

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN ESTABLECIDO EN EL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA Y SU DIFERENCIACIÓN CON EL PROCESO DE EJECUCIÓN EN LA VÍA DE APREMIO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL GUATEMALTECO, DECRETO LEY 107 DEL JEFE DE ESTADO"  
TESIS DE GRADO

**ANDRES DIEGO GABRIEL POKUS ALVAREZ**  
CARNET 10295-09

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, JUNIO DE 2015  
CAMPUS CENTRAL

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN ESTABLECIDO EN EL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA Y SU DIFERENCIACIÓN CON EL PROCESO DE EJECUCIÓN EN LA VÍA DE APREMIO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL GUATEMALTECO, DECRETO LEY 107 DEL JEFE DE ESTADO"

TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR

**ANDRES DIEGO GABRIEL POKUS ALVAREZ**

PREVIO A CONFERÍRSELE

LOS TÍTULOS DE ABOGADO Y NOTARIO Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, JUNIO DE 2015  
CAMPUS CENTRAL

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.  
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO  
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO  
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.  
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS  
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO  
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO  
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN  
DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS  
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA

**NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**  
MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

**TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**  
LIC. JULIO SANTIAGO SALAZAR MUÑOZ

*Licda. Helena C. Machado*  
*Abogada y Notaria*

Guatemala 27 Noviembre 2014.

Señores  
Miembros del Consejo  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
**Universidad Rafael Landívar**  
Ciudad

Honorables Miembros del Consejo:

Me permito comunicarles que, en cumplimiento del nombramiento recaído en mi persona como Asesora, procedí a asesorar el trabajo de tesis de Licenciatura titulado ***"Análisis jurídico del procedimiento de ejecución establecido en el Tratado de creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana y su diferenciación con el proceso de ejecución en la vía de apremio establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, Decreto Ley 107 del Jefe de Estado"***, elaborado por el estudiante **ANDRÉS DIEGO GABRIEL POKUS ÁLVAREZ**.

Luego de efectuar varias sesiones de trabajo y habiendo incorporado el estudiante, todas las observaciones y sugerencias realizadas como resultado de las revisiones de la tesis, se ha concluido el trabajo de investigación. En tal virtud, considero que la tesis referida se encuentra estructurada de conformidad con las disposiciones del Instructivo de Tesis de Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Se hace constar que el título de la tesis ha sido modificado a ***"ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN ESTABLECIDO EN EL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA Y SU DIFERENCIACIÓN CON EL PROCESO DE EJECUCIÓN EN LA VÍA DE APREMIO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL GUATEMALTECO, DECRETO LEY 107 DEL JEFE DE ESTADO"***.

Por lo expuesto, emito a favor del trabajo de tesis investigado y elaborado por **ANDRÉS DIEGO GABRIEL POKUS ÁLVAREZ** de conformidad con los requisitos reglamentarios, **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que se continúen con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar.

Habiendo cumplido con el encargo encomendado por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,

  
Mgtr. Helena Carolina Machado Carballo  
Abogada y Notaria



*11 calle 22-49 zona 11 Residenciales San Jorge Guatemala, Guatemala*

*Teléfono: (502) 24737890*

*Email: hmachado@intelnor.net.gt*

Guatemala, 3 de febrero de 2015.

Don Enrique Sánchez Usera  
Director de Área de Ejes Transversales  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad Rafael Landívar  
Presente

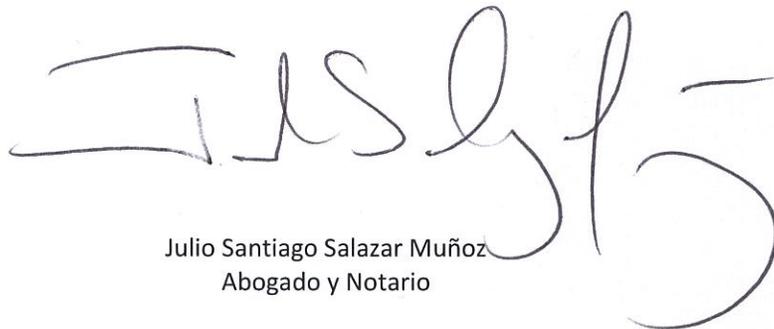
Estimado Licenciado:

Atentamente, me dirijo a usted en cumplimiento de lo establecido en el Instructivo de Tesis de esa Facultad, para emitir el siguiente informe final de tesis correspondiente a la revisión de forma y fondo del alumno ANDRÉS DIEGO GABRIEL POKUS ÁLVAREZ carné 1029509, de su tesis titulada ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN ESTABLECIDO EN EL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA Y SU DIFERENCIACIÓN CON EL PROCESO DE EJECUCIÓN EN LA VÍA DE APREMIO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL GUATEMALTECO, DECRETO LEY 107 DEL JEFE DE ESTADO, de la cual indico que se realizó la revisión de fondo y forma, se le entregó el listado de correcciones y el alumno las cumplió, una vez hecho esto se procedió a verificar las correcciones las cuales quedaron de manera correcta.

Por lo tanto, y en virtud de que se cumplió con la normativa contenida en el instructivo de mérito, y la investigación, a mi criterio, está lista para la correspondiente impresión por lo cual otorgo el presente dictamen favorable.

No me queda más que expresar que fue un gusto poder revisar este trabajo de investigación y agradecer la oportunidad que se me dio nuevamente por parte del Consejo de Facultad.

Sin otro particular, me despido de usted con mis muestras de la más alta consideración y estima.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Julio S. Salazar Muñoz', with a large, stylized flourish at the end.

Julio Santiago Salazar Muñoz  
Abogado y Notario



Universidad  
Rafael Landívar

Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
No. 07512-2015

### Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante ANDRES DIEGO GABRIEL POKUS ALVAREZ, Carnet 10295-09 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07323-2015 de fecha 3 de febrero de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"ANÁLISIS JURÍDICO DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN ESTABLECIDO EN EL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA Y SU DIFERENCIACIÓN CON EL PROCESO DE EJECUCIÓN EN LA VÍA DE APREMIO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL GUATEMALTECO, DECRETO LEY 107 DEL JEFE DE ESTADO"

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADO Y NOTARIO y el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 19 días del mes de junio del año 2015.

  
\_\_\_\_\_  
MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
Universidad Rafael Landívar



**RESPONSABILIDAD:** “El autor es el único responsable del contenido del presente trabajo, así como de las conclusiones y recomendaciones alcanzadas.”

## **Agradecimientos:**

*A Dios, a la Virgencita y a Jesús Nazareno de Candelaria, por que sin ellos no hubiera sido posible cumplir esta meta profesional; por que en cada momento que intenté desmayar sabía que existía un impulso en mi vida para continuar y recuerdo una frase que seguidamente venía a mi mente:*

***“Si Dios está a tu lado, tú tienes todo lo necesario para levantarte y creer”.***

*A mis padres, por que este logro no solo es mío, si no también de ustedes, ya que durante los años de mi vida me han guiado, me han permitido ser una buena persona, creyeron en mí y los frutos de todos esos años se ven representados en este momento, los quiero mucho.*

*A mis hermanos, por que siempre estuvieron apoyándome y dándome palabras de aliento para continuar y no desmayar.*

*A mi novia, por todo tu apoyo, comprensión y dedicación que tuviste durante este tiempo, por que fuiste parte de este logro profesional.*

*A mi familia, por que sin lugar a dudas durante toda mi carrera profesional estuvieron ahí en las buenas y en las malas.*

*A mis amigos, por que esas desveladas que eran necesarias para ganar un examen o hacer un trabajo, hoy en día puedo decir que fueron indispensables y prueba de ello son los frutos que estamos cosechando, en especial al Chino, Cris, Karin, Olguita, Lujan, Rox y Alex, que más que mis amigos los considero unos verdaderos hermanos;*

*Y se me hace imposible mencionar a todas aquellas personas que a lo largo de estos seis años estuvieron ahí, no me alcanzaría esta página para agradecerles el apoyo brindado a lo largo de mi carrera.*

## RESUMEN EJECUTIVO

Los derechos reales en general juegan un papel fundamental e importante en la sociedad guatemalteca, a parte de estar regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala el derecho de propiedad, se incluyen indudablemente los derechos reales de garantía.

Hoy en día el mundo está avanzando de tal manera que hablar de globalización implica diversos aspectos, razón por la cual los países van buscando medios alternativos para que puedan estar enlazados económicamente, de tal suerte que, puedan buscar el desarrollo de las poblaciones que en ellos habitan, no está de más mencionar, que la manera de hacer negocios es fundamental para lograrlo.

De lo anterior, el ámbito de aplicación del Derecho Civil ha ido expandiéndose, principalmente en la forma de garantizar las obligaciones que las partes adquieren al celebrar negocios jurídicos y por qué no garantizar sus obligaciones con los bienes que posean en su país de residencia u otro que así lo deseen; es una de la razones principales por las que surge la Hipoteca Centroamericana como una forma de cumplimiento regional de obligaciones, cuya iniciativa y creación corresponde al Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana abreviado –CRICAP-.

Actualmente solo las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana forman parte del CRICAP, no estaría demás que más adelante nuevos países puedan integrarse al mismo para formar parte de la innovación registral que ellos están implementando como lo es hoy por hoy la Hipoteca Centroamericana.

