

# LA HIPOTECA CENTROAMERICANA



GOBIERNO DE  
EL SALVADOR

VICEPRESIDENCIA  
DE LA REPÚBLICA



Hanns  
Seidel  
Stiftung



CUADERNO DE  
INTEGRACIÓN No. 3

# LA HIPOTECA CENTROAMERICANA



VICEPRESIDENCIA  
DE LA REPÚBLICA



Hanns  
Seidel  
Stiftung

CUADERNO DE  
INTEGRACIÓN No. 3

## “La Hipoteca Centroamericana”

Cuaderno de Integración No. 3, Editorial Bicentenario  
Colección: Cuadernos de Integración  
D.R. 2022

Dr. Félix Ulloa h.  
Vicepresidente de la República de El Salvador

***Dirección de la publicación***

Mario Otero  
Director General de Gabinete y Jefe de Despacho  
de la Vicepresidencia de la República de El Salvador

***Coordinador de la publicación***

Oscar Martínez Peñate

***Editor***

Javier Alas

***Corrección de estilo***

Office Service

***Diseño y diagramación***

Servimpresos

***Impresión***

Primera edición, mayo 2022

ISBN: 978-99983-969-3-7

San Salvador, El Salvador, Centroamérica

El siguiente documento ha sido producido gracias al apoyo de:



**Hanns  
Seidel  
Stiftung**



[www.hss.de/ca](http://www.hss.de/ca) [Twitter](#) [Facebook](#) [Instagram](#) @LaHannsSeidel [zak@hss.de](mailto:zak@hss.de)

# **La Hipoteca Centroamericana**

**Julio de 2022**  
**Vicepresidencia de la República de El Salvador**  
**El Salvador, Centroamérica**



# Contenido

<b>Presentación del Vicepresidente de la República de El Salvador</b> .....	09
Dr. Félix Ulloa h.	
<b>Saludo de Hanns-Seidel-Stiftung</b> .....	11
Philipp Fleischhauer Representante Regional para Centroamérica y el Caribe, Hanns-Seidel-Stiftung	
<b>Saludo del Centro Nacional de Registros</b> .....	13
Jorge Camilo Trigueros Guevara Director Ejecutivo del Centro Nacional de Registros	
<b>La Hipoteca Centroamericana</b> .....	15
Ruth Jeannette Cuestas Ramírez	
<b>Introducción</b> .....	15
<b>I. Breve esbozo histórico del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana (CRICAP)</b> .....	18
1.1 Antecedentes .....	18
1.2 El Protocolo de Antigua Guatemala .....	18
1.3 Quiénes integran el CRICAP .....	20
<b>II. Origen de la Hipoteca Centroamericana</b> .....	21
2.1 Presentación de la iniciativa en foros internacionales.....	23
2.2 Organismos regionales e internacionales que han apoyado la iniciativa.....	25
<b>III. El Tratado de la Hipoteca Centroamericana</b> .....	27
3.1 Estructura y contenido del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana.....	31
3.1.1 Instrumento de Hipoteca Centroamericana.....	32
3.1.2 De la función notarial .....	34
3.1.3 Del Registro Centroamericano.....	34
3.1.4 Del Registrador Centroamericano.....	35
3.1.5 La Reserva de Prioridad .....	37
3.1.6 El Proceso Registral Regional .....	37
3.1.7 El Arancel Centroamericano .....	39
3.1.8 La Ejecución Judicial de la Hipoteca Centroamericana.....	41

<b>IV. Beneficios de la Hipoteca para Centroamérica</b> .....	42
<b>V. Estado de Situación del Tratado y Principales Retos</b> .....	52
5.1 Proceso de Ratificación del Tratado.....	52
5.2 Principales Retos para la puesta en marcha del Proyecto de Hipoteca Centroamericana .....	55
<b>Conclusiones</b> .....	55
<b>VI. Aportes de especialistas en la Integración Centroamericana</b> .....	57
<b>6.1 La Hipoteca Centroamericana: un desafío apasionante</b> .....	58
Nicolás Nogueroles Peiró	
<b>6.2 Sobre la Hipoteca Centroamericana</b> .....	61
Eduardo Martínez	
<b>6.3 El Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana como Normativa de Derecho Comunitario</b> .....	64
Manuel Lemus	
<b>6.4 Los Principios Registrales en el Marco de la Hipoteca Centroamericana</b> .....	73
Lavinia Figueroa	
<b>6.5 Creación de un Sistema Registral de Hipoteca Centroamericana Electrónico</b> .....	78
Antonio Otero Carreira	
<b>6.6 La Hipoteca Centroamericana en relación con el Proceso Civil y Mercantil</b> .....	82
Saúl Ernesto Morales	
<b>6.7 Hacia un Mercado Crediticio en un espacio de competencia en Centroamérica</b> .....	91
César Salazar Grande	
<b>6.8 Algunas consideraciones sobre la Hipoteca Centroamericana</b> .....	98
Alberto Ruiz de Erenchun	
<b>6.9 Bancarización de la Hipoteca Centroamericana</b> .....	100
Salvador Viale	

<b>6.10 ¿Por qué la Hipoteca Centroamericana es útil para los sectores de construcción y de actividades inmobiliarias?</b> .....	103
Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO)	
<b>6.11 Hipoteca Centroamericana: perspectivas al año 2022</b> .....	104
Oscar Rodríguez Sánchez	
<b>6.12 Consideraciones de la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador con relación al Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana</b> .....	107
Mario Ernesto Menéndez Alvarado	
<b>6.13 La valuación inmobiliaria en el marco de la Hipoteca Centroamericana</b> .....	109
Mery Guevara	
<b>6.14 Implementación de la Hipoteca Centroamericana</b> .....	111
Moisés Uceda	
<b>6.15 De la Integración Regional en el Marco del Tratado de la Hipoteca Centroamericana</b> .....	112
Rocío Abril de Vidal	
<b>Anexo: Tratado de la Hipoteca Centroamericana</b> .....	113
<b>Acrónimos</b> .....	137



## Presentación del Vicepresidente de la República de El Salvador



**Dr. Félix Ulloa h.**

*Vicepresidente de la República de El Salvador*

En nuestra tercera entrega, para dar continuidad a la producción editorial del Plan de Formación en Integración Centroamericana, realizada con el auspicio de Hanns Seidel Stiftung, presentamos el Cuaderno de Integración No.3, dedicado a la Hipoteca Centroamericana.

Liderado por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana, CRICAP, nació en el año 2005 el Proyecto de la Hipoteca Centroamericana, como un esfuerzo para diseñar e implementar un instrumento homogéneo de hipoteca que garantice operaciones crediticias en la región.

El presente Cuaderno recoge los antecedentes y las acciones realizadas para el desarrollo del Proyecto por parte del CRICAP, que tuvo como punto de partida el estudio jurídico comparado y el diálogo regional con todos los sectores vinculados a la actividad hipotecaria de nuestros países.

Se incluye la conceptualización integral y transversal de la Hipoteca Centroamericana como un instrumento nuevo dentro del portafolio de productos financieros regionales. Comprende procedimientos especiales para su formalización, inscripción y ejecución, regulados en el *Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana*. Este fue suscrito por los siete Estados Miembros del CRICAP (Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana), en ocasión de la XXXI Cumbre de Presidentes del SICA, celebrada en la Ciudad de Guatemala, el 7 de diciembre de 2007.

Como norma de derecho comunitario, de carácter supranacional, el Tratado regula los procesos apuntados y crea nuevas figuras con competencias regionales, tales como el notario, el registrador y el registro centroamericanos.

La implementación de la Hipoteca Centroamericana puede aportar beneficios significativos a la región, al incrementar el otorgamiento de créditos para la adquisición de viviendas, reduciendo el déficit habitacional. También al reactivar el sector de la construcción, generando cadenas regionales de valor, al incentivar el desarrollo en infraestructura turística y los procesos de titularización de carteras hipotecarias, entre otros, fortaleciendo el proceso de integración regional.

A la fecha el Tratado ha sido ratificado por las Repúblicas de Guatemala y El Salvador, siendo necesaria la ratificación de un tercer Estado suscriptor para su entrada en vigor y posterior implementación. Por ello se debe continuar articulando esfuerzos para lograr la culminación de dicho proceso, y hacer realidad este proyecto de alto impacto regional.

Ese es el reto.

## Saludo de Hanns-Seidel-Stiftung



**Philipp Fleischhauer**

*Representante Regional para Centroamérica y el Caribe,  
Hanns-Seidel-Stiftung*

Hanns-Seidel-Stiftung rotula su trabajo bajo el lema “Al servicio de la democracia, la paz y el desarrollo”. Nuestra organización es una fundación política, que realiza su trabajo internacional mediante el uso de fondos públicos del Ministerio para la Cooperación Económica y el Desarrollo de la República Federal de Alemania.

Hanns-Seidel-Stiftung lleva 50 años implementando proyectos dirigidos al fortalecimiento institucional, la participación ciudadana y la consolidación democrática en más de 70 países alrededor del mundo. En Centroamérica, Hanns-Seidel-Stiftung ha estado presente por más de tres décadas, colaborando con contrapartes locales a través de asesoramientos, investigaciones académicas, intercambios internacionales y procesos formativos.

Hanns-Seidel-Stiftung tiene su sede en Múnich, capital del Estado libre de Baviera, región fronteriza que a través de su historia siempre ha reconocido el valor y la importancia de la integración europea. De igual manera, ha logrado conservar y desarrollar de forma muy particular su identidad local, manteniendo sus costumbres y tradiciones, así como sus propios conceptos de política interior y exterior.

Por lo tanto, en Hanns-Seidel-Stiftung estamos convencidos de que un proceso de integración regional solo puede ser sostenible y exitoso a largo plazo, si logra garantizar que las necesidades de los entes regionales y locales sean atendidas, lo cual es clave tanto en la arquitectura institucional europea como en la centroamericana. Lo anterior, claro, sin sobrepasar la integridad de los Estados nacionales, quienes son los protagonistas en este proceso.

En este marco, juntamente con la Vicepresidencia de la República de El Salvador, procuramos dejar un legado en el cual se plasmen los esfuerzos realizados por ambas instituciones en aras de fortalecer los conceptos, la historia y la importancia del proceso de integración centroamericana.

Por ello, publicamos la edición del “Cuaderno de la Integración I”, el cual pretende divulgar los alcances, objetivos y contenidos del “Plan de Formación sobre el Sistema de Integración Centroamericana”, el primero de su naturaleza en desarrollarse en la región.

Una segunda publicación, “Cuaderno de Integración II”, ha tenido como objetivo plasmar el trabajo que se llevó a cabo en la “Conferencia sobre el Futuro de Centroamérica”, en la que participaron especialistas de la región centroamericana, sudamericana y europea, además de consolidar nuestro trabajo con el Consejo Nacional para el Desarrollo Sostenible (CNDS) y la Vicepresidencia de la República de El Salvador, entidades impulsoras de la agenda integracionista.

En este Cuaderno de Integración III, nos referimos a la Hipoteca Centroamericana, la cual fue propuesta en el año 2005 por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), como un instrumento de desarrollo e integración de la región que motiva el fortalecimiento de la Banca Centroamericana, la modernización de registros y el manejo seguro de la información. En este sentido, la Hipoteca Centroamericana será una herramienta que refuerce la integración registral.

Posicionar la economía centroamericana en los mercados internacionales, es un reto importante dentro del contexto histórico, económico, cultural y geográfico de los países del istmo y un trabajo que se ha realizado de manera exitosa por mucho tiempo. Será un objetivo cumplido gracias al conjunto de acuerdos y eliminación de las barreras políticas, económicas e ideológicas que buscan reactivar la unidad y afianzar la integración regional.

Desde Hanns-Seidel-Stiftung estamos complacidos de colaborar con este innovador proyecto y de poder evidenciar, a través de esta publicación, el proceso de desarrollo regional tan importante. Aprovechamos para reiterar nuestra convicción de que la democracia y la paz son pilares fundamentales para la construcción de un mejor futuro para Centroamérica y su desarrollo.

## Saludo del Centro Nacional de Registros



### **Jorge Camilo Trigueros Guevara**

*Director Ejecutivo del Centro Nacional de Registros, CNR  
Secretario Ejecutivo del CRICAP*

Desde su creación en 1999, el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana, CRICAP, definió dentro de sus principales objetivos el impulsar las medidas pertinentes y desarrollar las acciones necesarias para lograr, a nivel regional, la simplificación y armonización de los procedimientos en materia de registro y catastro.

Inspirado en ese objetivo, en abril de 2005 el CRICAP acordó desarrollar estudios y consultas sobre la factibilidad de un instrumento de hipoteca uniforme para Centroamérica y Panamá. El mismo constituyó el inicio del proyecto de la Hipoteca Centroamericana, que permitirá contar con un medio estandarizado, ampliando las oportunidades de acceder a créditos en cualquiera de los países de la región; ello, indistintamente de la ubicación de las partes contratantes y del inmueble objeto de la garantía, lo que facilitará las operaciones inmobiliarias regionales y favoreciendo el clima de inversión.

El ejercicio ha incluido una amplia consulta con los sectores involucrados en el quehacer hipotecario de nuestros países, consolidándose como un verdadero proyecto de integración regional. Esto al sumar el interés de entidades nacionales, regionales e internacionales que han participado en el desarrollo del proyecto.

En la construcción de la Hipoteca Centroamericana se han diseñado procesos especiales para la formalización, inscripción y ejecución de la misma. Estos fueron incorporados en el *Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana*, suscrito en ocasión de la XXXI Cumbre de Presidentes del Sistema de la Integración Centroamericana SICA, en diciembre de 2007. El tratado ha sido ratificado hasta el momento por Guatemala y El Salvador, faltando únicamente la ratificación de un tercer Estado para su entrada en vigor.

Han transcurrido quince años desde que la Hipoteca Centroamericana sentó las bases para impulsar un sistema hipotecario regional, no obstante, hoy más que nunca vemos con mucho optimismo el que esta se materialice.

Como miembros del CRICAP estamos comprometidos a impulsar acciones que nos lleven a implementar este proyecto. A seguir adelante con los procesos de modernización de nuestros registros inmobiliarios, brindando mejores servicios a los ciudadanos y contribuyendo al desarrollo e integración de nuestros países.

## La Hipoteca Centroamericana



**Ruth Jeannette Cuestas Ramírez**

*Secretaria adjunta del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana*

### Introducción

El presente trabajo tiene por objetivo presentar a la comunidad regional e internacional el documento sobre la Hipoteca Centroamericana, en una dimensión integral y transversal, que permita al lector conocer y comprender los principales aspectos que definen la naturaleza y las características del instrumento de garantía regional, como parte del Derecho Comunitario; así como la operatividad de su sistema y los beneficios que brindará a la región centroamericana, en el contexto del proceso de la integración regional, una vez implementado.

La Hipoteca Centroamericana es un esfuerzo regional impulsado por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana (CRICAP), desde abril de 2005. Culmina con la firma del “Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, Panamá y República Dominicana”, el 12 de diciembre de 2007, en la ciudad de Guatemala, en ocasión de la XXXI Cumbre de Presidentes del Sistema de la Integración Centroamericana (SICA).

En la elaboración de este documento hemos realizado investigación documental para conocer los antecedentes del proyecto, de cómo se originó esta iniciativa y su evolución hasta el estado actual.

La revisión normativa y doctrinaria ha sido indispensable para abordar el tema, ya que se cuenta con un Tratado suscrito por los siete países miembros del CRICAP, que le da vida jurídica a la Hipoteca Centroamericana.

Para dimensionar el impacto que podrá tener la implementación y puesta en marcha del proyecto se hizo necesario investigar y analizar las estadísticas regionales, con el fin de conocer: la situación de la vivienda, del turismo, el otorgamiento de créditos hipotecarios, las titularizaciones, el estado de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y otros temas de interés regional. Todo en un análisis integral y transversal que permitiera articular las necesidades detectadas en la región, con las oportunidades para los diferentes sectores que pueden generar la Hipoteca Centroamericana en el actual contexto.

Desde sus inicios el proyecto ha sido integracionista, contando con la participación de los principales actores del sistema hipotecario de nuestros países: banca, notarios, jueces, registradores, usuarios, constructores, asesores inmobiliarios, entre otros. Ha tenido el acompañamiento de la institucionalidad del SICA y otros organismos regionales e internacionales que han brindado su apoyo, por lo que han sido incorporados, nuevamente, en el presente esfuerzo, a través de artículos, opiniones y entrevistas. Esto es, con el espíritu de retomar sus consideraciones y expectativas sobre el proyecto.

Con los insumos citados, la investigación desarrolla cuatro temas fundamentales:

**Primero:** breve esbozo histórico del proyecto que hace un recorrido desde los orígenes del CRICAP y de la iniciativa de Hipoteca Centroamericana, las principales actividades consultivas realizadas en la región hasta llegar a la suscripción del Tratado en 2007, en la ciudad de Guatemala.

**Segundo:** desarrollo de los principales componentes del proyecto de hipoteca regional, que incluye los procesos de formalización, inscripción y ejecución de la Hipoteca Centroamericana y otros aspectos para su operatividad.

**Tercero:** presentación de los resultados del análisis de documentos y estadísticas regionales, y del impacto que podría tener la Hipoteca Centroamericana ya implementada en los procesos de integración económica y social de la región.

**Cuarto:** los principales retos y acciones a seguir para lograr su exitosa puesta en marcha.

Por lo novedoso del proyecto -ya que en ningún sistema de integración regional se ha implementado un instrumento de esta magnitud-, para el presente trabajo se ha contado con limitada bibliografía de referencia en la materia. Se ha acudido al Tratado mismo y a la normativa relacionada con integración regional del SICA. No existe un referente internacional directo, dado que la eurohipoteca aún está en construcción, y la integración de los procesos de formalización, inscripción y ejecución de dicho instrumento está basada en

otros contextos no aplicables a la legislación y realidad de los países que conforman el SICA. Constituye un gran esfuerzo regional haber logrado el acuerdo que representa el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, el cual, una vez implementado constituiría un ejemplo único en el mundo como herramienta de Derecho Comunitario.

Es importante seguir con los esfuerzos de integración en la región. La Hipoteca Centroamericana es un paso para continuar creciendo como región, para lograr el sueño integracionista por el que venimos luchando desde hace doscientos años. Ojalá que el presente documento pueda contribuir a ello.

# I

## Breve esbozo histórico del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana

### 1.1 Antecedentes

La década de los noventa fue decisiva para el desarrollo de los registros inmobiliarios y los catastros, como resultado de la comprensión del papel que juega la propiedad y tenencia de la tierra en el desarrollo de los pueblos. Y, además, la importancia de brindar seguridad jurídica por parte del Estado para garantizar el uso y disposición de la misma.

La Declaración conjunta de la II Cumbre de las Américas, celebrada en noviembre de 1998 en Santiago de Chile<sup>1</sup>, recoge el compromiso de los mandatarios para “eliminar las barreras que niegan a los pobres el acceso a los títulos legales de sus propiedades”, y lo incorpora en el Plan de Acción para los Registros de Propiedad.

Dicho Plan instruye, en esencia, sobre la simplificación y descentralización de los procedimientos del catastro y el registro inmobiliario, el otorgamiento de títulos de propiedad y su inscripción bajo procedimientos transparentes y más sencillos. También sobre el uso de la tecnología para su georreferenciación, automatización de la cartografía y el almacenamiento computarizado de los archivos<sup>2</sup>.

En la Cumbre Extraordinaria de las Américas, celebrada en enero de 2004 en Nuevo León, México, en la denominada Declaración de Nuevo León<sup>3</sup> los mandatarios reconocieron “que la seguridad jurídica sobre los derechos de propiedad es uno de los elementos fundamentales para el crecimiento económico, toda vez que la verificación del título de la propiedad ayuda a las personas a obtener préstamos e iniciar negocios”. En la misma se comprometieron a “mejorar o impulsar [...] el establecimiento de la propiedad como forma de garantía y los derechos y obligaciones de deudores y acreedores”.

### 1.2 El Protocolo de Antigua Guatemala

En un esfuerzo de darle seguimiento a los mandatos de las Cumbres de las Américas, el 21 de octubre de 1999 en la ciudad de Antigua Guatemala, República de Guatemala, los representantes de los Registros Inmobiliarios de los países de Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Panamá suscribieron el denominado Protocolo de Antigua Guatemala<sup>4</sup>. En su Artículo V se acuerda: “constituir un ente regional para brindarse cooperación y asistencia recíproca, compartir sus experiencias e intercambiar información”.

1 [https://www.oas.org/udse/cie/espanol/web\\_cic/2-cuerpo\\_plan.htm](https://www.oas.org/udse/cie/espanol/web_cic/2-cuerpo_plan.htm) Cumbre de las Américas, celebrada en Santiago de Chile, 18-19 abril de 1998.

2 <https://www.oas.org> Plan de Acción.

3 <http://www.oas.org> Declaración de Nuevo León, México. 2004

4 [http://www.cnr.gob.sv/documentos/cricap/03\\_protocolo\\_de\\_Antigua.pdf](http://www.cnr.gob.sv/documentos/cricap/03_protocolo_de_Antigua.pdf)

En esa misma fecha y ciudad, mediante la suscripción del Acta Constitutiva<sup>5</sup> por parte de los representantes de los Registros Inmobiliarios de Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, nace a la vida jurídica el CRICAP. En dicho instrumento se denomina “Consejo Permanente de Registradores de la Propiedad de Centro América y Panamá”.

En la primera sesión del CRICAP, celebrada en Washington D.C. el 28 de julio de 2000, se aprobó la modificación del Acta Constitutiva<sup>6</sup>, cambiando su denominación por la de “Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá.

El 28 de noviembre de 2000, en la ciudad de San Salvador, con base en el Protocolo de Antigua y el Acta constitutiva y sus reformas, las autoridades de los Registros de Propiedad de Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, suscribieron el Convenio de implementación al Acuerdo Constitutivo del CRICAP<sup>7</sup>. Su principal objetivo sería dotar de las herramientas legales y establecer los mecanismos de acción y de administración al interior del mismo.

El 15 de mayo de 2007, en sesión del CRICAP celebrada en Montelimar, Nicaragua, fue modificada por segunda vez el Acta Constitutiva, que ampliaría la participación a República Dominicana. Ello a través de la incorporación del Registro Nacional de Títulos de dicho país, como parte del CRICAP, y crearía la figura de los socios regionales y extrarregionales.

El CRICAP es una entidad de Derecho Comunitario, de cooperación, coordinación e integración con independencia técnica. Está conformado por los organismos públicos de las Repúblicas de Centroamérica, Panamá y República Dominicana, con la idea de que cada país tenga —atribuida por su ley nacional— competencia para administrar los registros de propiedad o conducir procesos de modernización de dichos registros.

Son órganos del CRICAP: la reunión conjunta de las autoridades máximas de los registros inmobiliarios de los siete países que lo integran y la Secretaría Ejecutiva. El CRICAP forma parte de la institucionalidad del Sistema de la Integración Centroamericana, SICA, y la normativa que lo regula es de Derecho Comunitario.

Entre sus principales objetivos cabe mencionar<sup>8</sup>: el promover la coordinación y compatibilización de las posiciones de interés común de los organismos que integran el Consejo, en sus relaciones con entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales; lo mismo que con iniciativas regionales tales como la Cumbre de Las Américas sobre sistemas registrales y catastrales.

---

5 [http://www.cnr.gob.sv/documentos/cricap/02\\_acta\\_de\\_constitucion.pdf](http://www.cnr.gob.sv/documentos/cricap/02_acta_de_constitucion.pdf)

6 [http://www.cnr.gob.sv/documentos/cricap/04\\_acta\\_de\\_constitucion\\_reformada.pdf](http://www.cnr.gob.sv/documentos/cricap/04_acta_de_constitucion_reformada.pdf)

7 [http://www.cnr.gob.sv/documentos/cricap/04\\_convenio\\_de\\_implementacion.pdf](http://www.cnr.gob.sv/documentos/cricap/04_convenio_de_implementacion.pdf)

8 [http://www.cnr.gob.sv/documentos/cricap/04\\_acta\\_de\\_constitucion\\_reformada.pdf](http://www.cnr.gob.sv/documentos/cricap/04_acta_de_constitucion_reformada.pdf)

### 1.3 Quiénes integran el CRICAP



Fuente: Elaboración propia.

Los convenios suscritos son: Convenio de Cooperación Interinstitucional suscrito entre el CRICAP y el Centro Internacional de Derecho Registral (IPRA-CINDER) en San Salvador, el 19 de noviembre de 2012; en ocasión de la realización del Primer Encuentro Centroamericano de Derecho Registral<sup>9</sup>



De izquierda a derecha: Dr. Nicolás Nogueroles, secretario general del CINDER y Dr. José Enrique Argumedo, secretario ejecutivo del CRICAP, en la firma del Convenio, en San Salvador, noviembre de 2012.

Convenio Marco de Cooperación regional en materia de capacitación, suscrito en Guatemala, el 10 de octubre de 2013, en ocasión del II Congreso Registral Centroamericano, organizado por el CRICAP.

<sup>9</sup> <http://www.transparencia.gob.sv/institutions/cnr/documents/148648/download>

## II Origen de la Hipoteca Centroamericana

En la 5ª Sesión Ordinaria del CRICAP celebrada el 21 de abril de 2005 en Montelimar, Nicaragua, considerando los objetivos del Consejo en cuanto a lograr la simplificación y armonización de los procedimientos en materia de registros y catastro, y en seguimiento a los acuerdos de las Cumbres de las Américas en torno a los procesos de registro y catastro de nuestros países, el Consejo de autoridades del CRICAP acordó trabajar en una iniciativa de Hipoteca Uniforme para la región centroamericana.

Dicho acuerdo también incluía realizar una amplia consulta regional para conocer el interés de los principales actores del quehacer hipotecario en los países miembros del CRICAP. Además, un estudio de factibilidad que analizaría la normativa aplicable en materia registral y catastral en la región para conocer similitudes o disparidades entre los distintos sistemas. En dicho estudio no se incluyó aún a República Dominicana, ya que su incorporación en el proyecto de Hipoteca Centroamericana inició luego de la presentación del Proyecto en la Cumbre de presidentes del SICA, en julio de 2006.

Esta etapa constituyó la Fase I de la iniciativa y contó con el apoyo financiero de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID).

Se incluyeron en la Fase I los siguientes objetivos:

- a. Evaluar la factibilidad de establecer un instrumento de hipoteca uniforme para la región de Centroamérica y Panamá, mediante la realización de un estudio y diálogo regional sobre los aspectos legales y financieros de los instrumentos hipotecarios vigentes.
- b. Proponer un modelo de instrumento de Hipoteca Centroamericana.

Entre las acciones más relevantes ejecutadas para el Estudio de Factibilidad destacan:

- a. La integración de un equipo técnico con la participación de la Secretaría Adjunta y dos delegados de cada uno de los países miembros del CRICAP (un experto registral y uno bancario por país). El equipo apoyaría la labor investigativa en las legislaciones nacionales, habiéndose celebrado dos reuniones: la primera en Tegucigalpa, Honduras, el 12 de octubre de 2005 y la segunda en la ciudad de Guatemala, el 13 de febrero de 2006.
- b. La realización de 79 entrevistas en los países de Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, con representantes de la banca privada y pública, notarios, registradores, Superintendencias del Sistema Financiero, empresarios y jueces, entre otros; ello para conocer sus necesidades y expectativas como actores principales del mercado hipotecario regional, quienes manifestaron su total apoyo a la iniciativa.

- c. El desarrollo de un Seminario Taller los días 27 y 28 de febrero de 2006, en la ciudad de San Salvador. Este incluyó mesas de trabajo para el análisis de los procesos de formalización, registro y ejecución de la Hipoteca Centroamericana, con la participación de registradores, notarios y jueces, entre otros, de los seis países de la región centroamericana antecitados.

Los resultados del estudio y entrevistas aparecen reflejados en el documento “Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá”<sup>10</sup>, de fecha 23 de diciembre de 2005, que en síntesis expresan lo siguiente:

1. Es una iniciativa a favor de toda la comunidad regional y de los compradores de vivienda que pueden hacer sus inversiones con la tranquilidad de una seguridad jurídica.
2. La conectividad entre los Registros Públicos permitirá la transparencia que exigen los mercados al brindar información de todas las operaciones en la región.
3. Las gestiones inmobiliarias de los gravámenes hipotecarios ante los Registros Públicos serán mucho más expeditas, transparentes y confiables.
4. Dará un empuje importante al sector inmobiliario, concederá a las transacciones los valores de transparencia que permitirán a los inversionistas regionales, nacionales y extranjeros hacer negocios con mayor seguridad.

El Seminario Taller Regional sobre los procesos de formalización, registro y ejecución de las garantías, realizado como parte del Estudio de Factibilidad<sup>11</sup> brindó elementos importantes, entre ellos:

1. Que el análisis de los procesos de formalización, registro y ejecución implicó el consenso de expertos regionales, siendo una primera fuente para construir un convenio regional que sea la norma supranacional que regule la Hipoteca Centroamericana.
2. Que la ejecución judicial debe efectuarse en el país donde está ubicado el inmueble.
3. Que se deben respetar los derechos preferentes. Los participantes se refirieron con especial énfasis al respeto de los derechos constitucionales.

---

10 Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional-USAID. Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional Sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá, 23 de diciembre de 2005. Primeras iniciativas Hipoteca Centroamericana-USAID 2005.pdf

11 Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional-USAID. Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional Sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá, 23 de diciembre de 2005. Primeras iniciativas Hipoteca Centroamericana-USAID 2005.pdf

El Estudio de Factibilidad realizado brindó los elementos para determinar que la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana en la región era viable. Es importante generar el consenso regional en los procesos de formalización, registro y ejecución judicial a través de un Tratado regional, que incorporara las mejores prácticas y el uso de tecnologías.

## 2.1 Presentación de la iniciativa en foros internacionales

- a. Participación en la 2ª Reunión de la Alianza para el Fortalecimiento de los Derechos de Propiedad Inmueble, de la IV Cumbre de las Américas, celebrada en Argentina, el 1 y 2 de noviembre de 2005<sup>12</sup>.
- b. Intervención del secretario ejecutivo del CRICAP como conferencista ante la Organización de los Estados Americanos (OEA), presentando la iniciativa de Hipoteca Centroamericana dentro del tema “Del Pensamiento a la Acción”, en Washington, D.C., el 6 de diciembre de 2005.
- c. Exposición de la iniciativa de Hipoteca Centroamericana en la 43ª Conferencia de la Unión Interamericana para la Vivienda, (UNIAPRAVI), realizada en la ciudad de Guatemala, el 15 de febrero de 2006<sup>13</sup>.
- d. Participación en la mesa de panelistas de la Sesión “Bienes Inmuebles-Financiamiento sobre Derechos Reales, Bursatilización de Préstamos”, durante la Conferencia de Comercio Hemisférico, celebrada en La Universidad Estatal de Luisiana, del 25 al 27 de abril de 2006<sup>14</sup>.

Finalizado el proceso consultivo y de análisis normativo realizado en la Fase I de la iniciativa, se obtuvieron los elementos necesarios para conceptualizar la Hipoteca Centroamericana y definir los procesos de formalización, inscripción y ejecución de la misma, así como los aspectos operativos para su funcionamiento.

Posteriormente se inició la Fase II para contar con el marco regulatorio regional que permitiría la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana.

Objetivos de la Fase II:

1. Elaborar y formalizar el Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana como normativa que regulará la formalización, registro y ejecución de la hipoteca regional.
2. Ratificar el Tratado por al menos tres de los Estados suscriptores.
3. Implementación del Tratado.

<sup>12</sup> [http://www.summit-americas.org/iv\\_summit\\_sp.html](http://www.summit-americas.org/iv_summit_sp.html)

<sup>13</sup> <http://www.uniapravi.org/serie-de-memorias-de-conferencias>.

<sup>14</sup> [http://www.google.com/search?rtz=1C1GCEJ\\_enSV993SV993&source=univ&tbn=isch&q=conferencia+de+ Comercio+hemisférico+en +Louisiana+2006&fir=QDMLE1eK-6nmAM%252Cm](http://www.google.com/search?rtz=1C1GCEJ_enSV993SV993&source=univ&tbn=isch&q=conferencia+de+ Comercio+hemisférico+en +Louisiana+2006&fir=QDMLE1eK-6nmAM%252Cm)

Lograr la elaboración del proyecto del Tratado regional y la suscripción del mismo requirieron de un alto grado de coordinación y articulación entre los siete Registros de Propiedad Inmobiliaria del CRICAP y los distintos sectores al interior de los respectivos Estados; de tal forma que fuera participativo y se lograra el consenso regional que permitiera su pronta elevación y formalización en la Cumbre de mandatarios del SICA.

Este objetivo fue cumplido entre julio de 2006 y diciembre de 2007, período excepcionalmente corto para las dimensiones del Tratado y la cantidad de Estados vinculados.

Las acciones más relevantes durante este período:

1. Conformación del Equipo Técnico Regional, con la participación de delegados de los registros y de la banca de los siete países integrantes del CRICAP para trabajar en la elaboración del Tratado regional, con el cual se sostendrían reuniones hasta la suscripción del mismo.
2. Presentación de la iniciativa ante la instancia del SICA. Por ser parte de la institucionalidad del Sistema para la Integración Centroamericana, y a efecto de obtener el apoyo de los Estados de la región para la elaboración y posterior suscripción del Tratado. El CRICAP presentó la iniciativa de la Hipoteca Centroamericana ante la XXVIII Cumbre de mandatarios del SICA<sup>15</sup> celebrada en la ciudad de Panamá, el 11 de julio de 2006.

En la Declaración final se incluyó el punto 15, que literalmente dice:

“Los presidentes de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua y Panamá, reconocen los esfuerzos que el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá, CRICAP, realiza para la creación y el funcionamiento de la Hipoteca Centroamericana, a fin de promover y brindar mayor seguridad jurídica a las inversiones inmobiliarias en sus países, cuyo desarrollo contribuirá a fortalecer la integración regional. En ese sentido, instruimos al CRICAP que en coordinación con las instituciones nacionales competentes de nuestros países continúe con los trabajos para la elaboración de un Tratado regional que sea el marco regulatorio de la Hipoteca Centroamericana”.

3. Presentación del Informe de Avance del Proyecto de Tratado Regional al SICA, que se incluyó en la XXIX Cumbre de Mandatarios del SICA<sup>16</sup>, celebrada el 16 de diciembre de 2006, en San José, Costa Rica; habiéndose incorporado el punto 22 de la Declaración Final, que literalmente dice:

“Los presidentes de El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua y Panamá, reconocen los avances en la elaboración del proyecto del Tratado Regional de la Hipoteca Centroamericana e instan a continuar con dichos esfuerzos y se congratulan por la incorporación de la República Dominicana como nuevo miembro del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP)”.

<sup>15</sup> [https://www.sica.int/consulta/documentos\\_149\\_30\\_1.html](https://www.sica.int/consulta/documentos_149_30_1.html)

<sup>16</sup> [https://www.sica.int/consulta/documentos\\_149\\_30\\_1.html](https://www.sica.int/consulta/documentos_149_30_1.html)

4. Finalización del Proyecto del Tratado por parte del Equipo Técnico del CRICAP en mayo de 2007, y su presentación ante la XXX Cumbre de Mandatarios del SICA<sup>17</sup>, celebrada el 29 de junio de 2007, en Belice. En la misma se entregó el proyecto del Tratado para su revisión, incorporándose en la Declaración final de la Cumbre el punto 12, que dice:

“Recibir el proyecto de Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, elaborado por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá, CRICAP, en cumplimiento a nuestro mandato del 11 de julio de 2006, e instruimos al Consejo de ministros de Relaciones Exteriores para que lo analice y lo apruebe”.

