOS de extensión. Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, en el Sistema de Folio Real Automatizado, bajo la matricula numero: \*\*\*\*\* , en el asiento número \*\*\*\*\*: Un lotecito de terreno de la capacidad de OCHOCIENTOS VEINTINCO METROS CUADRADOS, situado en el punto llamado \*\*\*\*\*. Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, en el Sistema de Folio Real Automatizado bajo la matricula numero: \*\*\*\*\* , en el asiento número \*\*\*\*\*: Una finca de naturaleza rustica cultivada de café, identificado como \*\*\*\*\* con un área de NOVENTA MIL METROS CUADRADOS. Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, en el Sistema de Folio Real Automatizado bajo la matricula numero: \*\*\*\*\* , en el asiento número \*\*\*\*\*: Un terreno de naturaleza rustica, identificado como numero \*\*\*\*\* , en el lugar \*\*\*\*\* , cultivado de café, en

*fructificación, de TRES HECTÁREAS CINCUENTA ÁREAS de capacidad, o sea TREINTA Y CINCO MIL METROS CUADRADOS. Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, en el Sistema de Folio Real Automatizado bajo la matrícula número: \*\*\*\*\*, en el asiento número \*\*\*\*\*. Un terreno de naturaleza rustica, cultivado de café, situado en \*\*\*\*\*, identificado como \*\*\*\*\*, de 3 capacidad de VEINTIOCHO MIL METROS CUADRADOS. Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, en el Sistema de Folio Real Automatizado, bajo matrícula número: \*\*\*\*\*, en el asiento número \*\*\*\*\*. Un terreno de naturaleza rustica, cultivado de café situado en \*\*\*\*\*, identificado como \*\*\*\*\*, de un área de CATORCE METROS CUADRADOS. Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, en el Sistema de Folio Real Automatizado bajo la matrícula número: \*\*\*\*\*, en el asiento número \*\*\*\*\*. Un terreno de naturaleza rustica, situado en la Jurisdicción de Alegría, identificado como \*\*\*\*\*, compuesto como de DOS MANZANAS DE CAPACIDAD, o sea CATORCE MIL METROS CUADRADOS. Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, en el Sistema de Folio Real Automatizado, bajo la matrícula número: \*\*\*\*\*, en el asiento número \*\*\*\*\*. Un terreno de naturaleza rustica en \*\*\*\*\*, de la misma jurisdicción, distrito y departamento de Usulután, de una capacidad de CATORCE MIL METROS CUADRADOS. Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, en el Sistema de Folio Real Automatizado, bajo la matrícula número: \*\*\*\*\*, en el asiento número \*\*\*\*\*. Un terreno de naturaleza rustica, en el punto denominado \*\*\*\*\* (sic), jurisdicción de \*\*\*\*\*, departamento de Usulután, de una capacidad de CATORCE MANZANAS, o sea NOVENTA Y OCHO MIL METROS CUADRADOS. Inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, en el Sistema de Folio Real Automatizado, bajo la matrícula número: \*\*\*\*\*, en el asiento número \*\*\*\*\*. Que dicho embargo se efectuó por medio del oficial ejecutor de embargo, licenciado JOSÉ FRANCISCO AQUINO, a las once horas del día nueve de marzo de dos mil doce, y quedo nombrado como depositario el señor EA (sic) LM. Que los antes mencionados inmuebles, son parte de los inmuebles que están dentro de las fincas que han si dados en pago a favor de mi mandante por la sociedad CARTAGENA S.A. de C. V. afectando el derecho de mi mandante a poder inscribir en el registro respectivo su derecho. Posteriormente, se dictó*

sentencia en el referido proceso, según providencia dicta por dicho juzgado a las nueve horas con veinte minutos del día siete de febrero de dos mil trece, y la misma ha quedado firme según resolución provista por los señores Magistrados de la Honorable Cámara de la Cuarta Sección del Centro de Santa Tecla, a las catorce horas con cincuenta minutos del día cuatro de mayo de dos mil quince, resolución que así fue tomada por parte de dicho juzgado en resolución que dictamino a las nueve horas y cuatro minutos del día dieciocho de mayo de dos mil quince, y además aclarando en la misma resolución, a la parte actora de la demanda, que deberá seguir con los tramites de Ejecución Forzada, y que fue notificada a los demandantes el día uno de julio de dos mil quince; A la fecha el referido señor ON(sic) G, no ha promovido la respectiva ejecución forzada de la sentencia dictada a su favor en el referido proceso y han transcurrido MÁS DE TRES AÑOS CUATRO MESES desde que se le habilito el poder promoverla, aun así, la parte beneficiada no lo ha solicitado. Por lo anterior, tal omisión se adecuía a lo establecido en el artículo 553 del Código Procesal Civil y Mercantil, es decir que por el trascurso del tiempo y la inactividad del demandante, al no promover la ejecución forzada de la sentencia dictada, hace prescribir su derecho de solicitarla, es decir al señor ON(sic) G, le prescribió el derecho de solicitar la ejecución forzada por no haberlo hecho dentro de los dos años, después de habilitársele la posibilidad de hacerlo. Proceso Declarativo Común de Cumplimiento de Dación en Pago: Que habiendo transcurrido el plazo pactado en el contrato de dación en pago anteriormente mencionado, sin que la sociedad CARTAGENA S.A. de C. V, hiciera lo que se había obligado, mi mandante, la Sociedad REPH S. A. de C. V., ha promovido UN PROCESO DECLARATIVO COMÚN DE ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE DACIÓN EN PAGO, en vuestro juzgado, marcado con la referencia número: 01-CM-PCM- 16-02.; que fue admitido y decretado medida cautelar de anotación preventiva de la demanda en los mimos inmuebles que los del embargo, por el señor ON(sic) G, por medio de la adopción de la medida cautelar decretada por la vuestra autoridad, a través de los oficios: Primero, número 21, de fecha 21 de enero de 2016; Segundo, oficio numero 322, de fecha 12 de julio de 2016; Tercero, oficio número 488 de fecha 28 de septiembre de 2016, y Cuarto, oficio número 522 de fecha 14 de octubre de 2016; es decir, que Existe Relación Directa con los objetos materiales sobre las que han recaído ambas pretensiones, tanto el Proceso Ejecutivo como la del Proceso Declarativo Común de Acción de Cumplimiento; El proceso declarativo anteriormente referido, actualmente se encuentra suspendido hasta que vuestra autoridad tenga conocimiento de la de finalización de