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>i</b>
<b>CAPÍTULO 1</b>	
<b>LA HIPOTECA</b>	<b>1</b>
1.1. Antecedentes	1
1.1.1. Limitación que ponen al dominio	5
1.2. Concepto	7
1.3. Características	10
1.4. Clases	15
1.5. Extensión de la hipoteca	18
1.6. Quiénes pueden hipotecar	19
1.7. Bienes que no pueden hipotecarse	21
1.8. Insuficiencia de la garantía	22
1.9. Cancelación de gravámenes	22
1.10. Pagos con el precio del remate	24
1.11. Subhipoteca	25
1.12. Cédulas hipotecarias	27
<b>CAPÍTULO 2</b>	
<b>LA HIPOTECA CENTROAMERICANA</b>	<b>31</b>
2.1. Origen	31
2.2. Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá, Republica Dominicana (Cricap)	34
2.2.1. Objetivos del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá, Republica Dominicana	39
2.3. 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	41
2.3.1. Características	44
2.3.2. Arancel	45
2.3.3. Compromisos	46

2.4. Constitución de la Hipoteca Centroamericana	47
2.4.1. Requisitos	50
2.5. Registro de la Hipoteca Centroamericana	51
2.5.1. Reserva de prioridad	54
2.5.2. Requisitos de inscripción	56
2.5.3. Proceso de Inscripción	56
2.5.3.1. Recursos	58
2.6. Ejecución de la Hipoteca Centroamericana	59
2.6.1. Notificaciones	63
2.6.2. Medios de Impugnación	65
<b>CAPÍTULO 3</b>	
<b>PROCESOS DE EJECUCIÓN</b>	<b>66</b>
3.1. Concepto	66
3.2. Naturaleza	67
3.3. Características	68
3.4. Clases de juicios ejecutivos	69
3.4.1. Singulares	70
3.4.2. Colectivos	72
3.5. La acción ejecutiva	73
3.6. Título ejecutivo	74
3.7. El Patrimonio ejecutable	77
<b>CAPÍTULO 4</b>	
<b>TRÁMITE DEL JUICIO EJECUTIVO EN LA VÍA DE APREMIO</b>	<b>79</b>
4.1. Concepto	79
4.2. Títulos que permiten la promoción de la vía de apremio	80
4.2.1. Prescripción de los títulos ejecutivos	81
4.3. Demanda	82
4.4. Calificación del título ejecutivo	84
4.5. Mandamiento de ejecución, requerimiento de pago y embargo	85
4.5.1. Embargo	86
4.6. Medidas cautelares	87

4.7. Interposición de excepciones	88
4.8. Tasación	88
4.9. Remate	89
4.10. Liquidación	92
4.11. Escrituración	92
4.12. Entrega de bienes	93
4.13. Recursos	94
<b>CAPÍTULO 5</b>	
<b>PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS</b>	<b>95</b>
5.1. Resultados de Entrevistas	96
5.2. Diferenciación del Procedimiento de Ejecución establecido en la Hipoteca Centroamericana con el Proceso de Ejecución en la Vía de Apremio establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, Decreto Ley 107 del Jefe del Estado.	109
<b>CONCLUSIONES</b>	<b>119</b>
<b>RECOMENDACIONES</b>	<b>121</b>
<b>REFERENCIAS</b>	<b>122</b>
<b>ANEXOS</b>	

## INTRODUCCIÓN

Los derechos reales de garantía son considerados como una rama del derecho civil, el cual, no obstante está regulado en el ordenamiento jurídico guatemalteco, ha sido desarrollado internacionalmente; dentro de ellos se encuentra la hipoteca como un derecho real en su género por excelencia y mayormente utilizado por los contratantes.

Derivado de la misma globalización y del desarrollo internacional de la hipoteca, unos años atrás por medio del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana fue creada la Hipoteca Centroamericana, por lo que en el desarrollo del presente trabajo de investigación se abordará el tema a profundidad en virtud de que el objetivo general era precisamente el estudio de la Hipoteca Centroamericana y el análisis del procedimiento de ejecución contemplado en 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, así como establecer las diferencias entre este y el proceso ejecutivo en la vía de apremio regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, así también los objetivos específicos fueron estudiar en que consistía, sus características, forma de constitución y registro.

Además del que ha sido mencionado anteriormente, dentro de los alcances de la presente investigación se contempló estudiar en qué consiste la Hipoteca Centroamericana, sus características, forma de constitución y su registro y su procedimiento de ejecución ya que esto permitiría una mejor comprensión para poder establecer las diferencias que existen entre el procedimiento ejecutivo de la Hipoteca Centroamericana y el Proceso Ejecutivo contemplado en el ordenamiento jurídico guatemalteco.

En el capítulo uno del presente trabajo, se aborda de una forma general los derechos reales de garantía y como especialidad la hipoteca en general y sus individualidades de acuerdo al ordenamiento jurídico guatemalteco.

Por su parte en el capítulo dos se explica el origen específico de la integración registral centroamericana así como la creación el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana, lo que permitió ahondar en la Hipoteca Centroamericana, por ser iniciativa del propio Consejo.

El capítulo tres se refiere a los procesos de ejecución en general puesto que en Guatemala existen distintas modalidades. Lo anterior fue necesario incluirlo con el afán de poder dar una explicación práctica en el capítulo cuatro sobre el proceso de ejecución en la vía de apremio por ser éste uno de ellos.

Por último en el capítulo cinco se presenta la discusión y análisis de los resultados obtenidos por medio de la entrevista a tres abogados expertos en materia civil y dos jueces de primera instancia civil del departamento de Guatemala por ser estos los sujetos a los cuales iba dirigida la misma.

Así también en el capítulo mencionado se establecieron las diferencias sustanciales entre un proceso y otro por medio de un cuadro de cotejo utilizado como instrumento, que permitió comparar la unidades de análisis siendo estas el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana y el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, con la finalidad de poder alcanzar lo discutido en este capítulo.

Con la investigación se pudo sistematizar el procedimiento de ejecución de la Hipoteca Centroamericana que deberá de ser aplicado en los tribunales de justicia guatemaltecos competentes en cuanto a ¿cómo? y ¿cuándo? ejecutar y qué título es necesario presentar para realizar lo anterior, ya que ayudará indudablemente a fijar de una forma práctica el procedimiento que ha de seguirse para obtener la actuación del que se pretende hacer valer, determinando las personas que deben de someterse a la jurisdicción del Estado y a los funcionarios encargados de ejercerla, siendo estos los aportes de la misma.

El desconocimiento de la población en general de la Hipoteca Centroamericana se debe a que es un tema totalmente nuevo entre la población de los países que conforman el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana ya que para efectos prácticos fue importante definir y hacer una comprensión profunda en relación al tema, ya que se pretendía dar respuesta a las preguntas de investigación que consistieron en ¿Qué es la Hipoteca Centroamericana? y ¿Cuáles son las diferencias entre el procedimiento ejecutivo establecido en el Tratado de creación de la Hipoteca Centroamericana y el proceso ejecutivo en la vía de apremio regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco?.

No obstante la presente tesis pudo culminarse, se tuvieron ciertas limitantes como lo es el hecho de no existir autores y por ende Abogados que conozcan el tema de la Hipoteca Centroamericana, ya que es totalmente novedoso para muchos juristas hoy en día.

# CAPÍTULO 1

## La Hipoteca

### 1.1. Antecedentes

Dentro de la clasificación de los Derechos Reales de Garantía se encuentra la hipoteca, los primeros conllevan a que una persona puede sobre el derecho que le asiste sobre un bien poder garantizar una obligación determinada con el mismo ya que es una característica esencial de los derechos reales de garantía gravar un bien en relación a un monto máximo fijado por las partes en una obligación.

Por su parte el autor Manuel Albaladejo define a los Derechos Reales de Garantía como: *“aquellos que aseguran el cumplimiento de una obligación, mediante la concesión de un poder directo e inmediato (real) sobre una cosa ajena, poder que faculta a su titular para, si aquella se incumple, promover la enajenación de ésta y hacerse pago con su precio de dicha obligación asegurada o de la suma a que ascienda la responsabilidad por el incumplimiento.”*<sup>1</sup>

Los autores Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos<sup>2</sup>, clasifican los derechos reales de garantía de la siguiente manera:

**a. Prenda:** consiste en garantizar una obligación con un bien mueble; para el efecto el Código Civil<sup>3</sup> en su artículo 880 establece *que* la prenda es un derecho real que grava bienes muebles para garantizar el cumplimiento de una obligación.

**b. Hipoteca:** consiste en garantizar una obligación con un bien inmueble, y que más adelante se profundizará sobre el tema por ser este precisamente uno de los objetivos del presente trabajo de investigación.

---

<sup>1</sup> Albaladejo, Manuel. *Derecho Civil III Derecho de Bienes*. Volumen II. Barcelona, España. Librería Bosch, 1977. Página.221.

<sup>2</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Compendio de Derecho Civil y Procesal*. Guatemala. Editorial Magma Terra Editores, 2003. Página 85.

<sup>3</sup> Jefe de Estado, Decreto Ley 106, Código Civil.

c. **Garantía Mobiliaria:** consiste en garantizar el cumplimiento de un negocio jurídico por medio de un bien mueble, puede esta darse con posesión o sin posesión, estableciendo su propio procedimiento de ejecución de acuerdo a lo que las partes puedan convenir.

Los derechos reales de garantía de acuerdo a Federico Puig Peña surgen de una previsión que hace el acreedor en cuanto a que el deudor puede llegar a incumplir sus obligaciones, siendo un refuerzo con la finalidad de asegurar los intereses del primero<sup>4</sup>.

Por su parte el autor Néstor Musto, en su libro titulado Derechos Reales dice que “*todo incumplimiento imputable genera para el deudor una responsabilidad*”.<sup>5</sup>

Los autores Federico Puig Peña<sup>6</sup>, Sergio y Danilo Madrazo<sup>7</sup>, comparten en que las primeras garantías utilizadas por los acreedores fueron las fiducias o garantías fiduciarias ya que las garantías reales surgieron mucho tiempo después, entre ellas, la prenda y la hipoteca. Mencionan además que en la actualidad las garantías reales son las que ocupan el primer lugar entorno al aseguramiento de las obligaciones del acreedor, esas obligaciones evidentemente deben de surgir en relación de un contrato de mutuo previamente firmado.

Por lo que es necesario que previamente exista un contrato principal, en ese sentido puede establecerse que de acuerdo al ordenamiento jurídico las garantías reales tienen el carácter de accesorias ya que de no existir una obligación previa no habría nada que garantizar, por el contrario, existiendo la obligación, el deudor puede garantizarla con un bien inmueble o mueble, de acuerdo a lo que entre ellos se pacte, precisamente por ser una de las funciones de los derechos reales de garantía.

---

<sup>4</sup> Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español*. España. Ediciones Pirámide, S.A. 1976. Página 607.

<sup>5</sup> Jorge Musto, Néstor. *Derechos Reales. Tomo II*. Argentina. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Palma, 2000. Página 217.

<sup>6</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Página 607.

<sup>7</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. cit.* Página 117.

Lo anterior es compartido por el jurista Diego Espín Cánovas que refiere que los derechos reales se llaman así “*porque van encaminados a asegurar o garantizar un crédito, y tienen una condición jurídica, como es la de ser derechos accesorios, que se constituyen siempre en relación de dependencia de una obligación principal*”.<sup>8</sup>

El jurista Roca Sastre citado por Néstor Musto dice que “*la responsabilidad patrimonial universal fluye como derivación de la relación obligacional, pero no surge al contraer el deudor la obligación, ni menos requiere ningún acto específico estableciéndola*”.<sup>9</sup>

Lo que conllevaría a pensar que la relación existencial de una obligación no lleva consigo una responsabilidad patrimonial, si no que son totalmente independientes, debido a que la responsabilidad personal puede aparejar un incumplimiento futuro por parte del deudor que indudablemente tendría de manera indirecta una responsabilidad patrimonial que puede afectar su patrimonio, tal es el caso que la legislación guatemalteca en el artículo 1,329 del Código Civil contempla que la obligación personal queda garantizada con todos aquellos bienes que puedan ser enajenados por el deudor al momento de exigirse el cumplimiento de la obligación, por lo cual deviene importante la constitución de los derechos reales de garantía ya que al no existir una vinculación entre la obligación y el bien podría establecerse que la responsabilidad personal del deudor no puede extenderse a la libre disposición de sus bienes y que en determinado momento éstos puedan salir de su patrimonio libres de toda carga, excluyéndolos así de no poder ser susceptibles de que el acreedor pueda ir en contra de ellos, puesto que para que exista una vinculación entre la obligación y el bien es necesario que dicha garantía se encuentre válidamente constituida y de esa forma afectar directamente el patrimonio del deudor.