A efecto de lograr el consenso regional final sobre las disposiciones del Tratado, se sostuvieron reuniones entre el CRICAP y las cancillerías de los siete países integrantes del CRICAP, en San Salvador, los días 26 y 27 de noviembre de 2007.

5. Suscripción del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana por el Consejo de ministros de Relaciones Exteriores de los países de Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, el 11 de diciembre de 2007, con ocasión de la XXXI Cumbre de Mandatarios del SICA, celebrada en la Ciudad de Guatemala el 12 de diciembre de 2007.

La Declaración final de los mandatarios incluye el punto 20 que literalmente expresa:

“Acoger con interés la suscripción por los ministros de Relaciones Exteriores de la región, en el marco de esta Cumbre, del Tratado para Implementación de la Hipoteca Centroamericana, elaborado por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá, CRICAP, en cumplimiento del Mandato del 11 de julio de 2006”.

Para la realización de reuniones durante el proceso de elaboración y presentación para firma del Tratado, se contó con el apoyo financiero del Programa de Apoyo a la Integración Regional Centroamericana (PAIRCA) y con el acompañamiento de la Secretaría General del SICA para la coordinación y facilitación de la participación del CRICAP en las distintas instancias de las Cumbres de mandatarios.

## **2.2 Organismos regionales e internacionales que han apoyado la iniciativa**

1. La Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID), en la ejecución de la Fase I, desde octubre de 2005 a febrero de 2006. Ello, a través del Programa Alianza para el Fortalecimiento de los Derechos de Propiedad Inmueble, como parte de su apoyo a los procesos de Cumbres de las Américas.

<sup>17</sup> [https://www.sica.int/consulta/documentos\\_149\\_30\\_1.html](https://www.sica.int/consulta/documentos_149_30_1.html)

2. La Secretaría del Sistema de la Integración Centroamericana, SICA, ha proporcionado un apoyo decidido desde 2006 hasta la fecha, brindando acompañamiento y los espacios para presentar el proyecto ante las reuniones de cancilleres y equipos técnicos de los países del SICA. Y, luego de la firma del Tratado en el proceso de ratificación, mediante la coordinación de acciones con las cancillerías.
3. El Programa de Apoyo a la Integración Regional Centroamericana (PAIRCA), con el financiamiento para la celebración de las reuniones del equipo técnico regional.
4. El Parlamento Centroamericano (PARLACEN), ha brindado apoyo a la iniciativa, promoviendo la ratificación del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana en las diferentes Asambleas Legislativas de los Estados aún pendientes de ratificar.
5. Adicionalmente han apoyado la iniciativa con su participación en los distintos foros, emitiendo opiniones, entre otros: el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), el Consejo Monetario Centroamericano (CMCA), la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI), el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), la Organización Regional de Cámaras de la Construcción de Centro América y El Caribe (ORDECCCAC). También el Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos (CCVAH), el Consejo Centroamericano de Superintendentes de Bancos de Seguros y de Otras Instituciones Financieras (CCSBSO), la Federación Centroamericana, Panamá y el Caribe de Asociaciones y Cámaras de Bienes Raíces (FECEPAC-ACBR), la Asociación Centroamericana de Abogados por la Integración (ACAI), así como las diferentes entidades bancarias, de notarios, del sector construcción, entre otras, de los siete Estados miembros del CRICAP.

### III

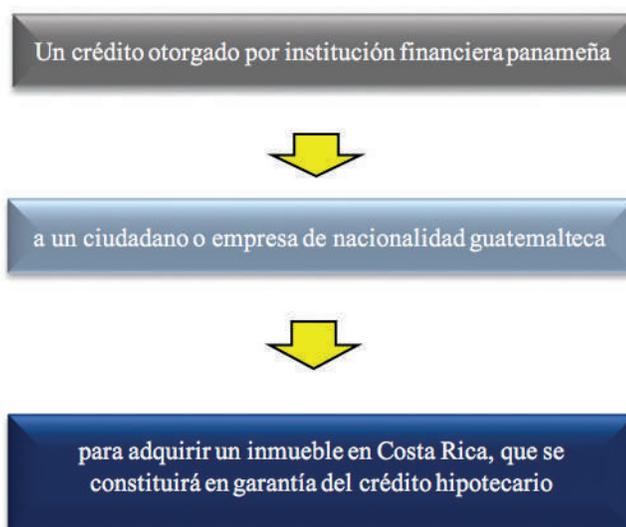
## El Tratado de la Hipoteca Centroamericana

Con un enfoque integrador y transversal, la Iniciativa de Hipoteca Centroamericana aborda el proceso hipotecario desde la formalización del instrumento, su inscripción, hasta su ejecución judicial, en el caso de incumplimiento de la obligación crediticia que garantiza. En esos procesos participan notarios, registradores y jueces, además de otros actores claves, como el caso de las instituciones financieras para la generación del crédito, los asesores inmobiliarios, peritos valuadores y constructores, entre otros.

De poco serviría contar con un instrumento de formalización de la Hipoteca Centroamericana elaborado en el Estado donde se realiza el negocio, pero que no tuviera validez en el Estado donde radica la garantía, y que para su validez se continuaran exigiendo formalidades como el apostillado o legalizaciones de firma; que además fuera difícil o imposible la calificación del instrumento para su inscripción, o aun inscribiéndose no pueda ejecutarse en forma ágil y efectiva, pudiendo afectar los derechos tanto de deudor como del acreedor hipotecario.

Todos los eslabones del proceso son vitales para brindar seguridad jurídica a las operaciones inmobiliarias transfronterizas, y generar confianza en el mercado inmobiliario regional. De ahí la necesidad de diseñar las bases de un sistema hipotecario regional que pueda facilitar el desarrollo del mercado primario y secundario de hipotecas en un entorno de transparencia, eficiencia y seguridad jurídica para todas las partes intervinientes.

En ese contexto regional la Hipoteca Centroamericana se define como un instrumento de garantía hipotecaria que permitirá obtener un crédito en cualquiera de los países de la región centroamericana (Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana). Ello indistintamente del domicilio de los contratantes (deudor y acreedor) y/o de la ubicación del inmueble que lo garantiza, sin más formalidades que las establecidas en el Tratado. Para comprender mejor la figura, veamos un ejemplo:



Fuente: Elaboración propia.

El carácter regional de la Hipoteca Centroamericana como instrumento de garantía hipotecaria supone la incorporación de algunos elementos novedosos en su diseño, pensados en razón de su aplicación extraterritorial y de la seguridad jurídica que debe brindarse en un entorno de negocios y operaciones regionales.

Por otra parte, para su efectiva implementación se hace necesario contar con un marco regulatorio robusto y aplicable a todos los países de la región SICA. El mismo debe contener normas homogéneas, superando las diferencias y deficiencias de nuestras legislaciones en cuanto a la formalización, inscripción y ejecución de las hipotecas. Es preciso crear una figura legal y financiera nueva, que incorpore las mejores prácticas de nuestros países, lo cual es posible con una norma a través de la suscripción de un Tratado regional.

Es así como el diseño de la Hipoteca Centroamericana lleva a la construcción de un sistema hipotecario regional, ya que se regula más allá del mero instrumento de garantía inmobiliario, incorporando a los actores y procesos, que pasan de ser nacionales a regionales, como el caso del notario centroamericano en el proceso de formalización del instrumento; el Registro Centroamericano y la figura del registrador centroamericano como responsable del proceso de calificación e inscripción, que brindará publicidad registral regional; el arancel registral centroamericano para el cobro estandarizado de los servicios registrales, así como el proceso de ejecución de la hipoteca que contiene elementos especiales, los cuales están regulados en el Tratado regional.

El documento “Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá”<sup>18</sup>, brindaría elementos importantes para la elaboración del Tratado, como resultado de la consulta regional y del estudio de los sistemas regulatorios de los Estados en que aplicaría el mismo.

Suscrito en la XXXI Cumbre de mandatarios del SICA —celebrada el 12 de diciembre de 2007 en la ciudad de Guatemala— por los cancilleres de las Repúblicas de Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana continúa siendo hoy día una normativa de Derecho Comunitario de avanzada. Puede ofrecer a la región una amplia gama de oportunidades para el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión de capitales y la expansión del crédito en nuestros países.

---

<sup>18</sup> Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional-USAID. Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional Sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá, 23 de diciembre de 2005. Primeras iniciativas Hipoteca Centroamericana-USAID 2005.pdf

Veamos brevemente las principales características del Tratado:



Fuente: Elaboración propia.

1. El Tratado como norma no requiere de la modificación de leyes internas de los Estados Parte en que será aplicado.

El Protocolo de Tegucigalpa<sup>19</sup>, firmado el 13 de diciembre de 1991 es el marco jurídico de la Integración Regional Centroamericana, que establece en su Art. 35 que el mismo: “y sus instrumentos complementarios y derivados prevalecerán sobre cualquier convenio, acuerdo o protocolo suscrito entre los Estados miembros, bilateral o multilateralmente, sobre las materias relacionadas con la integración centroamericana”.

En ese sentido el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana<sup>20</sup>, como instrumento complementario y derivado de la norma marco que constituye el Protocolo de Tegucigalpa, goza de las características de supranacionalidad, y prevalece sobre cualquier otra norma regional y de los Estados Parte en las materias que regula.

19 Protocolo de Tegucigalpa a la Carta de la Organización de Estados Centroamericanos-ODECA. XI Cumbre de Presidentes Centroamericanos, 1991, [https://www.sica.int/documentos/protocolo-de-tegucigalpa-a-la-carta-de-la-organizacion-de-estados-centroamericanos-odeca\\_1\\_116823.html](https://www.sica.int/documentos/protocolo-de-tegucigalpa-a-la-carta-de-la-organizacion-de-estados-centroamericanos-odeca_1_116823.html)

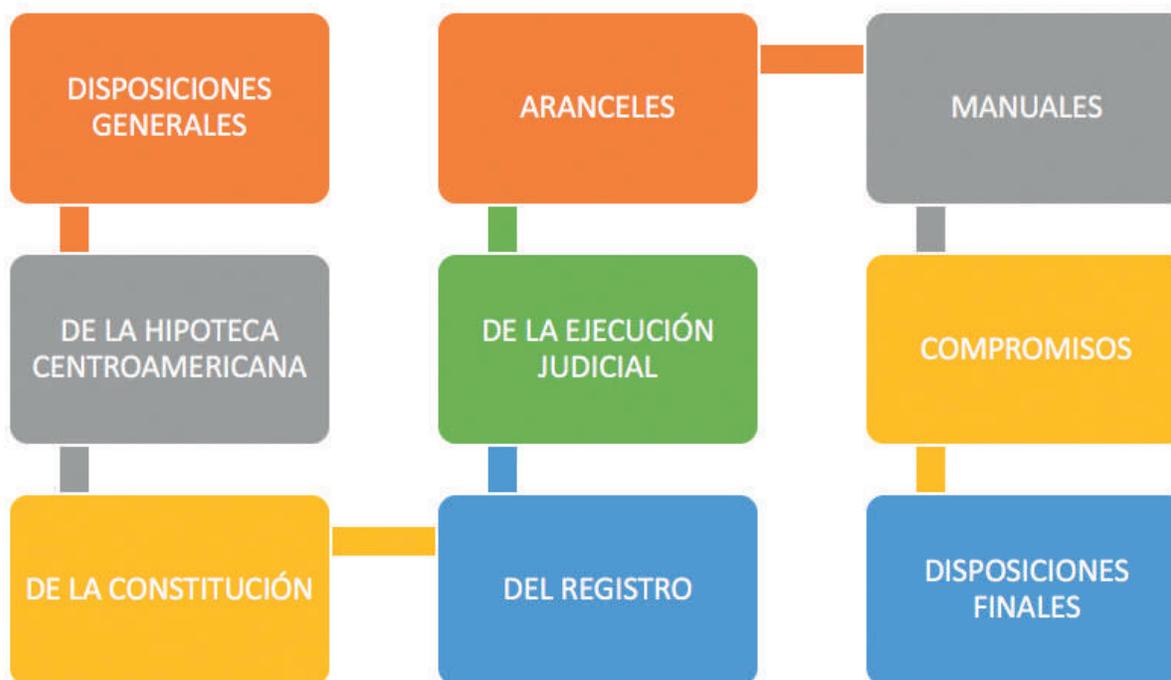
20 Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, Decreto Legislativo No. 1049, Diario Oficial, número 91, Tomo 395 del 21 de mayo de 2012, páginas 4 a la 28. <https://www.diariooficial.gob.sv/diarios/do-2012/05-mayo/21-05-2012.pdf>

2. Este Tratado, como norma del SICA, va más allá de una declaración de intenciones y regula la operatividad de los procesos de formalización, registro y ejecución de la hipoteca regional; incluyendo normas que facilitan su implementación y desarrollo, facultando al CRICAP para elaborar y aprobar los manuales que sean necesarios, y coordinar con todas las instituciones nacionales correspondientes, las acciones para su implementación (art. 38)<sup>21</sup>. Todo con el principal objetivo de brindar las condiciones normativas para no requerir la modificación de legislación nacional de los Estados Parte y evitar las dilaciones en su puesta en marcha.
3. Brinda mayores condiciones de seguridad jurídica y eficiencia a las transacciones inmobiliarias regionales, al contar con regulaciones ad-hoc a los procesos de formalización. Entre ellas, la definición de las características y requisitos de las formalidades y contenido de los instrumentos, creando la figura del notario centroamericano. También, regulando el proceso especial de registro de la hipoteca regional y la figura del registrador centroamericano, así como las condiciones del juicio ejecutivo, entre otras. Ello otorga transparencia a los mercados inmobiliarios y de inversión al dar las reglas claras para su funcionamiento.
4. El Registro Centroamericano será autosostenible, ya que se prevé la aprobación de un arancel regional, de tal forma que los costos de los procesos de inscripción para este tipo de instrumentos y los servicios registrales asociados a él serán uniformes en la región.
5. El Tratado entrará en vigor con la ratificación de tres de los siete Estados signatarios del mismo (art. 40).
6. Respeta los principios constitucionales de los Estados Parte. Para ello se realizaron las revisiones correspondientes por parte del equipo técnico, con la representación de los Estados miembros del CRICAP.
7. Estandariza los requisitos de fondo y forma, así como los procesos de formalización, registro y ejecución judicial. Ello permitirá la emisión de instrumentos hipotecarios homogéneos que podrán ser titularizables y generar mayor inversión en la región.

---

21 Art. 38 Manuales. “Se faculta al Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), para elaborar y aprobar los Manuales que sean necesarios, y coordinar con todas las instituciones nacionales correspondientes, las acciones para la implementación del presente Tratado”.

### 3.1 Estructura y contenido del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana



Fuente: Elaboración propia.

A continuación, una breve exposición de los procesos que regula el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, a efecto de mostrar al lector, en esencia, aquellas características que convierten a la Hipoteca Centroamericana en un instrumento regional, con una normativa novedosa de Derecho Comunitario. Este brindará mayor seguridad jurídica a las operaciones inmobiliarias en nuestros países, y sentará las bases para el desarrollo de un sistema hipotecario regional.

El Tratado tiene como objetivo crear la Hipoteca Centroamericana y el marco jurídico que la regula. La define en su art. 1, como “un instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados Parte, en razón de la situación del inmueble, del domicilio del garante hipotecario o del domicilio del acreedor hipotecario”.

Define además los conceptos más relevantes utilizados en el proceso registral que regula el Tratado, ya que algunos son creados para el nuevo proceso, y otros tienen diferentes acepciones entre los Estados Parte.

Los procesos de formalización, registro y ejecución que regula el Tratado son:

### 3.1.1 Instrumento de Hipoteca Centroamericana

El instrumento de Hipoteca Centroamericana tiene las siguientes características (art. 3 THC)<sup>22</sup>:

- a. Ser consignada en instrumento público otorgado ante notario que contenga las cláusulas mínimas establecidas en el Tratado, dejando a las partes contratantes la facultad de incorporar otros contenidos en el instrumento, de acuerdo con la legislación del país en que se formalice.
- b. Validez en el territorio de los Estados Parte; sin mayores formalidades establecidas en el Tratado, que no requiere ni apostille ni legalización de firmas.
- c. Constituye derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior, con excepción de las consignadas en las constituciones de Estados Parte. En la mayoría de los países estas excepciones de prelación del derecho se refieren a las cuotas alimenticias y a los pasivos laborales.
- d. Es constitutiva, es decir, que la inscripción le da su validez jurídica. De ahí la importancia de incorporar la figura de la Reserva de Prioridad, para proteger la presentación del instrumento a inscripción en el registro por un plazo de 90 días; durante el cual no procederá la inscripción de ninguna otra presentación en el registro.
- e. Se podrá constituir con la sola comparecencia del garante hipotecario y de las partes contratantes.
- f. Se establecen modalidades del instrumento, pudiendo constituirse como hipoteca simple, abierta o por cédula hipotecaria, definidas en el artículo 1 THC.

**Hipoteca simple o cerrada:** instrumento por medio del cual el propietario de un inmueble constituye un gravamen a favor del acreedor, por un monto fijo predeterminado, un plazo y una forma de pago, para garantizar el cumplimiento de una obligación.

**Hipoteca abierta:** instrumento por medio del cual el propietario de un inmueble y para garantizar el pago de una obligación presente o futura, constituye un gravamen a favor del acreedor, que le ha concedido una apertura de crédito hasta por un monto predeterminado, un plazo, y una forma de pago, teniendo la facultad el deudor de utilizar dichos fondos en forma parcial o total, amparados bajo un mismo instrumento de obligación.

**Cédula hipotecaria:** títulos que tienen como garantía la totalidad de los créditos hipotecarios concedidos por la entidad que los emite.

- g. Se podrá formalizar en cualquier tipo de moneda. Esta característica se complementa con la regulación de la letra g) del art. 4 del Tratado, que establece que “cuando se contrate en moneda distinta al dólar

---

22 Art. 3 del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana.

de los Estados Unidos de América se deberá establecer su mecanismo de convertibilidad, en caso de ejecución”; con lo cual se genera mayor seguridad evitando el riesgo cambiario.

- h. Confiere fuerza ejecutiva el contrato de obligación al que accede.

Como parte del diseño del instrumento de Hipoteca Centroamericana, se hizo el análisis respecto de las formalidades para la constitución de las hipotecas regionales, conservando el sistema tradicional de la suscripción de una escritura pública otorgada ante un notario. Este brinda asesoría a las partes y da fe pública de lo actuado, y luego su inscripción, con lo cual adquiere su nacimiento a la vida jurídica; o incursionar con algunas características del sistema anglosajón, ya que en ese momento había una corriente de pensamiento que abogaba por una “modernización” de la hipoteca. Por ejemplo, que esta fuera al portador y endosable, con solo la primera inscripción y luego libre circulación, para fomentar el desarrollo del mercado secundario de hipotecas.

Dada la robustez de los instrumentos hipotecarios en el sistema latino y los avances en los sistemas de inscripción en los países de la región SICA, se consideró que sería más conveniente incorporar en los procesos de formalización y registro las características y diseño propios de este nuevo instrumento de hipoteca centroamericana -para lo cual no existía regulación alguna- e incorporar las mejores prácticas de la región, aplicando el uso de la tecnología, especialmente en el proceso registral.

Sobre dichas formalidades el art. 4 THC establece que cualquiera que sea su modalidad (simple, abierta o cédula) se constituirá en “escritura pública, celebrada ante notario autorizado en cualquiera de los Estado Parte y con las formalidades establecidas en este Tratado”.

Asimismo, detalla las condiciones mínimas que deberá contener la escritura, destacándose las siguientes:

- a. En la identificación de las partes se incorpora la nacionalidad de los comparecientes y del notario autorizante.
- b. La declaración expresa de la hipoteca bajo las condiciones del Tratado. Esa declaración es medular para la aplicación del Tratado y de la normativa que la va a desarrollar.
- c. Incorporar la información catastral, a efecto de identificar plenamente el inmueble. Este requisito se hará exigible en la medida que el Estado Parte disponga de los datos catastrales en las instituciones correspondientes.
- d. Establecer el mecanismo de convertibilidad para el caso de ejecución judicial, en el caso de contratar en una moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América.
- e. Acordar como domicilio especial en caso de acción judicial, la jurisdicción del Estado Parte donde esté situado el inmueble.

### **3.1.2 De la función notarial**

Los contratantes designarán a un notario autorizado de acuerdo a las leyes del Estado Parte en que se encuentre el inmueble o del Estado parte en que se otorgue el documento (art. 5 THC).

El notario juega un papel muy importante en la formalización del instrumento de Hipoteca Centroamericana, ya que tendrá competencia para la actuación regional en los Estados Parte que involucren la operación de formalización de la hipoteca, su inscripción y su ejecución. No necesitará autenticación de su firma y los instrumentos que extienda tendrán validez regional sin necesidad de la apostilla, ni de más formalidades que las establecidas en el Tratado.

Un manual que será aprobado por el CRICAP, según lo dispuesto en el art. 38 THC, desarrollará la función notarial dentro del contexto del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana.

Se prevé en el Proyecto de Manual que se conformará una base de datos de los notarios. Contendrá, entre otros, las generales del notario, acuerdo de autorización para el ejercicio notarial en su país de origen, registro de firma, protocolos y cualquier otra información relevante para garantizar la aplicación del Tratado.

Se faculta al CRICAP a la firma de convenios de cooperación con las autoridades rectoras de la función notarial en los Estados Parte, a efecto de contar con información actualizada de los notarios en ejercicio que participen en el proceso previsto por el Tratado.

Se regula la cesión de los créditos hipotecarios, que podrán ser nacionales o regionales, impulsando los procesos de titularización de carteras hipotecarias en la región.

En principio, de conformidad al art. 6 THC, la cesión se realizará por medio de escritura pública, instrumento de formalización de las hipotecas centroamericanas. Sin embargo, si en el Estado Parte donde se formalizará la cesión se tiene regulado otro tipo de medios, para el caso mediante acta notarial, podrá ser aplicado este último. Estas cesiones de créditos con garantías de hipotecas centroamericanas deberán inscribirse en el Registro Regional.

### **3.1.3 Del Registro Centroamericano**

Si bien puede afirmarse que en la región, con excepción de República Dominicana —que aplica el sistema registral denominado Torrens— el resto de Estados Parte tienen una historia común en la fuente de derecho y la primera evolución de sus registros inmobiliarios, pasando del folio personal y de la inscripción en libros al folio real manual y luego computarizado. También debe reconocerse que hoy día persisten algunas brechas en el nivel de desarrollo y modernización de los registros de nuestros países.

Para que la Hipoteca Centroamericana sea eficaz y pueda implementarse exitosamente, en especial por tratarse de operaciones transfronterizas, se hace necesario contar con un proceso registral especial, uniforme y ágil, que sea aplicado a través de una oficina registral especializada y con competencia regional.

El Capítulo IV del Tratado está dedicado al Registro Centroamericano. Desde su conceptualización se previó la instalación de una oficina del registro regional en cada una de las entidades que administren los registros inmobiliarios de los Estados Parte. Estas oficinas serán las responsables del proceso registral, y de la expedición de las certificaciones e informes relacionados con información registral de los inmuebles en la región.

Las oficinas del Registro Centroamericano podrán ser registro receptor, cuando sea la facultada para recibir los documentos que regula el Tratado, y registro sede, cuando sea la facultada para tramitar y calificar las hipotecas centroamericanas y los documentos conexos (art. 2 THC).

Estas oficinas estarán conectadas entre sí, ya que los procesos y servicios entre unos y otros registros serán en línea. Desde el trámite de servicios de información registral regional hasta la presentación y devolución de los procesos de calificación registral desmaterializando los documentos, que quedarían a custodia del registro receptor y calificados en el registro sede.

De acuerdo con la demanda de servicios podrán instalarse más oficinas del Registro Centroamericano en las distintas sedes u oficinas registrales de cada Estado Parte.

La oficina del Registro Centroamericano dependerá directamente de la Dirección de Registros o del ente encargado de la administración del Registro de Propiedad Inmobiliaria del Estado Parte donde funciona, y estará conformada por al menos un Registrador de la Propiedad, quien será el responsable de la misma (art. 7 Inc. 2 THC).

### **3.1.4 Del Registrador Centroamericano**

Una de las novedades que presenta el Tratado es la creación de la figura del Registrador Centroamericano como el funcionario responsable de cada Oficina del Registro Centroamericano que se instale en los Estados Parte. Deberá cumplir con las obligaciones que le impone el Tratado para el desarrollo del proceso registral.

Además de los requisitos establecidos en la legislación registral del país en el cual se ejercerá la función, para ser Registrador Centroamericano deberá<sup>23</sup>.

1. Ser notario del Estado en donde ejercerá la función registral.
2. Tener una experiencia de al menos cinco años como registrador auxiliar, o tres como registrador jefe en su respectivo país.

<sup>23</sup> Proyecto de Manual para la función notarial en el Marco de Tratado para la Creación de la Hipoteca Centroamericana.

3. Haber aprobado la capacitación impartida por el CRICAP para la aplicación del Tratado para la Implementación de la Hipoteca Centroamericana y normativas aplicables.

Los registradores y sus colaboradores deberán de cumplir, entre otras, con las siguientes responsabilidades:

- a. Las disposiciones establecidas en el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana y en los Manuales aplicables al mismo.
- b. Las obligaciones prescritas en las leyes y demás normativa aplicable en el Estado en donde ejerza la función registral, siempre que no contravenga lo establecido para la Hipoteca Centroamericana.

Los Registros Centroamericanos se trabajarán con el sistema de folio real (art. 8 THC) que define el art. 2 THC. La inscripción se realiza en función del inmueble y no de su propietario, asignándole a cada inmueble un número único y exclusivo denominado generalmente como matrícula registral.

Históricamente en nuestros registros inmobiliarios, exceptuando a República Dominicana con el sistema Torrens<sup>24</sup>, se utilizó el sistema de folio personal, que inscribe los inmuebles en razón del propietario del inmueble. Hoy día la mayor cantidad de información de los registros inmobiliarios ha sido migrada a folio real. Sin embargo, en los casos que se presenten en los registros centroamericanos y cuyo inmueble esté inscrito en folio personal, el registro sede estará en la obligación de efectuar el traslado al sistema de folio real automatizado de todas las presentaciones, marginaciones e inscripciones vigentes que afecten el inmueble. Luego procederá a calificar el documento presentado en el Registro Centroamericano.

Además del servicio de inscripción de la Hipoteca Centroamericana, estos registros brindarán otros servicios asociados al instrumento, así como la emisión de certificaciones e informes. Estos podrán requerirse y recibirse en vía presencial o virtual desde cualquier Estado Parte, debiendo emitirlos el Registro donde está ubicado el inmueble, según el art. 9 THC.

La función calificadora será ejercida por el registrador del Estado Parte donde está ubicado el inmueble sobre el cual se constituirá la Hipoteca Centroamericana, y estará sujeta a los requisitos de fondo y forma establecidos en este Tratado (art. 10 THC). Este Registrador tendrá las facultades que establecen el Tratado y los Manuales que lo desarrollen.

La calificación será integral y unitaria. Se considera integral porque se hace una revisión de todos los requisitos de fondo y forma del instrumento, y unitaria porque la calificación debe realizarse en un solo acto.

Los resultados de la calificación solamente pueden ser:

1. Inscribir, cuando los requisitos de fondo y forma están completos, generando un nuevo asiento de inscripción.

---

<sup>24</sup> <https://do.viex.com>

2. Suspender, por razones de vicios o errores en el instrumento o en sus antecedentes que pueden ser subsanados, y que como efecto detiene el proceso registral temporalmente.
3. Denegar, cuando los vicios o errores encontrados son insuperables en razón del error o de la ley, en cuyo caso se produce un cierre registral.

La inscripción de un instrumento de Hipoteca Centroamericana tendrá validez desde el día y hora de su presentación. Esta es la manifestación del principio de rogación, según el cual a petición de la parte interesada se inicia el proceso registral con la presentación del instrumento. Luego de verificada la inscripción los efectos se retrotraen al momento de su presentación, desde la cual surte efecto *erga omnes*.

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

### **3.1.5 La Reserva de Prioridad**

La Reserva de Prioridad es una figura especialmente regulada por la ley para brindar mayor seguridad jurídica al acreedor de la hipoteca en tanto el proceso de inscripción no finalice. En algunas legislaciones, como la salvadoreña, es denominada “Anotación Preventiva” (aunque este es un nombre genérico que también aplica a otro tipo de instrumentos presentados para marginar un asiento registral en forma temporal).

Se ha incorporado en el proceso registral regional en el art. 12 THC, y aparece definido en el art 2 THC. Se prevén dos procesos de formalización; el primero para instituciones financieras y el segundo para otras personas naturales o jurídicas no financieras.

En ambos casos, se debe inscribir y su efecto le confiere una validez de 90 días, a contar desde el día y hora de su presentación, a cuya finalización se tendrá por cancelada de pleno derecho sin ningún otro requisito.

### **3.1.6 El Proceso Registral Regional**

Una característica de la Hipoteca Centroamericana es que los instrumentos en que se constituya se modifiquen o cancelen una Hipoteca Centroamericana, podrán ser presentados para su inscripción en cualquiera de las oficinas de Registro Centroamericano de los Estados Parte en que se otorgue el instrumento. Ya sea donde estén domiciliados el garante hipotecario o el acreedor, y en el del lugar donde esté ubicado el inmueble que se hipoteca (art. 13 THC).

Para su inscripción, en cumplimiento al art. 14 THC, el interesado deberá presentar:

- a. Los instrumentos de constitución, modificación y/o cancelación de la Hipoteca Centroamericana que deberán ser formalizados de conformidad a lo establecido en el art. 4 del Tratado, y cumpliendo con los requisitos establecidos en la Legislación que regula la función notarial del Estado parte en donde tendrá efecto la Hipoteca Centroamericana.
- b. La Certificación Extractada del inmueble, que debe adjuntarse y haber sido emitida en un plazo no mayor a 30 días calendario.
- c. Informe catastral o levantamiento topográfico cuando esté disponible, el cual deberá estar validado por el catastro central o municipal del Estado Parte donde esté ubicado el inmueble, y haber sido emitido en un plazo no mayor de 30 días calendario.
- d. El pago del arancel fijado para los servicios registrales del registro sede y los del registro receptor, de acuerdo a lo establecido en el art. 37 del Tratado. En todo caso se deberá realizar el pago total del arancel.

El proceso de recepción del instrumento indica que el interesado se presenta en registro receptor con la documentación exigida en el art. 14 THC y los pasos a seguir:

1. Registro receptor verifica previamente a la recepción que la documentación cumpla con los aspectos de forma del instrumento de acuerdo al art. 4 del Tratado, y que el notario se encuentre activo en la base de datos del registro centroamericano de notarios.
2. Verificado esto, el registro receptor acepta la documentación, enviándola electrónicamente al registro sede, para que este emita la boleta de presentación; la misma será remitida al registro receptor por vía electrónica para ser entregada al interesado.
3. El sistema asignará un número de ingreso al registro receptor, que se vinculará al asignado en la boleta de presentación emitida por el registro sede.

Para efecto de notificar los resultados de la calificación registral, el presentante del documento deberá indicar el medio de notificación de su elección: correo electrónico, fax, tablero o tabla de aviso, lo cual aparecerá incluido en la boleta de presentación.

El instrumento original queda bajo la custodia del registro receptor y se desmaterializa al remitir al registro sede solo una copia escaneada del mismo.

La calificación registral deberá ser integral y unitaria. Integral, por la revisión de todos los requisitos de fondo y de forma; y unitaria, porque debe realizarse en un solo acto.

En el proceso de calificación registral centroamericano es especial, ya que el registrador sede, con la sola vista del documento en formato virtual —sin exigir la vista física del instrumento, ni el cumplimiento de formalidades de apostillado, ni la legalización de firmas de un instrumento formalizado en otro Estado Parte— puede proceder a su calificación, verificando que se cumplan los requisitos de fondo y forma establecidos en el Tratado, procediendo a inscribir, suspender o denegar en un plazo de ocho días hábiles.

Al resultar inscrito el instrumento, el Registrador sede actualizará la base de datos del Registro Centroamericano de Hipotecas, en el cual en automático el sistema le asignará un número correlativo de Hipoteca Centroamericana que aparecerá a continuación del número de inscripción otorgada por el Registro sede. Emitida la constancia de inscripción por el Registrador sede, la remitirá al Registro receptor, que procederá a hacer entrega de ella junto al instrumento recibido originalmente, certificando que la constancia de inscripción fue emitida por el Registrador sede. (art. 18).

En caso de resultar observado o denegado el instrumento calificado, el Tratado regula dos recursos en el art. 20 THC: el Recurso de Revisión y el Recurso de Apelación, respectivamente.

En el caso de la observación del instrumento por vicios, errores, inexactitudes u omisiones que sean subsanables, se podrá presentar el Recurso de Revisión ante el Registro sede, según los requisitos y plazos establecidos en el art. 20 citado.

Cuando se tratare de una denegatoria a la inscripción de un instrumento cuando los vicios, errores, inexactitudes u omisiones hagan imposible su inscripción, o el resultado del recurso de revisión sea desfavorable, el interesado podrá presentar el Recurso de Apelación, según lo regulado en el art. 20 letra b) del Tratado.

### **3.1.7 El Arancel Centroamericano**

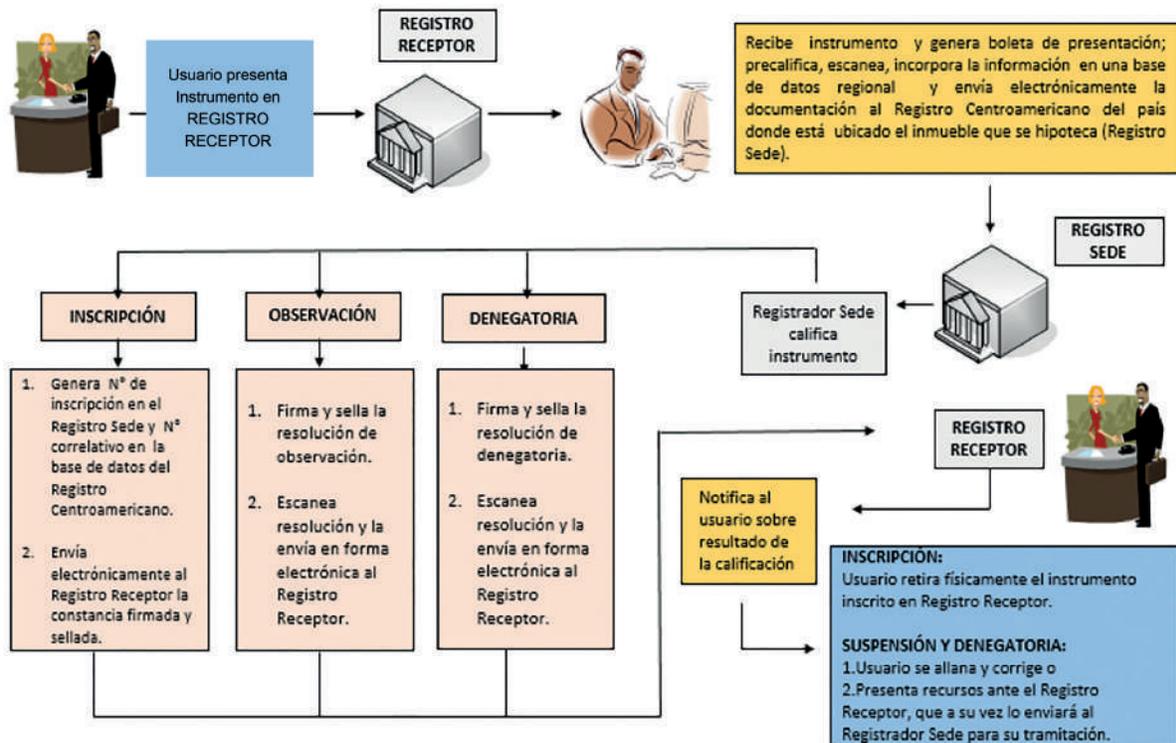
Se prevé la elaboración y aprobación de un Arancel Centroamericano para el pago de las tarifas o aranceles por los servicios que brindará el Registro Centroamericano en todos los Estados Parte.