la etapa de Ejecución Forzada de la sentencia dictada por parte del señor Juez de lo Civil de la ciudad de Santa Tecla, en el proceso ejecutivo promovido por el señor ON(sic) G, en contra de la sociedad CARTAGENA S.A. de C. V, por un incidente de Prejudicialidad decretado por dicha juez en audiencia preparatoria celebrada a las nueve horas del día cinco de diciembre de dos mil diecisiete; Tercería de dominio: Que mi mandate ha promovido PROCESO DECLARATIVO COMÚN DE TERCERÍA DE DOMINIO POR PRESCRIPCIÓN DE LA EJECUCIÓN FORZADA DE LA SENTENCIA DISTADA(sic) POR EL SEÑOR JUEZ DE LO CIVIL DE LA CIUDAD DE SANTA TECLA, A LAS NUEVE HORAS CON VEINTE MINUTOS DEL DÍA SIETE DE FEBRERO DE DOS MIL TRECE. en contra del SEÑOR ONG Y DE LA SOCIEDAD CARTAGENA. S. A. DE C. V. , proceso el cual esta(sic) marcado con la referencia número: 00658-18-ST-CVPC-OCV2; en virtud de haber quedado Firme la referida sentencia, desde el día cuatro de mayo de dos mil quince y que fue notificada el día uno de julio de dos mil quince, y que transcurren MÁS DE TRES AÑOS CUATRO MESES, sin que se haya promovido la ejecución forzada de la misma, a fin de que en sentencia estimatoria definitiva declare prescrita la ejecución aludida, y se alce la medida cautelar de embargo preventivo, ordene su levantamiento y cancelación por medio de oficio dirigido al señor Registrador del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección de Oriente, en las matrículas y asientos mencionados. Proceso el cual aún se encuentra en trámite, según como compruebo con la copia certificada notarialmente del escrito de demanda con su respectivo sello de recibido su respectiva boleta de presentación. D) ALEGACIÓN DE ACTOS DE PERTURBACIÓN: Es el caso señora juez que el depositario nombrado en el embargo, señor EALM, ha presentado escrito dirigido a la Policía Nacional Civil de la ciudad de Alegría, departamento de Usulután, manifestando, después de describir los inmuebles embargados, lo siguiente: "...solicito: Con mucho respeto favor me respalde o auxilie a la protección y guarda, a la restricción total y limitada a terceras personas a los inmuebles antes descritos, ya que en fechas o años pasados de forma arbitraria o abusiva han estado introduciéndose a dichos inmuebles usurpando y hasta cortado las cosechas : jenas o malas de café que dichas fincas producen y hasta en algunas ocasiones talado árboles, por tal razón solicito favor respalde con sus agentes auxiliares de su cuerpo policial la protección que hoy solicito; solamente : jedando autorizados a ingresar a dicho inmuebles antes descritos a los señores de la Sociedad CARTAGENA Sociedad Anónima de Capital Variable, que puede abreviarse CARTAGENA S.A. de C. V., lo cual desde ya tienen s autorización del señor ONG,

quien es el principal y único hipotecante. Por la atención que la presente le merezca quedo de usted agradecido y firmo la presente. Diez de julio de dos mil quince.”, según como consta en la copia certificada del referido escrito y que agrego para su incorporación. Al respecto, mi mandate, ha presentado escrito dirigido a la misma delegación policial, a efectos de dar aviso de los saqueos en las fincas que mi mandante posee, y comprobando que no existe orden judicial de :arte de ningún juzgado facultando para recoger cosechas ni que dichas cosechas sean entregadas a la sociedad CARTAGENA S.A. de C. V., lo al(sic) señor ONG, según como lo exige los artículos 631, 669, 670 y 671, todos del Código Procesal Civil y Mercantil, y ni tampoco ha promovido la ejecución forzada de la sentencia en más de tres años, por lo que ya les prescribió su derecho, razón por la cual mi mandate ha promovido el proceso de tercería de dominio antes mencionado. Que a principios del mes de noviembre de este año, se apersonaron agentes la Policía Nacional Civil, a sacar al guardador de las fincas, el señor JPMM a decirle que él se tenía que ir de las fincas o si no que le meterían preso por usurpador, mostrándole únicamente la copia del embargo y nombramiento de depositario y nada más, por lo que el mandador de la sociedad que represento se retiró de lugar; posteriormente se presentó toda la documentación referencia a los procesos llevados por mi representada en contra de las(sic) sociedad CARTAGENA S.A. de C. V. y los señores agentes de dicha delegación mencionaron, NO HAN PERMITIDO QUE NADIE CORTE LAS FINCAS HASTA QUE HAYA UNA ORDEN DE JUEZ QUE ASÍ LO INDIQUE. Es el acaso(sic) que, a pesar de todo, hace dos semanas que un grupo de cortadores de café, empleados por los señores MEAM, y JAMM(sic), en calidad de representantes de la sociedad CARTAGENA S.A. de C. V, y el señor ONG; HAN CORTADO LAS FINCAS Y HAN EXTRAÍDO MAS DE 130 SACOS DE CAFÉ UVA, siendo resguardados por los agentes de la policía y de soldados del cuerpo militare; dichos sacos son llevados hacia el local del restaurante Cartagena en la ciudad de Alegría, además, en dichas cortas, han estado presentes los señores ONG, MEAM, y JAMM(sic). Es más ha sido el señor JAMM(sic), quien amenazo en una ocasión mandador de mi representada, señor JPMMA, con meterlo preso si no se iba finca, al punto que lo convenció de no ir, a pesar de que se apersono a la Delegación de la Policía Nacional Civil Alegría para informar de la situación, y ellos le dijeron que si debía retirarse del lugar, al punto que actúa los mozos que los señores MEAM, y JAMM(sic) contrataron, han sacado más de 130 sacos de café uva de LAS FINCAS LA MARAVILLA Y SAN JUDAS, como se ha indicado; situación que ocurrió una vez en el año dos mil dieciséis,