Es por ello que “*la garantía real permite sustraer, de ese universo de cosas traficables que es el patrimonio, uno o más bienes o cosas, perfectamente individualizados, y*

---

<sup>8</sup> Espín Cánovas, Diego. *Derecho Civil Español*. Volumen 2. Madrid, España. Editorial Revista de Derecho Privado, 1960. Página 9.

<sup>9</sup> Jorge Musto, Néstor. *Op. cit.* Página 219.

*consagrarlos, por un tramo de valor determinado, a asegurar el resultado de la obligación –no el cumplimiento- precisamente en caso de incumplimiento.”*<sup>10</sup>

La importancia radicaría en que el acreedor goza de un privilegio en caso de remate si el deudor ha incumplido la obligación, establecido en el artículo 850 del Código Civil que instituye el orden en que se pagará en caso de remate y venta del inmueble.

Este privilegio recae sobre el lugar y preferencia legal que tenga un acreedor frente a otros que pretendan ejecutar una hipoteca por incumplimiento, de manera en que puede contemplarse la existencia de varias hipotecas que ocupen distintos lugares en el tracto sucesivo del inmueble o inmuebles garantizados.

En síntesis podría decirse que los derechos reales de garantía no tienen por objeto otorgar el uso, goce o disfrute de la cosa, si no más bien que el deudor pueda establecer un poder directo al acreedor en caso de incumplimiento.

Pese a la diferencia sustancial que tiene la prenda y la hipoteca como derechos reales de garantía, el jurista Diego Espín Cánovas establece cuatro similitudes en ambos, siendo las siguientes:

**a. Accesoriedad:** contempla que ambos derechos *–prenda e hipoteca-* son accesorios a otros derechos, como lo puede ser el de crédito o bien cualquier obligación que pretenda garantizarse, puesto que la razón de ser es ser constituidas por propia seguridad en beneficio del acreedor en cuanto a que el deudor cumplirá las obligaciones pactadas contractualmente<sup>11</sup>.

**b. Capacidad para su constitución:** dado que una de las principales funciones de los derechos reales de garantía es poder promover el remate de los bienes en caso de incumplimiento, al momento de constituir las debe *–necesariamente-* el deudor o garante tener la legítima propiedad o posesión del bien y en consecuencia que tenga la libre

---

<sup>10</sup> *Ibid.* Página 221.

<sup>11</sup> Espín Cánovas, Diego. *Op. cit.* Página 353.

disposición de ellos como requisito esencial para su validez o bien que tenga la capacidad legal de hacerlo en nombre de cualquier otra persona que esté legalmente autorizado para el efecto<sup>12</sup>.

**c. Realización del valor de las cosas:** derivado del incumplimiento del deudor es posible que el acreedor pueda considerar de acuerdo a los términos y condiciones del contrato principal de plazo vencido la obligación, lo que conllevaría a promover por la vía judicial la venta en pública subasta de los bienes dados en garantía con la finalidad de que pueda hacerse efectivo el pago del adeudo al acreedor correspondiente en su orden de preferencia, no pudiendo el acreedor apropiarse de los bienes ni disponer de ellos<sup>13</sup>.

**d. Indivisibilidad:** el autor Diego Espín Cánovas afirma que *“con el fin de mantener íntegra la garantía, se ordena la indivisibilidad de estos derechos, por virtud de la cual, mientras no se haya pagado íntegramente la obligación asegurada, no podrá el deudor que haya pagado una parte pedir que se extinga la parte proporcional de la prenda o la hipoteca, ni el acreedor que recibió su parte de la deuda devolver la prenda ni cancelar la hipoteca en perjuicio de los demás acreedores, salvo el caso en que siendo varias las cosas dadas en prenda o hipoteca, cada una de ellas garantice solamente una porción determinada del crédito”*<sup>14</sup>, misma que será definida más adelante.

### 1.1.1. Limitación que ponen al dominio.

Previo a conocer las limitaciones que los derechos reales de garantía ponen a los bienes es importante destacar que el vocablo dominio deriva de la palabra *domus* que significa casa, lo que equivaldría a decir que es todo aquello que le corresponde al dueño del lugar<sup>15</sup>. *“No obstante el uso analógico de este vocablo, en la actualidad se*

---

<sup>12</sup> *Loc. cit.*

<sup>13</sup> *Loc. cit.*

<sup>14</sup> *Ibid.* Página 354.

<sup>15</sup> Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Instituciones de Derecho Civil Derechos Reales*. Tomo IV. México. Editorial Porrúa, 2001. Página 197.

*emplea preferentemente el concepto de la propiedad, como sentido genérico de dominio”.*<sup>16</sup>

El autor Pedro Gómez de la Serna citado por Jorge Magallón *“atribuía a la propiedad la idea de permanencia de las cosas que corresponden a cada persona y que cuando se mencionaba como dominio, entonces en ello se circunscribía solamente a las cosas corporales.”*<sup>17</sup> Lo que equivale a decir que cuando una persona ejerce el dominio sobre una cosa le da el derecho de usar el bien hasta donde la razón del derecho lo soporta.

En las obligaciones garantizadas con bienes se puede establecer que los derechos reales de garantía tienden a poner cierta limitación sobre las cosas garantizadas, sin embargo, varios tratadistas afirman que las garantías *“recaen sobre cosa ajena, pero, se dice, que, en vez de limitar el poder de goce que sobre ésta corresponde al propietario, dejan intacto dicho poder, y, por tanto, el disfrute y utilidad que la cosa le presta; recayendo sólo en lo que atañe a la facultad de disposición; y lo es, no en cuanto reduzcan la que sobre su cosa corresponde al dueño (que sigue pudiendo disponer de ella), sino en cuanto que, para el caso de que se incumpla la obligación garantizada, permitan promover la disposición (enajenación) de dicha cosa, omisión hecho de la voluntad del dueño. Lo que ya no es tan exacto es que, fuera de este ámbito, no sufran alteración las facultades del dueño, pues si bien en la hipoteca continúa poseyendo y disfrutando de la cosa, en la prenda pierde su posesión (luego, también su uso), y en la anticresis pierde posesión y disfrute.”*<sup>18</sup>

El ordenamiento jurídico guatemalteco en el artículo 836 del Código Civil establece la facultad de que el propietario de un bien hipotecado pueda disponer de él, inclusive enajenarlo, haciendo referencia a que aún y cuando en el contrato en que se constituya la garantía hipotecaria se establezca esta prohibición el propietario podrá ejercer su derecho de poder enajenar el bien, sin embargo, esta facultad no está permitida en el caso de que el acreedor hipotecario sea una entidad bancaria autorizada por la

---

<sup>16</sup> *Ibid.* Página 198.

<sup>17</sup> *Loc. cit.*

<sup>18</sup> Albaladejo, Manuel. *Op. cit.* Página.222.

Superintendencia de Bancos, quien al momento de constituir la hipoteca podrá condicionar el crédito o la obligación a no permitir enajenar el inmueble; es criterio inclusive –en éste último caso- del Registro de la Propiedad Inmueble solicitar el consentimiento por escrito del acreedor hipotecario, debiendo constar en escritura pública.

Por decirse así, en el caso de la constitución de garantías hipotecarias, la enajenación únicamente estaría limitada en el caso de créditos bancarios, de lo contrario bastará con que el vendedor instruya al comprador sobre la existencia de los gravámenes que pesen en el inmueble para poder enajenarlo; otro caso sería lo que dispone el artículo 803 del Código Civil al establecer que el propietario de un fundo hipotecado puede constituir servidumbre, imponiendo únicamente la condición de que, en caso de que si la servidumbre constituida baje el valor del inmueble, el acreedor tendrá derecho a que el mismo pase libre de gravámenes para efectos de su ejecución.

## 1.2 Concepto

La hipoteca, como bien se mencionó anteriormente, es considerada un derecho real de garantía y en la actualidad uno de los más utilizados por muchas personas debido a la certeza y seguridad jurídica que ésta tiene al momento de que se publicita –en el caso de Guatemala- en el Registro de la Propiedad mediante una anotación sobre el bien inmueble gravado.

Bianchi citado por Federico Puig Peña dice que la hipoteca es *“un derecho real perteneciente –en razón de su inscripción y desde el momento de esta- al acreedor, sobre los inmuebles del deudor o de un tercero, en virtud de cuyo derecho, no obstante conserva el deudor o el tercero la posesión de la cosa hipotecada y la facultad de disponer de ella, el acreedor adquiere la facultad de perseguirla, cualquiera que sea la mano en que se encuentre, a fin de ser pagado con el precio de la misma, con la preferencia correspondiente al grado de su inscripción”*.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit.* Página 623.

El autor Sánchez Román citado por Diego Espín Cánovas la define como *“un derecho real constituido en garantía de una obligación sobre bienes inmuebles ajenos o derechos reales enajenables que sobre raíces recaigan y que permanecen en la posesión de su dueño para satisfacer con el importe de la venta de éstos aquella obligación, cuando sea vencida y no pagada”*.<sup>20</sup>

Las definiciones anteriormente citadas hacen reflexionar sobre los siguientes aspectos: es un derecho real registral puesto que debe de publicitarse para que surta efectos frente a terceros; es concreta ya que se establecen claramente cuáles serán los bienes objeto de la garantía; la posesión la conserva el dueño del inmueble y si la obligación no llega a ser satisfecha por el deudor permite al acreedor la venta pública resarciéndose del precio de venta.

Otros autores comparten la misma naturaleza y características antes descritas, tal es el caso del jurista Manuel Albaladejo quien afirma que *“La hipoteca inmobiliaria es un derecho que, como su nombre indica, recae sobre un inmueble, que no pasa a posesión del acreedor, y que, como todos los derechos reales de garantía, asegura el cumplimiento de una obligación facultando a su titular para, si es incumplida, promover la venta del inmueble gravado, y cobrarse aquélla sobre el precio que den por éste.”*<sup>21</sup>

El autor Néstor Jorge Musto la define como un *“Derecho real convencionalmente constituido como accesorio de un crédito determinado, en función de garantía por un monto expresado en dinero, que recae sobre una cosa inmueble especialmente individualizada, que queda en poder del constituyente y que –debidamente registrado– en caso de incumplimiento del débito, da derecho al acreedor a perseguir la cosa en poder de quien se encuentre, ejecutarla y cobrarse con el producido con prelación a los demás acreedores.”*<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Espín Cánovas, Diego. *Op. cit.* Página 368.