El art. 37 del Tratado fija un plazo de tres años, a partir de su entrada en vigencia, para la firma del Arancel regional. Brinda disposiciones transitorias que se van a aplicar, con el criterio de cobrar los servicios de conformidad a los aranceles de los Registros de los Estados Parte en donde se brinde el servicio de recepción y de calificación o emisión de la información registral requerida.

Se establece un Régimen Transitorio para el cobro de los aranceles registrales, siendo que el Registro receptor cobrará el diez por ciento del total del arancel a pagar por los servicios a brindarse en el Registro sede. El pago no será inferior a US \$50.00 ni mayor a US \$200.00 o su equivalente en moneda local.

Cuando el servicio sea de trámite de emisión de certificaciones o de informes, el Registro receptor cobrará US \$25.00 o su equivalente en moneda local.

### El Proceso Registral Centroamericano



Fuente: Elaboración propia.

Las Oficinas de los Registros de Propiedad Inmobiliaria de los Estados Parte suscriptores de este Tratado, estarán interconectadas electrónicamente. Tendrán bajo su responsabilidad el manejo de la información generada en el sistema computarizado del Registro Centroamericano, el cual deberá actualizarse después de cada inscripción por el Registro sede.

Los Registros Centroamericanos serán responsables de resguardar y mantener los respaldos necesarios para garantizar la seguridad de los archivos.

El CRICAP, de acuerdo a la facultad conferida en el art. 38 del Tratado, aprobará un manual para la creación y administración del sistema automatizado del Registro Centroamericano de Hipotecas.

### 3.1.8 La Ejecución Judicial de la Hipoteca Centroamericana

Como parte de la conceptualización de la Hipoteca Centroamericana y el Sistema Hipotecario regional es necesario incorporar los procesos estratégicos de la hipoteca: desde su origen a través de la formalización del instrumento, la inscripción del instrumento en el Registro Centroamericano y finalmente el proceso de Ejecución Judicial. Esto último en caso de incumplimiento de la obligación crediticia que ampara la hipoteca.

En ese sentido se ha diseñado un procedimiento especial que permitirá realizar la ejecución de la Hipoteca Centroamericana de forma expedita, garantizando los derechos de las partes. Con ello se genera confianza en el sistema, ya que uno de los valladares en el proceso judicial de nuestros países es precisamente los largos tiempos del proceso de ejecución, lo que desalienta en muchos casos las inversiones en otros Estados.

El proceso de recuperación de la Hipoteca Centroamericana está desarrollado en dieciséis artículos del Tratado (artículos del 21 al 37), y algunos de los aspectos operativos se van a desarrollar en el Manual de la Ejecución Judicial, que deberá aprobar el CRICAP en aplicación del art. 38.

El proceso de ejecución judicial de la Hipoteca Centroamericana incorpora algunas novedades, entre las que pueden mencionarse:

1. Se establece una jurisdicción especial, la cual se llevará a cabo en el Estado Parte en que se encuentra ubicado el inmueble, y que deberá consignarse en la escritura de formalización de la Hipoteca Centroamericana (arts. 21, 4 letra j, THC).
2. Conocen del proceso los jueces de primera instancia en materia civil o mercantil de los Estados Parte, salvo que hubiera tribunales especiales para ello (art. 22 THC).
3. Mediante requerimiento de pago el deudor puede cancelar lo adeudado en un plazo de 15 días hábiles luego de la notificación (art. 23 THC).
4. Pueden participar los notarios en actuaciones de notificación y levantamiento de acta (art. 27 THC).
5. Puede ordenarse la intervención en el inmueble (para evitar deterioros) si lo pide el demandante (art. 24 THC).
6. Aplicación del derecho común en caso de no aplicar el proceso especial del Tratado (art. 36 THC).

## IV Beneficios de la Hipoteca para Centroamérica

La implementación de la Hipoteca Centroamericana en la zona SICA brindará la oportunidad para crecer juntos como región. Contribuirá al desarrollo económico y social de nuestros países, beneficiando potencialmente a los más de 50.3 millones de habitantes que cada día demandan una respuesta efectiva a sus necesidades.

### Proceso de Ejecución Judicial



Fuente: Elaboración propia.

Algunos de los beneficios de la Hipoteca Centroamericana para la región:

Brindará mayor seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región, generando apoyo a la cultura registral y estimulando el mercado de inversiones centroamericano.

Las reglas de negocios claras son elemento clave para el desarrollo de los mercados inmobiliarios, y más aún cuando las operaciones se realizan extraterritorialmente. Esas reglas de negocio se deben traducir en normativas que definan los procesos y los roles de las partes intervinientes en ellos. También, y de manera enfática, deben ofrecer información transparente y oportuna, a la que tendrán acceso las personas naturales y jurídicas que se convertirán en inversionistas.

El Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana constituye una norma que a de regular los procesos intervinientes en la formalización, inscripción y ejecución de la Hipoteca Centroamericana, dándole validez plena a los instrumentos elaborados al amparo de éste en todos los países de la región que hayan ratificado el Tratado. Esto, sin necesidad de apostilla ni legalización de firmas, ni mayores formalidades que las establecidas en él.

La publicidad registral que ofrecerá el Registro Centroamericano para conocer sobre las titularidades y los gravámenes de los inmuebles a ser adquiridos o dados en garantía brindará mayor seguridad jurídica tanto a los adquirentes como a las instituciones financieras acreedoras a cuyo favor se constituirán las hipotecas. Estas, ya inscritas, podrán ser consultadas inmediatamente en el Sistema Registral Centroamericano, evitando la opacidad en el mercado inmobiliario.

De acuerdo al informe del Consejo Monetario Centroamericano a 2020<sup>25</sup>, la composición del crédito bancario indica que en Honduras y Guatemala el destino a préstamo a empresas representa el 68%, 67% y 64%, respectivamente del crédito total. República Dominicana representa el 59% y en Costa Rica el 53%. Para El Salvador y Guatemala el 53% aproximado se destina a Hogares y un porcentaje de este a vivienda.

La importancia de mejorar las tasas de interés y abrir los mercados financieros, que obviamente deberán contar con las normativas correspondientes de las Superintendencias del Sistema Financiero, estimularán las inversiones de un país a otro. Eso, tanto para los grandes inversionistas como para los ciudadanos, que podrán adquirir desde su localidad inmuebles para inversión en cualquier Estado de la región, o dentro de su propio Estado. Y con el financiamiento de una entidad financiera de cualquier país de la región que opere el sistema, contando con los requisitos y condiciones homogéneas que establece el Tratado.

La Hipoteca Centroamericana es un instrumento adicional dentro del portafolio que podrán ofrecer las instituciones financieras cuando se trate de operaciones regionales, quedando siempre latente la oferta crediticia local o nacional dentro de los países.

---

25 Informe del Sistema Bancario de Centroamérica, República Dominicana y Panamá a 2020. Consejo Monetario Centroamericano. Julio de 2021.

Adicionalmente, contar con un instrumento hipotecario regional facilitará y ampliará el acceso al crédito, al ser respaldados con garantías hipotecarias ubicadas en cualquiera de los países en que opere el instrumento.

El Sistema Hipotecario Regional que sustenta al instrumento de la Hipoteca Centroamericana favorece el desarrollo de los mercados hipotecarios regionales, la competitividad y mejora en las tasas de interés bancario y el acceso a más fuentes de crédito para los ciudadanos que aspiran a una vivienda digna para ellos y sus familias.

La región enfrenta un alto déficit habitacional, que afecta a cientos de miles de familias anualmente. En los últimos años esta preocupación y la búsqueda de alternativas de solución sostenibles se han plasmado en documentos e iniciativas del Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos (CCVAH), tales como la Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos (ECVAH) 2009-2012. Esta fue aprobada en la declaración de la XXXIV Reunión de jefes de Estado y de Gobierno de los países miembros del SICA, en Managua, Nicaragua, el 19 de junio de 2009; fue realizada con el apoyo de la Secretaría de la Integración Social Centroamericana (SISCA) y el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE).

En dicha estrategia se plantean seis lineamientos y medidas, destacando en el lineamiento 4:

“Financiamiento: desarrollar y/o fortalecer mecanismos e instrumentos para el financiamiento de corto y largo plazo, con el fin de mejorar la competitividad del sector vivienda en la región: (...) implementar mejores prácticas en la generación de créditos hipotecarios, destacándose dentro de las medidas: promover la aplicación de la Hipoteca Centroamericana como un instrumento de mejores prácticas en la originación de hipotecas”<sup>26</sup>.

En la XXXVII Reunión Ordinaria del Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos, realizada en marzo de 2013 en San Salvador, se encomendó a la SISCA y a los Coordinadores Técnicos del Consejo “dar prioridad al desarrollo y seguimiento de la actualización de la Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos (ECVAH)”<sup>27</sup>.

Como resultado del seguimiento se definieron cuatro ejes operativos: 1. Riesgo y resiliencia. 2. Gestión regional de recursos. 3. Inclusión del ordenamiento territorial en la gestión regional. 4. Gestión del conocimiento.

De acuerdo a estudios de las Naciones Unidas y el Banco Interamericano de Desarrollo, se estima que cada año se genera un aproximado de 300 mil nuevos hogares que demandan solución habitacional. Y según datos actualizados en Centroamérica existe en promedio un 43% de déficit de viviendas, del cual el 36% se refiere a déficit cuantitativo y el 64% a déficit cualitativo<sup>28</sup>.

26 Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos (ECVAH) 2009-2012.

27 Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos, ECVAH, 2014-2018.

28 Contexto de la Vivienda y Asentamientos Humanos en Centroamérica y República Dominicana. Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos, ECVAH, 2014-2018.

En palabras de la CCVAH:

“En la actualidad, los limitados recursos financieros de largo plazo; las altas tasas de interés, los protocolos de regulación desactualizados; los débiles refuerzos a los derechos de propiedad y el limitado mercado de hipotecas secundarias, asociados a políticas gubernamentales que no han podido responder a la complejidad del problema, han permitido una contracción del financiamiento de viviendas en la región”<sup>29</sup>.

Es importante considerar que la Hipoteca Centroamericana contribuiría sustancialmente al favorecimiento del crédito en la región, en especial en materia de inversión en vivienda. Se reducirían las tasas de interés para la población que demanda vivienda en nuestros países.

Según datos del Plan Regional para la Implementación de la Nueva Agenda Urbana en Centroamérica y República Dominicana, en los países de Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras y Panamá, el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda suma el 68%<sup>30</sup>.

### Déficit Cuantitativo y Cualitativo de Vivienda

			DÉFICIT		TOTAL	DÉFICIT CUALITATIVO		DÉFICIT		TOTAL
	TOTAL HOGARES	TOTAL VIVIENDAS	CUANTI TATIVO	CUALI TATIVO		URBANA	RURAL	CUANTI TATIVO	CUALI TATIVO	
<b>Costa Rica</b>										
<b>2015</b>	1.462.135	1.436.120	31.759	281.480	313.239	157.629	123.851	2%	20%	22%
<b>El Salvador</b>										
<b>2014</b>	1.722.075	1.530.265	245.369	1.143.108	1.338.477	582.985	560.123	16%	75%	91%
<b>Guatemala</b>										
<b>2014</b>	3.250.000	2.516.540	733.460	1.542.639	2.276.099	447.365	1.095.274	29%	61%	90%
<b>Honduras</b>										
<b>2013</b>	1.881.577	1.838.527	125.784	969.639	1.095.423	397.552	572.087	7%	53%	60%
<b>Panamá</b>										
<b>2010</b>	912.590	896.098	114.167	370.088	484.255	151.736	218.352	13%	41%	54%
	9.228.377	8.217.550	1.250.539	4.306.954	5.557.493	1.737.267	2.569.687	15%	52%	68%

Fuente: Vivienda en Centroamérica. CLADS. INCAE. Cálculo de los autores con base en Encuestas de Hogares y Censos de Vivienda (Honduras y Panamá)

29 Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos, ECVAH, 2014-2018.

30 Plan Regional para la Implementación de la Nueva Agenda Urbana en Centroamérica y República Dominicana (PRINAU-SICA) 1ª edición, mayo 2021.

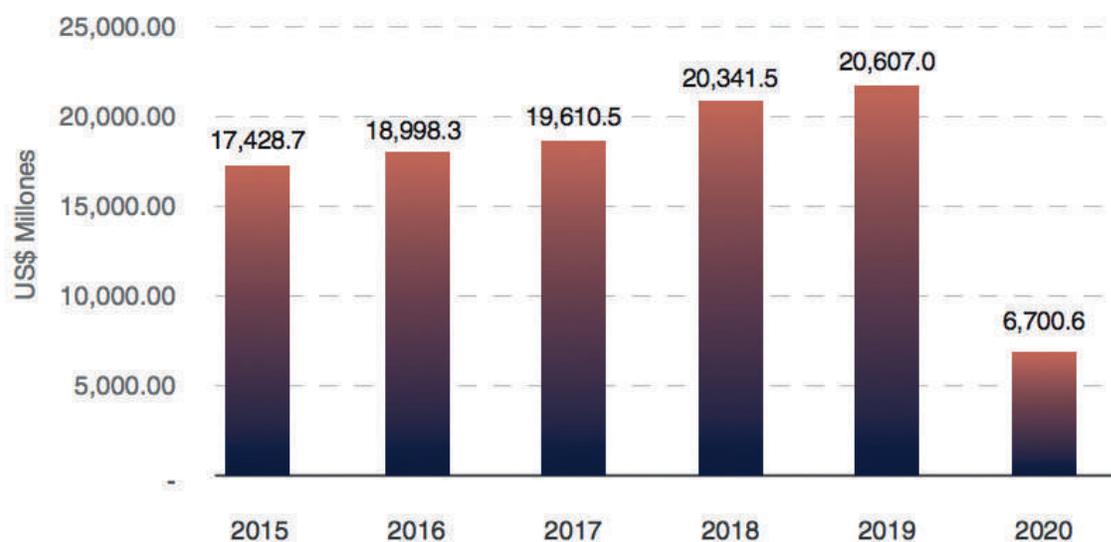
La CEPAL señala que no es menos importante abrir el crédito a la vivienda a través de los propios constructores. Similar a lo realizado por la industria automotriz, el financiamiento puede partir de los propios constructores<sup>31</sup>.

Los resultados de la implementación de la Hipoteca Centroamericana pueden apoyar a nuestros países en el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) vinculados con asentamientos humanos y viviendas (ODS 6, 7 y 11). El acceso al agua limpia, saneamiento, energía asequible y no contaminante, así como a una vivienda adecuada en espacios inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, son parte de los objetivos planteados en la Agenda 2030<sup>32</sup>.

Al ampliar el portafolio de créditos con la inclusión de la Hipoteca Centroamericana podría incentivarse la inversión en desarrollo turístico de la región.

Si bien la pandemia de COVID-19 ha impactado fuertemente el desarrollo de la actividad turística en la región es importante continuar con las acciones por mejorar el sector que ha realizado grandes esfuerzos en este período.

### Ingresos generados por el turismo US\$ Millones Región SICA 2015-2020<sup>33</sup>



Fuente: Compendio de Estadísticas de Turismo. SITCA 2020.

31 Forbes Centroamérica ( <https://forbescentroamerica.com/category/forbes-latam/>)

32 Los objetivos de Desarrollo Sostenible en Centroamérica y la República Dominicana. Visualizando desafíos, viabilizando compromisos. CEPAL. Sede Subregional en México. 2018.

33 Compendio de Estadísticas de Turismo. Secretaría de Integración Turística Centroamericana (SITCA) 2020.

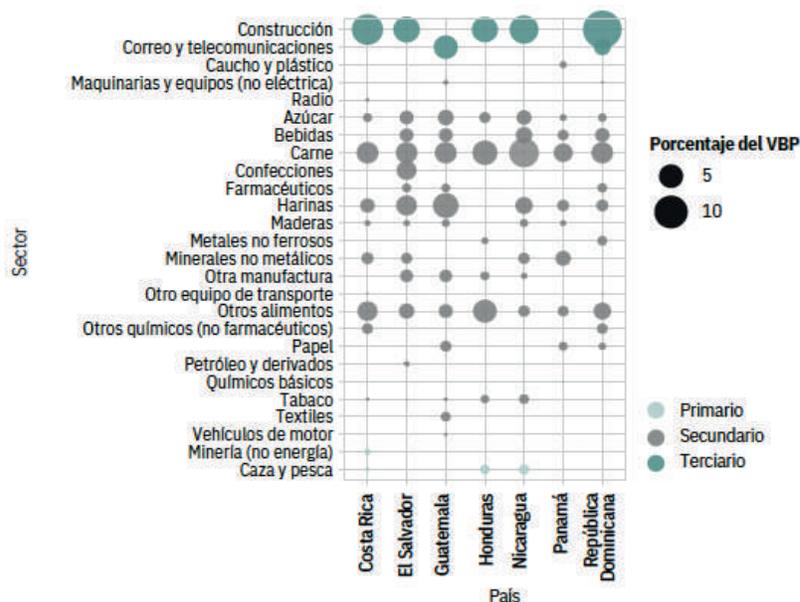
Se debe seguir mejorando las condiciones de la infraestructura hotelera, apoyar a los operadores turísticos, facilitar las condiciones de acceso al crédito a la micro, pequeña, mediana y gran empresa. Tasas de interés más competitivas desde cualquiera de los bancos de la región, serían un beneficio importante al sector, mejorando el servicio al mercado turístico regional e internacional e impulsando la cadena de valor del sector para la producción y servicios internos y regionales.

El incremento del crédito regional a partir de la Hipoteca Centroamericana puede impulsar el desarrollo de cadenas regionales de valor.

Uno de los sectores que se puede ver potenciado con la implementación de la Hipoteca Centroamericana es el de la construcción. En la nueva conceptualización de cadenas productivas regionales de valor, la construcción ocupa un lugar importante como sector impulsor de la economía de los países de la región<sup>34</sup>.

En el sector secundario se destaca el sector construcción como impulsor de los países de la región, ya que es un alto demandante de otros insumos. Con ello se promueve la producción interna, en cada país y en la región, de productos tales como: hierro, cemento, pisos y pintura, entre otros; siendo además una fuente importante de trabajo. En Guatemala y Panamá no impacta como sector impulsor, porque se consideran sector clave. Como puede apreciarse el sector construcción resulta en primer lugar como sector impulsor en la región, según la gráfica que vemos a continuación<sup>35</sup>.

### Porcentaje del valor bruto de la producción (VBP) que representan los sectores impulsores, por subsector productivo, según sector económico y país



Fuente: Guzmán, 2021, con datos de la MIPCA2011, de la Cepal.

34 Informe 2021. Sexto Estado de la Región 2021. Los encadenamientos productivos permiten analizar la interconexión a partir de la identificación de la capacidad que tienen los sectores para encadenarse hacia atrás (demandar insumos) o hacia adelante (servir de insumo para la producción de otros productos) (Meneses y Córdova, 2020). El concepto de encadenamientos fue planteado por Hirschman (1958), en función de la capacidad que tiene una actividad para estimular otras, a través de la interdependencia productiva. Dicho abordaje metodológico ha sido ampliamente utilizado para identificar los sectores relevantes o “claves” en el funcionamiento de una economía.

35 Informe 2021. Sexto Estado de la Región 2021.

Si bien el sector se vio fuertemente afectado en estos últimos años por el confinamiento y el letargo productivo debido a la pandemia de COVID-19, según datos de las Cámaras de la Construcción, la industria no se paralizó, sino que continuó produciendo y se ha ido reactivando poco a poco. Por lo tanto, la posibilidad de obtener préstamos en cualquiera de los países de la región, en un ambiente de tasas de interés más competitivos, abriría el mercado y generaría mayor desarrollo en el sector, y con ello un alto impacto en los sectores de la economía atenderían la demanda de insumos que genera el sector de la construcción.

El contar con carteras crediticias regionales amparadas con garantías de Hipoteca Centroamericana (estandarizadas y en condiciones homogéneas) favorecería los procesos de titularización de créditos. Eso permitiría un mayor desarrollo del mercado secundario de hipotecas y con ello obtener mayor capital para la inversión.

La titularización de las carteras bancarias es un proceso que puede ser promovido en la región. Una de las características del instrumento de Hipoteca Centroamericana es que genera instrumentos bajo condiciones homogéneas. Tal requisito es indispensable para que puedan pasar de ser solo créditos con garantía hipotecaria con recuperación a largo plazo (20-30 años) a convertirse en títulos que, colocados en el mercado bursátil, puedan generar liquidez en un corto plazo y a un menor costo.

### Flujograma del proceso de titularización



Fuente: Elaboración propia.

La banca regional puede verse potenciada en estos procesos, ya que a diciembre de 2020 operaban en la región centroamericana 130 bancos. De ellos 61 eran subsidiarios de bancos regionales (BR), o conglomerados financieros, que representan a instituciones bancarias con operaciones en dos o más países en la región, como podemos apreciar en el siguiente cuadro<sup>36</sup>.

### Indicadores de los Sistemas Bancarios de la región

País	N° de Bancos	Número de Bancos Regionales	Activos BR en activos totales (%)	Activos Bancarios PIB (%)
Costa Rica	15	8	37.6	81.1
El Salvador	13	9	70.3	83.0
Guatemala	16	8	79.2	65.8
Honduras	15	9	79.1	102.4
Nicaragua	8	5	87.0	54.3
Panamá	45	1	41.1	215.4
República Dominicana	17	6	38.4	46.8

Fuente: Bancos Centrales y Superintendencias de toda la región.

Indudablemente la implementación de la Hipoteca Centroamericana, y los beneficios directos en la población, fortalecerán los procesos de integración social y económica de la región.

Los esfuerzos de integración de la región deben tener un impacto positivo en la calidad de vida de la población. Las necesidades son muchas, pero es importante realizar un trabajo articulado entre todos los sectores que participamos en la vida económica, social y política de la región.

La Hipoteca Centroamericana como instrumento financiero facilitará las operaciones regionales, acercando las instituciones a las personas. Bancos, notarios, registros, acercarán los servicios y brindarán seguridad a sus transacciones en los países de la región. Se incrementará el acceso al crédito para inversión para vivienda, para turismo. Se podrán desarrollar los mercados secundarios de hipotecas y titularizar las carteras de créditos, generando más liquidez en el sistema y con ello la posibilidad de mayor inversión.

<sup>36</sup> Informe del Sistema Bancario de la Región 2020. Consejo Monetario Centroamericano. Julio 2021.

La región cuenta con más de 50.3 millones de habitantes, que merecen una mejor calidad de vida y pueden generar más inversión, turismo y producción en la región. La región para la región, fortaleciendo sus lazos y unida acercándose al mundo para ofrecer más servicios, más negocios, más productos.

La implementación de la Hipoteca Centroamericana favorecería el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, aprobados por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, ONU<sup>37</sup> en 2015; compromiso también asumido por los países de la región SICA.

El incremento en el crédito regional destinado a todos los sectores productivos de los países de la región en condiciones homogéneas y más competitivas (menos tasas de interés, plazos más largos, entre otros) permitirá la inclusión de la población más desfavorecida. Esta podrá tener acceso a vivienda más digna, a más créditos para la producción, entre otros.

Los Estados y la sociedad civil contarán con una herramienta financiera para apoyar estrategias que permitan un mejor cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible de la agenda 2030 en la región SICA.

En ese contexto la implementación de la Hipoteca Centroamericana podría apoyar el cumplimiento de los siguientes ODS:



a. ODS 1 Fin de la pobreza meta 1.4<sup>38</sup> facilitando el acceso a recursos financieros



b. ODS 6 y 7 vinculados con la calidad de vivienda y los asentamientos humanos, como los ODS 6.7 y 11 (11.1 y 11.c)<sup>39</sup> contribuyendo a mejorar el acceso a la vivienda, y el apoyo a infraestructura sostenible y resiliente.

<sup>37</sup> <https://www.un.org/sustainabledevelopment>.

<sup>38</sup> Objetivo 1, Meta 1.4 Garantía de acceso a servicios básicos y recursos financieros.

<sup>39</sup> Objetivo 11 Ciudades y Comunidades Sostenibles. Meta 11.1 Asegurar el acceso a la vivienda y meta 11.C Meta 11.C Apoyo a la construcción de edificios sostenibles y resilientes en PMAS.



c. ODS 8 Trabajo decente y crecimiento económico. Meta 8.1 y 8.9<sup>40</sup> apoyando el crecimiento económico, el turismo sostenible y la capacidad de las instituciones financieras.



d. ODS 9 Industria, innovación e infraestructura. Metas 9.1 9.3<sup>41</sup> mediante el otorgamiento de préstamos con garantías de hipotecas centroamericanas para el Desarrollo de Infraestructura sostenible y resilientes.



e. ODS 10 Reducción de las desigualdades. Metas 10.2 y 10.3<sup>42</sup>, mejorando la inclusión social y económica de la población de nuestros países.

40 Objetivo 8. Meta 8.1 Mantenimiento del crecimiento económico. Meta 8.9 Promoción del turismo sostenible. Meta 8.10 Fortalecimiento de la capacidad de las instituciones financieras.

41 Objetivo 9 Meta 9.1 Desarrollo de Infraestructura sostenible. y 9.3 Apoyo a infraestructuras sostenibles y resilientes.

42 Objetivo 10 Reducción de las desigualdades. Meta 10.2 Promoción de la Inclusión social, económica y política.

## V Estado de Situación del Tratado y Principales Retos

### 5.1 Proceso de Ratificación del Tratado

La implementación del Proyecto de la Hipoteca Centroamericana requiere contar con la ratificación del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana en los Estados suscriptores.

De acuerdo al art. 40 del mismo, este entrará en vigor diez después del depósito del tercer instrumento de ratificación (art. 40 THC).

A la fecha cuenta con dos ratificaciones. La primera por el Congreso de la República de Guatemala, el 9 de septiembre de 2010, sancionado y promulgado por el presidente de la República el 28 de septiembre de 2010.

Posteriormente la ratificación de la Asamblea Legislativa de El Salvador, mediante Decreto Legislativo No. 1049 emitido por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, a los diecinueve días del mes de abril del año dos mil doce, publicado en el Diario Oficial, número 91, Tomo 395 del 21 de mayo de 2012. Sancionado a los veintiséis días del mes de junio de dos mil doce, publicado en el Diario Oficial No. 126, Tomo 396 de fecha 9 de julio de 2012.



De izquierda a derecha, panelistas: Dr. Armando Arias, presidente de la Asociación de Banqueros de El Salvador (ABANSA), Lic. César Salazar Grande, asesor de la Secretaría General del SICA, Dr. Enrique Argumedo, Secretario Ejecutivo del CRICAP y Director Ejecutivo del Centro Nacional de Registros (CNR), Dr. Roberto Romero Pineda, de la Asociación Centroamericana de Abogados por la Integración (ACAI) e Ing. Carlos Guerrero, presidente de la Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO) 2011.



De izquierda a derecha: M.A. César Salazar Grande, Asesor Jurídico de la Secretaría General del SICA; Dr. Juan Daniel Alemán Gurdíán, Secretario General del SICA; Dr. Roberto Romero Pineda, Presidente de la Asociación Centroamericana de Abogados por la Integración (ACAI); Dr. Enrique Argumedo, Secretario Ejecutivo del CRICAP y Director Ejecutivo del Centro Nacional de Registros de El Salvador (CNR); Ing. Carlos Guerrero, Presidente de la Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) y Dr. Armando Arias, Presidente de la Asociación Bancaria Salvadoreña (ABANSA).



Participantes del I Congreso Centroamericano de Derecho Registral. 2012.

Para impulsar este proceso el CRICAP ha desarrollado actividades, entre las que destacan:

1. Foro Nacional sobre el Impacto de la Hipoteca Centroamericana realizado en San Salvador, el 24 de agosto de 2011.
2. Primer Congreso Centroamericano de Derecho Registral, realizado del 19 al 21 de noviembre de 2012.
3. Segundo Congreso Centroamericano de Derecho Registral, celebrado del 6 al 10 de octubre de 2013.
4. Se ha contado con el apoyo del Parlamento Centroamericano. En la Sesión de Asamblea Plenaria No. 289, celebrada en la ciudad de Guatemala el 27 de junio de 2017, el PARLACEN emitió la Resolución AP/3-CCLXXXIX-2017<sup>43</sup>, que literalmente expresa:

“Para instar a los Congresos y/o Asambleas Legislativas de los Estados de Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, a ratificar el Tratado para la Creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana para su pronta entrada en vigencia y al ilustrado gobierno de Belice a adherirse al mismo”.

Para el seguimiento a dicho acuerdo, los diputados del PARLACEN efectuaron visitas a los congresos con el fin de motivar la ratificación del Tratado.

### Estado del proceso de ratificación del Tratado

	ESTADO	OBSERVACIONES
<b>Guatemala</b>	Ratificado	Ratificado por la Asamblea Legislativa el 9 de septiembre de 2010.
<b>El Salvador</b>	Ratificado	Ratificado por la Asamblea Legislativa el 19 de abril de 2012.
<b>Costa Rica</b>	En Asamblea Legislativa	Se encuentra en el proceso de ratificación en la Asamblea Legislativa con observaciones.
<b>Panamá</b>	En Órgano Ejecutivo	Aún no se ha enviado el Tratado para su ratificación a la Asamblea Legislativa.
<b>Honduras</b>	En Órgano Ejecutivo	Aun no se ha remitido dicho Tratado a la Asamblea Legislativa.
<b>Nicaragua</b>	En Órgano Ejecutivo	Aún no se ha remitido dicho Tratado a la Asamblea Legislativa.
<b>República Dominicana</b>	En Corte Suprema de Justicia.	Ya se tiene el dictamen de la Corte Suprema de Justicia y la Dirección del Registro Nacional, pendiente el traslado de dicho dictamen a la Asamblea Legislativa.

Fuente: Elaboración propia.

<sup>43</sup> [https://www.sica.int/documentos/resolucion-ap-2-cclxxxix-2017-del-parlamento-centroamericano\\_1\\_110823.html](https://www.sica.int/documentos/resolucion-ap-2-cclxxxix-2017-del-parlamento-centroamericano_1_110823.html)

## 5.2 Principales Retos para la puesta en marcha del Proyecto de Hipoteca Centroamericana

A. Lograr la ratificación del Tratado por un tercer país, en cumplimiento a lo previsto en el art. 40 THC.

Se hace necesario continuar con los esfuerzos regionales que impulsen la ratificación en los países que aún no ha finalizado o iniciado el proceso.

Para ello es importante tomar conciencia de la importancia de los beneficios que puede brindar la Hipoteca Centroamericana para el desarrollo social y económico de nuestros pueblos. Es determinante la pronta acción de las autoridades nacionales y regionales, y articular esfuerzos con las entidades de la sociedad civil y órganos de la integración.

En esta etapa los demás actores involucrados en el quehacer hipotecario de la región deben continuar brindando su apoyo para acudir al llamado y participar activamente.

B. Implementar el Tratado.

Para la efectiva implementación del Tratado se tienen previstas las siguientes actividades:

1. Conformar un equipo multidisciplinario para que se trabaje en la elaboración de los manuales de aplicación del Tratado. Los mismos servirán de regulación secundaria para desarrollar los contenidos del Tratado en los procesos de formalización, registro y ejecución.
2. Diseñar el sistema informático que integrará la data del Registro Centroamericano e interconectar las oficinas regionales.
3. Equipar e instalar las oficinas del Registro Centroamericano.
4. Divulgar el Tratado y capacitar a los actores del quehacer hipotecario regional que aplicarán el proyecto.
5. Puesta en marcha.

## Conclusiones

Hemos llegado al final de este trabajo sobre el Proyecto de la Hipoteca Centroamericana, que nos ha permitido conocer, desde sus orígenes, el proceso constructivo de un instrumento novedoso de garantía hipotecaria regional. Regulado en el ámbito del y con el andamiaje que brinda la estructura del proceso de integración de la región SICA, generará un clima de mayor confianza y seguridad jurídica en los negocios, favoreciendo el desarrollo de nuestros mercados inmobiliarios y de inversión.

La visión integradora del proyecto ha motivado la participación de los actores del quehacer inmobiliario a nivel regional, quienes años después de la firma del Tratado lo consideran una valiosa herramienta para contribuir a resolver algunos de los grandes problemas que nos afectan como región.

La estandarización de los procesos de formalización, inscripción y ejecución judicial de la Hipoteca Centroamericana regulados en el Tratado, constituye sin lugar a dudas un valioso aporte como ejercicio de integración para nuestras instituciones.

El contexto mundial actual y la globalización imponen situaciones que perjudican a nuestros pueblos, que de no tomarse medidas, cada día ven afectada su calidad de vida. Así podemos mencionar el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo que enfrentamos, la necesidad de desarrollar ciudades resilientes y en armonía con el medio ambiente. También desarrollar el turismo con el apoyo de una infraestructura eco-amigable, avanzar en el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible; generar cadenas regionales de valor y obtener fondos más baratos para inversión.

Ello es posible si implementamos la Hipoteca Centroamericana y abrimos los mercados, bajo las condiciones regulatorias adecuadas para que sean más participativos.

El comercio intracentroamericano constituye el segundo mercado en importancia y la sexta economía más grande de América Latina y el Caribe, con más de 50.3 millones de habitantes y un potencial de recursos que nos permitirá la autosustentabilidad en las próximas décadas. Mas, para ello, antes hay que generar las oportunidades.

Es por ello que se requiere de un esfuerzo articulado entre todos los sectores para que el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana sea ratificado por los Estados suscriptores, proceso aún no finalizado. Y así, una vez completamente ratificado, pueda apoyar el fortalecimiento del proceso de integración de nuestros países, a partir de su puesta en marcha.