---

resultando que después de fincas se retiran y no dan ningún tipo de cuidado y mantenimiento a las mismas, resultando que hasta la mi mandante quien ha efectuado los gastos respectivo para ello, así como también es quien cuida las finca de los invasores; es decir que el depositario nombrado en el embargo decretado por el Juzgado de lo ciudad de Santa Tecla, señor EALM, nunca ha ejercido las funciones y mantenimiento de las mimas, ni jamás ha tomado posesión en los inmuebles, efectuando el procedimiento de ley para tal efecto, según como lo indica el artículo 670 del Código Procesal Civil y Mercantil, y es solo hasta el momento de cortar café en que dichos señores se disponen a Hurtarlo Sin Autorización Alguna de ninguna autoridad retirándose posteriormente. En tal sentido es procedente solicitar a vuestra autoridad acción posesoria de conservación de la posesión de las fincas LAS FINCAS LA MARAVILLA Y SAN JUDAS, que hasta inicios del mes de noviembre el momento los demandados se han introducido en los referidos inmuebles, a efectos de cese las acciones de perturbación de la posesión efectuada por los demandados y se mantenga la efectuada legítimamente por mi mandante, a que no se turbe o embarace la referida posesión, a ser protegido en la conservación de la misma, se le de seguridad en tal sentido, y así también se les ordene a los demandados, regresen los más de 130 sacos de café uva extraídos de las referidas finca y se le entreguen a mi mandante por el legítimo poseedor regular de los mismos y que se le indemnice por el daño recibido, todo de conformidad a lo dispuesto en el artículo 922 del Código Civil.- E) DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA PRETENSIÓN.- Que la cuantía de la pretensión a discutir, según el costo actual del saco de café uva a razón de CIENTO CINCO DÓLARES CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, es aproximadamente por un monto total de TRECE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, pudiendo aumentar su monto. F) SOLICITUD DE MEDIDA CAUTELAR. Que teniendo presente los hechos antes narrados, solicito de conformidad a lo dispuesto en los artículos 431 y 436 numeral 6-, ambos del Código Procesal Civil y Mercantil, libre Ordene Judicial Provisional, de cese de actividades de interrupción de la posesión sobre las finas antes referidas, de parte de los señores ONG, Sociedad CARTAGENA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se puede abreviar CARTAGENA S.A. de C. V.; MEAM y JAMM. Y que devuelvan el café hurtado ilegalmente de dichas fincas, de la cosecha de este año y extraída en el mes de noviembre del presente año. G) PARÁMETROS DE LA MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN PREVENTIVA DE LA DEMANDA: En sentido antes apuntado,

solicito la medida cautelar de CESE DE ACCIONES DE INTERRUPCIÓN DE LA POSESIÓN, bajo los siguientes preceptos o presupuestos procesales: A) Siendo de carácter real el objeto del proceso y que los actos de perturbación de la posesión que mi mandante ejerce sobre las fincas LAS FINCAS LA MARAVILLA Y SAN JUDAS, han sido concretos en cuanto a la extracción violenta del café y que dicha cosecha es de carácter consumible y deteriorarle, es necesario optar por la conservación inmediata de las fincas para evitar otros daños en las fincas, como la corta y venta de árboles maderables, mantener el cuidado, abono, limpieza y demás acciones en las fincas, para mantener su valor, vocación y utilidad en un buen funcionamiento, todo de conformidad a lo dispuesto en el artículo cuatrocientos treinta y uno del Código Procesal Civil y Mercantil; b) Que la existencia del derecho que le asiste a mi representada [ó Fomus Bony Uris), está determinada y probada fehacientemente a través del documento de dación en pago al que anteriormente me he referido en la presente demanda, en la que consta todas las circunstancias de incumplimiento de parte de la sociedad CARTAGENA S.A. de C. V y las obligaciones que son base para la pretensión que planteo, así como también el que mi mandante ha ejercido todas las acciones pertinentes, conforme a derecho, sobre la prevalencia de su derecho promoviendo los procesos respectivos por estar completamente seguro que su derecho es totalmente apegado a la ley; H) JUSTIFICACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR DE ANOTACIÓN PREVENTIVA Y COMPROBACIÓN DERECHO DE DOMINIO: a) El carácter conservación de la posesión sobre la fincas antes referidas de la pretensión que planteo y que no se ha efectuado la referida ejecución forzada de la sentencia, ni el trámite de ley de per de la posesión en el que se conmine a mi representada a entregar la posesión que legítimamente adquirió medio de la escritura de dación en pago, tantas veces referida, según como exige el artículo 655, 669, 6 671, todos del Código Procesal Civil y Mercantil, y que el derecho de ejecución forzada del señor NG, a la fecha, ya se haya pedido su declaratoria de prescripción, además el que se necesite que ejerza el cuidado y conservación de las referidas fincas en cuanto a sus propiedad vocacional es únicamente es mi mandante quien lo ha ejercido, justifican la necesidad de la adopción de media solicitada. I) DELIMITACIÓN DE LA CAUSA DE PEDIR: Que de conformidad a lo establecido en los artículos noventa y uno y noventa y ocho ce Procesal Civil y Mercantil, en virtud de la necesidad de hacer cumplir la acción pactada el contrato en pago, establezco como causa de pedir los siguientes hechos: a) La existencia de un contrato bilateral el cual ha sido cumplido por mi mandante e incumplido por parte de la sociedad

CARTAGENA S.A. de C. V; b) La promoción del Proceso Especial Ejecutivo, el cual ya ha sido sentenciado y aun no se ha promovido Proceso de Ejecución Forzada Respectiva por parte del señor ONG, en contra de la sociedad CARTAGENA S.A. de C. V y que de conformidad lo dispuesto en el artículo 553 del Código Procesal Civil y Mercantil ha prescrito; c) La promoción del Proceso Declarativo Común por Acción de Cumplimiento de Dación en Pago, promovido por mi mandante, en vuestro juzgado, abajo la referencia número: 01-CM-PCM-16-02., en contra de la sociedad CARTAGENA S.A. de C. V; que actualmente se encuentra suspendido y pendiente de resolución del Juzgado de lo Civil de Santa Tecla. d) La promoción del Proceso Declarativo Común de Tercería de Dominio por Prescripción de Ejecución Forzosa, promovido por mi mandante en el Juzgado de lo Civil de Santa Tecla, en contra del señor ONG, y de la sociedad CARTAGENA S.A. de C. V, el cual se está marcado con la referencia número: 00658-18-ST-CVPC-OCV2. y que se encuentra en pleno tramite. C) Los actos de invasión en las fincas consistentes el hurtar el café sin la debida autorización de parte del juzgado de lo Civil de Santa Tecla, efectuado por lo señores ONG, Sociedad CARTAGENA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se puede abreviar CARTAGENA S.A. de C. V.; MEAM y JAMM; d) El derecho que le asiste a mi representada de restitución y conservación de la posesión sobre las de conformidad a lo dispuesto en los artículos 918, 922 y 927 todos del Código Civil; d) El derecho de dominio de la sociedad demandada en los objetos del presente proceso y de la medida cautelar; e) La tradición de derechos reales, del dominio, de la posesión y entrega de la misma de las fincas objeto del presente proceso, efectuada por la sociedad CARTAGENA S.A. de C. V a través del contrato de dación en pago antes referido J) FIJACIÓN DEL OBJETO DEL PROCESO O PRETENSIÓN: En virtud de lo expuesto anteriormente y de conformidad a lo dispuesto en los artículos 918, 922 y 927 siguientes, todos del Código Civil, artículos artículo novecientos noventa y dos y siguientes del Código de Comercio, y artículos noventa, noventa y cuatro, noventa y ocho, y doscientos cuarenta y uno, 471 y siguientes, de Código Procesal Civil y Mercantil; vengo, con instrucciones precisas de mi mandante, a promover ante vuestra autoridad PROCESO ESPECIAL POSESORIO EN CONTRA DE ONG, SOCIEDAD CARTAGENA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE QUE SE ABREVIARTEGENA S. A DE C. V., MEAM Y JAMM; a fin de que sentencia motivada falle en el siguiente sentido: Primero, DECLARE como LEGITIMA POSEEDORA REGULAR a mi mandante sobre LAS FINCAS LA MARAVILLA Y SAN JUDAS antes referidas y objeto del presente proceso, DECLARE