<sup>21</sup> Albaladejo, Manuel. *Op. cit.* Página.274.

<sup>22</sup> Jorge Musto, Néstor. *Op. cit.* Pàgina 231.

De las definiciones citadas anteriormente puede establecerse que la hipoteca “*es una forma de la garantía real, que se diferencia de la prenda, sustancialmente, en que no lleva consigo el requisito del desplazamiento en la posesión de la cosa. Esta continúa en poder del deudor (o el que constituye la hipoteca), demostrándose la existencia del vínculo con relación a los terceros merced a la inscripción en los registros inmobiliarios, destinados a producir para la hipoteca aquella publicidad que en la prenda se sustituye por el desplazamiento de la posesión transferida al acreedor, y que hace sea eficaz la prenda en relación a terceros.*”<sup>23</sup>

La hipoteca, de acuerdo a la doctrina, será considerada como tal siempre y cuando el bien no tenga desplazamiento y sea catalogado como un bien inmueble comúnmente llamada también hipoteca inmobiliaria, sin embargo, esta afirmación puede ser considerada errada ya que la legislación guatemalteca contempla por una parte en las disposiciones del Código Civil qué es considerado un bien inmueble tales como: el suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, las construcciones adheridas al suelo de manera permanente, los ferrocarriles, los muelles, entre otros, como puede denotarse y dadas a las muchas definiciones de juristas pareciera quedarse corta la concepción sobre hipoteca al afirmar que recaen sobre bienes sin desplazamiento; por otra parte la Ley de Aviación Civil Decreto 93-2000 del Congreso de la República, establece en el artículo 39 que las aeronaves son consideradas bienes inmuebles y sus motores son bienes muebles registrales y de ahí surge un gran debate sobre el desplazamiento o no de la cosa para ser considerada un bien inmueble, del ejemplo anterior por excepción la legislación y por la naturaleza sui generis, es entendible que cuando la aeronave está en vuelo tiene la naturaleza de inmueble por el abanderamiento como elemento de territorialidad.

En la legislación guatemalteca se encuentra definida la hipoteca lo que simplifica aún más el uso de analogías o doctrinas para su comprensión, el artículo 822 del Código Civil establece que la hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación.

---

<sup>23</sup> Castán Tobeñas, José. *Derecho Civil Español, Común y Foral - Derecho de Cosas*. Tomo II. Madrid. Editorial Reus, S.A. 1978. Página. 414.

### 1.3. Características

Distintos autores establecen las características de la hipoteca en torno a su naturaleza, función y requisitos legales, entre ellas las siguientes:

**1.3.1. Un derecho real inmobiliario:** es indiscutible que la hipoteca recae sobre bienes inmuebles derivada de su naturaleza propia; algunos autores afirman que por ser el crédito considerado un bien mueble y la hipoteca accesoria a éste, debería de considerarse y referirse como hipoteca mobiliaria por ser la obligación principal de carácter propiamente mobiliario, sin embargo, es errado al pensar que puede considerarse una garantía mobiliaria ya que esta acepción debe vincularse como el bien objeto de garantía, atendiendo a la naturaleza jurídica de los bienes y la concepción propiamente de hipoteca que es precisamente vinculada a un bien inmueble.

Aún y cuando la naturaleza del contrato principal y la hipoteca sean distintas, ésta última seguirá siendo considerada como inmobiliaria, lo que no equivale a decir que deje de existir la accesoriidad que une jurídicamente a ambos, por el contrario, puede precisamente constituirse como accesorio dentro del contrato principal, así lo afirma el autor Henry Ambroise al decir que *“el carácter inmobiliario de la hipoteca no impide, por lo demás, que siga la suerte del crédito y pase con ésta al legatario de dicho crédito o aún a su cesionario, ni que caiga en comunidad con el mismo, cuando el acreedor se casa bajo el régimen de comunidad legal. Pero importa decir que, aun siguiendo la suerte del crédito, la hipoteca conserva su carácter de inmobiliario, es decir, para renunciar a una hipoteca o ceder a un crédito hipotecario es necesario tener la capacidad requerida para enajenar un inmueble.”*<sup>24</sup>

**1.3.2. Un derecho real accesorio o de garantía:** debido a que es precisamente la función de la hipoteca constituirse para asegurar el cumplimiento de una obligación principal y por ende es considerada de carácter accesorio, lo que permite establecer la

---

<sup>24</sup> Ambroise Colin, Henry Capitant. *Derecho Civil Garantías personales y reales, y pruebas*. México. Editorial Jurídica Universitaria, S.A. 2002. Página. 692.

vinculación entre el contrato principal que puede ser un crédito o a uno accesorio como lo puede ser la garantía.

Aún siendo considerada como accesorio y no como un derecho independiente, no es posible pensar que la hipoteca tenga como acreedor garantizado a una persona totalmente distinta al acreedor de la obligación principal. Por el contrario, lo que sí puede suceder es que el deudor pretenda garantizar la obligación con un bien de un tercero, lo que si es permitido, siempre y cuando exista consentimiento de éste último y sea constituida por él, pues precisamente la legislación guatemalteca contempla como requisito para su existencia que haya sido constituida para garantizar el cumplimiento de una obligación, sin hacer referencia a quién la constituye<sup>25</sup>.

El autor Henry Ambroise asegura que *“cuando se afirma que este derecho real es accesorio, se quiere decir que la hipoteca destinada a servir de garantía a un crédito no se comprende sin un crédito cuyo pago se debe asegurar.”*<sup>26</sup>

**1.3.3. Adherencia o inseparabilidad:** El jurista José Castán Tobeñas dice que *“las hipotecas sujetan directa e inmediatamente los bienes sobre que se imponen al cumplimiento de las obligaciones para cuya seguridad se constituyen, cualquier que sea su poseedor.”*<sup>27</sup>

**1.3.4. Publicidad registral:** es necesario que la escritura que contenga la constitución de hipoteca sea inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente, para que surta efectos *erga omnes*. El autor Néstor Jorge Musto afirma que *“la publicidad es presupuesto de la oponibilidad, aunque no lo sea en principio para la constitución del derecho real. Ello depende de si el modo de publicidad tiene carácter de constitutivo o declarativo.”*<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Jorge Musto, Néstor. *Op. cit.* Página 239.

<sup>26</sup> Ambroise Colin, Henry Capitant. *Op. cit.* Página. 691.

<sup>27</sup> Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Página. 422.

<sup>28</sup> Jorge Musto, Néstor. *Op. cit.* Página 44.

El Código Civil guatemalteco no hace distinción si la publicidad de la hipoteca es de carácter constitutivo o declarativo, sin embargo, cabe afirmar que el artículo 1,127 del citado Código establece que cualquier persona que tenga interés en asegurar su derecho en el Registro de la Propiedad puede solicitar la inscripción del título o documento que lo incorpore, en este caso, será entonces responsabilidad del acreedor garantizado la inscripción del documento constitutivo de la hipoteca con la finalidad de poder asegurar su derecho frente a terceros y poder guardar prelación en relación al derecho que le asiste frente a otros de igual naturaleza; por ello dispone el artículo 1,125 del Código Civil inciso 2º la posibilidad de inscribir los títulos que refieran a hipoteca, como el artículo 1,136 del mismo cuerpo legal que establece los requisitos necesarios que deberán tener las inscripciones relacionadas con hipotecas y prendas en el Registro de la Propiedad, tales como, la indicación de las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo; reforzando esta teoría el artículo 1,141 del mismo cuerpo legal que establece el principio registral “*primero en tiempo, primero en derecho*” que consiste en el derecho de prelación que le asiste a un documento presentado con anterioridad a otro que afecte el mismo inmueble.

La importancia de la publicidad registral recae en que únicamente perjudica a terceros – erga omnes- lo que esté anotado o inscrito en el registro, el artículo 1,148 del Código Civil establece que por tercero se entiende el que no haya intervenido como parte en el acto o contrato, surtiendo efectos frente a ellos desde la fecha de su entrega al Registro de la Propiedad.

En esa misma línea el jurista Federico Puig Peña establece que “*la naturaleza jurídica de derecho real; señala la necesidad de la inscripción registral, como punto de relieve de este derecho de garantía*”.<sup>29</sup>

**1.3.5. Determinación o especialidad:** El autor José Castán Tobeñas explica la determinación de la hipoteca “*consistente en que la hipoteca no puede darse más que*

---

<sup>29</sup> Puig Peña, Federico. *Op. cit. Página 623.*

*sobre bienes especialmente indicados y por la suma o cantidad también indicada*<sup>30</sup>, pretendiendo de esa forma especificar los bienes y las condiciones sobre los cuales recaerá la hipoteca.

Por otra parte el autor Diego Espín Cánovas hace referencia a la clandestinidad en el sistema romano, este sistema establece que la hipoteca recae sobre todo el patrimonio del deudor, sin embargo, el mismo presenta el inconveniente que los terceros ignorarían la existencia de los derechos reales que se constituyen sobre determinados bienes o la totalidad de ellos y por otra parte sería impreciso establecer la existencia de un solo bien sobre el cual recaería la obligación garantizada, a contrario sensu, se gravaría la totalidad del patrimonio del deudor.<sup>31</sup>

Lo que no sucede en el sistema germano, que permite la inscripción y publicidad de las hipotecas mediante su inscripción registral poniéndolo así del conocimiento de todos, ligado con el principio de publicidad registral antes referido<sup>32</sup>.

**1.3.6. Monto garantizado:** es el importe máximo que garantizará un bien inmueble; Generalmente la hipoteca tiende a garantizar derechos crediticios equivalentes a la fijación de un monto preciso de un crédito convenido entre el deudor y el acreedor, sin embargo, también suele suceder que simplemente el deudor garantiza una obligación en particular que no necesariamente consiste en un crédito o una cantidad de dinero, por lo que es conveniente fijar montos en caso de indemnización en el incumplimiento del deudor, para ello el artículo 1,436 del Código Civil permite que contractualmente las partes puedan fijar anticipadamente un monto en concepto de indemnización que deberá de pagar el que deje de cumplir la obligación.

Para ello el autor José Castán Tobeñas expone que en el contrato de constitución de hipoteca se *“han de expresar el importe de la obligación garantizada y el de los intereses, si hubieren (...) lo que no es obstáculo para que se admita la hipoteca de*

---

<sup>30</sup> Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Página. 423.