**VI**  
**Aportes de especialistas en la Integración Centroamericana**

## 6.1 La Hipoteca Centroamérica: un desafío apasionante

**Nicolás Nogueroles Peiró**

*Registrador de la Propiedad en Barcelona*

*Prof. Asociado de Derecho Inmobiliario en la Universidad Pompeu Fabra (Barcelona)*

*Secretario General IPRA-CINDER<sup>44</sup> 2010-2018*

La creación de un derecho de hipoteca que deba ser inscrita en los registros de la propiedad de diversos países del área centroamericana, y con sistemas registrales diferentes, plantea los típicos interrogantes que surgen del internacionalismo propio de nuestra época y, en particular, de las operaciones transnacionales, aunque éstas estén limitadas a una específica zona geográfica. Todo esto lleva a preguntarse: ¿es necesario proceder a la unificación de los sistemas registrales de los países firmantes del Tratado de la Hipoteca Centroamericana o basta con armonizarlos? ¿O hasta dónde llega el nivel de diferencia tolerable entre sistemas para que este nuevo derecho real de hipoteca logre ser efectivo?

Para intentar responder a estas interrogantes hay que partir de una premisa sencilla y que puede ser constatada empíricamente con facilidad: ningún sistema registral es idéntico a otro, aun perteneciendo a la misma tradición jurídica.

Ahora bien, todos ellos tienen en común que responden a problemas jurídicos similares y las soluciones, si se analizan con detenimiento, suelen ser coincidentes, aunque se expresen con términos distintos. El desafío que supone la creación de un nuevo producto uniforme —la llamada hipoteca centroamericana— y la necesidad de obtener una respuesta similar, por no decir idéntica, en los distintos países en los que debe inscribirse y que tienen diferentes sistemas de registro, nos lleva a estudiar las formas de organización que adoptan los Estados en los que hay diversas legislaciones registrales.

La respuesta más próxima al problema puede encontrarse en los Estados con estructura federal, lo que supone la existencia de una pluralidad de Estados que conforman la Federación. De entrada, hay que desechar aquellos Estados federales en los que la legislación registral es competencia de la Federación, de manera que la ley registral es única, por lo que este supuesto no nos sirve para intentar resolver el problema planteado. En cambio, hay otro grupo de Estados federales en los que la competencia sobre la legislación inmobiliaria y organización del Registro de la Propiedad está atribuida a los Estados y no a la Federación. Son estos Estados a los que hay que tener en cuenta pues nos ofrecen importantes experiencias que exigen “pensar despacio” —en la expresión de premio Nobel Kahneman— para no caer en el exceso de confianza ni en la trampa de las certezas sin fundamento.

Entre estos Estados federales, a su vez, podemos distinguir aquellos en los que, aunque hay leyes distintas, todos tienen el mismo modelo registral de aquellos otros en los que las leyes registrales son

<sup>44</sup> <http://ipra-cinder.info/>

distintas y los modelos registrales también. Pues bien, en este primer grupo de Estados (leyes registrales e inmobiliarias distintas, pero el mismo sistema registral) se observa una tendencia a formular leyes dirigidas a la unificación de los sistemas registrales, o a establecer una ley modelo que sirva de base a todos los Estados. La razón de los proyectos de unificación es doble: por un lado, se trata de facilitar las operaciones transfronterizas o entre ciudadanos de los distintos Estados; por otro lado, se considera una necesidad para realizar transacciones electrónicas.

Los países firmantes del Tratado de la Hipoteca Centroamericana tienen también distintas leyes registrales, pero todos los registros de la propiedad responden a un modelo común de inspiración latina al que se añade la variante «caribeña».

Ahora bien, tratándose del derecho de hipoteca, es por todos sabido que hay una fase de seguridad y otra de ejecución. Esto significa que no es suficiente la inscripción en el registro, sino que resulta decisivo que este derecho sea efectivo ante los tribunales y, en algunos casos, extrajudicialmente. Los asientos del Registro valen en la medida que son reconocidos y vinculan al orden jurisdiccional. Una hipoteca que no puede ejecutarse carece de sentido, pero tampoco es de recibo que el mismo producto se ejecute de distinta manera según sea el Estado. La ejecución de la hipoteca también requiere cierta armonización o convergencia, en especial las causas de oposición, hoy estrechamente ligadas a la protección de los consumidores.

La contratación de la hipoteca requiere también una información previa lo más estandarizada posible de la situación registral y sus cargas. Esto se presenta a priori como el punto más sencillo de resolver, aunque no exento de complicación. La prueba es que, tanto en el ámbito de la Unión Europea como en el iberoamericano, hace tiempo que se trabaja en la creación de redes y sistemas de información registral para facilitar operaciones transfronterizas, intentando que la interoperabilidad de los sistemas en este punto sea real y efectiva.

En síntesis: si la Hipoteca Centroamericana quiere servir de estímulo para desarrollar un mercado transfronterizo en el área de los países firmantes del Tratado, debe ser un producto homogéneo. La creación de una línea férrea de alta velocidad requiere un ancho de vía determinado y unos trenes capaces de circular por allí. Es por eso por lo que el establecimiento de la Hipoteca Centroamericana se presenta como un desafío, pues hay que lograr cierta armonización o convergencia en tres aspectos:

1. La información suministrada por los registros a todos los interesados que quieran contratarla.
2. La inscripción en el registro, la calificación y los efectos de los asientos.
3. La ejecución, el procedimiento, las causas de oposición y protección a los consumidores.

Sobre el punto primero, como se ha dicho, la Unión Europea y proyectos como IBEROREG son de gran ayuda. También sobre protección a los consumidores resulta de gran utilidad la jurisprudencia del Tribunal de Justicia

de la Unión Europea. En cambio, sobre los puntos segundo y tercero —salvo lo dicho sobre protección de los consumidores— los países centroamericanos tendrán que ponerse a la cabeza y servir de ejemplo a los demás. No se trata de teorizar, sino de convertir la Hipoteca Centroamericana en una realidad, cosa no lograda en Europa en materia de hipotecas, y de ahí lo apasionante de la tarea.

## 6.2 Sobre la Hipoteca Centroamericana

**Eduardo Martínez**

*Secretaría IPRA-CINDER<sup>45</sup>*

Los diversos congresos del Centro Internacional de Derecho Registral, CINDER, han venido insistiendo en sus conclusiones en la importancia de la hipoteca como instrumento de desarrollo económico y social, y asimismo en la necesidad de un mercado hipotecario sólido y potente, lo que supone un mercado amplio integrador de diversas economías, en este caso regionales, y basado en una clara seguridad jurídica.

Hoy día esta seguridad jurídica la proporciona el Registro de la propiedad, porque elimina la incertidumbre referente a aspectos tan importantes para el inversionista sobre la titularidad del bien ofrecido en garantía, así como las posibles cargas que disminuyan el valor de la garantía ofrecida dificultando la circulación del crédito, que es base de desarrollo económico. Así, Douglas North señala que: “la constante del progreso de los pueblos está ligada a principios, leyes e instituciones que protegen y aseguran el tráfico legal inmobiliario”.

Una de esas instituciones de confianza es el Registro de la propiedad, que tiene como función facilitar las transacciones mediante la publicidad de documentos y derechos, reduciendo las asimetrías informativas; y, clarifica a los posibles inversores quién es el titular de cada derecho, de modo que la contratación sea más fácil y segura.

En este sentido el Registro de la propiedad no es sólo una oficina, un conjunto de libros o un lugar de constancia de hechos o depósito de documentos, sino que es un sistema de seguridad jurídica preventiva basada en la protección del tráfico inmobiliario. Es decir: un sistema de garantías de la propiedad y del crédito, o lo que es lo mismo, un sistema de seguridad transaccional, que implica garantías de derechos seguros y exclusivos, puesto que sin derechos registralmente garantizados no hay mercado hipotecario. Por ello la importancia del registro radica en la protección de la formalidad, pues la falta de títulos formales desalienta la inversión por la existencia de derechos ocultos, y en consecuencia impide el acceso al crédito y por tal provoca conflictos sociales, y colateralmente causa la degradación medioambiental.

Por otra parte, es conocido que la protección y definición de derechos por el Registro promueve inversiones eficientes, pues disminuye al inversionista el riesgo de la expropiación. Además, incrementa las expectativas de recuperación de los capitales invertidos, seguridad en los derechos que disminuyen los tipos de interés de las hipotecas al reducirse los costes transaccionales (investigación, litigiosidad) y facilita la liquidez de las inversiones inmobiliarias.

Asimismo, la hipoteca en estos términos entendida supone una expansión del crédito a los particulares, pues los tipos de interés hipotecarios son más reducidos que los de los préstamos particulares sin garantía. Esto implica un acceso de los ciudadanos al crédito con ahorro de intereses, es decir acceso al crédito con menores costes. Ello permite un desarrollo sostenible del mercado de crédito y simultáneamente un paso importante

<sup>45</sup> <http://ipra-cinder.info/>

hacia la formalidad de los inmuebles, entendidos estos como instrumentos de crédito que permiten al ciudadano que su piso, apartamento, su parcela, sea no solo un lugar donde morar sino un activo económico; es decir en un valor negociable en su patrimonio.

Ahora bien, estos efectos de la inscripción en el registro del crédito inmobiliario sobre derechos seguros, descansa en la calificación de fondo y forma que realiza el registrador. Esta calificación independiente y protegida judicialmente es la garantía que necesita el mercado hipotecario. La importancia de la misma radica en que tanto el acreedor como el deudor saben que sus derechos están reconocidos por el Estado, y que los títulos inscritos han pasado por un riguroso examen que excluye derechos defectuosos, pues la propia esencia del registro es ser veraz y exacto. Si los derechos inscritos previa calificación fueran normalmente impugnados, el registro no sería institución de confianza y por tanto resultaría ineficiente para la finalidad con que se ha creado. De ahí las firmes bases que regulan la Hipoteca Centroamericana, que permitirá el desarrollo de un mercado regional de crédito y por tanto el acceso de los ciudadanos a hipotecas más baratas y eficientes.

## Referencias bibliográficas

**Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional, USAID** (23 de diciembre de 2005). Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional Sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá. Primeras iniciativas Hipoteca Centroamericana-USAID 2005.pdf

**Calvo González, Guadalupe** (2012). *“Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”*. Tesis para optar por el grado de Licenciatura en Derecho, Universidad de Costa Rica, Facultad de Derecho. Tesis-Final Hipoteca Centroamericana, Universidad de Costa Rica.pdf

**Estudios Europeos e Internacionales** (2004). La eurohipoteca para la promoción del crédito transnacional en la Unión Europea, Economía y Sociedad, Finanzas. <https://www.fbbva.es/equipo/la-eurohipoteca-para-la-promocion-del-credito-transnacional-en-la-union-europea/>

**Obstáculos para hipoteca regional.** (Lunes 25 de enero de 2010). <https://www.centralamericadata.com/es/tsearch?q=hipoteca+centroamericana>

**Ordoñez Chávez, Jorge Guillermo.** *“Análisis de la hipoteca centroamericana y de los aspectos prácticos relacionados con la formalización del instrumento público que la contenga en la República de Guatemala”*, Revista Autoritas Prudentium, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6086156>

**Protocolo al Tratado General de Integración Económica Centroamericana (Protocolo de Guatemala)** (27-29 de octubre de 1993). XIV Cumbre Centroamericana, Guatemala. [https://www.sica.int/documentos/protocolo-al-Tratado-general-de-integracion-economica-centroamericana-protocolo-de-guatemala\\_1\\_116843.html](https://www.sica.int/documentos/protocolo-al-Tratado-general-de-integracion-economica-centroamericana-protocolo-de-guatemala_1_116843.html)

**Protocolo de Tegucigalpa a la Carta de la Organización de Estados Centroamericanos, ODECA** (1991). XI Cumbre de presidentes Centroamericanos. [https://www.sica.int/documentos/protocolo-de-tegucigalpa-a-la-carta-de-la-organizacion-de-estados-centroamericanos-odeca\\_1\\_116823.html](https://www.sica.int/documentos/protocolo-de-tegucigalpa-a-la-carta-de-la-organizacion-de-estados-centroamericanos-odeca_1_116823.html)

**Ratificación del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana** (9 de julio de 2012). Diario Oficial No. 126, Tomo 396, pág. 4. <https://www.diariooficial.gob.sv/diarios/do-2012/07-julio/09-07-2012.pdf>

**Salazar Grande, César Ernesto y Ulate Chacón, Enrique Napoleón.** (2012). *Manual de Derecho Comunitario centroamericano*, 2a. ed. - San Salvador, El Salvador. Imprenta y Offset Ricaldone. <http://portal.ccj.org.ni/ccj/wp-content/uploads/2.-Manual-de-Derecho-Comunitario-Centroamericano.pdf>

**Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana** (21 de mayo de 2012). Decreto Legislativo No. 1049, Diario Oficial, número 91, Tomo 395, páginas 4 a la 28. <https://www.diariooficial.gob.sv/diarios/do-2012/05-mayo/21-05-2012.pdf>

**Uceda, Moisés Ernesto.** *“La Hipoteca Centroamericana”*. Universidad del Atlántico.pdf

**Vadillo Casero, Teresa J. La Eurohipoteca,** <https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-4/3208-la-eurohipoteca-0-3281707831920784>

## **6.3 El Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana como Normativa de Derecho Comunitario**

**Manuel Lemus**

*Ex Director jurídico de la Secretaría General del SICA*

### **6.3.1 Naturaleza del ordenamiento jurídico comunitario del SICA**

El cuerpo jurídico de la Integración Centroamericana está constituido por el ordenamiento jurídico creado a partir del Protocolo de Tegucigalpa a la Carta de la Organización de Estados Centroamericanos (ODECA), de los Tratados y normativa anterior, creada desde el año 1951 con la aprobación de la Carta de la ODECA y demás normativa creada a partir de esa fecha. Tal normativa sigue teniendo vigencia, siempre que la misma no sea contraria a lo establecido en el Protocolo de Tegucigalpa a partir de 1991, como lo determina el art. 35 del mismo Protocolo.

El Sistema de Integración Centroamericana (SICA) fue constituido a través del Protocolo de Tegucigalpa, como una comunidad económica-política que aspira a la integración de Centroamérica (art. 1 P.T.). Comunidad regional, que ha sido dotada de un andamiaje jurídico, organizacional y competencial de carácter comunitario, basados en unos principios, fines y propósitos que sustentan su desarrollo y actuación, así como los ámbitos de acción en los que se puede desarrollar la integración centroamericana.

Entre esos principios rectores se establece que el SICA está sustentado en un ordenamiento institucional y jurídico, fundamentado en el respeto mutuo entre los Estados miembros (art. 3, letra “j”); la globalidad del proceso de integración y la participación democrática, en el mismo, de todos los sectores sociales (art. 4, letra “f”). Esto significa que el proceso de integración regional está fundamentado en el principio de legalidad comunitaria, caracterizado por un ordenamiento jurídico propio y con una jerarquización determinada.

Por otra parte, establece la base legal para lograr la integración económica, social, ambiental y política. También en otras áreas necesarias para el buen desarrollo de estas, siendo el caso lo referente a la integración regional en las áreas de inversión, crédito inmobiliario, garantías, seguros, aspectos registrales, notariales y jurisdiccionales regionales; a estos se les garantiza certeza y seguridad jurídica en el nivel regional, a través del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, como instrumento jurídico complementario y derivado del instrumento principal y marco de la integración regional, el Protocolo de Tegucigalpa (art. 35). A través también del Protocolo al Tratado General de Integración Económica Centroamericana, denominado Protocolo de Guatemala (art. 1, letra “d”) y otros vinculados a las áreas que incluye el Tratado.

El sistema jurídico del SICA está estructurado por un orden de fuentes comunitarias, siendo de naturaleza originaria, principal, marco y de más alta jerarquía de todo el SICA, el Protocolo de Tegucigalpa. Del mismo

emanan las demás normas comunitarias, de la naturaleza que sean, que regulan diferentes ámbitos generales y específicos de acción, en los que se desarrolla el proceso de integración centroamericana en el marco del SICA. Todo ello sustentado en lo establecido en el art. 35 del Protocolo de Tegucigalpa, prevaleciendo sobre cualquier otra norma comunitaria y de los Estados miembros, pues su aplicación y cumplimiento es pleno, considerando que no admite ninguna reserva y es de carácter indefinido, como lo disponen los arts. 36 y 38 del P.T.

Entre los propósitos que establece el Protocolo de Tegucigalpa se determinan: alcanzar una unión económica y fortalecer el sistema financiero centroamericano; promover, en forma armónica y equilibrada, el desarrollo sostenido económico, social, cultural y político de los Estados miembros y de la región en su conjunto (art. 3, letras “e” y “h”). Y entre los principios, establece el de la globalidad del proceso de integración y la participación democrática, en el mismo, de todos los sectores sociales (art. 4, letra “f”).

Propósitos y principios que establecen la base jurídica para desarrollar el proceso de integración en todas aquellas acciones que se relacionen, vinculen o potencien el cumplimiento de ellos, para lograr una integración regional del más alto nivel y desarrollo. En tal marco es de suma importancia para el desarrollo del proceso de integración en lo económico, social, ambiental y político del SICA, garantizar esa concreción de los ámbitos específicos de integración que ahora regula el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana.

En ese orden de ideas, el ordenamiento jurídico comunitario se ha desarrollado a través de diferentes fuentes normativas, siendo las complementarias y derivadas del Protocolo de Tegucigalpa. Entre ellas, una de vital importancia para desarrollar y dar seguridad jurídica a las acciones en el marco de la integración económica de la región, es el Protocolo de Reformas al Tratado General de Integración Económica. Es denominado Protocolo de Guatemala, suscrito en 1993, como Tratado marco que regula el ámbito económico, financiero y monetario de la integración centroamericana. Instrumento jurídico que, en su contenido, se determina como un instrumento complementario y derivado que guarda armonía con lo establecido en el Protocolo de Tegucigalpa, considerando en sus ámbitos de actuación y competencias, lograr un desarrollo amplio e integral del sector económico y las áreas vinculadas a este, a través de una serie de normas complementarias y derivadas (art. 1, letra “d”, P.G.).

### **6.3.2 Antecedentes de la aprobación del Tratado**

En el año 2005, previo a la decisión de la Reunión de presidentes del SICA en el año 2006, de instruir el iniciar los trabajos para la preparación del documento relativo a la Hipoteca Centroamericana, se realizó con apoyo de USAID un estudio. En el mismo se consideró, entre otras acciones, expedir un convenio regional que fortaleciera la definición legal mercantil de la hipoteca, y que permitiera impulsar la movilización de los activos inmobiliarios dentro de un marco de seguridad jurídica. Además, facilitar la cesión, endoso y traspaso de los títulos hipotecarios sin necesidad de costos adicionales ni actos solemnes, para permitir una

rápida titularización y mercados secundarios efectivos; modernizar el proceso ejecutivo hipotecario, conceder validez a los actos y contratos de constitución de hipotecas celebrados en cualquiera de los territorios de los países centroamericanos que acojan la iniciativa. También estandarizar el instrumento hipotecario para que sea uniforme en todos los países de Centroamérica y República de Panamá, y promover la creación de titularizadoras en la región, que promuevan el mercado secundario de hipotecas y la transformación de activos hipotecarios en títulos de inversión.

La decisión de elaborar este Tratado inició durante la XXVIII Cumbre de los Jefes de Estado y de Gobierno de los países del SICA. Celebrada en Panamá, el 11 de julio de 2006, en ella se reconocieron los esfuerzos que el CRICAP ha realizado para la creación y el funcionamiento de la Hipoteca Centroamericana, e instruyeron para que, en coordinación con las instituciones nacionales competentes, elaboraran un Tratado regional que sirviera de marco regulatorio de la Hipoteca Centroamericana.

Dicho Tratado surge como un esfuerzo de los Gobiernos de las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana.

### **6.3.3 Justificaciones para la aprobación del Tratado**

Los presidentes, al suscribir el Tratado, entre otras cosas fundamentalmente consideraron en ese momento:

Que era necesaria su aprobación debido al registro de un crecimiento de las operaciones financieras y de inversión en la región, incrementando el volumen de transacciones inmobiliarias en los países, lo que requería un marco legal que brindara mayores condiciones de seguridad jurídica en el mercado; siendo importante el establecimiento de una Hipoteca Centroamericana, cuya normativa permitiría el desarrollo del mercado primario y secundario de hipotecas, las cuales además de estandarizadas podrían constituirse como garantías en cualquiera de los países, independientemente del lugar de ubicación de los bienes y de las partes, posibilitando un mayor acceso al crédito y potenciando la inversión.

Asimismo, consideraron la importancia del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP) como ente regional de cooperación, coordinación e integración en materia de Registros de Propiedad Inmobiliaria en la región, y su principal objetivo de prestar un servicio eficiente en condiciones de máxima seguridad y certeza jurídica.

### 6.3.4 Contenido del Tratado

Del contenido de este Tratado pueden destacarse los siguientes aspectos:

El objetivo del Tratado es crear la Hipoteca Centroamericana y su marco jurídico como instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados Parte, en razón de la situación del inmueble, del domicilio del garante hipotecario o del domicilio del acreedor hipotecario, acordándose para su operatividad homologar a través de los requisitos de fondo y forma, procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de las mismas, así como los efectos derivados de estos actos (art. 1).

El Tratado establece definiciones para efectos de su aplicación, entre otras, referentes a calificación registral, cédula hipotecaria, certificación extractada, certificación literal, garante hipotecario; hipoteca simple, hipoteca abierta, inscripción, registro receptor, registro sede, reserva de prioridad, sistema de folio real (art. 2).

Entre las principales características que debe tener la Hipoteca Centroamericana se establecen las siguientes (art. 3):

- a. Será consignada en instrumento público, otorgado ante notario que contenga las cláusulas mínimas establecidas.
- b. Validez en el territorio de los Estados Parte.
- c. Constituye derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior y podrá ser perseguida sin perjuicio de quien sea propietario del inmueble.
- d. Es constitutiva, debe inscribirse en el Registro correspondiente.
- e. Podrá constituirse con la sola comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes.
- f. Podrá constituirse como hipoteca simple, abierta o por cédula hipotecaria.
- g. Podrá formalizarse en cualquier tipo de moneda.
- h. Confiere fuerza ejecutiva al contrato de obligación al que accede.

La hipoteca se constituirá en escritura pública, celebrada ante notario autorizado en cualquiera de los Estados Parte en el que se encuentre el inmueble o en el que se otorgue el documento, no estará sujeta a autenticación de la firma del notario autorizante (art. 4). Dicha escritura deberá contener como mínimo los requisitos previstos en el referido artículo.

- a. Número de escritura, lugar, fecha, hora de otorgamiento y nombre completo del notario autorizante.
- b. Identificación de los comparecientes, en el caso de persona natural o física, el notario autorizante verificará la identidad de los comparecientes y dejará constancia del nombre, nacionalidad, edad o aclaración que es mayor de edad, profesión u oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identidad. En el caso de persona jurídica o moral, el notario deberá identificar nombre, razón o denominación social, nacionalidad, domicilio, así como relacionar la personería de su representante legal que deberá incluir los datos de inscripción vigentes en el registro correspondiente. En ambos casos deberá consignar el número de identificación tributaria correspondiente.
- c. Declaración expresa de que la hipoteca se constituye conforme a las condiciones del Tratado.
- d. Identificación física del inmueble e información registral, datos de inscripción y catastro o mensuras catastrales, así como regulaciones especiales a que está sujeto el inmueble y derechos de terceros.
- e. Descripción de las obligaciones garantizadas.
- f. Monto garantizado por la hipoteca. En caso de que sea más de un inmueble el objeto de la garantía, debe individualizarse el monto por el que responde cada bien inmueble.
- g. Plazo para el cual se constituye la hipoteca.
- h. Los comparecientes podrán acordar los casos en que el plazo se tendrá por vencido, extinguido o insubsistente, y pueda el acreedor hipotecario exigir el pago inmediato de las obligaciones garantizadas.
- i. Como domicilio especial, para efectos judiciales, la hipoteca sólo podrá someterse a jurisdicción del Estado Parte donde esté situado el inmueble.
- j. Los comparecientes deberán expresar que se someten a los procedimientos judiciales contemplados en el presente Tratado.

Para su registro, en la sede principal de las oficinas del Registro de Propiedad Inmobiliaria de cada uno de los Estados Parte, habrá adscrita una Unidad Registral especializada, encargada del proceso de inscripción de la Hipoteca Centroamericana y de la expedición de todos los informes, certificaciones y demás documentos relacionados con la misma (art. 7).

Los documentos se inscribirán en el sistema de folio real (art. 8) y las certificaciones e informes registrales podrán requerirse desde cualquier Estado Parte. El del lugar donde está ubicado el inmueble será el responsable de emitir las certificaciones sobre la situación legal del mismo, indicando nombre del propietario, dirección o

ubicación geográfica, extensión superficial en el sistema métrico decimal, si es rural o urbana, gravámenes y cargas que posea dicho inmueble (art. 9).

La función calificadora la ejercerá el registrador del Estado Parte donde está ubicado el inmueble sobre el cual se constituirá la hipoteca, y estará sujeta a los requisitos de fondo y forma (art. 10). La inscripción del instrumento de hipoteca tendrá validez desde el día y hora de su presentación (art. 11).

Establece también la figura de la inscripción de la Reserva de Prioridad (art. 12) por instituciones financieras supervisadas y por créditos acordados por otras personas jurídicas o morales, naturales o físicas. En ambos casos y luego de inscrita, la Reserva de Prioridad será irrevocable, tendrá validez desde el día y hora de su presentación, por el plazo de 90 días calendario, a cuya finalización se tendrá por cancelada de pleno derecho. Los instrumentos en que se constituya, modifique o cancele una Hipoteca Centroamericana, podrán ser presentados para su inscripción en cualquiera de las oficinas registrales autorizadas de los Estados Parte (art. 13). Deberá presentarse el instrumento en el que se constituya, modifique o cancele; certificación extractada de ubicación del inmueble, informe catastral o levantamiento topográfico validado y comprobante de pago del arancel fijado para el servicio requerido (art. 14).

Establece las reglas para la recepción y precalificación de instrumentos (art. 15), su remisión al registro sede después de precalificado (art. 16), verificación de cumplimiento de los requisitos de fondo y forma, procediendo a inscribir, suspender o denegar en un plazo de 8 días hábiles (art. 17). Se extenderá constancia de inscripción del documento (art. 18) o resolución de suspensión o denegatoria notificando las observaciones realizadas, teniendo un plazo de 45 días para subsanarlas, o caducará el asiento de presentación y se cancelará de oficio (art. 19).

El Tratado también establece los medios recursivos de revisión contra la resolución del Registrador Sede, para ante el jefe inmediato, por escrito, dentro del plazo de 5 días hábiles; y el Recurso de Apelación contra lo resuelto en el recurso de revisión, para ante el funcionario de mayor jerarquía en materia registral, interpuesto por escrito en el plazo de 10 días hábiles, contados a partir del siguiente al de la notificación (art. 20).

Establece las reglas para la ejecución judicial, dándole naturaleza de título ejecutivo a los instrumentos constitutivos de las obligaciones que se garanticen con Hipoteca Centroamericana, tiene fuerza ejecutiva (art. 21). Se someten a jurisdicción especial, llevándose a cabo en el Estado Parte en que se encuentra ubicado el inmueble, siendo competentes para conocerlos las autoridades judiciales de primera instancia en materia civil, o en su caso, tribunales especializados en materia mercantil, comercial o bancaria (art. 22).

El proceso de ejecución inicia con la solicitud de requerimiento de pago, se emite resolución ordenando el pago de lo debido por capital, intereses, comisiones, recargos, costes procesales y demás saldos a cargo del deudor; el embargo del inmueble hipotecado, la intervención del inmueble y anotación del embargo (art. 24). Asimismo, establece lo relativo a la notificación del requerimiento de pago y realización del pago en un plazo máximo de 15 días hábiles, lo relativo a oposición por escrito a la ejecución (art. 25) y a la resolución de la oposición desestimándola o declarando su procedencia (art. 26).

Hace referencia a los funcionarios habilitados para realizar notificaciones, siendo funcionarios judiciales y notarios en ejercicio (art. 27), el diligenciamiento de la notificación (art. 28) y notificación por medio de mandatario especial o por edicto (art. 30).

Regula lo relativo a la publicación de carteles para subasta o remate (art. 29), subasta o remate del inmueble, la que se llevará a cabo en el lugar, fecha y hora señalados, al mejor postor (art. 33), pago del valor del inmueble (art. 34); título de propiedad, certificación del acta de remate y el auto que lo aprueba, o su protocolización, deberá inscribirse (art. 35).

Regula lo relativo a que en el procedimiento de ejecución no se admite recurso alguno, excepto el de apelación contra la resolución que no admita la solicitud de requerimiento de pago o la que desestime la oposición presentada (art. 31). El recurso de apelación se interpondrá dentro de los 3 días hábiles siguientes al de la notificación ante el juez que emitió la resolución, el que remitirá los autos al tribunal superior, quien lo resolverá dentro de los 15 días hábiles siguientes a su recepción (art. 32).

Se regula lo relativo al Arancel Único para la Hipoteca Centroamericana, su reglamentación en el plazo de 3 años, protocolos especiales para el arancel registral único centroamericano (art. 37). También lo referente a la aprobación de manuales, facultando al Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP) para elaborarlos y aprobarlos (art. 38).

Los Estados han adquirido una serie de compromisos a cumplir para lograr la plena aplicación del Tratado, entre ellos: dotar de tecnología, equipamiento y capacitación. Además, nombrar un Registrador Centroamericano, designando temporalmente a un registrador de la propiedad inmobiliaria; aprobar Arancel Único de la Hipoteca dentro del plazo de 3 años, y esfuerzos de modernización de sus Registros (art. 39).

Finalmente, regula lo relativo a la: ratificación, adhesión, vigencia, entrada en vigor, depósito, modificación y denuncias, considerando una duración indefinida y entrada en vigor 10 días después del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión. Fue suscrito en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, el día once de diciembre de dos mil siete (art. 40).

#### **6.3.4 Consideraciones hechas al contenido del Tratado**

Previo a la aprobación del Tratado por Guatemala, en dicho país sectores relacionados a los ámbitos del Tratado, tales como la Superintendencia de Bancos, expresaron posibles problemas para la aplicación práctica del mismo. Entre ellas, que el texto no hace referencia a la aplicación supletoria de legislación ordinaria en casos no previstos, lo que podría derivar en complicaciones de fondo y forma en su aplicabilidad. Además, que hace referencia al compromiso de los Estados de nombrar a un Registrador Centroamericano, pero no contempla las funciones, jurisdicción, competencia, ubicación o sede y tiempo de ejercicio. Dichas observaciones deben ser valoradas y consideradas a efecto de viabilizar la aplicación y cumplimiento del Tratado, al cobrar vigencia. Sin embargo, aun cuando puedan existir dudas y observaciones sobre su contenido y aplicabilidad, hay

que considerar que en la actualidad, frente a un mundo globalizado —de conformación de grandes bloques regionales, de grandes fábricas mundiales y de la formación de cadenas mundiales de producción y de valor— los Estados miembros de las organizaciones regionales procuran desarrollar, modernizar y hacer eficiente su proceso de integración regional, fomentando un mayor desarrollo económico, social y político.

Este nuevo contexto mundial y regional, y la necesidad de pasar a estadios superiores de integración, han generado un mayor comercio intrarregional tanto de bienes como de servicios, provocando también un crecimiento de inversión en la región. Así como también de operaciones financieras e incremento de transacciones inmobiliarias, lo que motivó, desde aquel momento, la necesidad de crear el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, como ya se explicó al inicio. Y con ello, dotar a la región de un marco normativo, regulatorio, de las garantías para dichas operaciones regionales, y que garantice la seguridad jurídica de las mismas.

El Tratado genera un ámbito regional novedoso y único en el mundo, en las experiencias de integración conocidas, constituyendo una figura propia, original y novedosa. Ni aun la Unión Europea, que desde hace algunos años generó estudios e iniciativas para procurar constituir la eurohipoteca, hasta la fecha no lo ha logrado. Centroamérica sí logró la aprobación del presente Tratado para modernizar e integrar las condiciones y procesos de otorgamiento de créditos hipotecarios en la región. Creó reglas comunes para constituir garantías en cualquiera de los Estados Parte, independientemente del lugar de ubicación de los inmuebles y de las partes, generando mayores facilidades y acceso a créditos con diferentes instituciones bancarias o crediticias. También genera una importante participación de los notarios autorizados en los Países Parte del Tratado, así como de los abogados, jueces y otras personas intervinientes en los procesos relacionados.

### **6.3.5 Otros esfuerzos y experiencias en organizaciones regionales de integración**

En el marco de la Unión Europea se registran referencias sobre algunas vías para la consecución de la eurohipoteca como una figura hipotecaria común a todos los Estados miembros, sin que ninguna de ellas haya logrado llegar a buen término.

En un primer momento se buscó la unificación jurídica en materia de garantías hipotecarias, intento calificado de utópico por Mejías Casero, dadas las insalvables diferencias entre los diversos ordenamientos. En esta línea se mencionó el “Informe Segré” de 1966, relativo a la construcción de un mercado europeo de capitales y en el que se refirió a la garantía y aseguramiento de los créditos.

Se habló también del principio de mutuo reconocimiento, que se retomó en diversas propuestas de directivas, entre ellas la Propuesta de Directiva del Consejo sobre la libertad de establecimiento y libre prestación de servicios en materia de crédito hipotecario.

wlualmente, en la Comunicación de la Comisión Europea relativa a los servicios financieros de 26 de junio de 1997, se estableció la necesidad de intervenir de forma inminente en materia de créditos hipotecarios, motivo por el que se impulsó un Proyecto de Directiva sobre la venta a distancia de servicios financieros. Este no prosperó, pero constituye la semilla de la proposición de Directiva del Parlamento y del Consejo relativa a la comercialización a distancia de los servicios financieros de los consumidores. Entre dichos servicios financieros se incluían las operaciones de préstamo, en particular los préstamos al consumo y los créditos hipotecarios.

Se señaló la necesidad de profundizar en el estudio de la figura de la eurohipoteca, para evaluar su potencial para la promoción de la integración de los mercados de crédito hipotecario de la UE.

## 6.4 Los Principios Registrales en el Marco de la Hipoteca Centroamericana

**Lavinia Figueroa**

*Docente universitaria*

*Registradora de la Propiedad de Guatemala 2015-2016*

La Hipoteca Centroamericana, instrumento jurídico de carácter regional para los Estados que conforman el Sistema de Integración Centroamericana, apuntala una serie de esfuerzos para viabilizar el acceso al crédito dentro de la era de la globalización y del uso de las TIC.

Este instrumento es concebido como un gravamen que recae sobre un bien inmueble que esté comprendido dentro del territorio de los Estados miembros del Sistema de la Integración Centroamericana, rompiendo fronteras entre estos respecto del ejercicio del notariado y del Registro Público, los que adquieren una visión regional.

La razón de ser de esta figura jurídica consiste en dinamizar la economía dentro de la región, permitiendo que la garantía reconocida como de primera categoría, la hipoteca, pueda constituirse para asegurar el cumplimiento de una obligación mediante un único crédito que simplifica trámites, disminuye los costes de transacción y transparenta las negociaciones.

La institución pública que por excelencia evidenciará estas negociaciones, y por ende las garantías que se crearán, son los registros públicos, específicamente los que en la región tienen por competencia principal los bienes inmuebles. Dichos Registros fundamentan su actuar en las normas jurídicas que lo rigen y en los principios registrales que lo robustecen, los que tienen origen en la especialidad de su quehacer y en la razón de su existir: dar certeza y seguridad jurídica, tal como se establece en el Objetivo de Desarrollo Sostenible, ODS 16: paz, justicia e instituciones fuertes.