INVASORES A LOS DEMANDADOS, ONG, Sociedad CARTAGENA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se puede abreviar CARTAGENA S.A. de C.V.; MEAM y JAMM; Segundo. CONDENE A ONG Sociedad CARTAGENA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se puede abreviar CARTAGENA SA C. V.; MEAM y JAMM, al cese de actas perturbación de la posesión ejercida por mi mandante LAS FINCAS LA MARAVILLA Y SAN JUDAS antes referente a devolver la cosecha de café recolectada por ellos durante el mes de noviembre de dos mil dieciocho, Tercero, condene a los demandados a la indemnización de los perjuicios causados por los actos de in interrupción de la posesión antes señalados y las costas procesales del presente proceso. K) OFRECIMIENTO DE PRUEBAS: Que los hechos anteriormente narrados y los extremos de las dos pretensiones, LOS PROPONGO PROBAR por los siguientes medios: Documental: Testimonios de la respectiva escritura de Constitución de Sociedad, CARTAGENA SA. DE C. V, credencial de la última elección de administradores propietarios de dicha sociedad los representantes legales de la misma, siendo electos, el señor RAT conocido por RAP, mayor de edad, agricultor, con Documento Único de Identidad número: \*\*\*\*\*, y a PEAL, estudiante, con número de identificación tributaria: \*\*\*\*\*, y que sus suplentes son AJAL, mayor de edad, licenciada en Psicología, con documento único de identidad número: \*\*\*\*\*, y MEAM, mayor de edad, Ingeniero Agrónomo, con documento único de identidad número: \*\*\*\*\*, y notarialmente certificada para que también así sea agregada con la que acredito la existencia legal de la sociedad CARTAGENA S.A. de C. V. así como también las personas legalmente; Testimonios de la respectiva escritura de Constitución de Sociedad, las Escrituras de Modificaciones Pacto Social, de la Sociedad REPH S. A. de C. V. y credencial del primer director y representante legal de la referida sociedad, que presento copia notarialmente certificada para que también así sea agregada con la que acredito la existencia legal de la sociedad que represento; Escritura Pública de Poder General Judicial con Cláusula Especial cuyo testimonio y acta de sustitución agrego en copla certificada para su agregación con la que legitimo mi actuación; Copia simple de la escritura de DACIÓN EN PAGO, otorgada en la ciudad de San Salvador, departamento del mismo nombre, a las catorce horas del día dieciocho de junio de dos mil ocho, ante los oficios notariales de la licencia CORALIA MOREIRA GUERRA, por cuyo medio compruebo que la sociedad CARTAGENA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se puede abreviar CARTAGENA S.A. de C.V, con tarjeta de identificación tributaria número: \*\*\*\*\*, otorgo la tradición del dominio y

demás derechos reales, sobre los inmuebles que han sido embargados en el presente proceso por el señor ONG, así como también el monto del valor del negocio jurídico en dicho acto que es por la cantidad de TRESCIENTOS TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE DÓLARES CON CINCUENTA Y OCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, además de conformidad a lo dispuesto en el artículo 288 del Código Procesal Civil y Mercantil, menciono que el original de dicho documento se encuentra agregado en el expediente judicial del Proceso Declarativo Común de Acción de Cumplimiento de Dación en Pago, promovido por mi mandante en contra de la referida sociedad CARTAGENA S.A. de C. V., y que se está tramitando en vuestro juzgado bajo la referencia número 01-CM-PCM-16-02, todo para efectos de que se confronte la copia que agregó con el original que se encuentra en el expediente antes citado, y así se incorpore respectivamente al presente proceso, o cualquier providencia que vuestra autoridad considere oportuna para la comprobación de dicho extremo procesal. Copia simple de la medida cautelar de anotación preventiva debidamente inscrita en el registro correspondiente, con la que compruebo que mi mandante ha ejercitado su derecho de cumplimiento de dación en pago contenido en dicho instrumento a través del referido PROCESO DECLARATIVO COMÚN DE ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE DACIÓN EN PAGO, y que se está tramitando en vuestro juzgado bajo la referencia número 01-CM-PCM-16-02, documento cuyo original que se encuentra en el expediente judicial antes mencionado, todo para efectos de que se confronte la copia que agregó con el original que se encuentra en el expediente antes citado, y así se incorpore respectivamente al presente proceso, o cualquier providencia que vuestra autoridad considere oportuna para la comprobación de dicho extremo procesal; Copia simple de la certificación extendida por la vuestra autoridad, de la resolución provista por vuestra autoridad en el incidente de Prejudicialidad resuelto en audiencia preparatoria celebrada a las nueve horas del día cinco de diciembre de dos mil diecisiete, en la que vuestra autoridad SUSPENDE el PROCESO DECLARATIVO COMÚN DE ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE DACIÓN EN PAGO, y que se está tramitando en vuestro juzgado bajo la referencia número 01-CM-PCM-16-02, mientras se resuelve la ejecución forzada del proceso ejecutivo antes referido y tramitado en el juzgado de lo Civil de Santa Tecla, con la que compruebo el proceso DECLARATIVO COMÚN DE ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE DACIÓN EN PAGO está suspendido, y también de conformidad a lo dispuesto en el artículo 288 del Código Procesal Civil y Mercantil, menciono que el original de dicho documento se encuentra agregado en el