<sup>31</sup> Espín Cánovas, Diego. *Op. cit.* Página 371.

<sup>32</sup> *Ibid.*

máximo, en la que basta con fijar la cantidad máxima de que responde la finca hipotecada”<sup>33</sup>, pues conlleva a pensar que es permitido fijar importes máximos de garantía o establecer valores individualizados sobre cada una de las garantías, como lo puede ser una obligación garantizada por un bien inmueble, bien mueble y garantía personal o comúnmente conocida como fiador, para ello el artículo 842 del Código Civil dispone que debe determinarse la cantidad o parte de gravamen que se asigne a los bienes hipotecados y otras garantías.

**1.3.7. Indivisibilidad:** esta característica suele ser importante en el modelo de negocio, ya que la existencia de un bien no equivale a decir y presuponer que la venta de una parte de él o su totalidad tengan los mismos resultados en cuanto a una futura venta del bien por incumplimiento, puesto que si se pretendiera la venta de una parte del inmueble es claro que su valor disminuiría y por ende se perjudicaría al acreedor garantizado; esta prohibición se encuentra regulada en el artículo 825 del Código Civil que dispone que la hipoteca es indivisible y subsiste íntegramente sobre la totalidad del inmueble hipotecado aunque se reduzca la obligación.

Es posible afirmar y avalar lo anterior debido a que una consecuencia de la divisibilidad recaería en la desprotección que tiene el acreedor sobre la garantía que no logre el cometido sobre el cual fue constituido.

La garantía es totalmente independiente a la divisibilidad del crédito y la divisibilidad del bien, ya que al final de cuentas ambos guardan una justa relación entre sí.

El artículo 826 del Código Civil, contempla una única excepción permitiendo la reducción de la garantía siempre y cuando el deudor hubiere pagado más del 50% de la deuda y siempre y cuando el valor de los inmuebles que continúen gravados, guarden una justa relación con el saldo deudor; contempla así mismo que en caso de no existir acuerdo entre el acreedor y el deudor se podrá realizar judicialmente lo que se seguiría en juicio oral.

---

<sup>33</sup> Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Página. 424.

Así mismo el artículo 827 del mismo cuerpo legal establece que cuando sean hipotecadas varias fincas a la vez por un solo crédito, todas ellas responderán conjuntamente por su pago.

#### **1.4. Clases**

La doctrina permite realizar una íntegra clasificación de la hipoteca en relación a las siguientes categorías:

**1.4.1. Voluntarias:** el autor Manuel Albaladejo<sup>34</sup> afirma que las hipotecas voluntarias son aquellas que son consensuadas o pactadas por un negocio jurídico entre el propietario de un bien y un acreedor, así mismo contempla la existencia de una hipoteca unilateral, en este último caso el artículo 860 del Código Civil permite la creación de cédulas hipotecarias únicamente por parte del deudor, lo que no sucede en el caso de la hipoteca que debe de ser bilateral de acuerdo al artículo 841 del Código Civil al establece y claramente que la constitución y aceptación de la hipoteca deben de ser expresas, lo que presupone a que debe de existir un negocio jurídico bilateral en el que el deudor o propietario del bien garantice una obligación frente a otra persona llamada comúnmente acreedor garantizado.

El autor Diego Espín Cánovas<sup>35</sup>, es del criterio de la existencia de hipotecas unilaterales, especialmente establece que debe de existir el consentimiento del que la constituye lo que equivale al nacimiento de un negocio jurídico como requisito esencial para su validez, tal y como lo establece el artículo 1,251 del Código Civil.

**1.4.2. Legales:** este tipo de hipotecas se definen precisamente por la existencia de una norma que así lo ordene, es decir que por disposición legal una persona está obligada a constituir una hipoteca.

---

<sup>34</sup> Albaladejo, Manuel. *Op. cit.* Página.277

<sup>35</sup> Espín Cánovas, Diego. *Op. cit.* Página 372

El autor Manuel Albaladejo establece dos divisiones en las hipotecas legales, siendo las siguientes: *“a) las que la ley establece directamente (cuya naturaleza de verdadera hipoteca, no es, sin embargo, absolutamente indiscutible); b) aquellas que dicha ley autoriza a ciertas personas para que exijan su constitución, que tiene lugar cuando, en cumplimiento de dicha exigencia, se establecen. Así pues, en estas segundas hipotecas legales no hay, en principio, diferencia con las voluntarias en cuanto al modo de constitución, distinguiéndose unas y otras sólo en que las legales hay deber de constituir las, y las voluntarias, no.”*<sup>36</sup> En los casos señalados por el autor existe una norma que dispone la constitución de la hipoteca, reconociendo de cierta forma la obligación personal de cumplir con un requisito esencial para un determinado acto o contrato.

La legislación guatemalteca contempla varias disposiciones de esta naturaleza, tales como la imposición legal de prestar garantía en el caso de que una persona haya sido demandada y que esté obligada a prestar alimentos, menciona la disposición que ésta deberá de garantizar la prestación con hipoteca, dicha regulación está contenida en el artículo 292 del Código Civil.

Así como existen otras que delimitan las garantías que deben prestarse en ciertos casos específicos, como lo es en el supuesto de que una persona ejerza la tutela, en donde el artículo 321 del Código Civil impone la obligación de la constitución de una garantía y por otra parte el artículo 325 del mismo cuerpo legal delimita que las garantías a prestarse podrán ser únicamente hipoteca, prenda o fianza.

**1.4.3. Expresas:** estas pueden entrar en cualquiera de las dos clasificaciones mencionadas, ya sean voluntarias o legales, puesto que de una u otra forma el propietario del bien conviene en constituir la hipoteca por sí mismo, dando su consentimiento para su constitución. Esta clasificación es reforzada por el artículo 841 del Código Civil precitado, en donde se establece que la constitución de la hipoteca

---

<sup>36</sup> Albaladejo, Manuel. *Op. cit.* Página 277.

debe de ser expresa, es decir debe de existir una manifestación precisa del propietario para su constitución, debiendo constar por escrito.

**1.4.4. Tácitas:** el autor Manuel Albaladejo las define como *“Son tácitas algunas legales (...) que por excepción a la regla hoy imperante en nuestro Derecho de que la inscripción de la hipoteca es esencial para su constitución, la ley establece de forma inmediata, directa y automática, sin necesidad ni de inscripción ni de ningún otro acto constitutivo”*.<sup>37</sup> En la actualidad la legislación guatemalteca únicamente contempla la existencia de hipotecas expresamente constituidas de acuerdo a lo ya analizado.

**1.4.5. De tráfico:** este tipo de hipotecas deviene de la clara precisión de las condiciones y valores garantizados por la hipoteca fijados y convenidos entre el deudor y el acreedor garantizado.

Así es pues que el autor Diego Espín Cánovas la define como *“aquellas en que la obligación asegurada tiene existencia cierta, siendo conocida su cuantía”*<sup>38</sup>, lo cual también es afirmado por el autor Manuel Albaladejo al afirmar que *“son las que garantizan una obligación concretamente predeterminada y que se recoge en el Registro.”*<sup>39</sup>

**1.4.6. De seguridad:** el autor Manuel Albaladejo la define como *“aquellas que garantizan una obligación, delineada en el Registro sólo en sus rasgos básicos, pero cuya existencia efectiva y montante no recoge el Registro, que solamente señala que hasta una cierta responsabilidad la hipoteca cubrirá aquella obligación si realmente existe, y en el montante que exista y se pruebe independientemente del Registro.”*<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup> *Loc. cit.*

<sup>38</sup> Espín Cánovas, Diego. *Op. cit.* Página 373

<sup>39</sup> Albaladejo, Manuel. *Op. cit.* Página 277.

<sup>40</sup> *Loc. Cit.*

Lo que equivaldría a pensar que presupone la existencia de una obligación incierta o indeterminada en cuanto al valor que garantizará y por lo tanto al momento de su inscripción constaría la garantía en sus líneas más generales.

### **1.5. Extensión de la Hipoteca**

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 830 del Código Civil la hipoteca se extiende a:

**a)** Las accesiones naturales y mejoras; es necesario hacer referencia que no obstante la hipoteca se extiende a las accesiones, para que éstas se consideren perfectas deben de cumplir los presupuestos establecidos en el Código Civil, de conformidad con el artículo 658 que establece que lo que se une o se incorpora a una cosa pertenece al propietario de ésta, sin embargo han de observarse las disposiciones subsiguientes.

**b)** Los nuevos edificios que el propietario construya y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados; tal es el caso que el artículo 447 del Código Civil considera este tipo de construcciones como parte integrante de un bien, siempre y cuando éstas no puedan ser separadas sin destruir, deteriorar o alterar el bien.

**c)** Los derechos del deudor en los excesos de la superficie del inmueble;

**d)** Las indemnizaciones que se refieran a los bienes hipotecados concedidas o debidas al propietario por seguros, expropiación forzosa o daños y perjuicios; los artículos 831, 832 y 833 del Código Civil, establecen la forma que han de pagarse las indemnizaciones en los tres casos citados en este inciso, en el caso del primero y siempre y cuando el inmueble esté asegurado y se destruyere por incendio u otra eventualidad, subsiste la hipoteca en lo que reste del mismo pagándose con el importe del seguro la deuda pendiente al acreedor; en el segundo de los casos cuando la expropiación sea por utilidad pública los acreedores podrán hacer valer sus derechos sobre el precio que se pague; y por último en el caso de daños y perjuicios en los casos

de que una tercera persona realice un pago indemnizatorio al propietario por algún daño causado directamente al inmueble.

e) Las servidumbres y demás derechos reales a favor del inmueble.

## 1.6. Quiénes pueden hipotecar

El artículo 835 del Código Civil dispone que sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y únicamente pueden ser hipotecados los bienes inmuebles que pueden ser enajenados.

En principio puede decirse que únicamente pueden hipotecarse aquellos bienes objeto de este tipo de derecho real de garantía, siempre y cuando sean propiedad en parte o en su totalidad del deudor o un tercero, además la legislación guatemalteca contempla el caso en que un inmueble pertenezca a varias personas, es decir que este en copropiedad, permitiendo que el copropietario pueda hipotecar sus derechos únicamente y no sobre la totalidad del inmueble puesto que para ello es necesario contar con el consentimiento de todos los copropietarios, esto quedó establecido en el artículo 837 del Código Civil.