Se presentan a continuación los principios registrales principales, que por su importancia y efectos se seleccionan para ser expuestos en este documento, pero que de ninguna manera excluyen otros que, por su operatividad y novedad por el uso de tecnologías, ya se apliquen o se aplicarán en el futuro. Veamos:

### 6.4.1 Definición

Son aquellas directrices, lineamientos o reglas más generales del Derecho Registral, que inspiran un conjunto normativo y contribuyen a la interpretación de las reglas particulares, orientando el funcionamiento de los Registros Públicos.

La mayoría de los principios registrales se encuentran recogidos en normas jurídicas de los distintos ordenamientos jurídicos, tal como sucede en Guatemala, en la Constitución Política de la República, el Código Civil, el Código de Comercio; la Ley de Garantías Mobiliarias, la Ley del Registro Nacional de las Personas, el Código de Notariado y otros cuerpos normativos.

La importancia práctica de su conocimiento y observación es tal que, con base en ellos, registradores y operadores registrales, así como notarios y funcionarios administrativos y judiciales, ven vinculado su actuar a documentar actos o contratos, disposiciones y resoluciones, en forma tal que cumplan con dichos principios.

## **6.4.2 Principios Registrales en particular**

### 6.4.2.1 Principio de legalidad

En virtud de este principio, todo el actuar de los Registros y, por ende, de los documentos ingresados para su inscripción al Registro, deben cumplir con los requisitos de ley, de forma y de fondo.

La exactitud o concordancia de los asientos registrales con la realidad jurídica se presume, por lo que es lógica la exigencia de la autenticidad legítima de los títulos presentados al Registro, ya que ello presenta una garantía de la verdad de su contenido y de la conformidad a derecho de su contenido.

La calificación jurídica de los documentos consiste en examinar que estos cumplan con esos requisitos legales de forma y fondo, que coincidan con sus correspondientes inscripciones y contengan los datos necesarios para su inscripción. La calificación es el examen que hace el Registro acerca de un título presentado para determinar si reúne las condiciones exigidas por ley o, por el contrario, existen uno o varios defectos que impidan su inscripción. Si tales defectos existen deben ser subsanados para que el documento sea inscrito.

La calificación registral puede tener distintos grados de robustez. Generalmente los Registros Públicos, cuya naturaleza es fundamentalmente jurídica, con efectos constitutivos, tienen una calificación registral fuerte y exigente. Contrario sensu otros registros tienen una naturaleza más tendiente a la publicidad que a la constitución de los derechos, y en consecuencia, la calificación es mínima, en algunos casi inexistente, consistiendo más que en un Registro, un Archivo.

En el caso de la constitución y registro de la Hipoteca Centroamericana, todos los sujetos relacionados con ello deberán considerar la ley especial para cumplir con este principio: en cuanto a la forma de documentar la garantía, el notario hábil para autorizar este tipo de contratos, el Registro público competente para presentación y operación de documentos, los requisitos de las inscripciones y el arancel específico que se genera para el efecto.

#### 6.4.2.2 Principio de seguridad jurídica

Este principio se entiende como la garantía de resguardo efectivo de las inscripciones registrales, en el sentido que una vez asentados en los libros correspondientes —sean estos en soporte de papel o electrónico— se conservan y permanecen inalterables. Ello en tanto no ocurra un acto o contrato jurídico debidamente formalizado que afecte la situación del bien o derecho inscrito, y sea presentado al Registro para su inscripción.

De conformidad con este principio, en los libros a cargo del Registro debe reflejarse en forma indubitable lo que en realidad ocurre con los bienes o derechos inscritos. El respeto de este principio incluye la efectiva custodia y el resguardo de la información y del soporte en el que la misma se encuentra.

Ha de tomarse en cuenta que, con los avances de la tecnología y la existencia de normas en los Estados, que tienden a datos digitales y electrónicos, se entra en una era importante del resguardo de la información, procurando su acceso, cuidando los datos sensibles y reservados que se tengan.

Para efectos de la Hipoteca Centroamericana, la inscripción se llevará a cabo en el Registro del Estado en el que se encuentre ubicado el inmueble que se dé en garantía, compartiendo su información —con las medidas de seguridad respectivas— con los otros registros de la región y por supuesto con los medios de reproducción. Esto para cumplir con el principio de publicidad, que es otro de los que inspira el derecho registral.

#### 6.4.2.3 Principio de prioridad

Con la aplicación de este principio se establece la preferencia entre los derechos para su inscripción, lo cual no depende de la antigüedad de las negociaciones, o de los documentos que las contienen fuera del Registro, sino de la fecha de presentación del título. De tal suerte que el primero en orden registral no es quien primero adquiere el derecho, sino de quien antes inscriba su adquisición.

Cabe mencionar que, al ser presentado un documento al Registro, aunque adquiere prioridad de manera preliminar frente a cualquiera otro que no ha sido presentado, esta se materializa al ser inscrito el documento. Contrario sensu, si el documento fue suspendido o rechazado, la prioridad preliminarmente adquirida se pierde, salvo que haya sido injustificada y así reconocido.

Prioridad y prelación son principios registrales que se complementan. El primero se refiere a la preferencia de un título inscrito frente a uno no inscrito, lo que en la doctrina se conoce como la oponibilidad de lo inscrito frente a lo no inscrito, y la inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito. La prelación por su parte se refiere al respeto absoluto al orden en el que los documentos fueron presentados para su inscripción, manteniéndose un orden.

Respecto a la Hipoteca Centroamericana, este principio cobra relevancia especial, ya que la “cola” para establecer la prelación se puede generar desde todos o cualquiera de los Registros de los Estados Miembros del Sistema de Integración Centroamericana, ya que los documentos se pueden presentar en cualquiera de ellos, aunque sean inscritos en el del lugar donde esté el inmueble. Tener un sistema electrónico regional robusto, sostenible y seguro será un reto para el éxito y confianza en esta nueva figura jurídica.

#### 6.4.2.4 Principio de tracto sucesivo

La aplicación de este principio permite al titular registral disponer del derecho registrado y al que no ha inscrito se lo impide, por lo que el principio de legitimación se vincula íntimamente al de tracto sucesivo. El Registrador por su parte está obligado a verificar la previa inscripción del derecho del disponente, y solo así proceder a la consecuente disposición que se haga de tal derecho a favor de un tercero, que ahora se convertirá en el nuevo titular registral.

Es importante señalar que aun cuando se presente al Registro un título, que luego de ser calificado resulta perfecto, es posible que no pueda ser inscrito, incluso cuando el antecedente sí corresponda a quien dispone; tomando en consideración que la calificación de los asientos registrales debe ser integral y podría ser que exista alguna anotación, embargo, hipoteca u otra inscripción que impida realizar el traslado de dominio. Cae por su peso en consecuencia que el estudio de los notarios del estado de la finca al momento de autorizar sus contratos implica no solo titularidades, sino demás derechos contenidos en el historial completo de la finca.

En lo que respecta a la Hipoteca Centroamericana es vital poder acceder a los asientos registrales, para tener la certeza de que el tracto sucesivo se va a respetar, y será viable inscribir por la ausencia de impedimentos que pueden establecerse al hacer esa revisión integral.

#### 6.4.2.5 Principio de publicidad

La información que mediante documentos e inscripciones constan en los registros es pública, salvo aquellos aspectos que por ley y seguridad se reputan como datos sensibles de acuerdo con normas especiales.

La publicidad registral se entiende desde dos ángulos, aunque en realidad es una y así debe ser considerada, pues es una parte muy importante de la razón de ser de los Registros Públicos.

La publicidad registral se ve desde el ámbito material y el formal. La publicidad material es la que establece que el Registro es público y la información que tiene es conocida por todos, o puede serlo. Es decir, que, aunque no se ha sido parte dentro de un negocio, afecta a tercero lo que está inscrito en el Registro.

La publicidad formal se entiende como las formas o medios a través de los cuales se puede acceder a esa información pública.

Cada día se utilizan más los medios virtuales, por lo que acceder a la información de cada uno de los registros de la región, para tener certeza en las negociaciones, requiere para los Estados miembros tener un similar nivel de tecnología para motivar el uso de la Hipoteca Centroamericana. Basados, entre otras normas, en las que a la fecha se han generalizado en nuestros ordenamientos jurídicos para el sector público, entre ellas la norma de simplificación de requisitos y trámites administrativos.

La publicidad es la razón de ser de la existencia del Registro Público en cada Estado, cuanto más su importancia en la acción conjunta regional que impone la figura de la Hipoteca Centroamericana, por ello es indispensable robustecer su efectividad con buenas prácticas e inversión de las TIC.

### 6.4.3 Conclusión

Los principios registrales del derecho inmobiliario son aplicables al nuevo estatuto de la Hipoteca Centroamericana, no solo de manera tradicional, como sucede en todos los sistemas de folio real y fe pública.

Es necesario que una vez entre en vigencia la ley, al ser ratificado el Tratado por un tercer país, además de Guatemala y el Salvador, implementar su aplicación con enfoque específico, buenas prácticas, y robustecerlo a través de capacitaciones a todos los sectores involucrados.

La trascendencia que el uso de esta figura legal regional tenga en la economía de los Estados promoverá el alcanzar metas del ODS 16, por lo que los distintos sectores, —público, privado, profesional y académico— deben contribuir a su implementación.

### Referencias bibliográficas

**Figuroa, L. y Ramírez, D.** *Derecho Registral I*. Guatemala.

**Ramírez, Daniel y Figuroa, Lavinia. (2013).** La Hipoteca Centroamericana. Título y Registro. Guatemala.

**Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana.**

<https://www.google.com.gt/#q=CRICAP>

<http://www.sica.int/>

## 6.5 Creación de un Sistema Registral de Hipoteca Centroamericana Electrónico

**Antonio Otero Carreira**

*Presidente Futuver Consulting S.L.  
Consultora Tecnológica*

Desde diciembre de 2007, cuando se suscribió el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, el estado de la tecnología a nivel mundial ha sufrido un cambio muy importante. Sin embargo, la vigencia que el proceso definido en dicho documento se sigue teniendo en el año 2022, es una muestra de lo acertado del enfoque.

Llevo veinticinco años trabajando en la modernización y transformación digital de los registros de la propiedad. Inicialmente, en España, y desde hace más de quince años, dedicado casi en exclusiva a los registros de Latinoamérica. Todos los proyectos tienen una serie de riesgos que deben ser tenidos en cuenta, gestionados y vigilados para intentar que los riesgos no se materialicen, o que en caso de producirse se cuente con un plan de contingencia.

Un proyecto de puesta en marcha de la Hipoteca Centroamericana es de una alta complejidad, porque involucra a uno de los sectores jurídicamente más complejos a la vez que atraviesa las fronteras regulatorias de los Estados Parte (*“estado que ha participado o se ha adherido al Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana”*); añadiendo un plus nada despreciable de complejidad a algo que de por sí entraña complejos componentes de carácter jurídico y técnico.

Me centraré en este artículo en los aspectos técnico-jurídicos, tratando los riesgos de esta índole que *a priori* se pueden identificar en el proceso de implantación de esta nueva figura de La Hipoteca Centroamericana.

Comenzaré diciendo que la experiencia nos ha enseñado que buenos proyectos pueden venirse abajo por un mal enfoque técnico. Uno de los principales problemas con los que nos hemos encontrado en esta larga trayectoria de modernización, es la escasez de personal técnico informático verdaderamente cualificado en materia registral. Y como consecuencia de ello prácticamente ningún sistema de información o plataforma ha conseguido implementar un registro de la propiedad verdaderamente electrónico prescindiendo del papel, con total certeza jurídica.

Tal y como dije anteriormente, el proceso definido por el Tratado mantiene su vigencia aún pasados quince años porque está basado en principios registrales universales como el de rogación, prelación, calificación, publicidad, especialidad, etc. Por lo que no pretende en absoluto alterar la esencia del Registro sede (*“... oficina registral del país donde están radicados los inmuebles...”*), sino simplemente implantar un mecanismo mediante el cual los trámites puedan ser presentados en cualquier Estado Parte del Tratado, y en su caso remitidos al país en el que físicamente se encuentra la finca registral sobre la que se constituye el derecho de

Hipoteca Centroamericana. De tal forma se facilita el acceso al mercado hipotecario, tanto a la banca como a ciudadanos y empresas de los Estados Parte, permitiendo la implantación de una seguridad jurídica preventiva transfronteriza como mecanismo ideal para impulsar el desarrollo en estos países.

En términos conceptuales, aunque nunca se ha contemplado así, tal proceso no requeriría de tecnología alguna. Los notarios podrían perfectamente presentar en las oficinas habilitadas los testimonios de las escrituras públicas en papel, que las mismas fueran incluidas en una valija diaria, remitidas físicamente al Registro sede, calificadas, remitidas las resoluciones y/o constancias de inscripción en valija igualmente hacia el Registro receptor y comunicadas al usuario por las vías presenciales.

Desde el punto de vista del proceso, sería de igual manera válido. De hecho, los plazos previstos en el Tratado permitirían perfectamente la realización del proceso por estos medios “tradicionales”, sin que ello supusiese un menoscabo en la esencia de la figura jurídica que supone la Hipoteca Centroamericana.

El único problema es que, en el año 2022, en medio de los innumerables avances en materia tecnológica, de comunicaciones y de interoperabilidad, tal escenario no es planteable o al menos se presenta como “arcaico”. De hecho, ya desde el año de suscripción del Tratado (2007), el mismo apuntaba en su artículo 7 que *“Las oficinas de los Registros de la Propiedad Inmobiliaria de los Estados Parte, estarán interconectadas electrónicamente”*; y en el artículo 16 ya regulaba dentro del proceso registral que *“inmediatamente después de precalificado el instrumento, el Registro receptor lo enviará electrónicamente, junto con la precalificación, al Registro sede”* (para su calificación e inscripción). Es por ello por lo que las herramientas tecnológicas y de gestión, propias de la tramitación electrónica de los registros de la propiedad, serán sin duda un factor muy importante a considerar en la puesta en marcha de un proyecto para la implantación de la Hipoteca Centroamericana.

Una de las cuestiones más importantes a tener en cuenta en las herramientas tecnológicas a utilizar, es la de garantizar la validez jurídica de los procesos que se llevan a cabo antes, durante y después de la presentación del instrumento en el Registro sede. Asumiendo que dichos principios se encuentran garantizados durante la tramitación en el Registro sede, resulta de vital importancia considerar un *software* especializado en materia registral para la gestión unificada de la Hipoteca Centroamericana. Y no caer en el error de considerar que esta parte del procedimiento es simplemente accesorio y no una parte integrante de la seguridad jurídica preventiva de principio a fin.

El *software* especializado en materia registral es muy escaso, porque las grandes empresas desarrolladoras del mismo no consideran el tamaño del mercado de los registros de la propiedad lo suficientemente grande como para dedicar sus esfuerzos hacia este sector. En este escenario, la mayoría de los registros de la propiedad han optado por desarrollos propios mantenidos por personal técnico. Este en muchas ocasiones no está lo suficientemente formado en materia registral, o no cuenta con la autonomía o el presupuesto suficiente para abordar un desarrollo de magnitud suficiente que garantice su escalabilidad y el mantenimiento de la tecnología más actualizada.

Aunque muchos de los Registros aseguran tener técnica de folio real, de folio real electrónico, así como utilizar sistemas telemáticos y digitales en su gestión, cuando se analizan en profundidad sus procesos y se accede realmente a la situación tecnológica del Registro, se observa que en realidad las carencias de los sistemas son de índole vertebral. Ello porque fueron diseñados con base en peticiones funcionales surgidas a lo largo del tiempo, conformando sistemas muy complejos del que forman parte aplicaciones en diferentes tecnologías, componentes inconexos o procesos duplicados que son necesarios para suplir las carencias que se hacen cada día mayores con los cambios normativos y las exigencias tecnológicas.

Un *software* para los registros de la propiedad requiere de un diseño pensado para y por los registros, con una visión de amplias miras y pensado para que evolucione en el tiempo, porque entienda la esencia de los principios registrales de un registro de derechos. He trabajado en un software de este tipo durante más de veinte años, y he participado en su implantación en más de 150 registros de España, México y Panamá. Para lograr que un mismo sistema consiga gestionar con seguridad jurídica distintas realidades ha sido necesario implementar más de 20.000 reglas y objetos del negocio jurídico. Entre ellas se encuentran elementos transversales vitales como la firma electrónica con estándares internacionales y los mecanismos de sellado de tiempo, imprescindibles en materia de datación en este entorno, entre otras muchas.

Sólo la utilización de las firmas electrónicas con validez jurídica en los diferentes Estados Parte supondrá un reto legislativo y tecnológico a superar. Esto, debido a que las autoridades de certificación válidas en los diferentes países necesitarán realizar acuerdos para que las firmas electrónicas realizadas con certificados emitidos por autoridades de certificación de unos Estados Parte sean válidas en los otros. De este aspecto, por ejemplo, no se hace mención en el Tratado (en dicha fecha el uso de la firma electrónica en el entorno registral era prácticamente inexistente) y en el que tendrá que trabajar el equipo que dirija el proyecto de implantación.

Existen otros muchos aspectos técnico-jurídicos relevantes que deberán ser resueltos. Un primer ejemplo es que el Tratado prevé la figura de la “Reserva de Prioridad”, y existen países cuyas legislaciones no la contemplan como tal, o cuya práctica registral no las trata de la manera prevista en el Tratado. Al tratarse de una norma de Derecho Comunitario, se deberían incluir las “mejores prácticas” internacionales.

Lo que quiere decir es que dichos países pueden ratificar el Tratado, pero deberán contar con las decisiones jurídicas materializadas en sus sistemas de gestión que les permitan articular este concepto sin interferir en las normas internas; o por el contrario gestionar el sistema de Hipoteca Centroamericana con un nivel de adaptabilidad que sólo se consigue con *software* altamente especializado en la materia.

Otro de los problemas a resolver es el tema del principio de prelación, algo nada trivial cuando median espacios de tiempo entre el momento exacto en el que se produce la presentación en el registro receptor y la correspondiente presentación en el registro sede. Por lo que es materialmente posible que mientras se pretende presentar una Reserva de Prioridad en el registro receptor, se presente apenas unos segundos después un trámite que afecta al mismo inmueble directamente en el registro sede. La datación realizada en el registro receptor puede ser anterior en el tiempo a la realizada en el registro sede, sin embargo, a

efectos del registro sede la presentación de la Reserva de Prioridad se presentó con posterioridad, por lo que habría un conflicto de prioridad en función de la prevalencia que debería ser determinada jurídicamente en los procedimientos generales, pero que también podría tener una solución de índole técnica si el sistema de Hipoteca Centroamericana utilizara un registro de entrada “universal” al que estuviesen suscritos todos los Estados Parte.

Dando por hecho que es posible superar todos los obstáculos, que las autoridades de los Estados Parte apoyan la iniciativa y son conscientes de lo complejo del sistema registral, imagino una plataforma electrónica accesible desde un navegador moderno de cualquiera de las oficinas registrales de los Estados Parte. Una plataforma donde registrar electrónicamente la entrada de cualquier documento público en el que se pretenda inscribir una Hipoteca Centroamericana, se acredite con firma electrónica —infraestructura de PKI y certificados x509v3— y sellado de tiempo; se tramite en un sistema igualmente electrónico, siendo accesible en cualquier momento el estado del trámite por parte de los usuarios, como si de un único registro se tratase.

Terminaré diciendo que, aunque es complejo, existe ciertamente una posibilidad real de poner en marcha un registro totalmente electrónico para la gestión de las hipotecas centroamericanas, con todas las garantías jurídicas.

Hay muchos aspectos a tener en cuenta, como los procesos, la selección y capacitación de los notarios y registradores, el estado del arte de cada tecnología registral en cada país, la gestión del cambio, la imagen, la comunicación, entre otros muchos. Pero me centraría en dos que en mi opinión son los más importantes y harán el proyecto exitoso desde el primer momento: el primero es la voluntad política de todos y de cada uno de los países miembros, y el segundo es contar con una empresa y profesionales con experiencia en la materia.

## 6.6 La Hipoteca Centroamericana en relación con el Proceso Civil y Mercantil

**Saúl Ernesto Morales**

*Juez Quinto de lo Civil y Mercantil de San Salvador*

*Docente universitario*

### Generalidades

El préstamo hipotecario<sup>46</sup> es un producto financiero que nos permite recibir dinero a cambio de nuestro compromiso personal de devolver dicha cantidad, junto a los intereses correspondientes y en un plazo determinado, que se caracteriza por la exigencia de una garantía real.

La hipoteca (arts.44 caución y 567 Código Civil, derecho real) por parte de un acreedor que puede ser persona jurídica o natural: se entrega un inmueble, como una vivienda o un terreno, el cual queda “hipotecado” a favor del acreedor, pero la tenencia material la mantiene el solicitante del crédito. En caso de que la persona no cumpla con el pago del crédito otorgado, el inmueble que lo respalda pasa a ser propiedad —como en el caso de una persona natural, o jurídica como una entidad financiera— a través de un proceso judicial<sup>47</sup>, ya sea por medio de una realización o una venta en pública subasta, art. 646 y sig., Código de Procedimientos Civiles y Mercantiles (CPCM)<sup>48</sup>.

Es necesario aclarar que las condiciones de la constitución de una hipoteca variarán según el acreedor, ya sea la persona natural o la entidad jurídica o financiera en su caso, el monto y tipo de préstamo que respaldará. Generalmente, las garantías se constituyen como “abiertas”<sup>49</sup>, esto quiere decir que dentro de la vigencia de una hipoteca quedarán respaldadas cualesquiera obligaciones crediticias que tiene con un ente jurídico como en el caso de un banco. Dichas obligaciones pueden ser por diferentes montos y su límite será el que se pacte en el contrato, de manera que una vez liquidadas las obligaciones principales, puede proceder a su cancelación como es lo normal en el mercado crediticio.

46 Decreto Ley 23/08/1859. Código Civil Salvadoreño. art. 2157 C. de El Salvador. La hipoteca es un derecho constituido sobre inmuebles a favor de un acreedor para la seguridad de su crédito, sin que por eso dejen aquellos de permanecer en poder del deudor. Si el deudor entregare al acreedor el inmueble hipotecado, se entenderá que las partes constituyen una anticresis, salvo que estipulen expresamente otra cosa. arts. 1309, 1331 y 1954 y Sig. C.

47 Hernán Luis Aguirre Manríquez. Diccionario Conceptual de Derecho Civil Chileno. Acción Hipotecaria, Pág. 3 Libro Electrónico. Registro Propiedad Intelectual N°131.014 7 de febrero de 2003. La que nace del derecho real de hipoteca para la realización del crédito sobre los bienes hipotecados.

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

49 Luciana Tula y Karim Abu-Nassar Melchor. Profesora Tutora: Dra. M. Laura Negroni. Hipoteca abierta. Especialidad en el Crédito o Accesoriidad, libro electrónico 2019. Existen dos tipos de hipoteca: hipoteca cerrada cuando se trata de una sola obligación y, al momento de constituirla, se especifican unos términos y condiciones para su cumplimiento. Es hipoteca abierta si se trata de una o varias obligaciones (varios préstamos del mismo acreedor al mismo deudor).

Por otra parte, las hipotecas cerradas o simples son aquellas que, contrario a las abiertas, se limitan a garantizar una sola obligación, por un solo monto y plazo. De modo que, al liquidar el crédito, a su vez desaparece la garantía, la cual debe ser cancelada registralmente y liberar el bien para la disposición de su propietario.

Es importante destacar que una vez cancelada la deuda, a la luz de la ley de protección al consumidor, los acreedores o en su caso un banco deberá entregar el respectivo finiquito y la cancelación registral de la hipoteca, esto es dentro del plazo de 15 días contados a partir del último pago.

En el caso de que hubiera incumplimiento de obligación por una de las partes de una Hipoteca Centroamericana, ese documento tendrá la fuerza ejecutiva para iniciarse el proceso ejecutivo hasta llegarse a la ejecución forzosa; lo que tendría aplicación en todos los países de la región centroamericana que han firmado el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, en el cual se hayan sometido a la jurisdicción.

En el caso de El Salvador, en el CPCM, en el apartado de los títulos ejecutivos, el art. 457 establece que son títulos ejecutivos —que permiten iniciar el proceso regulado en este capítulo— los siguientes: 1°. Los instrumentos públicos; 7°. Los instrumentos públicos emanados de país extranjero, cuando se hubiere llenado las formalidades requeridas para hacer fe en El Salvador; y 8°. Los demás documentos que por disposición de ley tengan reconocido este carácter. Eso significa que, si bien es cierto que se establece en los arts. 15, 16, 17 y 18 C. reglas de como surtirán efecto los documentos emanados del extranjero, en este caso, el art. 144 C. los Tratados internacionales celebrados por El Salvador con otros Estados o con organismos internacionales, constituyen leyes de la República al entrar en vigencia, conforme a las disposiciones del mismo Tratado y de esta Constitución.

En ese sentido el Tratado<sup>50</sup> regirá con relación a los instrumentos públicos, auténticos y privados, arts. 331, 332 CPCM y arts. 1570, 1571 y 1573 C. en relación con el art. 416 CPCM; este último artículo con relación a los sistemas de valoración de la prueba, pero específicamente en el acto o contrato de Hipoteca Centroamericana. Con las modalidades que establece dicho Tratado con relación al domicilio, la competencia y cuantía.

En el apartado siguiente se presenta un cuadro comparativo de todas las actividades a realizar. Podemos ver que la Hipoteca Centroamericana trae mayores beneficios y además agiliza el proceso, suprime la primera fase cognoscitiva o contradictoria del proceso ejecutivo y permite que de inmediato se inicie la ejecución forzosa, lo cual considero que dará mayor agilidad en los negocios jurídicos.

50 "Art. 15 C. A las leyes patrias que arreglan las obligaciones y derechos civiles, permanecerán sujetos los salvadoreños, no obstante, su residencia o domicilio en país extranjero: 1o. En lo relativo al estado de las personas y a su capacidad para ejecutar ciertos actos, que hayan de tener efecto en El Salvador; art. 16 C. Los bienes situados en El Salvador están sujetos a las leyes salvadoreñas, aunque sus dueños sean extranjeros y no residan en El Salvador. Esta disposición se entenderá sin perjuicio de las estipulaciones contenidas en los contratos otorgados válidamente en país extraño. Pero los efectos de los contratos otorgados en país extraño, para cumplirse en El Salvador, se arreglarán a las leyes salvadoreñas. art. 17 C. La forma de los instrumentos públicos se determina por la ley del país en que hayan sido otorgados. Su autenticidad se probará según las reglas establecidas en el Código de Procedimientos (334 CPCM). La forma se refiere a las solemnidades externas; y la autenticidad al hecho de haber sido realmente otorgados y autorizados por las personas y de la manera que en los tales instrumentos se exprese. art. 18 C. En los casos en que las leyes salvadoreñas exigieren instrumentos públicos para pruebas que han de rendirse y producir efecto en El Salvador, no valdrán las escrituras privadas, cualquiera que sea la fuerza de éstas en el país en que hubieren sido otorgadas."

EL PROCESO EJECUTIVO				LA EJECUCIÓN FORZOSA	
No.	ACTIVIDAD	No.	ART.	ACTIVIDAD	ART.
1	Títulos Ejecutivos	15	457	Acceso a La Ejecución Forzosa	551
2	Objeto del proceso	16	458	Principio de Completa Satisfacción Del Ejecutante	552
3	Demanda	17	459	Títulos de Ejecución Nacionales	554
4	Admisión de la demanda	18	460	Títulos de Ejecución Extranjeros	555
5	Recursos	19	461	Reconocimiento de Títulos Extranjeros a Falta de Tratados Internacionales	556
6	Emplazamiento	20	462	Competencia para el Reconocimiento	557
7	Terminación del Proceso	21	463	Procedimiento de Reconocimiento de Títulos Extranjeros	558
8	Motivos de Oposición	22	464	Títulos no Ejecutables	559
9	Planteamiento de La Oposición	23	465	Límites de la Actividad de Ejecución	560
10	Tramitación de La Oposición	24	466	Competencia para la Ejecución de Títulos Nacionales	561
11	Audiencia de Prueba	25	467	Competencia para la Ejecución de Títulos Extranjeros	562
12	Sentencia	26	468	Examen de Oficio de La Competencia	563
13	Recursos	27	469	Solicitud de Ejecución	570
14	Eficacia de la Sentencia	28	470	Designación de Bienes	571
		29		Documentos que deben acompañar a la Solicitud	572
		30		Acumulación de Ejecuciones	573
		31		Despacho de Ejecución	574
		32		Auto rechazando la Solicitud de Ejecución	575
		33		Contenido del Despacho de Ejecución Impulso de Oficio	576
		34		Notificación del Despacho de La Ejecución al Ejecutado	577
		35		Efectos de La Notificación al Ejecutado	578
		36		Oposición a la Ejecución	579-585
		37		Realización y Subasta de Los Bienes Embargados	646-664

### **Inicio de la Ejecución Judicial según el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana**

<b>No.</b>	<b>Actividad</b>	<b>Art.</b>
<b>1</b>	<b>El acreedor, por medio de apoderado judicial, solicitará por escrito el requerimiento de pago al juez competente<sup>51</sup></b>	<b>23- 24</b>
<b>2</b>	<b>Notificación del Requerimiento de pago<sup>52</sup></b>	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>Resolución de la Oposición<sup>53</sup></b>	<b>26</b>
<b>4</b>	<b>Funcionarios habilitados para realizar notificaciones<sup>54</sup></b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>Diligenciamiento de la Notificación<sup>55</sup></b>	<b>28</b>

51 Artículo 23. El acreedor, por medio de apoderado judicial, solicitará por escrito el requerimiento de pago al juez competente, debiendo incorporar la siguiente información: 1. La designación del Juez al que va dirigida a menos que en el Estado Parte funcione una oficina encargada de la distribución de demandas y solicitudes; 2. Información que identifique al acreedor; 3. Información que identifique al deudor, al garante hipotecario, cuando no fuere deudor, y sus domicilios; 4. La narración precisa de los hechos y la invocación del derecho en que se funda; 5. La cantidad líquida de dinero reclamada, que deberá expresarse de acuerdo al mecanismo de convertibilidad establecido en el contrato; y para cuya comprobación se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable a juicio ejecutivo del Estado Parte donde se efectúa el requerimiento de pago. 6. La dirección que señala el apoderado para recibir notificaciones, e indicación del lugar en donde está ubicado el inmueble en el cual se puede requerir de pago al deudor y al garante hipotecario en su caso; y 7. El lugar y la fecha de la solicitud. La solicitud de requerimiento de pago deberá acompañarse del documento de crédito y del documento de Hipoteca Centroamericana debidamente inscrito en Registro de Propiedad Inmobiliaria, a menos que dichos actos jurídicos se hubieran otorgado en el mismo instrumento, así como de una certificación registral en la que conste que la hipoteca está vigente, si hay o no otros gravámenes u otras marginaciones sobre el inmueble hipotecado y el nombre del actual propietario del mismo. La fecha de expedición de dicha certificación no podrá ser mayor a treinta días calendario antes de la presentación de la solicitud de requerimiento de pago. Artículo 24. Solicitud de requerimiento de pago. El juez ante quien se hubiere presentado la solicitud de requerimiento de pago, con vista de los documentos presentados, emitirá resolución ordenando el pago de lo que se deba por capital, intereses, comisiones, recargos, costes procesales y demás saldos a cargo del deudor y el embargo del inmueble hipotecado. Asimismo, ordenará la intervención del inmueble hipotecado, en caso de solicitarlo el acreedor, una certificación de esta resolución se remitirá al Registro de Propiedad inmobiliaria del Estado Parte en que está situado el inmueble para que realice la anotación del embargo.

52 Artículo 25. Notificación del Requerimiento de pago. La resolución anterior se notificará al deudor y al garante hipotecario, para que pague en un plazo máximo de quince días hábiles siguientes al de la notificación. La persona requerida de pago podrá formular oposición por escrito a la ejecución únicamente por los siguientes motivos: pago efectivo; error en la liquidación; prescripción o caducidad y cancelación de la hipoteca; motivos que deberá probar en un término de cinco días hábiles y solamente por medio de instrumentos públicos o auténticos que acompañarán al escrito correspondiente.

53 Artículo 26. Resolución de la oposición. El tribunal, en caso de oposición efectuada por los motivos y en la forma expresada en el artículo anterior, la resolverá dentro de los cinco días hábiles siguientes a su presentación, desestimándola o declarando su procedencia; y llevará adelante la ejecución o revocará el requerimiento de pago, en su caso.

54 Artículo 27. Funcionarios habilitados para realizar notificaciones. Las notificaciones podrán ser realizadas por los funcionarios judiciales respectivos o por los Notarios en ejercicio de cada uno de los Estados Parte. Los Estados Parte emitirán las disposiciones legales que permitan la aplicación de esta disposición.

55 Artículo 28. Diligenciamiento de la Notificación. La notificación incluirá la identificación del acreedor, del deudor, del garante hipotecario, y del tribunal ante quien se ha interpuesto la solicitud de requerimiento de pago, indicando dirección exacta del notificador que lo tramita, nombre de la persona a quien se hace la notificación, número de expediente, lugar, día y hora de la diligencia, y será suscrita por el notificador, y la persona a quien se hace la notificación, salvo que ésta no supiere, no pudiese o se negare, de lo cual se dejará constancia. En el acto de la notificación se entregará a la persona notificada la cédula o esquila de notificación y copia íntegra del expediente en el que consta el trámite de requerimiento de pago. Si el deudor o el garante hipotecario no fueren encontrados en el lugar señalado para recibir notificaciones, se entregará la cédula o esquila de notificación y sus anexos a su representante legal, dependientes o empleados que se hallaren en el lugar.

<b>6</b>	<b>Notificación por medio de Mandatario Especial o por edicto<sup>56</sup></b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Publicación de carteles para subasta o remate<sup>57</sup></b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Medios de impugnación<sup>58</sup></b>	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Recurso de Apelación<sup>59</sup></b>	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>Subasta o Remate del inmueble</b>	<b>33-</b>
	<b>Pago del valor del Inmueble</b>	<b>34-</b>
	<b>Título de propiedad</b>	<b>35</b>

## De la jurisdicción y la competencia

El Tratado en su artículo 22 establece en relación a la Jurisdicción especial en el sentido de que:

Los créditos garantizados con Hipotecas Centroamericanas deberán ser ejecutados siguiendo el procedimiento establecido en el presente Tratado. La ejecución se llevará a cabo en el Estado Parte en que se encuentra ubicado el inmueble, y serán competentes para conocer de ella las autoridades judiciales de primera instancia en materia civil, siempre que en el Estado Parte en que se lleva a cabo la ejecución, no se disponga de tribunales especializados en materia mercantil, comercial o bancaria.

En El Salvador tenemos la especialidad en los procesos civiles y mercantiles con la entrada en vigencia del Código Procesal y Civil y Mercantil en el año dos mil diez.