*expediente judicial del Proceso Declarativo Común de Acción de Cumplimiento de Dación en Pago, promovido por mi mandante en contra de la referida sociedad CARTAGENA S.A. de C.V, y que se está tramitando en vuestro juzgado bajo la referencia número 01-CM-PCM-16-02 todo para efectos de que se confronte la copia que agregó con el original que se encuentra en el expediente antes citado, y así se incorpore respectivamente a presente proceso, o cualquier providencia que vuestra autoridad considere oportuna para comprobación de dicho extremo procesal. Escrito dirigido a la delegación de la Policía Nacional Civil de la ciudad de Alegría, departamento Usulután, por el señor EALM, persona nombrada depositario embargo librado en el Juzgado de lo Civil de Santa Tecla, por cuyo medio compruebo la actual maliciosa de parte del mismo señor y de los demás demandados al solicitar no permitir a mandante el acceso de las fincas, sin tener la autorización específica de parte del señor Juez Civil de la ciudad de Santa Tecla. Copia del escrito de recibido por cuyo medio se le da aviso a la Policía Nacional Civil de los en Las Fincas que mi mandante posee, a fin de que investigue, sobre los hechos de hurto, le agregó en original a la presente demanda. Copia certificada de la constancia de los costos acumulados en las cosechas de las fincas a años 2016, 2017 y 2018, por cuyo medio compruebo que quien ejerce el cuidado y mantenimiento de las fincas, es mi mandante. Copia de recibido de la demanda de tercería de dominio, certificada notarialmente con la que compruebo que actualmente se ha promovido por mi mandante en el Juzgado de lo Civil de Santa Tecla, en contra del señor ONG, y de la sociedad CARTAGENA S.A. de C. V, el cual se está marcado con la referencia número: 00658-18-ST-CVPC-OCV2, y que se encuentra en pleno trámite Testimonial: Además ofrezco probar los actos de perturbación de la posesión antes indicados por medio de la deposición que oportunamente rendirá el señor JPMM, de setenta y un años de edad, agricultor, del domicilio de la ciudad de \*\*\*\*\*, departamento de Usulután, con Documento Único de Identidad número: \*\*\*\*\*; quien puede ser citado en la siguiente dirección: \*\*\*\*\* ó por mi medio en el lugar que adelante señalare para oír notificaciones. Cuya deposición se ofrece debido a que a él le constan los hechos de perturbación antes indicados, por lo cual se comprobará la existencia de los mismos. Reconocimiento judicial: Que de conformidad a lo dispuesto en los artículos 390 y 392, inciso segundo y 419, todos del Código Procesal Civil y Mercantil, solicito sea efectuado Reconocimiento Judicial en: Las fincas objetos del presente proceso, para determinar la individualización de los inmuebles y las evidencias de actos de perturbación de la posesión como son la corta del café recientemente realizada; En*

finca y Restaurante Cartagena, ubicado en \*\*\*\*\* , departamento de Usulután, para efectos de comprobar que el café recolectado en las fincas, se encuentran en el local de dicho restaurante, así como también para determinar con ello el monto del perjuicio causado por dicha sociedad. L) PARTE PETITORIA: Tomando como base las razones antes expuestas, Usted respetuosamente PIDO: a) Admitirme la presente demanda y documentación que anexo; b) Tener por parte a mi mandante antes mencionada, y a mí como su Apoderado General Judicial para el presente proceso; c) sea decretada la medida cautelar solicitada sobre los inmuebles antes detallados de conformidad a lo dispuesto en el artículo cuatrocientos treinta y tres, inciso primero, del Código Procesal Civil y Mercantil; d) Admite y adopte la aplicación de la medida cautelar solicitada y ordene a los demandados que cesen de actos de perturbación de la posesión que actualmente ejerce mi mandante, librando lo oficios respectivos a efectos de que se resguarde a mi mandante en la protección de la posesión que ejerce en las fincas ya referidas; e) Sea emplazados los demandados en las siguientes direcciones: LA SOCIEDAD CARTAGENA S.A. DE C. V.: En el local de “Finca y Restauran Cartagena”, ubicado en \*\*\*\*\* , departamento de Usulután, por medio de sus administradores propietarios y como tales representantes legales de la referida sociedad, cualquiera de los señores RAT, conocido por RAP, o PEAL, o en ausencia de ellos a sus suplentes, AJAL y MEAM; ONG, de setenta y seis años de edad, empleado, del domicilio de la ciudad de Usulután, con Documento Único de Identidad Numero: \*\*\*\*\* , con residencia en \*\*\*\*\* , lugar de su negocio; Sociedad CARTAGENA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que se puede abre CARTAGENA S.A. de C. V.: En finca y restauran Cartagena, ubicado en barrio \*\*\*\*\* , departamento de Usulután. por medio de sus administrar propietarios y como tales representantes legales de la referida sociedad, cualquiera de los señores RAT, conocido por RAP, mayor de edad, agrie con Documento Único de Identidad número: \*\*\*\*\* , y a PEA mayor de edad, estudiante, con número de identificación tributaria: \*\*\*\*\* , y: suplentes son AJAL, mayor de edad, licenciada en Psicología, con doc. Único de identidad número: \*\*\*\*\* , y MEAM, mayor del Ingeniero Agrónomo, con documento único de identidad número: \*\*\*\*\* .MEAM, en \*\*\*\*\* , departamento de La Libertad; JAMM(sic), en \*\*\*\*\* , departamento de La Libertad; a) Con la contestación de la demanda, señale día y hora para la realización del Reconocimiento Judicial en las fincas antes mencionadas y para celebración de la Audiencia Única del Proceso Posesorio; g) Valorados que sean los elementos

---

probatorios que por este medio he aportado y los que oportunamente se incorporen, según sea conforme a derecho, en sentencia estimatoria definitiva, declare a mi mandante como único poseedor de las fincas anteriormente descritas, y declare invasores a los demandados y les ordene el cese de los actos de perturbación antes indicados, ordene que devuelvan el café hurtado de dichas fincas, y sean condenados a la indemnización de los daños y perjuicios, así como también los gastos y costos del presente proceso; M) LUGAR PARA OIR NOTIFICACIONES: Señalo para oír notificaciones la siguiente dirección: \*\*\*\*\*; y autorizo para recibir notificaciones a la señorita YMLL, para recibir cualquier tipo de documentación referente a la presente diligencia, o telefax \*\*\*\*\*. Santiago de María, diez de diciembre de 2018.-