De cualquier modo existen dos condiciones fundamentales que se deben de tener en cuenta al momento de una constitución de hipoteca. El autor José Castán Tobeñas, se enfoca principalmente en la naturaleza propia de este derecho real de garantía que es asegurar el cumplimiento de una o varias obligaciones, la primera condición radica en que *“la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca”*<sup>41</sup> y la segunda en que *“las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes, o en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas al efecto”*.<sup>42</sup>

---

<sup>41</sup> Castan Tobeñas, José. *Op. cit.* Página. 411.

<sup>42</sup> *Loc. cit.*

En las dos condiciones antes mencionadas radica la importancia que, el adquirente de una cosa tenga presente que no puede adquirir más allá de lo que el propietario pueda disponer, presuponiendo el principio de publicidad ejercido por el Registro General de la Propiedad al momento de hacer de conocimiento general las cargas, gravámenes y limitaciones que existen sobre un inmueble; debido a esto el adquirente puede tener certeza sobre las condiciones en que lo recibe, ya que en la hipótesis que exista un gravamen como lo es una hipoteca estaría expuesto a que de darse un incumplimiento el acreedor pueda ejecutar la garantía quedándole únicamente dos vías, la primera en pagar el monto adeudado y subrogarse en los derechos que poseía el acreedor principal o bien que pueda rematarse el bien y pagar lo adeudado con el precio que resulte, quedándose en este caso sin el bien.

*Es decir “que una persona no puede constituir una hipoteca respecto de un inmueble que no le pertenece es una verdad de toda evidencia; así como no se puede vender el inmueble ajeno, no es posible tampoco hipotecarlo. Tal hipoteca es nula, como lo es la venta de cosa ajena. (...) El copropietario de un inmueble puede hipotecar la parte indivisa, la mitad, el tercio, el cuarto, que le pertenece en la propiedad del inmueble, pero la suerte de esta hipoteca depende del modo como termine la indivisión.”<sup>43</sup>*

Para que válidamente se considere una hipoteca debidamente constituida es necesario que el propietario tenga la capacidad de poder enajenar el bien objeto de garantía, ya que el constituir una hipoteca podría tener los mismos efectos de una enajenación por las consecuencias que podrían producirse ante un incumplimiento y su posterior ejecución.

### **1.7. Bienes que no pueden hipotecarse**

El artículo 838 del Código Civil establece únicamente dos casos en que no pueden hipotecarse bienes inmuebles, el primero de ellos es aquél inmueble destinado a patrimonio de familia y el segundo en los casos que los bienes hayan sido adquiridos

---

<sup>43</sup> Ambroise Colin, Henry Capitant. *Op. cit.* Página. 728.

por herencia, legado o donación y el causante deje puesta una condición de no poder hipotecarlo, sin embargo, esta prohibición no pueden durar más allá de cinco años y en el caso de los menores de edad el plazo se empieza a contar a partir de que cumplan la mayoría de edad.

El primer supuesto radica en la función específica que ejerce la constitución del patrimonio familiar. La legislación guatemalteca además en el artículo 352 del Código Civil lo contempla como una afectación que hace una o más personas a determinados bienes para la protección y sostenimiento de la familia. El autor Guido Tedeschi citado por Alfonso Brañas dice que *“el patrimonio familiar no significa patrimonio perteneciente a la familia, a la que no se reconoce personalidad jurídica, ni significa patrimonio en propiedad familiar de los dos cónyuges y los hijos; ni, por último, constituye una persona autónoma, como si fuese una fundación; constituye en cambio, un conjunto de bienes pertenecientes al titular de ellos, que se distingue del resto de su patrimonio por su función y por las normas que la ley dicta en su protección”*.<sup>44</sup>

No es posible pensar que uno o más bienes destinados a cumplir la función de sostenimiento del hogar puedan ser hipotecados ya que en un eventual incumplimiento en el peor de los casos el propietario del inmueble dejaría de serlo en virtud del remate para pagar el saldo remanente de la deuda y así perdería la naturaleza propia de este tipo de instituciones.

En el segundo supuesto debido a la viabilidad que contempla el Código Civil en que las herencias, legados y donaciones puedan ser bajo condición y que precisamente una de ellas puedan ser el hecho de no poder hipotecar el inmueble se previó que esta condición tuviere un plazo máximo determinado, en este caso, por cinco años contados a partir de la declaración de herederos, legatarios o donatarios y en el caso de los menores de edad contados a partir de su mayoría de edad, es decir a los 18 años de edad.

---

<sup>44</sup> Brañas, Alfonso. *Manual de Derecho Civil Libros I, II, III*. Guatemala. Editorial Estudiantil Fénix 2009. Página 292.

## **1.8. Insuficiencia de la garantía**

En los casos de que la garantía no alcance el valor garantizado, se da la posibilidad de que el acreedor pueda obtener un incremento en la misma de acuerdo al monto del crédito otorgado, el artículo 845 del Código Civil establece que *“Si la garantía ya no fuere suficiente por haber disminuido el valor de la finca hipotecada, el acreedor podrá exigir que se mejore la garantía hasta hacerla suficiente para responder de la obligación. Si quedare comprobada, mediante prueba pericial la insuficiencia de la garantía y el deudor no la mejorare dentro del término que señalare el juez, el plazo se dará por vencido y procederá el cobro del crédito.”*

## **1.9. Cancelación de gravámenes**

El cumplimiento de una obligación se alcanza con el pago total de lo adeudado y la cancelación del gravamen anotado en el Registro de la Propiedad, el autor Henry Ambroise dice que *“la cancelación se encamina a hacer que una inscripción se debe tener por anulada. No la efectúa materialmente; no se tacha la inscripción inserta en el libro, sino que el Registrador anota al margen que la inscripción queda borrada por virtud de tal escritura o de tal sentencia.”*<sup>45</sup>

El artículo 1,167 del Código Civil establece que *“las inscripciones se cancelarán en virtud del documento en que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos”*, en la actualidad el Registrador de la Propiedad realiza una anotación al margen de la inscripción que se cancela que debe de cumplir los siguientes requisitos de acuerdo al artículo 1,174 del Código Civil:

- a.** La clase de documento en cuya virtud se haga la cancelación;
- b.** La fecha del documento y la de entrega en el registro;
- c.** La designación del juez que hubiere expedido el documento o del notario ante quien se haya otorgado;

---

<sup>45</sup> Ambroise Colin, Henry Capitant. *Op. cit.* Página 786.

- d. Los nombres de los interesados en la cancelación;
- e. La inscripción o anotación que se cancele.

En los casos en que los bienes son rematados por ejecución, el artículo 846 del Código Civil dispone que los mismos pasarán al rematario libre de gravámenes, limitaciones o cargas que sean de grado inferior, es decir que hayan sido inscritas con posterioridad a la hipoteca que motiva la ejecución; es más el Juez no necesariamente debe de ordenar que se cancelen estas anotaciones ya que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1,173 del mismo cuerpo legal el Registro debe de cancelar de oficio todo embargo, anotación o inscripción posterior a la inscripción o anotación del derecho de garantía que hubiere motivado el remate, cancelando además cualquier anotación de la demanda de nulidad o falsedad del título que haya dado lugar a la ejecución.

Existen dos formas en que puede cancelarse una hipoteca, la primera de ellas y la más común que es total y que recae sobre la totalidad del monto garantizado y del bien dado en garantía, y la segunda de ellas que es parcial que recae sobre una parte del monto que ya fue efectivamente pagado y una parte de la garantía, para ello el artículo 828 del Código Civil establece que si la parte del crédito pagado se puede aplicar a la liberación de una u otras fincas gravadas, el deudor podrá elegir a cuál de ellas debe de quedar libre, puede suceder en los casos que una misma finca esté gravada y sea desmembrada una fracción, en donde el acreedor puede aplicar una liberación parcial de la garantía para que ese inmueble pase libre de gravámenes a lo que se le llamaría el otorgamiento de una Carta de Pago Parcial suscrita y otorgada únicamente por el acreedor, es obvio que para ello el acreedor debe de dar su anuencia y es una manifestación de voluntad unilateral por parte de este.

El artículo 856 del Código Civil establece que *“la obligación garantizada con hipoteca prescribirá a los diez años contados desde el vencimiento de la obligación o de la fecha en que se hubiere tenido como vencido en virtud de lo estipulado”*. Por lo cual atendiendo a lo establecido en el artículo 1,170 del Código Civil bastará solicitud de

parte interesada para que el Registrador cancele la inscripción hipotecaria que ya haya vencido y prescrito de conformidad con lo anterior.

### **1.10. Pagos con el precio del remate**

El autor Néstor Jorge Musto dice que *“entre los derechos reales, el de hipoteca y el de prenda confieren al acreedor un privilegio. O sea que, en caso de ejecución que recaiga sobre la cosa objeto del derecho real, los acreedores mencionados gozan de una prelación sobre el producido de la subasta para hacer efectivos sus créditos, incluso sobre los gastos del concurso y honorarios del síndico”*.<sup>46</sup>

Como bien se mencionó anteriormente, el Código Civil guatemalteco en el artículo 850 establece el orden en que será pagado el precio que se obtenga de la venta judicial, atendiendo a lo siguiente:

- a. Los gastos de rigurosa conservación que haya autorizado el juez;
- b. La deuda por contribuciones de la finca o fincas objeto de la ejecución, correspondientes a los últimos cinco años;
- c. La deuda por seguros vigentes de la finca o fincas rematadas;
- d. Los gastos del procedimiento ejecutivo, comprendiendo honorarios de abogado, procurador, depositario o interventor y expertos, regulados conforme a la ley; y
- e. Los acreedores hipotecarios, subhipotecarios o prendarios, conforme al lugar y preferencia legal de sus títulos.

El establecimiento del orden en que fueron inscritas las hipotecas es fundamental, ya que si fueren varias hipotecas que pesaran sobre el inmueble el artículo 851 del Código Civil establece que los pagos a los acreedores quedan sujetos al lugar y orden de preferencia que corresponda a cada hipoteca.

---

<sup>46</sup> Jorge Musto, Néstor. *Op. cit.* Página 223.

## 1.11. Subhipoteca

El autor Daniel Matta Consuegra citado por Mario Morales define a la subhipoteca como *“la hipoteca de un crédito hipotecario, cuyos efectos abarcan al inmueble hipotecado originalmente. La subhipoteca es el derecho real que grava un crédito que ha garantizado anteriormente con hipoteca, que se constituye por el acreedor hipotecario, para garantiza el cumplimiento de la obligación por él contraída, con un tercero, que se le suele denominar acreedor subhipotecario”*.<sup>47</sup>

El autor Alfonso Brañas expone que algunos civilistas le denominan a la subhipoteca como hipoteca de crédito.<sup>48</sup>

Así mismo los autores Sergio Madrazo y Danilo Madrazo explican que *“es denominada doctrinariamente Hipoteca de Crédito y es la que recae sobre un crédito.”*<sup>49</sup>

Estableciendo la diferenciación básica entre la hipoteca y subhipoteca podría decirse que ambas son accesorias a un contrato principal o crédito, sin embargo, la primera recae sobre un inmueble y la segunda sobre un crédito.