La competencia y la jurisdicción en el Código Procesal Civil salvadoreño está desarrollado desde los artículos del 21 al 57 del CPCM, pero sus raíces en materia contractual las analizamos desde el Código Civil. El tema de las personas, arts. del 52 al 56 C., las personas jurídicas, art. del 540 al art. 559 C.; el domicilio, art. 57 y siguientes, los derechos reales art. 567 C. En materia de contratos, su fuente, su definición y la clasificación de los contratos y sus formalidades, arts. del 1308 al 1316, 1317 y 1318 C.

<sup>56</sup> Artículo 29. Notificación por medio de Mandatario Especial o por edicto. Si no fuere posible realizar la diligencia de conformidad al artículo anterior, la notificación se practicará por medio de un Mandatario especial que será designado en la escritura de constitución de la hipoteca centroamericana, específicamente para los efectos de notificación de las resoluciones pronunciadas en el trámite de ejecución. En defecto de lo dispuesto en el inciso anterior, las resoluciones podrán notificarse por medio de edicto, el cual contendrá los mismos datos que la cédula o esquila de notificación y se publicará por dos veces consecutivas en un diario de circulación nacional.

<sup>57</sup> Artículo 30. Publicación de carteles para subasta o remate Si el deudor no paga o fuere desestimada la oposición, el juez, dentro del tercero día hábil después del vencimiento del plazo otorgado al deudor para pagar o transcurrido el plazo para recurrir de la desestimación, ordenará la publicación de carteles para subasta o remate, en la sede del tribunal en donde se lleva a cabo la ejecución, y por dos veces consecutivas en un diario de circulación nacional, los cuales contendrán lugar, fecha y hora de diligencia, así como el precio base de la subasta o remate, establecido de conformidad a las disposiciones vigentes en el Estado Parte donde se está ejecutando.

<sup>58</sup> Artículo 31. Medios de impugnación. Las resoluciones dictadas en este procedimiento de ejecución no admiten recurso alguno, excepto el de apelación contra la resolución que no admita la solicitud de requerimiento de pago o la que desestime la oposición presentada de acuerdo al artículo 25 de este Tratado.

<sup>59</sup> Artículo 32. Recurso de Apelación. La apelación se interpondrá dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación respectiva, ante el juez que emitió la resolución, el cual remitirá los autos al tribunal superior, quien resolverá el recurso con la sola vista de los mismos, dentro de los quince días hábiles siguientes a su recepción.

Debemos partir de que todo contrato nace como parte del principio de libre voluntad de los contratantes, art. 1431 C., lo que se pacta entre las partes se vuelve ley entre ellas, art. 1416 C.; los contratos nacen para crear, modificar y extinguir obligaciones. El Código Civil en el art. 1309 C. trata de darnos una definición de contrato. El contrato es una fuente de las obligaciones, art. 1308 C., siendo la primera fuente el contrato y la hipoteca es un contrato de garantía, es una caución, art. 44 C., y puede participar juntamente a otros actos o contratos, como puede ser un contrato de compraventa, un mutuo y la garantía hipotecaria.

Dentro de los elementos de los contratos que deben respetarse está el art. 1315 C<sup>60</sup>. Los elementos principales de los contratos como son el elemento esencial, son requisitos que no pueden faltar en un contrato que por ministerio de ley ya fueron establecidos.

El elemento natural son aquellos requisitos que pueden ir o no ir en un contrato, y forman parte de las obligaciones de las partes, como el caso de la acción pauliana, art. 2215 C. o la condición resolutoria, art. 1360 C., aparte de los requisitos de existencia y de validez que contemplan los arts. 1316, 1317 y 1318 C.

El elemento accidental a un contrato, son aquellos que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.

Dentro de la estructura del contrato el domicilio es uno de los elementos importantes de los contratantes, pues en caso de conflicto debe tenerse claro dónde se podrá hacer exigible el cumplimiento de una obligación de un contrato.

La jurisdicción de los tribunales salvadoreños. art. 22 CPCM. Además de los casos del artículo anterior, podrán conocer: 1°. Cuando las partes se hubieren sometido expresa o tácitamente a ellos. Competencia territorial. art. 33 CPCM. Será competente por razón del territorio, el Tribunal del domicilio del demandado. Si no tuviere domicilio en el territorio nacional, será competente el de su residencia. Asimismo, es competente el Juez a cuya competencia se hayan sometido las partes por instrumentos fehacientes. Cuando el demandado no tuviere domicilio ni residencia en El Salvador, podrá ser demandado en el lugar en que se encuentre dentro del territorio nacional o en el de su última residencia en este y, si tampoco pudiera determinarse así la competencia, en los juzgados con competencia en materia civil y mercantil de la capital de la República.

El domicilio donde se demandará también tiene que ver con los derechos reales, art. 567 C., las partes. Dentro de la condición convencional puede estar el domicilio donde se demandará y el art. 57 C. y siguiente comienza a darnos las pautas para identificar el domicilio, luego están los derechos reales o personales del art. 567 C y en CPCM.

La hipoteca es un derecho real y el Código de Procedimientos Civiles y Mercantiles, art. 21 N°1 CPCM, se plantea el tema de la jurisdicción como parte de los derechos reales. Luego, siempre sobre los derechos

<sup>60</sup> art. 1315 C. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que, no siendo esenciales en él, se entiende pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.

reales en relación a la competencia territorial en casos especiales, el art. 35 CPCM<sup>61</sup>. Posteriormente, en el tema de la acumulación de ejecuciones, el art. 97 Inc. 4 y 5 CPCM. Con relación a las hipotecas y que en algún momento se puede ver vinculado con el tema de las tercerías y oposiciones, el art. 155 Inc. último si se tratare de tercería de dominio u otros derechos reales sobre el bien embargado, o se fundara en su posesión, se resolverá por los tribunales de El Salvador y de conformidad con sus leyes. Frente a bienes que están en nuestro país, en la contratación deben respetarse todas las formalidades que establecen los artículos del 15 al 18 C.; obviamente esto podría variar dependiendo de los Tratados Internacionales, art. 144 Cn.

Todo eso viene a modificarse con el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana. Se rompe con toda la burocracia de la fase contradictoria del proceso ejecutivo, todo se discute en la fase de la ejecución forzosa, dando mayor agilidad a los negocios jurídicos relacionados con esta figura de la Hipoteca Centroamericana.

Todo el procedimiento de autenticación se supera con el proceso de la Hipoteca Centroamericana como es, y en su caso, cuando se justifique el derecho extranjero, art. 17 inc.1° C. en relación a los arts. 334, 313 N°3, 315 y el caso de los títulos de ejecución extranjeros, arts. del 555 al 558 CPCM.

### **El contrato de hipoteca en relación con el proceso ejecutivo salvadoreño, que genera burocracia en la actualidad y que se superará con el proceso de ejecución de la Hipoteca Centroamericana.**

El Contrato de mutuo hipotecario<sup>62</sup> goza de ejecutividad, siendo necesario presentar la escritura de hipoteca debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad<sup>63</sup> para la admisibilidad de la demanda en el proceso ejecutivo. Ello para que estemos frente a un mutuo hipotecario, de lo contrario será un mutuo simple, según nuestra legislación.

<sup>61</sup> Competencia territorial en casos especiales. art. 35 CPCM. En los procesos en que se planteen pretensiones que versen sobre derechos reales, será competente también el tribunal del lugar donde se halle la cosa; sin embargo, si la pretensión se ejerce sobre varias cosas o sobre un solo inmueble que esté situado en diferentes jurisdicciones, será competente el tribunal del lugar donde se encuentre cualquiera de aquellas, o el de cualquiera de las circunscripciones a las que pertenezca el inmueble. La misma regla del inciso anterior se aplicará en los procesos arrendaticios. En los procesos sobre cuestiones hereditarias, será competente el tribunal del lugar en que el causante haya tenido su último domicilio en el territorio nacional. En los procesos sobre rendición de cuentas, será también competente el tribunal del lugar donde deban presentarse dichas cuentas, y si este no está determinado, el del domicilio del demandante, poderdante o dueño de los bienes o el del lugar donde se desempeñe la administración. En las demandas sobre obligaciones accesorias o que sean complemento de otras anteriores, será competente el tribunal que lo sea para conocer, o esté conociendo, de la obligación principal sobre la que recayeren.

<sup>62</sup> La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor, y que da derecho a este, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley. art. 2157 C. La hipoteca es un derecho constituido sobre inmuebles a favor de un acreedor para la seguridad de su crédito, sin que por eso dejen aquellos de permanecer en poder del deudor. Si el deudor entregare al acreedor el inmueble hipotecado, se entenderá que las partes constituyen una anticresis, salvo que estipulen expresamente otra cosa. art. 44 C. Caucción significa generalmente cualquiera obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena. Son especies de caucción la fianza, la hipoteca y la prenda. art. 567 C. Las cosas incorporales o derechos se dividen en reales y personales. Derecho real es el que se tiene sobre una cosa sin referencia a determinada persona. Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. Derechos personales son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo, o por disposición de la ley, están sujetas a las obligaciones correlativas.

<sup>63</sup> art. 2160 C. La hipoteca deberá, además, ser inscrita en el Registro de Hipotecas: sin este requisito no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde que se presente al Registro respectivo si se siguiere inscripción. Los contratos hipotecarios celebrados en país extranjero darán hipoteca sobre bienes situados en El Salvador, con tal que se inscriban en el competente Registro.

1. El Código Procesal Civil y Mercantil establece en el libro III las normas relativas a los procesos especiales, y dentro de éstos desarrolla las disposiciones relativas al proceso ejecutivo, que es una especie dentro del género de procesos especiales, a partir del art. 457 hasta el 470 CPCM. Es de mencionar que el proceso ejecutivo forma parte de los procesos especiales regulados en el libro III del CPCM a partir del art. 457, con una estructura y caracteres propios que lo distinguen de los restantes procesos, y que derivan del título que sirve de fundamento a la pretensión ejecutiva.

El objeto del proceso ejecutivo se vincula tradicionalmente con la obligación de pago de una suma de dinero, líquida y exigible, contenida en un documento que constituye el título ejecutivo, aunque el CPCM permite reclamar el cobro de otras obligaciones por esta vía procesal. La especial estructura o trámite de estos procesos permite la formación del título de ejecución, que es la sentencia en términos más breves y con aseguramiento cautelar de la pretensión mediante el embargo que se decreta inicialmente.

Los arts. 458 y 459 CPCM, especifican que el título ejecutivo debe contener los siguientes elementos: 1) deudor cierto; 2) acreedor con derecho de pedir; 3) deuda líquida o liquidable (sin perjuicio de las obligaciones de dar<sup>64</sup>); 4) plazo vencido y 5) descripción del título con el que se pretende iniciar el proceso, con anuncio de la disposición legal que da pie a iniciar el proceso ejecutivo.

2. Partiendo de lo anterior, lo que se pretende en un proceso ejecutivo es una fase cognoscitiva, en donde tenemos una fase de la demanda en la cual se califican todos sus requisitos de admisibilidad, el documento base de la acción que se presenta para su reclamo, art. 459, pudiéndose darse el tema de la inadmisibilidad o improponibilidad, art. 460. Ambas figuras se encuentran con mayor explicación en los arts. del 277 y 278 CPCM. Toda esta fase contradictoria está regulada desde el art. del 457 al 470 CPCM, y una fase de ejecución forzosa para darle cumplimiento al principio de plena satisfacción. Arts. del 551 al 699 CPCM.

Partiendo de lo anterior, nuestro Código Procesal Civil y Mercantil dispuso en el inciso segundo del art. 458 que es posible iniciar el proceso ejecutivo para esta clase de obligaciones, siempre que se reúnan los requisitos mencionados anteriormente.

La demanda es proponible cuando existen todos los elementos necesarios para admitir la pretensión, siendo esos requisitos los siguientes:

<sup>64</sup> Un título ejecutivo, en el caso de un mutuo hipotecario, es contentivo de una obligación de dar; para tal efecto se estima procedente definir esta clase de obligaciones, y en ese sentido, obligaciones de dar son aquellas en que el objeto de la obligación consiste en transferir el dominio de una cosa, constituir un derecho real o en ella o simplemente entregar su mera tenencia. Las obligaciones de dar sumas de dinero como lo es, por ejemplo, la obligación de restituir el capital prestado o de pagar intereses en un mutuo, o en una obligación u otro valor negociables, configuran obligaciones específicas, con características diferentes a las de otras obligaciones. Tal régimen doctrinario encuentra su sustento normativo en nuestro Código Civil Salvadoreño. En el art. 1954 C., “El mutuo o préstamo de consumo es un contrato en que una de las partes entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo de restituir otras tantas del mismo género y calidad”. art. 1957 C., “Si se ha prestado dinero, se debe la suma numérica enunciada en el contrato, ya sea en la especie de moneda convenida o en la suma equivalente de moneda de curso legal, en la relación de cambio establecida por la ley. Este derecho es irrenunciable por el deudor”.

1. Acreedor con derecho de pedir: el [demandante];
2. deudor cierto: el [demandado];
3. deuda líquida o liquidable: en el caso de un proceso ejecutivo se revisan esos requisitos, pues es una obligación de dar<sup>65</sup>, la cual se ejecuta en cumplimiento de lo que dispone el art. 1924 del Código Civil y el inciso segundo del art. 458 del Código Procesal Civil y Mercantil, consistente en este caso en la entrega del dinero adeudado que es propiedad de la parte demandante;
4. plazo vencido: el documento ejecutivo se vuelve exigible, pues está sujeto a plazo, el cual vencimiento lo determina cuando se incumple la obligación, y
5. descripción del título con el que se pretende iniciar el proceso, con anuncio de la disposición legal que da pie a iniciar el proceso ejecutivo, para este caso el mutuo hipotecario, que es un documento ejecutivo a tenor del art. 457 CPCM.

Con el Tratado se rompe con toda la burocracia de la fase contradictoria del proceso ejecutivo, como ya hemos mencionado.

---

<sup>65</sup> Art. 1331 C. Toda declaración de voluntad debe tener por objeto una o más cosas que se trata de dar, hacer o no hacer. El mero uso de la cosa o su tenencia puede ser objeto de la declaración. Y el art. 1419 C. La obligación de dar contiene la de entregar la cosa; y si esta es una especie o cuerpo cierto, contiene además la de conservarlo hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir.

## 6.7 Hacia un Mercado Crediticio en un espacio de competencia en Centroamérica

**César Salazar Grande**  
*Magistrado vicepresidente de la Corte Centroamericana de Justicia*

### El SICA y sus competencias

El Protocolo de Tegucigalpa (1991), Tratado marco y constitutivo del Sistema de la Integración Centroamericana<sup>66</sup>, SICA, tiene por objeto constituir a la región en una de paz, libertad, democracia y desarrollo. Con ese fin tiene como uno de sus propósitos principales promover, en forma armónica y equilibrada, el desarrollo sostenido económico y social de la región.

Para que el proceso de integración económica se sustente en un desarrollo equilibrado para los países del istmo se trabaja, de forma progresiva y gradual, en el perfeccionamiento de la Zona de Libre Comercio hasta la conformación de una Unión Económica Centroamericana, lo que incluye el mercado de capitales. Este podría ser dinamizado por un mercado crediticio si goza de facilidades, o cuando menos de disminución de dificultades, en un espacio de verdadera competencia.

El Protocolo de Guatemala<sup>67</sup>, PG (1993) establece que la ampliación de los mercados nacionales, a través de la integración, debe impulsar el desarrollo con base en principios de solidaridad y reciprocidad mediante un adecuado aprovechamiento de todos los recursos, la coordinación de políticas macroeconómicas, la complementación y modernización de los distintos sectores de la economía y la libre competencia. Ello siempre en un afán de traducir dichos esfuerzos en bienestar de sus pueblos y el crecimiento de los países miembros.

En la Sección Cuarta y Quinta del Protocolo de Guatemala se establecen los grandes objetivos de la libre movilidad de factores productivos, así como los de integración monetaria y financiera en Centroamérica, en la que el SICA se compromete con libre movilidad del capital, mediante la aprobación de políticas necesarias para tal propósito. Las políticas macroeconómicas, especialmente la monetaria y fiscal, son una deuda pendiente y muy necesaria para facilitar la libre transferencia de capitales y promover un verdadero desarrollo del mercado de capitales centroamericano (PG, artículo 19 letra c), que genere beneficios a los sectores económicos y sociales de la región.

En el sector servicios los Estados Parte se comprometen en armonizar, entre otras, sus legislaciones en materia de banca, entidades financieras, así como la modernización de los registros, para que tengan validez

66 "Instrumentos Jurídicos de la Integración Centroamericana" (César E. Salazar Grande, compilador), Tercera Edición, ed. Secretaría General del SICA, San Salvador 2011, disponible en [http://www.sica.int/Legislación/Instrumentos Jurídicos. SICA.pdf](http://www.sica.int/Legislación/Instrumentos%20Jurídicos/SICA.pdf)

67 "Instrumentos Jurídicos de la Integración Económica Centroamericana"; ed. Secretaría General de Integración Económica; (Primera Edición); Guatemala, 2010. Disponible en <http://http://www.sieca.int/Legislación/SIECA.pdf>

en todos los países del área, y efectuados en cualquiera de ellos las sociedades y demás personas jurídicas, la autenticidad de actos y contratos (artículo 30 PG). En cuanto al libre ejercicio profesional en cualquier país de la región (artículo 31 PG), también habría necesariamente de contar con un registro de abogados y notarios de la región en libre ejercicio<sup>68</sup>. Aspectos, como veremos, que se derivan del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana (THC) entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana<sup>69</sup>.

## **Mercado crediticio y el bien común**

El potencial del beneficio que se podría lograr con la Hipoteca Centroamericana podría ser medido, por un lado, si sumamos las entidades de crédito (oferentes de crédito) que podrían operar en el mercado financiero en cada país de Centroamérica. Y, por el otro, si abrimos posibilidades a los necesitados de crédito en sectores marginados o en los que cobran altos intereses, promoviendo la competencia libre.

Imaginemos los ahorros que se podrían lograr si se eliminan las dificultades que se pueden tener al realizar un préstamo para un proyecto, garantizándolo con hipoteca sobre un bien ubicado en otro país. En concreto, la creación de un auténtico mercado crediticio en competencia y condiciones de igualdad, pues un mayor número de oferentes provocaría una disminución de tipos de interés, por lo menos si se comienza con financiación para el desarrollo inmobiliario con fines del bien común. Aunque también una mejora de condiciones para el sector comercial, agrícola o de turismo serían necesarios para desentramar un verdadero mercado de capitales.

Las dificultades que se presentan para realizar operaciones de esta naturaleza son muchas, desde las políticas de Estado hasta las financieras propiamente dichas; desde la contratación de servicios jurídicos en otro país para la constitución y registro de la hipoteca, hasta la acción de ejecución, con el riesgo de la eficiencia de la misma.

El que exista un régimen jurídico de hipotecas nacionales y jurisdicciones eficientes para los créditos no necesariamente es suficiente para la realización de créditos transnacionales en los países que forman parte del SICA. Las ventajas podrían alcanzar tanto a los acreedores hipotecarios (entidades de crédito) como a los deudores hipotecarios (necesitados de créditos).

La realidad es que la banca mueve los mercados crediticios en toda Centroamérica, pero sobre los techos o políticas que prescribe cada Estado, limitando o afectando la libre competencia de mercados crediticios, y al final, a los necesitados de créditos.

<sup>68</sup> Se impone la necesidad de hacer efectiva la aplicación del Convenio sobre el Ejercicio de Profesiones Universitarias y Reconocimiento de Estudios Universitarios, suscrito el 22 de junio de 1962, en la ciudad de San Salvador, República de El Salvador, el cual es de aplicación plena de los Estados Contratantes de ese Convenio.

<sup>69</sup> Suscrito el 11 de diciembre de 2007, en la ciudad de Guatemala. Reconocimiento de su firma y apoyo en la Declaración de XXXI Reunión de Presidentes del SICA, Ciudad de Guatemala, 12 de diciembre de 2007. Ratificación por el Estado de Guatemala el 9 de septiembre de 2010. Ratificación por El Estado de El Salvador el 19 de abril de 2012. De acuerdo al artículo 40 c) del Convenio entrará en vigencia con el tercer instrumento de ratificación.

## Aspectos sustantivos del instrumento de hipoteca

La HC cuenta con cuatro ejes fundamentales<sup>70</sup>: primero, constituye un gravamen inmobiliario que da al titular del crédito el derecho al pago de una suma de dinero sobre un inmueble. Segundo, el titular de la hipoteca cuenta con los términos bajo los cuales puede conservarla y ejecutarla. Tercero, a través del Tratado se homologan los requisitos de fondo y forma, los procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de las mismas, así como los efectos derivados de estos actos.

En otros aspectos se aplica la ley del país que se sitúa el inmueble *Lex Rei Sitae*, incluyendo el nombramiento de registradores, autorización de notarios, la emisión de certificación de información previa del inmueble, entre otras.

El Tratado regula además el pago de aranceles y servicios evitando siempre la doble imposición. Y cuarto eje, el principio de reconocimiento mutuo en materia de autoridades (registradores) y profesionales (notarios) de los países miembros y en la libre prestación de servicios en materia de créditos hipotecarios (permitir que entidades bancarias concedan créditos hipotecarios cuya garantía la constituyan sobre hipotecas sobre inmuebles situados en otro Estado miembro distinto del de origen).

Sobre el objeto en que recae la hipoteca es importante tomar en cuenta el principio *Lex Rei Sitae* para definir los bienes que pueden ser gravables, como el suelo o el edificio. Si se pueden gravar varios inmuebles situados en el mismo Estado o si alcanzan los frutos del inmueble, pertenencias y otros bienes determinados, así como las regulaciones especiales de bienes transfronterizos y otros de singular protección soberana.

En cuanto al titular de la hipoteca es, en principio, el propietario actual del bien a hipotecar, incluirá la persona jurídica dependiendo de la regulación nacional, normalmente si aparece inscrito el Representante legal de dicha entidad. Esta sería una ventaja adicional de la HC, pues implica la creación de una Unidad Registral Especializada interconectada de forma electrónica en el sistema computarizado del registro centroamericano de hipotecas.

El contrato de obligación se otorga de acuerdo a la ley del Estado miembro en que el inmueble está situado. El contenido de fondo y forma de la Hipoteca Centroamericana está definido en el artículo 4 del Tratado de la HC a fin de lograr aplicación uniforme en las condiciones de redención, los procedimientos de ejecución, la extinción y la cancelación del Registro, etc.

El registro es otro de los aspectos de singular avance e importancia en la HC, dado que se basa en el reconocimiento de las autoridades registrales de cada país, así como en el intercambio y uso de información por medios tecnológicos. Por lo tanto requiere de autoridades registrales competentes, transparentes y que cumplan estándares mínimos como información transparente y comprensible sobre los gravámenes inmobiliarios y otras cargas sobre inmuebles, que han de ser inscritas para que produzcan efectos frente a

<sup>70</sup> Citados por Muñiz Espada, E., Nasarre Aznar, S., Sánchez Jordán, E., "Un Modelo para una Eurohipoteca. Desde el Informe Segré hasta hoy". Cuadernos de Derecho Registral. Madrid, España. 2008. Pág.45.

terceros las cargas o imposiciones; garantizar el orden de llegada, la inscripción oportuna y la buena fe; el acceso de cualquier nacional de un país miembro del SICA; confianza, fiabilidad, protección de la información y la emisión de los certificados y sistemas electrónicos por medio de ventanillas especiales o únicas.

El regular en el THC el procedimiento de ejecución como una jurisdicción especial otorga efectividad de la ejecución, pues dará seguridad y calidad al derecho de garantía inmobiliaria, ya que cuenta con estándares mínimos. Estos incluyen: plazos, carga de la prueba, órgano judicial competente, diligencias de notificación, carteles de subasta o remate, medios de impugnación; subasta, pago del valor del inmueble, así como la aplicación del derecho nacional como derecho supletorio en procedimientos concursales, insolvencia, entre otros.

En definitiva, se trata de un Derecho Comunitario centroamericano, y una aproximación en la armonización de legislaciones en materia de derechos de garantías de los países miembros del SICA, que pretendería ser un elemento suplementario y de cohesión de los mercados de capitales de los países del SICA.

## **La Hipoteca Centroamericana en la Comunidad de Derecho**

La adopción del THC por el SICA

La HC está inscrita en el SICA, como se dijo Supra, El Protocolo de Tegucigalpa<sup>71</sup> crea el Sistema de la Integración Centroamericana (SICA) como una persona jurídica de derecho internacional, sujeta de derechos y obligaciones, distinta a la de los Estados miembros que la integran, como una ampliación a las competencias constitucionales de cada uno de los Estados<sup>72</sup>.

El SICA tiene existencia propia y se constituye como una comunidad económica y política (artículo 1 del Protocolo), con objetivos fundamentales (artículo 3 del Protocolo), propósitos y principios (artículos 3 y 4 del Protocolo); con órganos de decisión política y jurisdiccional (artículos 12 y siguientes del Protocolo) en la que se incorporan los órganos e instituciones de integración creados a partir de la ODECA. Así como los creados en el marco del Proceso para la paz firme y duradera de Centroamérica y los originados en esfuerzos integracionistas precedentes (artículos 8 y 1 Transitorio del Protocolo), con autonomía funcional respecto de los órganos creados en el artículo 12 del Protocolo, y se condiciona a todos por igual al mismo fin: el de garantizar el desarrollo equilibrado y armónico de los sectores económico, social, cultural y político, así como guiarse por los principios y propósitos del Protocolo (artículos 8, 9, 10 y 11 del Protocolo).

71 Depósitos: Costa Rica 26/06/95; El Salvador 05/06/92; Guatemala 13/08/93; Honduras 08/06/92; Nicaragua 14/07/92; Panamá 20/03/96 y Belice 01/12/00, vigente a partir del 22/07/92. Disponible en [www.sica.int](http://www.sica.int)

72 Consúltese la obra de Salazar Grande, C. "El Protocolo de Tegucigalpa: Tratado Marco del Sistema de la Integración Centroamericana", Segunda edición, Editorial Orbi Iure, El Salvador, 2015. En ella se han desarrollado originalmente aspectos relacionados con la naturaleza jurídica del SICA, el ordenamiento jurídico y la Comunidad de derecho.

El Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana<sup>73</sup> (CRICAP) es una de esas instancias que forman parte de la institucionalidad, condicionado por igual a los objetivos y propósitos del Protocolo de Tegucigalpa y Protocolo de Guatemala, respectivamente.

Como característica de su personalidad jurídica se otorga al secretario general la representación legal (artículo 25 del Protocolo), un domicilio (artículo 29 del Protocolo), capacidad jurídica para el ejercicio de sus funciones en todos los Estados-parte (artículo 30 del Protocolo). Y en el marco de sus competencias, se le otorga capacidad para celebrar con terceros Estados u organismos, Tratados o acuerdos de cooperación. Es en el desarrollo de esta competencia (PT artículo 26 e) que la Secretaría General, por sí y por medio del Programa de Apoyo a la Integración Regional Centroamericana (PAIRCA), apoyó al CRICAP para la negociación, difusión y suscripción del Tratado de la Hipoteca Centroamericana durante los años 2006 a 2011.

En la XII Cumbre de Presidentes Centroamericanos —realizada en Managua, Nicaragua, el 5 de junio de 1992— se establecieron las pautas para la organización y funcionamiento del SICA, las relaciones de coordinación de la estructura orgánica e institucional en la que los órganos y las instituciones debían actuar de forma coherente y armónica. Sin duda esta era una decisión imperativa y primaria de toda la normativa relacionada con la integración centroamericana. Por ello es por lo que la aprobación del Tratado de la Hipoteca Centroamericana se hace con el apoyo del Órgano supremo, como lo es la Reunión de Presidentes. El Tratado de la Hipoteca Centroamericana es suscrito por los ministros de Relaciones Exteriores en su calidad de plenipotenciarios.

#### La Hipoteca Centroamericana y el ordenamiento jurídico

El artículo 2 del Protocolo de Tegucigalpa establece que el Sistema de la Integración Centroamericana es el marco institucional de la integración regional de Centroamérica. Ello coloca al Tratado como uno constitutivo del SICA y el origen de su ordenamiento jurídico actual, por lo que el Tratado de la HC deberá interpretarse como uno complementario a dicho instrumento principal marco.

El Protocolo de Tegucigalpa constituye la primera fuente del ordenamiento jurídico del SICA. El artículo 35 —reitero— dice: *“Este protocolo y sus instrumentos complementarios y derivados”* lo que confirma que el Protocolo es la primera fuente, y que existen fuentes derivadas y complementarias. Y si se sigue leyendo *“prevalecerán sobre cualquier Convenio, Acuerdo o Protocolo suscrito entre los Estados-miembros bilateral o multilateralmente, sobre materias relacionadas con la integración regional”*. Ello indica criterios de jerarquía normativa. Es decir, el Protocolo, junto a sus normas derivadas y complementarias, es superior a todos los Tratados anteriores o posteriores en materia de integración regional.

Como se comprueba, el Protocolo de Tegucigalpa además de constituir una fuente de derecho en sí, tiene una jerarquía superior a su derecho complementario y derivado; y este junto a los otros, una jerarquía superior a

<sup>73</sup> Es un organismo regional para la cooperación, coordinación e integración en materia registral, con independencia técnica, conformado por los organismos públicos de las Repúblicas de Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, que cada país tiene atribuida por competencia administrar los registros de propiedad. El Acta constitutiva fue adoptada en octubre de 1999 en Antigua Guatemala. Su implementación se acuerda en noviembre de 2000 en San Salvador. Modificado en mayo de 2007, en Montelimar, Nicaragua.

cualquier otro Tratado bilateral o multilateral anterior o posterior al Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), en materia de integración regional.

Para la vigencia de la HC se requiere del funcionamiento de la Comunidad de Derecho. Se debe contar con un ordenamiento jurídico como medio para llevar a cabo los fines y propósitos del Sistema, así como para darle el carácter obligatorio y uniforme en todos los Estados-miembros. Por ello es consustancial para la HC que a dicho Tratado también se le reconozca primacía sobre los ordenamientos jurídicos nacionales.

Los Tratados de integración regional regulan las relaciones de los Estados de forma colectiva hacia un objetivo común: en este caso el de crear una HC con fines del bien común. La igualdad entre los Estados-miembros implica la igualdad de sus derechos y sus obligaciones, así como su cooperación igual y responsabilidad común. Esta condición de igualdad nos proporciona un elemento clave para entender la Comunidad de Derecho.

Sin pretender agotar el tema, es necesario insistir que la HC nace en una Comunidad de Derecho, donde los Estados, las administraciones nacionales, las personas naturales y jurídicas tienen responsabilidades y derechos, por lo que pueden acceder a la justicia comunitaria que les permita una tutela judicial efectiva en la vigencia de dicho Tratado.

#### El Tratado de la Hipoteca Centroamericana y la jurisdicción de la CCJ

En cuanto a la naturaleza comunitaria de la Corte Centroamericana de Justicia y su rol en el funcionamiento del sistema de libertades en materia económica, es el Protocolo de Tegucigalpa el que instaura su jurisdicción, quedando los Estados, las instituciones y los particulares sometidos a la misma. Así estuvieron de acuerdo los Estados al firmar y ratificar el Protocolo de Tegucigalpa, Tratado que no admite reservas y que —de conformidad a los artículos 12 y 35, en lo que se trata al ordenamiento jurídico comunitario— esta jurisdicción es obligatoria y puede ser solicitada de forma unilateral incluso frente a los Estados-miembros por los sujetos a las que aplica la norma; así como también es exclusiva respecto a cualquier otra forma de arreglo.

La Corte Centroamericana de Justicia no puede inhibirse de su misión de asegurar el respeto al derecho en la interpretación y aplicación del Protocolo de Tegucigalpa y sus instrumentos complementarios (como es el caso del Tratado de la HC) y actos derivados. Sus sentencias son vinculantes, tienen fuerza ejecutoria en el territorio de los Estados Parte del SICA, y se ejecutan por las autoridades nacionales como si se tratara de sentencias nacionales.

Así, la Corte tiene una función de instancia judicial suprema, intérprete de los Tratados de integración regional, con auténtico poder, independencia orgánica y poder de decisión autónomo. El desconocimiento por parte de los Estados o de las instituciones de integración del valor de cosa juzgada de una sentencia emitida por la

Corte Centroamericana de Justicia, supone un incumplimiento al Protocolo de Tegucigalpa. Como se dijo, tal Protocolo —si bien, formalmente es un Tratado Internacional— no deja de ser por ello la carta constitutiva de la comunidad económica y política del SICA. Es el núcleo que le da sentido a todos los Tratados anteriores y posteriores, y es la base de actuación de todas las instituciones.

En relación a los artículos 12 y 35 del Protocolo de Tegucigalpa, a la Corte Centroamericana de Justicia se le otorga la competencia jurisdiccional, amplia, *numerus apertus*; ya que las del artículo 22 del Estatuto son de carácter procesal y la de los Tratados originarios y complementarios, así como las normas derivadas de los órganos del SICA<sup>74</sup>, son de carácter sustantivo o material. Si bien el Tratado de la HC tiene su propio sistema administrativo y jurídico, así como su propio procedimiento de ejecución asignados a las jurisdicciones nacionales de los Estados signatarios, en cumplimiento del THC la CCJ sería competente de velar por la debida interpretación y aplicación del Tratado de la HC como de su normativa complementaria. Esto incluye la competencia de interpretación prejudicial en colaboración con las jurisdicciones nacionales.

## Conclusiones

La Hipoteca Centroamericana (HC) más que un instrumento jurídico para garantizar un crédito transnacional regional es la apertura de un mercado crediticio en libre competencia, como manifestación de un sistema de libertades ya pactadas en los Tratados de la integración centroamericana. Es necesario para alcanzar el bien común de oferentes y necesitados de crédito, así como para favorecer sectores deprimidos de crédito.

Como parte del SICA y por lo tanto del funcionamiento de una comunidad de derecho, el mecanismo, el Tratado, la eficacia de la Hipoteca Centroamericana está asegurada, pues es parte del centroamericano con fines del bien común.

Se espera que un tercer Estado ratifique el mismo para su entrada en vigencia, pues del ejercicio y materialización de los mercados de crédito y sus beneficios dependerá que más países miembros del SICA se vayan sumando a su ratificación, generando con ello un beneficio mayor para oferentes y necesitados de crédito de los países signatarios.

Se espera, además, que los países que cuentan con banca nacional no vean el THC como una amenaza, pues es momento de que se cumpla y se estandaricen los intereses crediticios y permitan la libre competencia. Ello con miras de beneficiar a sus nacionales y a sectores del país a acceder a oportunidades de crédito que otros oferentes sí están dispuestos a apoyar, dinamizando así el mercado de capitales y, en definitiva, alcanzando el bien común.

<sup>74</sup> Ver texto de César Salazar Grande: "Instrumentos Jurídicos de la Integración Centroamericana", Tercera edición, Secretaría General del SICA, San Salvador, El Salvador, 2011. "Instrumentos Jurídicos de la Integración Económica Centroamericana", Editor Secretaría General de Integración Económica, Primera Edición, Guatemala, 2010.