II.-

El Licenciado **José Rubén Moran Chávez**, a fs. 2 al 5 fte y vto, con fecha ocho de enero del año dos mil diecinueve, presentó escrito de recurso de apelación, en el cual en lo textual y pertinente manifestó lo siguiente: EXPONGO: I. DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS QUE MOTIVAN LA PRETENSION RECURSIVA QUE SE EJERCITA. I.- Que en el carácter en que actúo, se ha presentado a conocimiento de este Juzgado demanda en Proceso Especial Posesorio en contra de los demandados ya mencionados, pretendiendo que en “sentencia estimatoria definitiva, declare a mi mandante como único poseedor de las fincas anteriormente descritas, y declare invasores a los demandados y les ordene el cese de los actos de perturbación antes indicados, ordene que devuelvan el café hurtado de dichas fincas, y sean condenados a la indemnización de los daños y perjuicios, así como también los gastos y costos de presente proceso” (sic) 2.- Como consecuencia de la presentación de dicho libelo, este Juzgado emitió la decisión judicial correspondiente -auto definitivo- a las catorce horas del día dieciocho de diciembre del dos mil dieciocho, mediante el cual se resolvió como sigue: “DECLARASE IMPROPONIBLE LA DEMANDA DEL PROCESO ESPECIAL POSESORIO DE CONSERVACIÓN DE LA POSESION, promovido por el Licenciado JOSÉ RUBEN MORAN CHA VEZ, en calidad de Apoderado General Judicial con Cláusula Especial de la SOCIEDAD REPRESENTACIONES HOMBERGER, S.A. DE C. V., representada legalmente por el señor MHJ, contra el señor ONG., SOCIEDAD CARTAGENA SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada legalmente por el señor RAT, Conocido por RAP, y PEAL, y sus suplentes los señores AJAL, y MEAM; MEAM, Y JAMM, por los motivos relacionados en la

presente resolución”. (sic)El auto en comento, me fue notificado el día veintiuno de diciembre del dos mil dieciocho. II DE LA SENTENCIA OBJETO DE IMPUGNACIÓN Y DEL RECURSO QUE SE INTERPONE. Que la decisión judicial pronunciada y que se hace mérito en el apartado anterior, es de las que el Art. 212 Inc. 2° CPCM denomina como “autos definitivos”, los cuales son aquellos “si le ponen fin al proceso, haciendo imposible su continuación en la instancia o por vía de recurso, o así lo determina este código” identificándose como manifestaciones de esta la decisión emitida tal cual lo indica el Art. 277 CPCM por tanto puede ser sometido a control jurisdiccional a través de los medios de impugnación, siendo en este caso el recurso que se interpone el presente RECURSO DE APELACIÓN a que se refieren los Artos. 277, 501 Inc. 1° y 508 CPCM, por considerar que la misma le causa agravios a la parte que represento. Circunstancia que expreso en los apartados subsiguientes. III.- DEL AGRAVIO PRODUCIDO. El auto definitivo que se impugna ocasiona un agravio directo a los intereses de mi mandante, en virtud del hecho de que este Juzgado ha interpretado una norma de forma restrictiva a través de la cual, limita y anula el ejercicio legítimo de dueño y poseedor que la sociedad que represento tiene sobre dos fundos plenamente identificados en un instrumento determinado. IV.- FINALIDAD DEL RECURSO QUE SE EJERCITA. En el recurso de apelación que se interpone, considero que se debe revisar el auto definitivo que hoy se impugna, porque este Juzgado ha cometido una incorrección en cuanto a la interpretación que se le ha dado al ordinal 3° del Art. 510 CPCM por haberlo hecho de forma restrictiva o limitada. Se señala el ordinal 3° de la disposición en comento respecto a “El derecho aplicado para resolver las cuestiones objeto de debate”. Dicha incorrección se ha cometido respecto de los preceptos legales que se describen a continuación en función del ordinal que se ha señalado en el párrafo anterior. **Art. 717 inc. I° del Código Civil:** “No se admitirá en los tribunales o juzgados de la República ni en las oficinas administrativas, ningún título ni documento que no esté registrado, si fuere de los que conforme a este título está sujetos a registro; siempre que el objeto de la presentación fuere hacer valer algún derecho contra tercero” **Art. 747 del Código Civil:** “La posesión puede ser regular o irregular” . . . . “Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser por consiguiente poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular” “Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición. La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará

*presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por instrumento público”. **Art. 927 del Código Civil:** “El que injustamente ha sido privado de la posesión, tendrá derecho para pedir que se le restituya, con indemnización de perjuicios, sin que para ello necesite probar más que su posesión y el despojo violento o clandestino”. V. RAZONES EN QUE SE FUNDAMENTA EL PRESENTE MEDIO DE IMPUGNACIÓN QUE SE INTERPONE. Atendiendo lo dispuesto en el Art. 511 Inc. 2º CPCM, y retomando el ordinal señalado en el apartado anterior, se considera como razones para interponer la presente alzada por su orden las siguientes: Desarrollo explicativo: En cuanto a “El derecho aplicado para resolver las cuestiones objeto de debate”. (Art. 510 ordinal. 3º CPCM) 1.- Se estima que de parte de este Juzgado ha existido una interpretación limitada en cuanto a la primera de las normas en cita, principalmente en cuanto a los alcances del sistema de transmisión de la propiedad en nuestro país y los efectos de su no inscripción en el Registro Inmobiliario, pues se fija como regla general la inadmisibilidad ante los tribunales y juzgados de aquellos títulos y documentos no inscritos en el registro correspondiente, si el objeto de su presentación fuere hacer valer algún derecho frente a terceros, aludiendo a la excepción que la misma norma describe. Empero, pese a dicha determinación, se obvia el hecho que la oponibilidad de la transmisión de la propiedad no debe ser vista en el presente caso sólo respecto de terceros -como se ha hecho al identificar como tal al demandado ONG-, sino que, por el contrario, los actos registrales sin registrar son oponibles entre las partes, y, por tanto, puede formularse una demanda de forma válida sin necesidad de contar con el título o documento inscrito si entre los demandados se encuentra a quien se identifique como tal en el título o documento otorgado; de ahí que apareciendo que la pretensión ejercida en la demanda de mérito, se dirige entre otros contra la sociedad CARTAGENA S.A. DE C. V., es el sujeto obligado en el instrumento de dación en pago, otorgado el día dieciocho de junio de dos mil ocho, entre dicha sociedad y mi representada-, es factible que la demanda presentada sea admitida y no rechazada como se ha hecho (agravio producido), pues al obrar de esta última forma, se niega el derecho a la tutela judicial que como justiciable tiene mi representada, a fin de buscar del Estado a través del órgano judicial quien conozca del reproche que se hace a aquellos que ocasionan con sus actuaciones afectación en el patrimonio de un sujeto de derecho como es en este caso la sociedad por la que gestiono. 2.- Por otro lado, debe destacarse que este Juzgado si bien reconoce la existencia de las acciones posesorias, así como su objeto, clases y plazos de ejercicio; al haberse rechazado la demanda presentada de la forma*