La subhipoteca se encuentra contemplada en el artículo 852 del Código Civil en donde establece que *“el crédito garantizado con hipoteca puede subhipotecarse en todo o en parte, llenándose las formalidades aplicables establecidas para la constitución de la hipoteca”*.

Así mismo el artículo 853 del Código Civil establece que es necesario que el acreedor inicial o principal al momento de constituir la subhipoteca, la notifique al deudor para que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad.

---

<sup>47</sup> Morales Barrera, Mario Giovanni. *Los derechos reales de garantía dentro del contrato de mutuo*. Guatemala 2011. Tesis de Grado Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala. Universidad Panamericana. Página 14.

<sup>48</sup> Brañas, Alfonso. *Op. cit.* Página 381.

<sup>49</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. cit.* Página 118.

En el supuesto que los deudores y acreedores de la hipoteca y subhipoteca, respectivamente, no estuvieren de acuerdo a quién debe de pagársele, el artículo 854 del Código Civil establece que en ese caso debe de hacerse con intervención judicial, quien ordenará los pagos que deban de hacerse y la eventual cancelación de los gravámenes y anotaciones correspondientes.

También se prevé que el acreedor hipotecario pueda pasar a ser propietario del inmueble –*en este caso se extinguiría la obligación*– y si el mismo está garantizado con subhipoteca, ésta subsistiría y ocupará el lugar de la hipoteca a favor del acreedor correspondiente.<sup>50</sup>

El autor Alfonso Brañas, explica por medio de un ejemplo la tipificación de la hipoteca: *“el señor A otorgó un préstamo o crédito de diez mil quetzales al señor B, quien garantiza su obligación con hipoteca sobre una finca de su propiedad. Posteriormente, el señor A recibe del señor C un préstamo de cinco mil quetzales, y lo garantiza con subhipoteca del crédito hipotecario que tiene a su favor contra el señor B. Nótese que en el primer caso (A y B) se constituyó una hipoteca sobre un bien inmueble, o sea la típica hipoteca según el Código Civil. En el segundo caso (A y C), la hipoteca se constituyó sobre el crédito, pero sus efectos abarcan al inmueble hipotecado originalmente.”*<sup>51</sup>

Del ejemplo anterior queda claro pues, la función que ejerce la subhipoteca en relación a la hipoteca y su conceptualización desde una perspectiva ejemplificada en los sujetos que forman parte de los negocios jurídicos celebrados y sus efectos en relación al inmueble objeto de garantía.

---

<sup>50</sup> Jefe de Estado. Decreto Ley 106 Código Civil. Artículo 855.

<sup>51</sup> Brañas, Alfonso. *Op. cit.* Página 382.

## 1.12. Cédulas Hipotecarias

El autor J.W. Hedemann define a las cédulas hipotecarias como aquellas en “*que la hipoteca se incorpora a cierto documento extendido con bastantes solemnidades, las que se llama cédula de hipoteca.*”<sup>52</sup>

Las Cédulas Hipotecarias encuentran su fundamento en el Código Civil y en el Código Comercio y por ende su naturaleza deviene de ser títulos de crédito por su forma de constitución y circulación, ya que incorporan una parte alícuota de un crédito con cargo al deudor.

El artículo 860 del Código Civil dispone que “*puede constituirse hipoteca para garantizar un crédito representado por cédulas sin que sea necesario que haya acreedor y emitirse cédulas a favor del mismo dueño del inmueble hipotecado*”.

El autor Edmundo Vásquez Martínez define que las cédulas hipotecarias “*son títulos de crédito que incorporan los derechos correspondientes a una parte alícuota de un crédito garantizado con hipoteca constituida sobre uno o más bienes inmuebles*”.<sup>53</sup>

El artículo 605 del Código de Comercio reconoce la naturaleza de las cédulas hipotecarias como títulos de crédito y aunque son garantizadas con hipoteca, no pierden su calidad de bienes muebles; y por estar éstas reguladas en el Código Civil y Código de Comercio, deben de atenderse los requisitos de forma y fondo al momento de su creación establecidos en ambos cuerpos legales, especialmente a lo referente a títulos de crédito.

En ese sentido las cédulas hipotecarias deben de llenar los requisitos de forma establecidos en el artículo 386 del Código de Comercio que son los requisitos generales

---

<sup>52</sup> Hedemann, J.W. *Derechos Reales*. Volumen II. Madrid. Editorial Revista de Derecho Privado 1955. Página 434.

<sup>53</sup> Vásquez Martínez, Edmundo. *Instituciones de Derecho Mercantil*. Guatemala. Ediciones IUS, 2009. Página 372.

de los títulos de crédito y además los especiales establecidos en el artículo 868 del Código Civil, entre ellos los siguientes:

- a.** Número de orden e indicación de la serie a que pertenecen;
- b.** Un resumen de las disposiciones pertinentes de la escritura en que se constituye la hipoteca;
- c.** El número de cupones y sus respectivos vencimientos;
- d.** Lugar y fecha de la emisión de las cédulas;
- e.** Firma del agente financiero;
- f.** Firma del otorgante de la hipoteca; y
- g.** Firma y sello del Registrador de la Propiedad Inmueble.

Es importante mencionar que en los casos en que las cédulas hipotecarias sean emitidas por una institución bancaria regulada por la Superintendencia de Bancos, no es necesario que sean firmadas por el otorgante y por el Registrador de la Propiedad Inmueble, ya que la ley únicamente exige que sean firmadas por el representante legal del mismo.

Por otra parte es posible que la incorporación del monto adeudado en la cédula no incluya el pago de los intereses o no se hubieren descontado, para lo cual el artículo 869 del Código Civil dispone que en este caso se agregará a cada cédula tantos cupones que sirvan de título al portador para la cobranza de los intereses, como periodos de pago; debiendo cumplir además los requisitos establecidos en el artículo 870 del Código Civil, teniendo cuando menos lo siguiente:

- a.** La denominación de cupón hipotecario;
- b.** El número, serie, lugar y fecha de la cédula;
- c.** El valor y especie en que debe pagarse;
- d.** Lugar y fecha de su pago;
- e.** La firma del otorgante de la hipoteca; y
- f.** El sello del Registro de la Propiedad.

Además de los requisitos específicos que deben de llenar las cédulas hipotecarias, la legislación contempla uno adicional referente al idioma en que debe de ser redactado, para lo cual el artículo 871 del Código Civil establece que deben de ser redactadas en idioma español, impresas y grabadas o litografiadas, pudiendo contener traducciones a uno o varios idiomas extranjeros y no causan impuesto de papel sellado ni timbre.

Para la creación de las cédulas hipotecarias es necesario que se tengan en cuenta los pasos que debe de seguirse ya que es indispensable el otorgamiento de una escritura pública para su creación y posterior emisión de los títulos.

El procedimiento de creación se simplifica a los cuatro pasos siguientes:

- 1. Escritura Pública de Creación:** El artículo 865 del Código Civil, dispone que la hipoteca de cédulas se hará constar en escritura pública llenando los requisitos especiales siguientes:
  - a.** El monto del crédito representado por las cédulas y el monto de cada serie, si se emitieron varias;
  - b.** El valor o número de cédula que se emiten y la serie a que pertenecen;
  - c.** El tipo de interés y el tiempo y lugar de pago;
  - d.** El plazo del pago o los pagos sucesivos en caso de hacerse amortizaciones graduales;
  - e.** Identificación de la finca o fincas hipotecadas y expresión del monto del avalúo practicado;
  - f.** Designación de persona o institución que como agente financiero esté encargado del servicio de la deuda, pago de intereses, comisiones y amortizaciones;
  - g.** El nombre de la persona o institución a cuyo favor se hace la emisión, en caso de que no fuere al portador y el del propio otorgante si fuere a su favor;
  - h.** La especificación de las emisiones anteriores, si las hubiere; y

i. Si la emisión se divide en series, el orden de preferencia para su pago, si se hubiere establecido.

Dichos requisitos son especiales, sin olvidar que además deben de observarse necesariamente los requisitos generales de cualquier escritura pública establecidos en el artículo 29 del Código de Notariado.

Un requisito adicional para poder crear cédulas hipotecarias, es que la emisión no puede ser mayor al setenta y cinco por ciento del avalúo que debe de practicársele al inmueble que se pretende hipotecar, lo que presupone como requisito previo la existencia de este avalúo que debe de ser practicado por un valuador autorizado por el Ministerio de Finanzas Públicas.<sup>54</sup>

**2. Inscripción:** La escritura de creación de cédulas hipotecarias debe de ser inscrita en el Registro de la Propiedad previo a emitirse las cédulas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 866 del Código Civil.

**3. Emisión:** Una vez inscrita la escritura pública de creación el deudor emite las cédulas, cada cédula será del valor de cien quetzales o cualquier múltiplo de cien.<sup>55</sup>

**4. Circulación:** Una vez creados los títulos de crédito o cédulas hipotecarias se atenderá a las disposiciones especiales en cuanto a su emisión, pudiendo ser al portador o nominativos.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Jefe de Estado. Decreto Ley 106, Código Civil. Artículo 867.

<sup>55</sup> *Ibid.* Artículo 866.

<sup>56</sup> *Ibid.* Artículo 872.

## CAPÍTULO 2

### La Hipoteca Centroamericana

#### 2.1. Origen

Desde los principios de la Región Centroamericana, los Estados que la forman tales como las Repúblicas de Guatemala, Belice, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá han buscado y realizado diversos esfuerzos para su integración económica.

*A raíz de la integración que buscaban estos países “el 14 de octubre de 1951, en el marco de una extensa reunión de Ministros de Relaciones Exteriores de los países centroamericanos, desarrollada en la ciudad de San Salvador, se produjo la firma del documento conocido como la Carta de San Salvador, la cual dio origen a la Organización de Estados Centroamericanos (ODECA). Su primer Secretario General fue el salvadoreño Doctor J. Guillermo Trabanino. La primera sede del Sistema fue ofrecida por el Gobierno de El Salvador, y en 1956 se estableció que ésta sería fijada en la ciudad de San Salvador.”<sup>57</sup>*

Con la suscripción de la Carta de San Salvador, la Organización de Estados Centroamericanos logró que los países que la habían suscrito pudieran someter temas a discusión con la finalidad de poder integrar criterios en cuanto al funcionamiento de los países miembros; tales como el de la unificación de señales de tránsito, programas educativos, procesos aduanales, entre otros. Posteriormente en el año de 1962 se llevó a cabo la suscripción de un nuevo tratado denominado de la misma forma que el primero, que buscaba ampliar los objetivos del mismo.<sup>58</sup>

Derivado de las relaciones comerciales, institucionales y de integración que surgieron con ocasión de la firma de la Carta de San Salvador, los países que conformaban la

---

<sup>57</sup> Reseña Histórica del SICA. Sistema de Integración Centroamericana. *Reseña Histórica de SICA*. El Salvador, 2013. [http://www.sica.int/sica/resena\\_sica.aspx](http://www.sica.int/sica/resena_sica.aspx) Fecha de consulta 26 de agosto de 2014.