## 6.8 Algunas consideraciones sobre la Hipoteca Centroamericana

**Alberto Ruiz de Erenchun**

*Secretario General del Encuentro Latinoamericano de Consulta Registral  
Registrador de Propiedad de la Plata, Argentina*

### **Beneficios de la Hipoteca Centroamericana al mercado hipotecario**

Aunque hemos tenido una pausa a la normalidad debido a la pandemia de COVID-19 que ha afectado a todas las economías, hay una necesidad de un pronto restablecimiento de la normalidad. En Argentina se ha tenido un paréntesis que ha hecho mucho mal a las economías. En este contexto la Hipoteca Centroamericana es un paso adelante muy importante que va a servir de insignia en el mundo para que los países se animen a este tipo de intercambio y mejoramiento.

Tiene que ver con la aparición o irrupción de una manera indiscutida de los medios técnicos en los registros. A fines de la década del 90 en el Encuentro de la Isla Margarita, Venezuela, ya se hablaba del necesario mejoramiento técnico de los registros. Ahora la informática nos ha puesto al frente de los archivos electrónicos de los registros, ahora hay presentaciones telemáticas en muchos países.

### **El principio de publicidad en el proceso registral de la Hipoteca Centroamericana**

En estos nuevos sistemas adquiere mayor importancia el principio de publicidad. Entre más electrónico es el registro, más importante es la aplicación del principio de publicidad registral erga omnes. Hay que evitar la opacidad en la información, pero más que la opacidad hay que evitar el cometimiento de delitos en contra de los derechos de propiedad.

Desde mis años con el Dr. Edgardo Scotti —toda la experiencia en mi ejercicio en el área registral, y habiendo organizado y participado en los encuentros registrales latinoamericanos y en los congresos del CINDER— si algo he respetado es la autonomía de los registros. Justamente la figura de la Hipoteca Centroamericana tiene autonomía porque respeta la modalidad que adopta cada uno de los países, y eso es una fortaleza del proyecto.

Con relación a la calificación primaria que va a realizar el registro receptor, que va a dar pie a la creación de un registro exclusivo para este tipo de garantías es muy importante. La creación de ese registro centroamericano en cada país que aplique el Tratado irá dando pie a la formación de un registro exclusivo para este tipo de garantías. Y la garantía, de esta manera, va a tener un registro exclusivo, lo cual se proyectará en el ámbito bancario y fomentará el otorgamiento de créditos hipotecarios, apoyando el crecimiento de los mercados.

En este entorno es muy importante el principio de publicidad, desde la época de los faraones tenían registros. El registro es importante desde que nacemos hasta que morimos, lo mismo con los derechos reales es así.

El hombre común está consustanciado con la existencia de los registros, no hay actividad humana que no se registre, todas las relaciones civiles, comerciales. Por eso cuando se realizan las reuniones del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, siempre tratamos no solo los registros inmobiliarios sino los otros registros, como los de bienes muebles, los de bienes del comercio. Y todo esto tiene una plataforma de publicidad necesaria que hace que las relaciones humanas sean más pacíficas, todo esto apunta a tener garantizado el derecho y la paz social.

## 6.9 Bancarización de la Hipoteca Centroamericana

**Salvador Viale**

*Director Legal Banco Hipotecario de El Salvador*

*Docente universitario*

Retomar la iniciativa de la Hipoteca Centroamericana se convierte en un paso importante para fortalecer la integración de Centroamérica y el Caribe, en virtud de que impulsa la creación de un marco normativo regional. Este tiene como cimiento la posibilidad de constituir garantías hipotecarias a través de todos los países de la región que suscriban y ratifiquen el Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana, lo cual servirá para fomentar el desarrollo económico de la región. Nos encontramos en una época en la cual impulsar la integración regional se vuelve una necesidad para el crecimiento y desarrollo económico de los países de la región centroamericana.

En tal sentido, es necesario reevaluar todas aquellas medidas e instituciones jurídicas que tienen por finalidad organizar y fomentar un sistema uniforme que permita brindar la misma seguridad jurídica en todos los países del área.

Históricamente han existido diversos esfuerzos para conseguir la integración de un espacio común centroamericano, el cual procure una mejora en la calidad de vida de sus habitantes, aparejado con procesos de modernización y competitividad para atraer inversión. Es así como el crecimiento de las operaciones financieras y de inversión en Centroamérica, Panamá y República Dominicana requieren de una herramienta que facilite el desarrollo de transacciones inmobiliarias mediante la creación de un marco legal. Uno que permita a las entidades financieras de la región contar con un instrumento de garantía adicional, para brindar mayor seguridad jurídica al creciente número de operaciones financieras en el mercado.

A partir de esta iniciativa, el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP) acordó trabajar originalmente en un proyecto de hipoteca uniforme para Centroamérica y Panamá, incorporándose posteriormente República Dominicana.

Es así como se elaboró un Tratado regional que sirvió de marco normativo para el desarrollo de la Hipoteca Centroamericana, institución original y novedosa que contempla un proyecto cuya finalidad es modernizar e integrar los procesos de otorgamiento de créditos hipotecarios en Centroamérica; constituyendo su garantía en cualquiera de los Estados Parte del Tratado, independientemente del lugar de ubicación de los bienes inmuebles y de las partes otorgantes, con la finalidad principal de generar un mayor acceso a créditos para las empresas y emprendedores del istmo.

Es importante señalar que la sencillez de los términos del Tratado suscrito permite una fácil implementación en los Estados suscriptores del mismo, como es el caso de que respeta la tradición notarial de cada país, además de la implementación de reglas claras en cada una de las áreas contenidas en el referido documento.

Esto lo convierte en una herramienta fundamental en la visión integracionista de la región, ya que a través de esta iniciativa se pueden potenciar a futuro la suscripción de nuevos Tratados relacionados con aranceles tributarios unificados para exportaciones e importaciones. También mejoras en la infraestructura vial de la región, así como el establecimiento de nuevas rutas comerciales, lo cual en un futuro puede representar un mayor desarrollo económico.

Asimismo, lograr con el documento acercar a los países del área a la conformación de un espacio común centroamericano que sea administrado como una sola unidad desde sus aspectos legislativos, económicos y comerciales. De lo anterior se obtendría un avance significativo en la competitividad, versus otras zonas del continente americano.

Ahora bien, al analizar esta figura jurídica desde la óptica del sistema financiero, la Hipoteca Centroamericana es un instrumento de garantía que no solo abrirá la puerta a la integración regional, sino que traerá consigo una serie de beneficios para aquellos países que la implementen. Proyectará una mejora en la oferta crediticia, ya que facilitará y ampliará la posibilidad de los empresarios centroamericanos del acceso al crédito, bajo condiciones más flexibles y apropiadas para cada uno de los sectores productivos en cada país. Derribando así fronteras para los actores claves de la economía y trayendo servicios financieros acordes a cada uno de los sectores económicos de la región.

Lo anterior sin duda alguna estimulará la competencia en los mercados financieros, mediante la uniformidad de condiciones y una subsecuente equiparación de tasas de intereses en los bancos de la región.

Adicionalmente, el desarrollo de este marco legal potenciará la creación de productos bursátiles basados en el mercado secundario de hipotecas, resultando en inversiones de bajo riesgo, amparadas por carteras de créditos hipotecarios regionales. Estos constituirán una fuente segura de apalancamiento para las mismas instituciones financieras.

Es importante resaltar que este esfuerzo permitirá la implementación de procesos de modernización y fortalecimiento de los Registros de la Propiedad y catastro de la región, introduciendo procedimientos uniformes respecto de la formalización, inscripción de los instrumentos sobre inmuebles sujetos a este régimen especial y un proceso de ejecución por impago expedito y asequible; fortaleciendo con ello la seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región, reduciendo los márgenes de riesgo para las entidades financieras.

Desde la perspectiva de riesgos, la Hipoteca Centroamericana es un importante concepto que va en concordancia con las necesidades de un mercado cada vez con menos fronteras, sobre todo en el marco centroamericano, cuyas distintas realidades de desarrollo económico tienen más similitudes que diferencias.

Precisamente amplía las posibilidades al sector financiero centroamericano para concretar grandes oportunidades de negocio, ya sea para la atención de un cliente particular o para formar parte de un crédito sindicado.

No obstante, lo anterior, al mismo tiempo el concepto plantea la posibilidad de la implementación de reformas a los procesos para su adaptación operativa e integración conjunta en los diferentes países y las instituciones financieras de la región, por lo cual al interior de cada institución financiera debemos reforzar los siguientes puntos:

- a. Unificación de normas para la elaboración de avalúos. Implementación de un sistema registral expedito, que nos permita como institución financiera conocer en tiempo real la constitución de una hipoteca centroamericana, para lo cual se puede tener como base sistemas de información blockchain.
- b. Incorporar normativas de riesgo, que contemplen la cobertura para la reserva por riesgo país, por lo que la atención a los clientes sería condicionada a un impacto por el otorgamiento.
- c. Como puede observarse, la implementación de la hipoteca centroamericana generará incentivos para atraer inversión, promoviendo negocios entre los países que la adopten, especialmente desde la perspectiva del financiamiento, pues la garantía que lo respalda puede estar radicada en un país diferente al del acreedor. Esto desde luego favorecerá los negocios bancarios, el mercado bursátil, la mediana empresa y los negocios con nuevas tecnologías.

Por tanto, la Hipoteca Centroamericana se ha convertido en una herramienta fundamental para la implementación de los negocios regionales, proyectando cambiar el modelo tradicional del negocio bancario.

## 6.10 ¿Por qué la Hipoteca Centroamericana es útil para los sectores de construcción y de actividades inmobiliarias?

### Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción (CASALCO)

La Hipoteca Centroamericana es una herramienta que puede ser útil para la obtención de créditos hipotecarios homogenizados y validados en Centroamérica, Panamá y República Dominicana (región).

Permitiría que empresas de esta región obtengan créditos de bancos de los diversos países, otorgando garantías hipotecarias en los países donde los inmuebles están asentados.

Permitiría acceso a capital de inversión a través de créditos de instituciones bancarias afuera del país de origen de las empresas y de los inmuebles. El destino de los créditos puede ser para diversas áreas de inversión, no solo construcción y desarrollos inmobiliarios validados en Centroamérica, Panamá y República Dominicana.

Podría incentivar la titularización de carteras hipotecarias en la región, y por ende crear un mercado secundario de hipotecas o títulos y obtener nuevos capitales de inversión de diversos rangos.

1. Se lograría una estandarización de las normativas de los registros nacionales de la región, lo cual contribuiría a mejorar la eficiencia de los mismos.
2. Específicamente para el sector construcción e inmobiliario de El Salvador presentaría una oportunidad de nuevas fuentes de capital de inversión, por medio de garantías inmobiliarias.
3. Es necesario que tres países de la región ratifiquen el convenio. A la fecha solo lo han hecho Guatemala y El Salvador.
4. Es importante un seguimiento con la Cámara Panameña de Construcción, para la suscripción por parte de Panamá por ser un país donde existe un amplio mercado bancario-financiero, y el dólar de los Estados Unidos es una moneda de curso legal.

## 6.11 Hipoteca Centroamericana: perspectivas al año 2022

**Oscar Rodríguez Sánchez**

*Juez del Tribunal Registral Administrativo  
Costa Rica*

Es reconocido por diversos sectores sociales del mundo que, para un funcionamiento eficaz de la vida económica de un país, se requiere de instituciones que garanticen la seguridad de las transacciones. En este orden de ideas, nuestros países han apostado por la seguridad jurídica como la mejor manera de avalar el tráfico o movimiento de bienes y servicios.

Los registros desempeñan una función de vital importancia en el desarrollo económico, pues brindan al público la información precisa y necesaria desde el punto de vista jurídico sobre los derechos y bienes inscritos, siendo facilitadores de esta manera del crédito inmobiliario.

Considerando la posición estratégica de los registros inmobiliarios en el desarrollo económico de los países, en los albores de este milenio nace el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana, CRICAP, integrado por los distintos registros de la propiedad de cada uno de los países miembros, y es en este organismo que surge la idea de crear una hipoteca de índole regional.

Para la consecución de tal fin se conformaron una serie de comisiones de trabajo multidisciplinarias conformadas por economistas, informáticos, notarios, abogados, jueces y registradores provenientes de los distintos países integrantes del CRICAP, el cual culminó con la estructuración de un texto base de lo que sería el Tratado.

En mayo de 2007 se finalizó el proyecto de Tratado para la Creación e Implementación por parte del Equipo Técnico del CRICAP y se presentó ante la XXX Cumbre de Mandatarios del SICA, celebrada el 29 de junio de 2007 en Belice, en la cual se entregó el proyecto de Tratado para su firma. Se incorporó en la Declaración final de la Cumbre en el punto que literalmente dice:

“12. Recibir el proyecto de Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, elaborado por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP) en cumplimiento a nuestro mandato del 11 de julio de 2006, e instruimos al Consejo de ministros de Relaciones Exteriores para que lo analice y lo apruebe”.

El Tratado es suscrito por el Consejo de ministros de Relaciones Exteriores de los países de Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana el 11 de diciembre de 2007, con ocasión de la XXXI Cumbre de Mandatarios celebrada en Ciudad de Guatemala el 12 de diciembre de 2007 y en cumplimiento al mandato presidencial del 11 de julio de 2006. Aparece en la Declaración final de los Mandatarios en el punto que literalmente expresa:

“20. Acoger con interés la suscripción por los ministros de Relaciones Exteriores de la región, en el marco de esta Cumbre, del Tratado para la Implementación de la Hipoteca Centroamericana, elaborado por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), en cumplimiento del Mandato del 11 de julio de 2006”.

Desde ese momento uno de los principales objetivos del CRICAP ha sido lograr la implementación de la Hipoteca Centroamericana, teniendo como principal abanderada en esta cruzada a su secretaria adjunta, la licenciada Ruth Jeannette Cuestas.

Uno de los principales problemas analizados entre los representantes de los registros era cómo solventar los problemas que enfrentaba la implementación de dicho instrumento, especialmente atendiendo las asimetrías tecnológicas existentes entre los diferentes países, pues se hablaba de envío por fax, correo electrónico, un incipiente documento electrónico, etc.

Con los años que han pasado, la evolución tecnológica que hemos vivido y la adaptación que han sufrido los registros para operar en tiempos pandémicos, se genera el escenario adecuado para lograr la interconexión digital de los registros inmobiliarios del área, y centrar la atención en los aspectos operativos y jurídicos que conlleva la puesta en marcha de la hipoteca.

Se entiende la hipoteca como el instrumento de garantía hipotecaria que permitirá obtener un crédito en cualquiera de los países de la región (Centroamérica, Panamá y República Dominicana) indistintamente del domicilio de los contratantes (deudor, garante hipotecario y acreedor) y/o de la ubicación del inmueble que lo garantiza.

En un momento histórico, en donde las economías de nuestros países se han visto seriamente afectadas, la hipoteca centroamericana se puede convertir en un instrumento de reactivación económica y ampliar el mercado que cada uno de nuestros países maneja a nivel centroamericano y de República Dominicana, con todas las ventajas que un mercado aumentado puede ofrecer.

Entre la multiplicidad de beneficios podemos destacar:

- Promueve la inversión en infraestructura y con ello el crecimiento del sector construcción y sus servicios asociados.
- Facilita la inversión de capitales en turismo, generando empleos, turismo regional e internacional, inversión en activos inmobiliarios.
- Ayudará al crecimiento del mercado secundario de hipotecas.
- Estimula procesos de ejecución ágiles y seguros.

Con respecto a este último punto, de todos es conocido que el instrumento crediticio más aceptado por el sector bancario lo constituye la hipoteca, dadas las garantías que para un acreedor reviste un inmueble, aspecto que se ve reflejado en tasas de interés más bajas si se compara con los créditos prendarios o personales. De ahí que brindar una ejecución ágil y eficaz hará más competitivo el mercado, lo que necesariamente se debe ver reflejado en las tasas de interés y en beneficio de todos los habitantes, pues tendrán una nueva opción de acceso al crédito.

Uno de los aspectos que falta por desarrollar, y que permitiría mayor claridad conceptual sobre la Hipoteca Centroamericana y su funcionamiento, lo constituyen los manuales que van aparejados con el Tratado, y cuya versión definitiva está pronto a ser concluida. Constituye un insumo esencial, pues brindaría mayor certeza jurídica a los gobiernos sobre los aspectos funcionales del instrumento, y así dar el paso hacia la ratificación de la hipoteca.

Estamos a muy poco de ver operar la Hipoteca Centroamericana y ser un ejemplo mundial en este campo. El Tratado ya fue aprobado por El Salvador y Guatemala, con un país más que lo ratifique se logrará ver cristalizado uno de los principales objetivos de CRICAP y permitir avanzar en otros proyectos regionales.

## **6.12 Consideraciones de la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador con relación al Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana**

**Mario Ernesto Menéndez Alvarado**

*Superintendente del Sistema Financiero de El Salvador*

En consideración a que el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana fue ratificado por la Asamblea Legislativa de El Salvador en el año 2012, y que de conformidad con lo establecido en la Constitución de la República constituye ley, es importante considerar que en caso de conflicto con una ley secundaria prevalecería el Tratado. Consecuentemente, se vuelve de mucha importancia que la legislación local de orden secundaria y demás normativa aplicable a los integrantes del sistema financiero guarde congruencia con los efectos y procedimientos específicos para el tratamiento de los bienes hipotecados en la región.

El Tratado aborda los temas de constitución e inscripción de las hipotecas, siendo que en principio en el ámbito notarial y registral no vislumbramos de manera urgente que se requiera reforma legal. Sin embargo, sí es meritorio profundizar con el análisis correspondiente en algunos aspectos en los que, sin existir una contradicción con el Tratado, podrían ser necesarias las adecuaciones respectivas a fin de establecer la debida correspondencia en las bondades y beneficios que aportará la aplicación del referido instrumento.

En consecuencia, consideramos que se vuelve trascendente profundizar el análisis en la aplicación de dicho instrumento por parte de las diferentes instituciones cuyas facultades están relacionadas con la materia. Para el caso, las instituciones que conforman el sistema de supervisión y regulación del sistema financiero, constituido por el Banco Central de Reserva de El Salvador y esta Superintendencia; en sus respectivos roles de Ente Regulador el primero, respecto de la aprobación del marco normativo prudencial y de supervisor de los integrantes del sistema financiero y demás supervisados el segundo, respectivamente.

Es relevante mencionar que la facultad de emitir normativa en nuestro marco legal corresponde al Banco Central de Reserva de El Salvador, a través del Comité de Normas, en el que participa esta Superintendencia proveyendo insumos necesarios para propuestas de normas y reformas a las mismas.

En este escenario, en términos generales respecto al contenido del citado instrumento legal, le exponemos nuestros primeros comentarios en los términos siguientes:

1. A manera de ejemplo, se vuelve importante revisar la regulación dispuesta en la Ley de Bancos respecto a la valoración de bienes inmuebles, por cuanto dicha Ley establece de manera expresa que tales avalúos deberán ser realizados por peritos inscritos en el Registro que al efecto lleva la Superintendencia del Sistema Financiero. Tomando como referencia para tales efectos otros cuerpos legales de reciente

emisión, vinculados al sistema financiero, en los cuales se deja la posibilidad de que se reconozcan otros registros por la Superintendencia; ello con la finalidad de guardar congruencia con la aplicación del objeto del nominado Tratado de homologar estos procesos a nivel regional.

2. Asimismo, consideramos importante que los integrantes del sistema financiero relacionados con la temática en cuestión puedan revisar sus propias políticas, a efecto de irse preparando gradualmente frente a la inminente vigencia y efectividad del nominado Tratado.

Consecuentemente, consideramos que en la logística de aplicación de dicho instrumento y los análisis y verificaciones que antes hemos enunciado, a manera ejemplificativa, se precisa de una preparación frente a la vigencia de ese cuerpo supranacional, una vez se cuente con la tercera ratificación y adhesión al mismo que le dote de pleno vigor; contexto en el cual esta Superintendencia en el ámbito de su respectiva competencia legal, expresamos estar en total y plena disposición de participar de manera coordinada y en los límites de nuestras facultades con los otros actores mencionados, a quienes es procedente formular las consultas técnicas respectivas.

## 6.13 La valuación inmobiliaria en el marco de la Hipoteca Centroamericana

**Mery Guevara**

*Presidenta de Inversiones La Paz*

*Expresidenta de la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces*

*Expresidenta de la Federación Centroamericana de Cámaras y*

*Asociaciones de Cámaras de Bienes Raíces*

*Centroamérica, Panamá y el Caribe (FECEPAC)*

*2007-2010*

Durante mi trayectoria de treinta años como consultora inmobiliaria, he tenido la oportunidad de ser Presidenta de la Cámara Salvadoreña de Bienes Raíces y Presidenta de la Federación Centroamericana de Cámaras y Asociaciones de Cámaras de Bienes Raíces Centroamérica, Panamá y el Caribe (FECEPAC), ahora parte de la Confederación Inmobiliaria de Latinoamérica (CILA), en un mismo período comprendido desde 2007 a 2010; siendo esto una experiencia profesionalmente retadora y a la vez gratificante, ya que durante esos años pude conocer la necesidad de apoyarnos en los conocimientos de estandarización de los informes de los peritos valuadores.

Ante esa necesidad, durante mi gestión realizamos un esfuerzo conjunto con la Universidad Dr. José Matías Delgado para traer a nuestro país expertos en avalúos desde México, con los cuales trabajamos durante algún tiempo dando capacitación para apoyar al sector, ya que desde esa fecha se venía promoviendo el Proyecto de la Hipoteca Centroamericana.

Sabemos perfectamente lo que significa lograr esa integración registral a nivel regional, ya que representaría una gran oportunidad para el desarrollo de las transacciones inmobiliarias de nuestros mercados. Y que a partir de su implementación se dinamizaría la economía de todos los países de la región para tener la oportunidad de generar créditos en cualquiera de los países que estén integrados. De esa manera, facilitando el otorgamiento de las garantías hipotecarias en cualquier país de la región SICA, y no necesariamente en el Estado donde se genere el crédito. Lo anterior abriría una ventana de oportunidades para inversionistas y clientes en general que desearan fortalecer sus empresas o patrimonios familiares.

Durante esos años, con los equipos de trabajo que me acompañaban, siempre detectamos la necesidad de que el sector de peritos valuadores tuviera el conocimiento actualizado y estandarizado, de acuerdo a los diferentes rubros inmobiliarios. Eso en concordancia con la evolución del mercado y no solamente generar un criterio por las propuestas que haya en el entorno local, ya que el propietario que pone a disposición para la venta su inmueble, lo hace muchas veces por una necesidad, y por ende no basado en un valor real; sino más bien en una aspiración de obtener el mayor ingreso posible de esa transacción, y de esa manera se vuelve un valor subjetivo que provoca especulación en el mercado, y por la falta de asertividad se pierden oportunidades.

En mi recorrido por la región durante estos años me convencí de las ventajas que como región tenemos. El mismo idioma, los sistemas notariales, registrales y judiciales bastante similares, mercados bastantes homogéneos, en fin, muchos aspectos en común. Por lo tanto, el llegar a concretar este fabuloso instrumento de “la Hipoteca Centroamericana” fortalecería las operaciones financieras y promovería el crecimiento de nuestros mercados, ya que definitivamente existe mucho comercio entre nuestros vecinos y amigos centroamericanos. Y al tener esta integración se facilitarían todos los procesos financieros y todos los países que estén integrados se verían altamente beneficiados.

Como salvadoreña y centroamericana me siento orgullosa de poder visualizar el fruto de una gestión que comenzó con el impulso del CRICAP, como organización registral centroamericana del Sistema de la Integración Centroamericana; gestión que hemos venido apoyando desde el inicio del Proyecto de Hipoteca Centroamericana, hace varios años en los ámbitos nacionales y regionales.

Los que integramos cada uno de los países centroamericanos debemos ser parte de este engranaje para apoyar este tipo de iniciativas que aportan al desarrollo socio económico de cada nación.

## 6.14 Implementación de la Hipoteca Centroamericana

**Moisés Uceda**

*Docente universitario*

Debido a los esfuerzos colectivos de los países centroamericanos de hacer un uso innovador de las tecnologías de la información registral, se crea la Hipoteca Centroamericana. Esta iniciativa es un instrumento de desarrollo e integración de la región, que propicia la seguridad jurídica, el fortalecimiento e integración de la banca centroamericana y estimula el mercado de inversiones en Centroamérica.

Su implementación supone la creación de un registro centroamericano de hipotecas, mediante un sistema automatizado que interconectará a todas las oficinas de registros inmobiliarios de Centroamérica y administrará una base de datos hipotecaria regional, De manera tal que cualquier usuario que requiera información o certificaciones sobre inmuebles ubicados en los Estados Parte, solo plantearía su requerimiento en la oficina especializada de Hipoteca Centroamericana de cualquiera de estos países.

Cada oficina de registro centroamericano tendrá un registrador especializado, quien tendrá jurisdicción regional. Algo innovador que ubica a los registros en una posición estratégica, que impulsará la competencia crediticia, mejorando la oferta y por ende las opciones de inversión en los países centroamericanos. La Hipoteca Centroamericana brinda condiciones de seguridad jurídica para la inversión en la región, tiene procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de hipotecas uniformes; además de crear un registro uniforme centroamericano.

La integración registral constituye un complemento necesario de las políticas nacionales para superar los problemas y obtener un mejor grado de desarrollo, además de proveer las herramientas para respaldar las garantías hipotecarias, y homologa con su implementación las mejores prácticas financieras, registrales y judiciales.

## **6.15 De la Integración Regional en el Marco del Tratado de la Hipoteca Centroamericana**

**Rocío Abril de Vidal**

*Directora de Asesoría Legal  
Registro Público de Panamá*

Si consideramos que la integración regional surge como la oportunidad de superar dependencias económicas, sociales, culturales y hasta generacionales mediante el fortalecimiento y diversificación de las economías de la mano de las nuevas tecnologías y el acceso a las intercomunicaciones, estaremos de acuerdo en que la integración regional puede impulsar el desarrollo de la región. A través de ella los países se benefician mutuamente de la eliminación progresiva de barreras comerciales, fiscales y tecnológicas, de manera que, aunque separados territorialmente y de condiciones estimadas poco adecuadas unos a otros, se unen para formar un solo espacio económico de dimensiones más idóneas, cuyas ventajas son accesibles a todos los asociados.

En este sentido, y en el marco del Tratado de la Hipoteca Centroamericana y su renovado impulso para la implementación de este novedoso instrumento legal, los Registros de la Propiedad Inmobiliaria —siendo registros jurídicos, sea aquellos constitutivos de derechos reales o los declarativos cuya eficacia y publicidad es innegable— son actores indispensables en el tráfico inmobiliario, dotando de seguridad jurídica a los negocios jurídicos, actos y contratos que acceden a los registros; asegurando a los mercados inmobiliarios regionales y la banca hipotecaria inmobiliaria y corporativa que los títulos de propiedad y los derechos hipotecarios sobre ellos constituidos gocen de legitimidad, legalidad, presunción de exactitud, publicidad, oponibilidad, fe pública registral y protección de los tribunales de justicia.

Esos principios registrales, que ya les son comunes a los registros inmobiliarios de la región, habida cuenta de la base normativa homogénea que los caracteriza, preparan la estructura jurídica registral de la Hipoteca Centroamericana.

Los gobiernos de la región, animados por potenciar las oportunidades del mercado inmobiliario que se traducen en nuevas construcciones y plazas de trabajo, movimiento de capitales y renovación de infraestructuras locales, entre otras, deberán desarrollar planes de acción tendientes a equilibrar el marco jurídico y operativo supranacional de la Hipoteca Centroamericana, así como la homologación arancelaria y fiscal.

Estas acciones no saldrán espontáneamente, se requiere de la voluntad de los Estados, y dinámicas comparativas con apoyo en las tecnologías e informática, que en mayor o menor grado ya son parte activa de los procesos registrales inmobiliarios de los países de la región.

## Anexo

# Tratado de la Hipoteca Centroamericana

SECRETARIA GENERAL DEL  
SISTEMA DE LA INTEGRACIÓN CENTROAMERICANA  
(SG-SICA)

CERTIFICACIÓN

STO/c/077/07

El infrascrito Secretario General del Sistema de la Integración Centroamericana SG-SICA, CERTIFICA: el texto que antecede del **“TRATADO PARA LA CREACION E IMPLEMENTACION DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA”** suscrito en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, el once de diciembre de dos mil siete, concertado en idioma español. Asimismo, la copia adicional de este tratado, es una copia fiel y exacta del mismo, y consta de veintidós hojas útiles únicamente utilizadas en su anverso.

Y, para ser remitidas al Honorable Ministerio de Relaciones Exteriores de la República de El Salvador, se extiende la presente Certificación en la Sede de la Secretaria General del Sistema de la Integración Centroamericana (SGSICA), en la ciudad de San Salvador, capital de la República de El Salvador, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil siete.

**ANIBAL E. QUIÑÓNEZ A.**

Secretario General

**TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA**

**LOS GOBIERNOS DE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA, EN ADELANTE DENOMINADOS “ESTADOS PARTE”,**

**CONSIDERANDO:**

Que el crecimiento de las operaciones financieras y de inversión en la región ha incrementado el volumen de transacciones inmobiliarias en nuestros países, lo cual requiere de un marco legal que brinde mayores condiciones de seguridad jurídica en el mercado.

Que el establecimiento de una Hipoteca Centroamericana y su normativa permitirá el desarrollo del mercado primario y secundario de hipotecas, las cuales además de estandarizadas podrán constituirse como garantías en cualquiera de nuestros países independientemente del lugar de ubicación de los bienes y de las partes, posibilitando un mayor acceso al crédito.

Que el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP) es el ente regional de cooperación, coordinación e integración en materia de Registros de Propiedad Inmobiliaria en la región, cuyo principal objetivo es impulsar las medidas necesarias para que dichas instituciones presten un servicio eficiente en condiciones de máxima seguridad y certeza jurídica.

Que en la XXVIII Cumbre de los Jefes de Estado y de Gobiernos de los Países del Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), celebrada en la República de Panamá, el 11 de julio de 2006, Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua y Panamá, reconocieron los esfuerzos que el CRICAP ha realizado para la creación y el funcionamiento de la Hipoteca Centroamericana, a fin de promover y brindar mayor seguridad jurídica a las inversiones inmobiliarias en nuestros países, cuyo desarrollo contribuirá a fortalecer la integración regional.

Que en el marco de dicha Cumbre se acordó Instruir al CRICAP para que en coordinación con las instituciones nacionales competentes de nuestros países se trabajara en la elaboración de un Tratado Regional que sea el marco regulatorio de la Hipoteca Centroamericana.

Han convenido suscribir el siguiente Tratado.

## CAPITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### **ARTICULO 1. OBJETIVO Y NATURALEZA**

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

Para su operatividad los Estados Parte convienen en homologar a través de este tratado los requisitos de fondo y forma, los procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de las mismas, así como los efectos derivados de estos actos.

## ARTÍCULO 2. DEFINICIONES

A los efectos del presente Tratado se entenderá por:

**CALIFICACIÓN REGISTRAL:** Acción llevada a cabo por el registrador, en virtud de que este determina, bajo su responsabilidad, si el acto o contrato que pretende su acceso al registro, así como el título en que se documenta reúne los requisitos exigidos por la ley para su inscripción.

**CEDULA HIPOTECARIA:** Instrumento constituido para responder por un crédito representado por una cédula, sin que nadie, aun el dueño se obligue personalmente al pago de la deuda. Es un título valor y un derecho real de garantía.

**CEDULA O ESQUELA DE NOTIFICACIÓN:** documento en el que se consigna la realización de la notificación, entrega de documentos anexos y firma del notificador.

**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA:** Expedición de la información registral por parte de los registradores, la que contiene los datos principales de un inmueble, incluidos los asientos de inscripción y de presentación vigentes, así como cualquier nota marginal, gravámenes o cargas, que posea el inmueble que se certifique.

**CERTIFICACIÓN LITERAL:** Expedición de la información registral por parte de los registradores, en relación a un asiento de inscripción específico sobre determinado inmueble, y su expedición se realiza por transcripción o por otro medio de reproducción firmadas y selladas por los registradores.

**ESTADO PARTE:** Estado que ha ratificado o se ha adherido al presente Tratado y con respecto al cual el Tratado esta en vigencia.

**GARANTE HIPOTECARIO:** persona que constituye el gravamen de hipoteca centroamericana.

**HIPOTECA SIMPLE:** Instrumento por medio del cual el propietario de un inmueble o su representante legal, constituye un gravamen a favor del acreedor, para garantizar el cumplimiento de una obligación específica.

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

**INSCRIPCIÓN:** Es el asiento registral que se produce como resultado de la Calificación de los documentos que son sometidos a análisis y estudio por parte de los registradores

**REGISTRO RECEPTOR:** Oficina registral facultada para la recepción e ingreso de los instrumentos de hipotecas centroamericanas y cualquier otra documentación relacionada con las mismas, que deban tramitarse en el Registro Sede.

**REGISTRO SEDE:** Oficina registral facultada para el trámite y calificación de los instrumentos de hipotecas centroamericanas y cualquier otra documentación relacionada con las mismas, en razón del lugar donde están radicados los inmuebles.

**RESERVA DE PRIORIDAD:** Es un medio de protección jurídica para las partes que pretenden constituir una hipoteca centroamericana, susceptible de inscripción, con la finalidad de reservar al acreedor la prioridad en la presentación de la hipoteca. La inscripción de la reserva de Prioridad no ocasiona cierre registral, en relación a la presentación de instrumentos.

**SISTEMA DE FOLIO REAL:** Por medio de este sistema, el registro de instrumentos se realizará en razón de cada inmueble y no de su propietario, debiendo registrarse en forma unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con un determinado inmueble. Cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.

## CAPITULO II

### DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

#### ARTÍCULO 3. CARACTERÍSTICAS

La Hipoteca Centroamericana tendrá las siguientes características:

- a. Ser consignada en instrumento público, otorgado ante notario que contenga las cláusulas mínimas acordadas por los Estados Parte en el presente Tratado.
- b. Validez en el territorio de los Estados Parte.
- c. Constituir derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior, excepto sobre las constitucionalmente establecidas por los Estados Parte, y podrá ser perseguida sin perjuicio de quien sea el propietario del inmueble.
- d. Es constitutiva, por lo que deberá ser inscrita en el Registro correspondiente.

- e. Se podrá constituir con la sola comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes.
- f. Podrá constituirse como hipoteca simple, abierta o por cédula hipotecaria.
- g. Se podrá formalizar en cualquier tipo de moneda.
- h. Confiere fuerza ejecutiva al contrato de obligación al que accede.

### CAPITULO III

#### DE LA CONSTITUCIÓN

#### ARTÍCULO 4. FORMALIZACIÓN

La Hipoteca Centroamericana ya sea Hipoteca Simple, Abierta o de Cédula, se constituirá en escritura pública, celebrada ante notario autorizado en cualquiera de los Estados Parte y con las formalidades establecidas en este Tratado.