como se ha hecho a través del auto definitivo que se impugna, se anula toda condición de poseedor que mi representada tiene sobre los inmuebles que ha estado ocupando y de la cual ha sido despojado por actos de terceras personas (los demandados), pese a existir prueba idónea y pertinente del momento en que se asumiera aquella (posesión), y que debe ser en el desarrollo del proceso en el que habrá de probarse por otros medios también idóneos, la forma en que dicho despojo se ha producido y quien ha sido el causante del mismo. **Al respecto, la Sala de lo Civil de lo Corte Suprema de Justicia en la jurisprudencia expuesta en la sentencia del 23/VI/2010, ref. 302-CAC-2009, sobre el particular ha dicho:** “la posesión es un hecho, partiendo de la definición misma (Art. 745 C. C.); y como tal, sólo puede ser ejercida, por lo que para establecerla, las pruebas idóneas y pertinentes las constituyen la testifical, inspección judicial o cualquier documento público o privado que se constituya fehaciente en cuanto a la temporalidad en la permanencia del poseedor en dicho bien raíz (...)” (sic). De ahí que el agravio ocasionado por el auto definitivo impugnado subyace en el hecho de no reconocerse que mi representada cuenta con la condición de ser no sólo dueño de la cosa, sino también ha sido poseedor de la misma de forma regular, y se dice ha sido, por cuanto, dicha posesión se ha perdido por actos desplegados por cada uno de los demandados, obviándose la circunstancia que dicha posesión regular se adquiere no solo de forma originaria, sino también derivada, o sea proveniente de un justo título, la cual es aquella que se fundamenta en la posesión existente de un poseedor anterior, que se denomina transmitente y que se traslada a un poseedor posterior; y por la cual, la jurisprudencia civil expuesta por la Sala del mismo nombre ha dicho que “La adquisición derivativa implica necesariamente una sucesión jurídica de posesión. La sucesión jurídica indica que una determinada relación posesoria se encuentra radicada en una persona y que de ésta se transmite a otra” (véase sentencia de 128/VII/2000, ref 1261-2000). Por ende, al haberse indicado en el instrumento de dación en pago que otorgara la sociedad Cartagena, S.A. de C. V. a favor de mi mandante el día dieciocho de junio de dos mil ocho, esta última pasó a ser “la legítima titular, dueña y poseedora de los inmuebles dados en pago”, reconociéndose que dicho instrumento público, aunque no se encuentre inscrito en el registro correspondiente, es el justo título a que alude la segunda disposición en comento, y la cual se encuentra anulada en sus efectos legales con la decisión judicial impugnada, (las negritas están fuera del texto). 3.- Además, existe una interpretación limitada respecto de la clase de acción posesoria que se invoca en la demanda, por cuanto, se ha identificado plenamente que lo que se

*pretende es el cese de los actos de perturbación causados en la posesión ejercida por mi representada, devolviéndosele en consecuencia los bienes sustraídos mediante los actos de perturbación desplegados y el reclamo a la indemnización que por los daños y perjuicios ha sufrido el patrimonio de aquella. Lo anterior se sostiene, en virtud de que la acción posesoria propuesta -interdicta recuperandae possessionis- persigue la recuperación de la posesión a favor de quien la pierde, la restitución al poseedor en la posesión de que ha sido privado por otras personas, que, como elementos básicos de la misma, han sido señalados e identificados plenamente en el libelo inicial, teniendo por tanto quien la invoca la legitimación activa suficiente para reclamarla; condición que es negada por este Juzgado al afirmar que “el derecho que reclama la SOCIEDAD REPRESENTACIONES HOMBERGER, S.A. DE C. V. (..) no le ha nacido, e conformidad al Art. 66 del Código Procesal Civil y Mercantil”, afirmando además que por no estar inscrito el documento de Dación en Pago a favor de la demandante “no le da en este momento el derecho invocado en el escrito de la demanda”, lo cual como se ha expuesto es erróneo ya que dicho instrumento la habilita como dueño y poseedor, ejercer indistintamente la acción reivindicatoria o las acciones posesorias que regula el Código Civil, y siendo que la propuesta -acción posesoria de despojo- plantea los elementos que la configuran de forma clara, estos deben ser discutidos en el desarrollo del proceso que se propone por ser la vía procesal idónea y ejercida por quien por ley está legitimado para ello. De ahí que el no reconocimiento de la condición de poseedor -legitimación activa- que ostenta mi representada en el auto definitivo que se impugna, constituye ser el agravio que se recibe de parte de este juzgado. VI.- SOLUCION QUE SE PRETENDE. Por todas las razones que se han expuesto, y conforme a lo dispuesto en el Art. 516 CPCM, es procedente que la Cámara de la Segunda Sección de Oriente con sede en la ciudad de Usulután al revisar las actuaciones judiciales, proceda a revocar el auto definitivo que se impugna y en consecuencia ordene sea admita a trámite la demanda presentada por cumplir con los presupuestos procesales que corresponde para su válida sustanciación, reconociéndose en consecuencia la condición de poseedor que tiene mi representada y por la cual cuenta con la legitimación suficiente para promover la acción posesoria que se ejerce. VII APERSONAMIENTO DEL SUSCRITO PARA INTERVENIR EN LA PRESENTE ALZADA. Que, en razón de lo antes expuesto, y en base al ejercicio legítimo de defensa material de mi procurada, me apersono a ejercer el derecho de impugnación que a este corresponde conforme lo he dejado expuesto, y de conformidad con los arts. 2, 11,18, 22*