La escritura pública en que se formalice una Hipoteca Centroamericana deberá contener como mínimo lo siguiente:

- a. Número de escritura, lugar, fecha, hora de otorgamiento y nombre completo del notario autorizante.
- b. Identificación de los comparecientes. Cuando se trate de persona natural o física, el notario autorizante deberá verificar la identidad del o los comparecientes y dejar constancia del nombre, nacionalidad, edad o aclaración que es mayor de edad, profesión u oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identidad. Cuando se trate de persona jurídica o moral, el notario deberá identificar nombre, razón o denominación social, nacionalidad, domicilio, así como relacionar la personería de su representante legal que deberá incluir los datos de inscripción vigentes en el registra correspondiente.
- c. En ambos casos se consignará el número del documento que identifique tributariamente o su número único de identidad, en los Estados parte que se requiera.
- d. Declaración expresa que la hipoteca se constituye bajo las condiciones del presente Tratado.
- e. Identificación física del inmueble e información registral que incluya datos de inscripción y de catastro o mensuras catastrales cuando dicha información esté disponible, así como regulaciones especiales a que está sujeto el inmueble y derechos de terceros sobre el mismo, en caso de que existan.

- f. Descripción de las obligaciones garantizadas.
- g. Monto garantizado por la hipoteca. En caso de que sea más de un inmueble el objeto de la garantía, debe individualizarse el monto por el que responde cada bien inmueble. Cuando se contrate en moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América se deberá establecer su mecanismo de convertibilidad, en caso de ejecución.
- h. Plazo para el cual se constituye la hipoteca.
- i. Los comparecientes podrán acordar los casos en que el plazo se tendrá por Vencido, extinguido o insubsistente, y pueda el acreedor hipotecario exigir el pago inmediato de las obligaciones garantizadas.
- j. Domicilio Especial. Para los efectos judiciales, la Hipoteca Centroamericana sólo podrá someterse a la jurisdicción del Estado Parte donde esté situado el inmueble.
- k. Los comparecientes deberán expresar que se someten a los procedimientos judiciales contemplados en el presente Tratado.
- l. Cualquier otra disposición acordada por los comparecientes que no contravenga lo establecido en el presente tratado.

#### **ARTÍCULO 5. FUNCIÓN NOTARIAL**

Para efectos del otorgamiento de la escritura pública de constitución de Hipoteca Centroamericana, los contratantes deberán designar a un notario autorizado de acuerdo a las leyes del Estado Parte en que se encuentre el inmueble o del Estado Parte en que se otorgue el documento.

La escritura pública de constitución de Hipoteca Centroamericana no estará sujeta a autenticación de la firma del notario autorizante, por lo que bastará que sea legalmente expedida por éste y verificada de conformidad a los requisitos establecidos por la legislación que regule la función notarial en el Estado Parte donde se formalice el instrumento.

Los Estados Parte convienen en que las escrituras públicas de constitución de Hipoteca Centroamericana, tendrán efectos legales en los territorios de los mismos, sin necesidad de más formalidades que las establecidas en este Tratado.

**ARTICULO 6. CESIÓN DE CRÉDITO.**

La cesión del crédito hipotecario se otorgará con las mismas formalidades de su constitución, a menos que en el Estado Parte en que haya de surtir efectos, exista un procedimiento legal especial para otorgar la cesión de créditos. La cesión de créditos se inscribirá en el Registro de Propiedad Inmobiliaria.

**CAPITULO IV****DEL REGISTRO****ARTÍCULO 7. LAS OFICINAS REGISTRALES**

En la sede principal de las oficinas del Registro de Propiedad Inmobiliaria de cada uno de los Estados Parte, se tendrá adscrita una Unidad Registral especializada, encargada del proceso de inscripción de la Hipoteca Centroamericana y de la expedición de todos los informes, certificaciones y demás documentos relacionados con la misma.

Esta Unidad Registral dependerá directamente de la Dirección de Registros o del ente encargado de la administración del Registro de Propiedad Inmobiliaria del Estado Parte donde funciona, y estará conformada por al menos un Registrador de la Propiedad, quien será el responsable de la misma.

Para ser Registrador de esta Unidad, se requerirá cumplir con los requisitos para desempeñar la función registral, establecidos en la legislación del Estado Parte donde se ejercerá dicha función.

Las responsabilidades de los registradores de estas Unidades y de sus colaboradores, estarán sujetas a las señaladas en las leyes y normativas de los Estados Parte y a las establecidas en el presente Tratado.

Las Oficinas de los Registros de Propiedad Inmobiliaria de los Estados parte suscriptores de este Tratado, estarán interconectadas electrónicamente; y tendrán bajo su responsabilidad el manejo de la información generada en el sistema computarizado del registro centroamericano de hipotecas, el cual deberá actualizarse después de cada inscripción por el Registro Sede, de acuerdo a lo que se estipula en el artículo 38 del presente Tratado.

#### **ARTICULO 8. SISTEMA DE FOLIO REAL**

Las oficinas de los Registros de Propiedad Inmobiliaria de los Estados Parte, inscribirán los instrumentos a que se refiere el presente Tratado en el sistema de folio real.

#### **ARTÍCULO 9. CERTIFICACIONES E INFORMES REGISTRALES**

Podrán requerirse desde cualquier Estado Parte certificaciones e informes registrales de inmuebles sujetos a constitución de Hipoteca Centroamericana. El Registro Sede del Estado Parte en donde está ubicado el inmueble, será el responsable de emitir las certificaciones que contendrán información sobre la situación legal del mismo, indicando nombre del propietario, dirección o ubicación geográfica, extensión superficial en el sistema métrico decimal, si es rural o urbana, gravámenes y cargas que posea dicho inmueble.

Se podrán también expedir fotocopias certificadas de los instrumentos inscritos y emitir informes conteniendo estudios registrales sobre inmuebles inscritos en los Estados Parte, sujetos a constitución de Hipoteca Centroamericana.

#### **ARTÍCULO 10. LA FUNCIÓN CALIFICADORA**

La función calificadora será ejercida por el registrador del Estado Parte donde está ubicado el inmueble sobre el cual se constituirá la Hipoteca Centroamericana y estará sujeta a los requisitos de fondo y forma, establecidos en este Tratado.

La calificación será integral y unitaria. El registrador podrá inscribir, suspender o denegar la inscripción de los instrumentos de hipoteca centroamericana.

#### **ARTÍCULO 11. EFECTOS REGISTRALES**

La inscripción de un instrumento de Hipoteca Centroamericana tendrá validez desde el día y hora de su presentación.

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

**ARTÍCULO 12. RESERVA DE PRIORIDAD**

Para la inscripción de la reserva de prioridad el Registro requerirá:

- a. Cuando se trate de créditos aprobados por instituciones financieras supervisadas por autoridades estatales, un extracto en que conste la fecha del acta en que fue aprobado el crédito, nombre y apellido del deudor, monto del préstamo acordado y plazo para su amortización, y además la mención de las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, respecto al dominio y gravámenes existentes relativos al inmueble aceptado en garantía sin que sea necesaria su descripción. Este extracto será autorizado, firmado y sellado por el gerente general o funcionario con poder especial de la institución financiera, cuya firma será autenticada ante Notario.
- b. Cuando se trate de créditos acordados por otras personas jurídicas o morales, naturales o físicas, será necesario expresar el acuerdo de concesión del préstamo y demás requisitos establecidos en el literal anterior, debiendo consignarse por el propietario del inmueble en un documento privado, cuya firma será autenticada ante Notario.

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

**ARTICULO 13. PRESENTACIÓN DE HIPOTECAS CENTROAMERICANAS**

Los instrumentos en que se constituya, modifique o cancele una Hipoteca Centroamericana, podrán ser presentados para su inscripción en cualquiera de las oficinas registrales autorizadas de los Estados Parte.

**ARTICULO 14. REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN**

Para su inscripción el interesado deberá presentar:

- a. Instrumento en el que se constituya, modifique o cancele una hipoteca Centroamericana;
- b. Certificación extractada emitida por el Registro Sede de ubicación del inmueble;
- c. Informe catastral o levantamiento topográfico cuando esté disponible, validado por la oficina catastral central o municipal del Estado Parte donde está ubicado el inmueble; y
- d. Comprobante de pago del arancel fijado para el servicio requerido, de conformidad a lo establecido en el presente Tratado.

#### **ARTÍCULO 15. RECEPCIÓN Y PRECALIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS**

Presentado que sea el instrumento para su inscripción, de conformidad a los requisitos del artículo anterior; se emitirá boleta de presentación, expresando al menos día, hora y número correlativo; en dicha boleta se hará constar el medio de notificación, tal como correo electrónico, fax o tablero o tabla de aviso, para los efectos del resultado de la calificación que haya sido proporcionado por el interesado.

El Registrador Receptor precalificará, dentro del día hábil siguiente, el instrumento para verificar el cumplimiento de las formalidades extrínsecas.

#### **ARTÍCULO 16. REMISIÓN AL REGISTRO SEDE**

Inmediatamente después de precalificado el instrumento, el Registro Receptor la enviará electrónicamente, junto con la precalificación, al Registro Sede.

#### **ARTÍCULO 17. CALIFICACIÓN**

El Registro Sede al recibir los instrumentos los calificará, verificando que cumplan con los requisitos de fondo y forma establecidos en el presente Tratado, procediendo a inscribir, suspender o denegar, en un plazo de ocho días hábiles.

#### **ARTÍCULO 18. CONSTANCIA DE INSCRIPCIÓN**

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

#### **ARTÍCULO 19. SUSPENSIÓN O DENEGATORIA**

Si el resultado de la calificación fuere la suspensión del trámite registral del instrumento, el Registrador Receptor deberá notificar las observaciones realizadas por el Registrador Sede al interesado, quien tendrá un plazo de cuarenta y cinco días para subsanar las mismas, caso contrario caducará el asiento de presentación y el registrador que calificó lo cancelará de oficio.

Cuando el instrumento presentado a inscripción tuviere vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción, el registrador denegará su Inscripción. También será denegada la inscripción de los

instrumentos cuyo trámite registral haya sido suspendido por observaciones, cuando éstas no sean subsanadas dentro del plazo señalado para tal efecto y el recurso de ley no haya sido interpuesto por el Interesado.

En todo caso de denegatoria de inscripción, los derechos de registro respectivos no estarán sujetos a devolución.

La denegatoria se hará por medio de resolución en la que se expresará las razones y fundamentos legales, y será notificada por el Registro Receptor al interesado, quien deberá retirar el instrumento o hacer uso de los recursos correspondientes.

## **ARTICULO 20. RECURSOS**

### **A) RECURSO DE REVISIÓN**

Si el interesado no estuviere de acuerdo con la resolución del Registrador Sede que ordena la suspensión del trámite registral, podrá recurrir en revisión para ante el jefe inmediato de dicho registrador, por escrito, dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes al de la notificación de la expresada resolución, exponiendo las razones que motivan el recurso: el cual podrá ser presentado tanto en el Registro Sede como en el Registro Receptor del instrumento calificado. En este último caso, se remitirá el escrito que lo contenga al Registro Sede dentro del siguiente día hábil.

Recibida por éste la documentación, se mandará oír al Registrador Sede dentro de tercero día hábil, y se resolverá el recurso dentro del octavo día hábil, sin más trámite ni diligencia.

Si la resolución fuere favorable al recurrente, se devolverán los autos al Registrador Sede, insertando la resolución de mérito: en tal caso, dicho registrador hará la inscripción.

Si la resolución confirmare la observación que motivó la suspensión, se devolverán los autos al Registrador Sede, insertando dicha resolución, a efecto de que el interesado subsane lo observado dentro del término de treinta días hábiles de notificada la resolución. Si no lo subsanare, el Registrador Sede denegará la inscripción.

### **B) RECURSO DE APELACIÓN**

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

La interposición del recurso se efectuará mediante escrito que se presentará al registrador que pronunció la resolución denegatoria o al jefe de la oficina que conoció de la revisión, en su caso, y en él se expresarán las razones que tenga el interesado para estimar que la resolución es indebida.

El plazo para interponer este recurso será de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución respectiva. En la tramitación y resolución del recurso se observará, cualquiera que sea el Registro del Estado Parte de que se trate, el procedimiento señalado en sus respectivas leyes en materia de Registros, en todo aquello que fuere aplicable.

## **CAPITULO V**

### **DE LA EJECUCIÓN JUDICIAL**

#### **ARTÍCULO 21. TITULO EJECUTIVO**

Los instrumentos constitutivos de las obligaciones que se garanticen con Hipoteca Centroamericana, tienen fuerza ejecutiva sin más trámite ni requisitos que los establecidos en este Tratado.

#### **ARTÍCULO 22. JURISDICCIÓN ESPECIAL**

Los créditos garantizados con Hipotecas Centroamericanas, deberán ser ejecutados siguiendo el procedimiento establecido en el presente Tratado. La ejecución se llevará a cabo en el Estado Parte en que se encuentra ubicado el inmueble, y serán competentes para conocer de ella las autoridades judiciales de primera instancia en materia civil, siempre que en el Estado Parte en que se lleva a cabo la ejecución, no se disponga de tribunales especializados en materia mercantil, comercial o bancaria.

#### **ARTÍCULO 23. INICIO DE LA EJECUCIÓN JUDICIAL**

El acreedor, por medio de apoderado judicial, solicitará por escrito el requerimiento de pago al juez competente, debiendo incorporar la siguiente información:

- 1°. La designación del Juez al que va dirigida, a menos que en el Estado Parte funcione una oficina encargada de la distribución de demandas y solicitudes;
- 2°. Información que identifique al acreedor;
- 3°. Información que identifique al deudor, al garante hipotecario, cuando no fuere deudor, y sus domicilios;
- 4°. La narración precisa de los hechos y la invocación del derecho en que se funda;

- 5°. La cantidad líquida de dinero reclamada, que deberá expresarse de acuerdo al mecanismo de convertibilidad establecido en el contrato; y para cuya comprobación se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable al juicio ejecutivo del Estado Parte donde se efectúa el requerimiento de pago.
- 6°. La dirección que señala el apoderado para recibir notificaciones, e indicación del lugar en donde está ubicado el inmueble en el cual se puede requerir de pago al deudor y al garante hipotecario en su caso; y,
- 7°. El lugar y la fecha de la solicitud.

La solicitud de requerimiento de pago deberá acompañarse del documento de crédito y del documento de Hipoteca Centroamericana debidamente inscrito en el Registro de Propiedad Inmobiliaria, a menos que dichos actos jurídicos se hubieran otorgado en el mismo instrumento, así como de una certificación registral en la que conste que la hipoteca está vigente, si hay o no otros gravámenes u otras marginaciones sobre el Inmueble hipotecado y el nombre del actual propietario del mismo.

La fecha de expedición de dicha certificación, no podrá ser mayor a treinta días calendario antes de la presentación de la solicitud de requerimiento de pago.

#### **ARTICULO 24. SOLICITUD DE REQUERIMIENTO DE PAGO.**

El juez ante quien se hubiere presentado la solicitud de requerimiento de pago, con vista de los documentos presentados, emitirá resolución ordenando el pago de lo que se deba por capital, intereses, comisiones, recargos, costas procesales y demás saldos a cargo del deudor y el embargo del inmueble hipotecado. Asimismo, ordenará la intervención del inmueble hipotecado, en caso de solicitarlo el acreedor. Una certificación de esta resolución se remitirá al Registro de Propiedad Inmobiliaria del Estado Parte en que está situado el inmueble para que realice la anotación del embargo.

#### **ARTÍCULO 25. NOTIFICACIÓN DEL REQUERIMIENTO DE PAGO**

La resolución anterior se notificará al deudor y al garante hipotecario, para que pague en un plazo máximo de quince días hábiles siguientes al de la notificación.

La persona requerida de pago, podrá formular oposición por escrito a la ejecución únicamente por los siguientes motivos: pago efectivo; error en la liquidación; prescripción o caducidad y cancelación de la hipoteca; motivos que deberá probar en un término de cinco días hábiles y solamente por medio de instrumentos públicos o auténticos que acompañarán al escrito correspondiente.

#### **ARTÍCULO 26. RESOLUCIÓN DE LA OPOSICIÓN**

El tribunal, en caso de oposición efectuada por los motivos y en la forma expresada en el artículo anterior, la resolverá dentro de los cinco días hábiles siguientes a su presentación, desestimándola o declarando su procedencia: y llevará adelante la ejecución o revocará el requerimiento de pago, en su caso.

#### **ARTÍCULO 27. FUNCIONARIOS HABILITADOS PARA REALIZAR NOTIFICACIONES.**

Las notificaciones podrán ser realizadas por los funcionarios judiciales respectivos o por los Notarios en ejercicio de cada uno de los Estados Parte.

Los Estados Parte emitirán las disposiciones legales que permitan la aplicación de esta disposición.

#### **ARTÍCULO 28. DILIGENCIAMIENTO DE LA NOTIFICACIÓN.**

La notificación incluirá la identificación del acreedor, del deudor, del garante hipotecado, y del tribunal ante quien se ha interpuesto la solicitud de requerimiento de pago, indicando dirección exacta del notificador que lo tramita, nombre de la persona a quien se hace la notificación, número de expediente, lugar, día y hora de la diligencia, y será suscrita por el notificador, y la persona a quien se hace la notificación, salvo que ésta no supiere, no pudiere o se negare, de lo cual se dejará constancia. En el acto de la notificación se entregará a la persona notificada, la cédula o esquila de notificación y copia íntegra del expediente en el que consta el trámite de requerimiento de pago.

Si el deudor o el garante hipotecario no fueren encontrados en el lugar señalado para recibir notificaciones, se entregará la cédula o esquila de notificación y sus anexos a su representante legal, dependientes o empleados que se hallaren en el lugar.

#### **ARTÍCULO 29. NOTIFICACIÓN POR MEDIO DE MANDATARIO ESPECIAL O POR EDICTO.**

Si no fuere posible realizar la diligencia de conformidad al artículo anterior, la notificación se practicará por medio de un Mandatario especial que será designado en la escritura de constitución de la hipoteca centroamericana, específicamente para los efectos de notificación de las resoluciones pronunciadas en el trámite de ejecución.

En defecto de lo dispuesto en el inciso anterior, las resoluciones podrán notificarse por medio de edicto, el cual contendrá los mismos datos que la cédula o esquila de notificación y se publicará por dos veces consecutivas en un diario de circulación nacional.

**ARTÍCULO 30. PUBLICACIÓN DE CARTELES PARA SUBASTA O REMATE**

Si el deudor no paga o fuere desestimada la oposición, el juez, dentro de tercero día hábil después del vencimiento del plazo otorgado al deudor para pagar o transcurrido el plazo para recurrir de la desestimación, ordenará la publicación de carteles para subasta o remate, en la sede del tribunal en donde se lleva a cabo la ejecución, y por dos veces consecutivas en un diario de circulación nacional, los cuales contendrán lugar, fecha y hora de la diligencia, así como el precio base de la subasta o remate, establecido de conformidad a las disposiciones vigentes en el Estado Parte donde se está ejecutando.

**ARTÍCULO 31. MEDIOS DE IMPUGNACIÓN.**

Las resoluciones dictadas en este procedimiento de ejecución no admiten recurso alguno, excepto el de apelación contra la resolución que no admita la solicitud de requerimiento de pago o la que desestime la oposición presentada de acuerdo al artículo 25 de este Tratado.

**ARTÍCULO 32. RECURSO DE APELACIÓN**

La apelación se interpondrá dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación respectiva, ante el juez que emitió la resolución, el cual remitirá los autos al tribunal superior, quien resolverá el recurso con la sola vista de los mismos, dentro de los quince días hábiles siguientes a su recepción.

**ARTÍCULO 33. SUBASTA O REMATE DEL INMUEBLE.**

La subasta o remate se llevará a cabo en el lugar, fecha y hora señalados, al mejor postor, entendiéndose por tal, el que ofreciere un mejor precio. Si llegada la hora aún se hicieren posturas, se continuarán admitiendo, hasta que no haya quien mejore la última. Para habilitarse como postor deberá consignarse el diez por ciento de la base del remate, mediante cheque certificado, depósito, certificado de garantía, cheque de gerencia o cheque de caja, u otra modalidad que permita la ley del Estado Parte en que se lleve a cabo la ejecución.

Si llegada la hora señalada para el remate no se hubiese presentado ninguna postura admisible, se hará constar así en el acta y se adjudicará en pago el bien inmueble al acreedor.

Publicados los carteles de subasta, se declarará extemporánea cualquier solicitud del garante hipotecario, cuya tramitación haya de impedir o diferir la diligencia, la cual no se suspenderá por ningún motivo. Hecho el remate, dación en pago o adjudicación, no se admitirá apertura de subasta ni pujas, sean las que fueren.

La diligencia del remate se consignará en un acta firmada por el Juez, el comprador o el adjudicatario, y el Secretario del Tribunal.

#### **ARTICULO 34. PAGO DEL VALOR DEL INMUEBLE**

El adjudicatario pedirá la aprobación de la subasta o remate dentro del tercer día hábil siguiente al de éste, entregando al Juez el pago que hubiere ofrecido según el artículo anterior. El Juez pagará a quienes corresponda, con recibo, entregándose los bienes al adjudicatario. Para esta entrega el Juez, a instancia de parte, ordenará a los ocupantes el desalojo del inmueble, concediéndoles un término de treinta días hábiles para que desocupen.

Si el adjudicatario no cumple las condiciones del remate en el término señalada en el inciso anterior, perderá su depósito de diez por ciento, el cual se le entregará al acreedor en concepto de daños y perjuicios, adjudicándosele a este último el inmueble rematado.

#### **ARTICULO 35. TÍTULO DE PROPIEDAD**

La certificación del acta de remate y el auto que lo aprueba, o su protocolización, servirá de título de propiedad y posesión al comprador o adjudicatario, el cual para efectos de terceros deberá inscribirse en el Registro de Propiedad Inmobiliaria. El juez librará oficio al Registro Sede ordenando la cancelación de los gravámenes y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca.

#### **ARTÍCULO 36. APLICACIÓN DEL DERECHO COMÚN.**

Intentado el requerimiento de pago establecido en el presente Tratado, si fuere declarado sin lugar por incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 23, el acreedor podrá promover la acción ejecutiva mediante el procedimiento establecido por el derecho común del Estado Parte en que se encuentre ubicado el inmueble.

Por su parte, una vez finalizado el procedimiento de requerimiento de pago establecido en el presente Tratado, el deudor podrá controvertir la obligación que dio lugar al requerimiento de pago, por la vía establecida por el derecho común del Estado Parte el que se encuentre ubicado el inmueble.

## CAPITULO VI

### DE LOS ARANCELES

#### **ARTÍCULO 37. ARANCEL ÚNICO PARA LA HIPOTECA CENTROAMERICANA**

Para los efectos de reglamentación de los aranceles a que estará sujeta la inscripción de la Hipoteca Centroamericana, los Estados Parte suscribirán dentro de un plazo de tres años a partir de la entrada en vigencia del presente Tratado, protocolos especiales mediante los cuales se adopte un arancel registral único centroamericano.

Mientras no sea adoptado el Arancel Único para la Hipoteca Centroamericana a que se refiere el anterior inciso, los Registros de Propiedad Inmobiliaria de los Estados Parte suscriptores de este Tratado, cobrarán los servicios de conformidad a los aranceles de los Registros de los Estados Parte en donde se brinde el servicio de recepción y de calificación o emisión de la información registral requerida.

El Registro Receptor en concepto de servicios por trámite de Inscripción, cobrará adicionalmente el diez por ciento del total del arancel a pagar por los servicios a brindarse en el Registro Sede, pago que no será inferior a cincuenta ni mayor a doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda local.

Cuando se trate de servicio de trámite de emisión de certificaciones o de informes el Registro receptor cobrará veinticinco dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda local.

## CAPITULO VII

### MANUALES

#### **ARTICULO. 38 MANUALES**

Se faculta al Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), para elaborar y aprobar los Manuales que sean necesarios, y coordinar con todas las instituciones nacionales correspondientes, las acciones para la implementación del presente Tratado.

## CAPITULO VIII

### COMPROMISOS

#### ARTICULO 39. COMPROMISOS

Los Estados Parte se comprometen a:

- a. Dotar de la tecnología, equipamiento y capacitación, necesarias, a las oficinas registrales de los Estados Parte para la implementación de la Hipoteca Centroamericana.
- b. Nombrar a un Registrador Centroamericano cuando el volumen de operaciones de la Hipoteca Centroamericana así lo requiera, designando temporalmente a un registrador de la propiedad inmobiliaria, para el cumplimiento de las funciones a que se refiere el presente Tratado.
- c. Aprobar el Arancel Único de la Hipoteca Centroamericana dentro del plazo a que se refiere el artículo 37 de este Tratado.
- d. Continuar con los esfuerzos de modernización de sus Registros de Propiedad Inmobiliaria y su integración con el Catastro, con el propósito de proporcionar información registral segura y confiable, en cumplimiento a los acuerdos de Cumbres de las Américas.
- e. Avanzar en la aprobación de leyes nacionales que permitan contar en los Estados Parte con marcos jurídicos que faciliten el desarrollo de los proyectos de modernización en materia de administración de tierras.

## CAPITULO X

### DISPOSICIONES FINALES

#### ARTÍCULO 40. RATIFICACIÓN, ADHESIÓN, VIGENCIA Y ENTRADA EN VIGOR, DEPÓSITO, MODIFICACIÓN Y DENUNCIAS

- a. El presente Tratado será ratificado por los Estados signatarios de acuerdo con sus respectivas normas constitucionales.
- b. El presente tratado queda abierto a la adhesión de cualquier Estado del Sistema de la Integración Centroamericana.

- c. El presente Tratado tendrá una duración indefinida y entrará en vigor diez días después del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión. Para cada Estado que ratifique o se adhiera al presente Tratado después de la fecha de entrada en vigor, el Tratado entrará en vigor en la fecha del depósito del respectivo instrumento de ratificación o adhesión.
- d. El texto original del presente Tratado, así como los instrumentos de ratificación o adhesión, serán depositados en la Secretaría General del Sistema de la Integración Centroamericana (SG-SICA), quien enviará copia certificada del mismo a los Estados Partes.
- e. Una vez en vigencia el presente Tratado se depositará copia certificada del mismo a la Secretarías Generales de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y de la Organización de los Estados Americanos (OEA).
- f. El presente Tratado podrá ser modificado a solicitud de uno de los Estado Parte y para su aprobación se requerirá del consenso de todos los Estados Parte, y entrarán en vigor de conformidad con lo establecido en las literales a), b) y c) del presente artículo.
- g. Cualquiera de los Estados Parte podrá denunciar el presente Tratado, mediante notificación escrita por la vía diplomática al depositario, quien lo comunicará a los demás Estados Parte. Dicha denuncia surtirá efectos doce meses después de la citada notificación.

Suscrito en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, el día once de diciembre de dos mil siete.

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA  
BRUNO STAGNO UGARTE  
Ministro de Relaciones Exteriores

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR  
EDUARDO CALIX  
Viceministro de Relaciones Exteriores

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA  
GERT ROSENTHAL  
Ministro de Relaciones Exteriores

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE HONDURAS  
EDUARDO ENRIQUE REINA  
Viceministro de Relaciones Exteriores

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA  
MANUEL CORONEL KAUTZ  
Viceministro de Relaciones Exteriores

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ  
RICARDO DURAN  
Viceministro de Relaciones Exteriores

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DOMINICANA  
JUAN GUILIANI CURY  
Subsecretario de Estado de Relaciones Exteriores

=====

ACUERDO N°. 164/2010

Antiguo Cuscatlán, 10 de febrero de 2010

Visto el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, firmado el 11 de diciembre de 2007, Instrumento Internacional que consta de Un Preámbulo, y Cuarenta Artículos y que tiene como objetivo crear la Hipoteca Centroamericana y su marco jurídico como instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados Parte, en razón de la situación del inmueble, del domicilio del garante hipotecario o del domicilio del acreedor hipotecario; para su operatividad los Estados Parte homologarán los requisitos de fondo y forma, los procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de las mismas, así como los efectos derivados de estos actos; el Órgano Ejecutivo en el Ramo de Relaciones Exteriores, ACUERDA: a) Aprobarlo en todas sus partes; y b) Someterlo a consideración de la Honorable Asamblea Legislativa para que si lo tiene a bien se sirva otorgarle su ratificación. COMUNÍQUESE.

El Viceministro para los Salvadoreños en el Exterior  
Encargado del Despacho  
García Vásquez

=====

DECRETO No. 1049

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. I. Que el 11 de diciembre de 2007, fue suscrito el Tratado para la Creación e Implementación de La Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana.
- II. II. Que el Instrumento a que se refiere el considerando anterior ha sido aprobado mediante Acuerdo Ejecutivo No. 164/20101, del 10 de febrero del 2010 y sometido a consideración de esta Asamblea Legislativa para su inclusión en el ordenamiento jurídico salvadoreño, vigente y positivo.
- III. III. Que dicho Instrumento no contiene ninguna disposición contraria a la Constitución de la República, siendo procedente su ratificación.

POR TANTO,

en uso de la potestad establecida en el Art. 131, ordinal 7° de la Constitución de la República en relación con el Art. 168, ordinal 4° de la misma, y a iniciativa del Presidente de la República por medio del Viceministro para los Salvadoreños en el Exterior, Encargado del Despacho,

DECRETA:

Art. 1. Ratifícase en todas sus partes el Tratado para la Creación e Implementación de La Hipoteca Centroamericana suscrito entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, Instrumento Regional que consta de Un Preámbulo y Cuarenta Artículos, suscrito el 11 de diciembre de 2007; aprobado por el Órgano Ejecutivo mediante Acuerdo No. 164/2010, del 10 de febrero del 2010.

Art. 2. El presente Decreto entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALÓN AZUL DEL PALACIO LEGISLATIVO: San Salvador, a los diecinueve días del mes de abril del año dos mil doce.

OTHON SIGFRIDO REYES MORALES  
PRESIDENTE

CIRO CRUZ ZEPEDA PEÑA  
PRIMER VICEPRESIDENTE

GUILLERMO ANTONIO GALLEGOS NAVARRETE  
SEGUNDO VICEPRESIDENTE

JOSÉ FRANCISCO MERINO LÓPEZ  
TERCER VICEPRESIDENTE

ALBERTO ARMANDO ROMERO RODRÍGUEZ  
CUARTO VICEPRESIDENTE

FRANCISCO ROBERTO LORENZANA DURAN  
QUINTO VICEPRESIDENTE

LORENA GUADALUPE PEÑA MENDOZA  
PRIMERA SECRETARIA

CÉSAR HUMBERTO GARCÍA AGUILERA  
SEGUNDO SECRETARIO

ELIZARDO GONZÁLEZ LOVO  
TERCER SECRETARIO

ROBERTO JOSÉ d'AUBUISSON MUNGUÍA  
CUARTO SECRETARIO

QUINTA SECRETARIA

IRMA LOURDES PALACIOS VÁSQUEZ  
SEXTA SECRETARIA

MARIO ALBERTO TENORIO GUERRERO  
SÉPTIMO SECRETARIO

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los once días del mes de mayo del año dos mil doce.

PUBLÍQUESE,

CARLOS MAURICIO FUNES CARTAGENA,  
Presidente de la República.

HUGO ROGER MARTÍNEZ BONILLA,  
Ministro de Relaciones Exteriores

=====

**CARLOS MAURICIO FUNES CARTAGENA**

**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR**

**POR CUANTO:**

El Órgano Ejecutivo en el Ramo de Relaciones Exteriores, mediante Acuerdo No. 164/2010 de fecha 10 de febrero de 2010, aprobó en todas sus partes el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, suscrito en la Ciudad de Guatemala, República de Guatemala, el 11 de diciembre del año 2007, el cual consta de una parte considerativa y cuarenta artículos y tiene por objetivo crear el marco jurídico de la Hipoteca Centroamericana como instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados Parte; Tratado que fue ratificado por la Honorable Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, por Decreto Legislativo No. 1049, de fecha 19 de abril de 2012, publicado en el Diario Oficial No. 91, Tomo No. 395, de fecha 21 de mayo de 2012.

**POR TANTO:**

En uso de sus facultades legales, expide el presente Instrumento de Ratificación, firmado de Su mano, sellado con el Sello Mayor de la República y refrendado por el señor Ministro de Relaciones Exteriores, Ingeniero Hugo Roger Martínez Bonilla, para ser depositado ante la Secretaría General del Sistema de la Integración Centroamericana (SG-SICA), de conformidad con lo establecido en el artículo 40, letra (d) del Tratado en referencia. COMUNÍQUESE.

Antiguo Cuscatlán, a los veintiséis días del mes de junio de dos mil doce.

**El Ministro de Relaciones Exteriores,  
Martínez Bonilla.**

Publicado en el Diario Oficial No. 126, Tomo 396 de fecha 09 de julio de 2012.

## Acrónimos

- ABANSA Asociación de Banqueros de El Salvador.
- ACAI Asociación Centroamericana de Abogados por la Integración.
- BCIE Banco Centroamericano de Integración Económica.
- BR Bancos regionales.
- CASALCO Cámara Salvadoreña de la Industria de la Construcción.
- CCJ Corte Centroamericana de Justicia.
- CCSBSO Consejo Centroamericano de Superintendentes de Bancos de Seguros y de Otras Instituciones Financieras.
- CCVAH Consejo Centroamericano de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- CEPAL Comisión Económica para América Latina y el Caribe.
- CILA Confederación Inmobiliaria de Latinoamérica.
- CINDER Centro Internacional de Derecho Registral.
- CLAD Centro Latinoamericano de Administración para el Desarrollo.
- CMCA Consejo Monetario Centroamericano.
- CNR Centro Nacional de Registros.
- CPCM Código de Procedimientos Civiles y Mercantiles.
- CRICAP Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana.
- ECVAH Estrategia Centroamericana de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- FECEPAC Federación Centroamericana de Cámaras y Asociaciones de Cámaras de Bienes Raíces Centroamérica, Panamá y el Caribe.
- FECEPAC- ACBR Federación Centroamericana, Panamá y el Caribe de Asociaciones y Cámaras de Bienes Raíces.
- IBEROREG Red Regional Iberoamericano.

- INCAE Instituto Centroamericano de Administración de Empresas.
- IPRA-CINDER International Property Registries Association – Centro Internacional de Derecho Registral.
- ODECA Organización de Estados Centroamericanos.
- ODS Objetivos de Desarrollo Sostenible.
- OEA Organización de los Estados Americanos.
- ONU Organización de las Naciones Unidas.
- ORDECCAC Organización Regional de Cámaras de la Construcción de Centro América y El Caribe.
- PAIRCA Programa de Apoyo a la Integración Regional Centroamericana.
- PARLACEN Parlamento Centroamericano.
- PG Protocolo de Guatemala.
- PMAS Pensión Máxima con Aporte Solidario.
- PRINAU Plan Regional para la Implementación de la Nueva Agenda Urbana en Centroamérica y República Dominicana.
- PT Protocolo de Tegucigalpa.
- SICA Sistema de la Integración Centroamericana.
- SISCA Secretaría de la Integración Social Centroamericana.
- SITCA Secretaría de Integración Turística Centroamericana.
- THC Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana.
- TIC Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.
- UE Unión Europea.
- UNIAPRAVI Unión Interamericana para la Vivienda.
- USAID Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional.
- VBP Valor Bruto de la Producción.





MINISTERIO  
DE RELACIONES  
EXTERIORES



IEESFORD  
Ministerio de Relaciones Exteriores



Hanns  
Seidel  
Stiftung

# LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

## CUADERNO DE INTEGRACIÓN No. 3

Vicepresidencia de la República de El Salvador  
Alameda doctor Manuel Enrique Araujo No 5500, San Salvador, El Salvador, C.A.