Cn., 508, 510 Ordinal 3o0, 511 inc. 2º y 516 CPCM A Usted le PIDO: a. Me admita el presente escrito; b. Tenga por interpuesto el presente recurso de apelación que por este escrito interpongo; remita el mismo y el proceso el trámite de Ley, y oportunamente principal al Tribunal Ad quem, para que de ser el mismo admitido en la audiencia que se convoque en segunda instancia, se me permita exponer de forma oral contenido del presente recurso, d Oportunamente, el Ad quem en sentencia que pronuncie revoque el auto definitivo que se consecuencia ordene sea admita a trámite la demanda presentada por cumplir con los presupuestos procesales que corresponde para su valida sustanciación, reconociéndose en consecuencia la condición de poseedor que tiene mi representada y por la cual cuenta con la legitimación suficiente para promover la acción posesoria que se ejerce VIII - LUGAR, MEDIO TECNICO PARA OÍR NOTIFICACIONES EN SEGUNDA INSTANCIA. Se propone como medio para oír notificaciones el telefax número: \*\*\*\*\*, debido a no contar con lugar para ello en la sede judicial de la Cámara de Segunda Instancia. –

### **III.-**

Que de conformidad al artículo 513, admitase, el recurso de apelación y de conformidad al art. 514 N° 1º ambos del CPCM, se omite señalar para la celebración de la audiencia Oral y Pública, ya que esta se realiza con el propósito de oír a la parte contraria, y en vista que el caso nos ocupa, aun no existe parte contraria, puesto que se ha declarado Impropionible la demanda, resolución de la cual se apela.-

### **IV.-**

#### **ANÁLISIS JURIDICO.-**

Esta Cámara al hacer el estudio correspondiente del Recurso de apelación interpuesto por el Licenciado José Rubén Morán Chávez, apoderado de Representaciones Homberger, S.A., de C. V., en el Proceso Especial Posesorio contra el señor ONG, de la Sociedad Cartagena de C. V., representada por el señor RAT, conocido por RAP, y PEAL, y sus suplentes los señores AJAL y MEAM , de MEAM y JAMM, básicamente que en dicho Proceso se demanda que se les ordene a los demandados indicados devuelvan el café hurtado en dichas fincas y se le condene al pago de daños y perjuicios y demás costas procesales. - Ante tal pretensión, el Juzgado de Primera Instancia de Santiago de María, en auto definitivo pronunciado a las catorce horas del día dieciocho de diciembre de dos mil dieciocho, declaró impropionible la demanda especial posesoria de conservación de la posesión pretendida por la Sociedad mención; Dicha alzada

*definitivo en mención, venido en apelación, 1) Debe REVOCARSE y 2) Ordenarse a la Juez de Primera Instancia de Santiago de María, admita la demanda de fs. uno y le dé al Proceso relacionado, el trámite que corresponde de conformidad a la Ley.-*

*POR TANTO: De acuerdo a las razones antes expuestas, disposiciones legales antes citadas y los arts. 508 y 511 CPCM; Esta Cámara a nombre de la República de El Salvador FALLA: a) DECLARASE, ha lugar lo solicitado por el Licenciado José Rubén Moran Chávez, apoderado de Representaciones Homberger, S.A., de C. V, b) REVOCASE, en todas y cada una de sus partes el auto definitivo, venida en apelación, pronunciada por el señor Juez de Primera Instancia de Santiago de María, a las catorce horas del día dieciocho de diciembre de dos mil dieciocho, por no estar dictado conforme a derecho; c) Admita la demanda y dar al Proceso en mención, el trámite legal correspondiente. -*

*Oportunamente, devuélvase, la pieza principal, al Juzgado de su origen, junto con certificación de esta resolución. NOTIFIQUESE.*

*PRONUNCIADO POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LO SUSCRIBEN.-*

### 3.2 Glosario.

#### A

**Acreedor:** Persona titular de un crédito, con derecho a exigir su satisfacción.

**Adjudicación:** Acto por el cual el juez atribuye un bien a un acreedor u oferente dentro de la ejecución.

**Autonomía de la voluntad:** Principio que reconoce a las partes libertad para contratar dentro de los límites legales.

#### B

**Bienes:** Cosas materiales o inmateriales susceptibles de apropiación.

**Bienes inmuebles:** Bienes fijos al suelo (tierras, edificios) que no pueden trasladarse sin desnaturalizarse.

**Bienes muebles:** Bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro sin perder su esencia.

#### C

**Código Civil:** Conjunto de normas que regulan relaciones privadas como obligaciones y propiedad.

**Código Procesal Civil y Mercantil (CPCM):** Normativa que regula procesos judiciales, incluida la ejecución forzosa.

**Contrato:** Acuerdo generador de derechos y obligaciones entre partes.

**D**

**Dación en pago:** Cumplimiento de una obligación mediante la entrega de una cosa distinta a la debida, aceptada por el acreedor.

**Deudor:** Persona obligada a realizar una prestación a favor del acreedor.

**Dominio (propiedad):** Derecho real que faculta a usar, gozar y disponer de un bien.

**E**

**Ejecución forzosa:** Conjunto de actos jurisdiccionales para hacer efectivo un derecho reconocido en título ejecutivo.

**Equivalencia razonable:** Relación justa entre el valor del bien entregado y el monto del crédito satisfecho.

**G**

**Garantía patrimonial:** Regla según la cual el patrimonio del deudor responde por sus obligaciones.

**H****Hipoteca**

Derecho real de garantía que grava un inmueble para asegurar el cumplimiento de una obligación.

**I**

**Inscripción registral:** Asiento en el Registro que publicita y hace oponible frente a terceros un acto jurídico sobre bienes.

**J**

**Juez:** Órgano jurisdiccional que dirige el proceso y controla la legalidad de la ejecución.

**L**

**Legalidad:** Exigencia de adecuación de los actos al ordenamiento jurídico vigente.

**N**

**Novación:** Sustitución de una obligación por otra distinta en objeto, causa o sujetos.

**O**

**Obligación:** Vínculo jurídico que impone a un sujeto el deber de dar, hacer o no hacer algo a favor de otro.

**P**

**Publicidad registral:** Efecto por el cual lo inscrito produce oponibilidad y seguridad frente a terceros.

**R**

**Remanente:** Excedente a favor del ejecutado cuando el valor del bien supera el monto del crédito.

**Derechos de autor.**

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

**Fátima del Carmen Sánchez Romero.**