<sup>58</sup> *Loc. cit.*

Organización de Estados Americanos suscribieron el 13 de diciembre de 1991 el Protocolo de Tegucigalpa, en esta ocasión dicho protocolo solo fue suscrito por las Repúblicas de Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras y Nicaragua incorporando a Panamá, dejando a un lado a Belice quien más adelante se adhirió al mismo.

Dentro de los considerandos del Protocolo de Tegucigalpa se dejó plasmada la intención de los países miembros de actualizar el marco jurídico de la Organización de Estados Centroamericanos, de manera en que readecuarían las necesidades a la realidad actual que se vivían en ese entonces para lograr alcanzar la integración centroamericana que era su objetivo principal.

El artículo 3 del Protocolo de Tegucigalpa establecía los propósitos que servirían como fundamento para la creación de un sistema regional de integración, dentro de los cuales se destacan los siguientes: 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; conformar el Sistema de la Integración Centroamericana sustentado en un ordenamiento institucional y jurídico, y fundamentado asimismo en el respeto mutuo entre los Estados miembros, entre otros.

Es notable que muchos de estos propósitos fueron realizados con el afán de integrar a las repúblicas centroamericanas con la finalidad de que pudieran sobresalir y mejorar tanto económica, social, cultural y políticamente, lo cual hasta la fecha sigue siendo un gran reto y un objetivo en común.

Posteriormente se adhiere al Sistema de Integración Centroamericana la República de Belice, posibilidad contemplada en el artículo 36 del Protocolo de Tegucigalpa; finalmente se adhiere República Dominicana sumando un total de 8 Estados Miembros, contando así mismo, con países observadores regionales y extra regionales.

A la fecha el Sistema de Integración Centroamericana ha suscrito, entre otros, cuatro tratados importantes: el Tratado de Integración Económica, Tratado de Integración Social, Alianza para el Desarrollo Sostenible, Tratado Marco de Seguridad Democrática en Centroamérica, así como diversos convenios sobre aspectos culturales.

En la II Cumbre en Santiago de Chile<sup>59</sup> el 18 y 19 de abril de 1998, los países participantes por medio de sus Presidentes incluyeron dentro de las deliberaciones el apoyo a los procesos de modernización de los Registros y Catastros y la integración y mecanización de la información registro-catastro, estableciendo dentro del plan de acción que *“simplificarán y descentralizarán, según sea necesario, los procedimientos de catastro y registro de propiedades, adoptando procedimientos transparentes y más sencillos de otorgamiento de títulos e inscripción, haciendo disponible la información sobre estos procedimientos; usando, siempre que sea viable, la tecnología de vanguardia para la georeferenciación de las propiedades, generación automatizada de la cartografía y almacenamiento computarizado de los archivos; incorporando métodos alternativos de resolución de disputas; y evitando la duplicación de cobros por concepto de servicios de inscripción y de otorgamiento de títulos de propiedad”*.<sup>60</sup>

La necesidad innegable de fortalecer la certeza y seguridad jurídica en tema de propiedades dio como surgimiento el hecho de que en diversas cumbres tales como la III Cumbre Extraordinaria y la IV se tocaran temas con relación a la modernización que tienen que tener los Registros Públicos de Propiedades.

Lo anterior coadyuvó significativamente a darle seguimiento a lo plasmado en la II Cumbre de las Américas, avanzando en esfuerzos propios realizados en la Integración Centroamericana, el apoyo indudable de los países miembros para fortalecer el sistema registral centroamericano fue significativo para que de alguna forma pudiesen unificar

---

<sup>59</sup> La Cumbre desarrollada en Santiago se llevo en ocasión del desarrollo de las Cumbres de las Américas, que no es más que una reunión de Jefes de Estado y de Gobiernos de América para discutir temas de interés de los países miembros.

<sup>60</sup> Segunda Cumbre de las Américas. Summit of the Americas. *Plan de Acción de la Segunda Cumbre*. Estados Unidos de América, 2014. [http://www.summit-americas.org/ii\\_summit/ii\\_summit\\_poa\\_sp.pdf](http://www.summit-americas.org/ii_summit/ii_summit_poa_sp.pdf). Fecha de Consulta 27 de agosto de 2014.

critérios y ampliar el ámbito de aplicación de lo acordado, formulando de esa forma propuestas acordes al mejoramiento de la relaciones internacionales entre particulares.

## **2.2. Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana (CRICAP).**

El Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana surge mediante la suscripción del Acta que contiene su constitución de fecha 21 de Octubre de 1999 firmado en la Ciudad de Antigua Guatemala, República de Guatemala.

Los antecedentes propios del surgimiento del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana nacen de la suscripción del Protocolo de Antigua Guatemala de fecha 21 de Octubre de 1999, el cual surge a raíz de un Congreso de Registradores Iberoamericanos desarrollado en ese mismo año y en el mismo lugar, pues precisamente a dicho Congreso acudieron los Registradores de la Propiedad de Iberoamérica, incluyendo al Registrador General de la Propiedad de la República de Guatemala, en ese entonces el Licenciado Jorge Rolando Barrios.<sup>61</sup>

En el Congreso de Registradores *“surge en varios líderes participantes, particularmente en los centroamericanos, el deseo de constituir un ente regional de cooperación, coordinación e integración, con independencia técnica, conformado por los organismos públicos de las Repúblicas de Centroamérica y Panamá, que en cada país tengan atribuida por su ley nacional competencia para administrar los Registros de la Propiedad”*.<sup>62</sup>

El surgimiento de la suscripción del Protocolo de Antigua deviene de la participación e incorporación de ideas novedosas en temas registrales y catastrales, algo fundamental para que las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua y Panamá por medio de sus Registradores de la Propiedad tuvieran la aspiración de crear un ente

---

<sup>61</sup> Ramírez, Daniel y Lavinia Figueroa. *La Hipoteca Centroamericana*. Guatemala. Sin Editorial, 2013. Página 3.

<sup>62</sup> *Loc. cit.*

regional con la finalidad de poderse brindar cooperación y asistencia recíproca por medio de compartir experiencias e intercambiar información necesaria para lograr la modernización, brindando certeza y seguridad jurídica a los Registros a su cargo.<sup>63</sup>

En el preámbulo del Protocolo de Antigua Guatemala se menciona que los países que lo suscribieron por medio de sus respectivos Registradores, toman en cuenta los orígenes comunes y vínculos históricos entre las poblaciones y sistemas registrales, así mismo, conscientes de la globalización consideraron que las transacciones internacionales acercan más económicamente a los países recalcando la importancia de la función de los Registros de la Propiedad y la certeza que deben de crear en la población.

Lo anterior hace reflexionar en que los Registros de la Propiedad juegan un papel fundamental en todos los países, ya que registran el dominio sobre la tierra y los derechos reales que recaen sobre ella, es decir que la población debe estar totalmente convencida que un Registro debe de crear certeza y seguridad jurídica para cumplir los fines para los cuales fue creado.

La unión y fraternidad son dos aspectos importantes que los Registradores de ese entonces tomaron en cuenta, ya que de alguna manera debían apoyarse entre sí para lograr los fines para los cuales se estaba suscribiendo el Protocolo de Antigua Guatemala, debiendo prestarse a la sociedad un servicio seguro y eficiente haciendo uso de la tecnología que cada día avanza aún más de acuerdo al artículo I del Protocolo mencionado.

En el artículo VI del Protocolo aludido, los Registradores representantes de las Repúblicas participantes dejaron constancia de la modernización que el Registro de la Propiedad de Guatemala había tenido, ya que significativamente sirvió como ejemplo

---

<sup>63</sup> Domínguez Soto, Aldo y otros autores. *Los Efectos Jurídicos de la Implementación de la Hipoteca Centroamericana en El Salvador*. El Salvador, 2011. Tesis de Grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de El Salvador. Página 92.

para los demás y no está demás mencionar que hasta la fecha sigue siendo uno de los registros con tecnología más avanzada en garantía de la certeza y seguridad jurídica.

En su oportunidad acudieron a la firma del Protocolo citado, tres testigos de honor, así denominados por los países participantes, entre ellos un representante del Banco Mundial y un profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad de Harvard, lo que daba un mayor respaldo a la oportunidad de que los países centroamericanos pudiesen contar con el apoyo de instituciones internacionales.

Posteriormente y derivado de la suscripción del Protocolo de Antigua, los Registradores de la Propiedad de las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá acuerdan suscribir en esa misma fecha el Acta Constitutiva del Consejo Permanente de Registradores de la Propiedad de Centroamérica y Panamá, que era un Consejo integrado por los más altos funcionarios en materia de Registros de la Propiedad de los países participantes.

Entre los objetivos de dicho Consejo estaban: a) fomentar el fortalecimiento institucional de los Registros de la Propiedad; b) Impulsar medidas necesarias para que dichas instituciones presten servicio eficiente, en condiciones de máxima seguridad y certeza jurídica; c) intercambiar información y brindar asesoría sobre asuntos de interés común, especialmente los que se relacionen con los procesos de modernización registral y su deseable coordinación con el catastro; y d) emitir recomendaciones de carácter general.

En la citada acta constitutiva del Consejo, se establecieron entre otras cosas: la sede de reuniones, aspectos relacionados con la secretaría ejecutiva, observadores, celebración de convenios y la necesidad de la creación de un reglamento.

No obstante lo anterior, los miembros del Consejo Permanente de Registradores de la Propiedad de Centroamérica y Panamá en la sesión ordinaria No. 1 celebrada en Washington el 28 de julio del año 2000, acordaron modificar la denominación del Consejo Permanente de Registradores de la Propiedad de Centroamérica y Panamá

denominándolo a partir de esa fecha como el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá, siendo ésta una de las más importantes modificaciones que surgieron con ocasión de la sesión celebrada.

Así mismo, introdujeron la modificación al Artículo 1 del Acta Constitutiva creando el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá como un órgano independiente de carácter técnico-asesor, integrado Miembros Propietarios, Miembros Honorarios y Miembros Correspondientes, siendo los primeros los funcionarios de mayor jerarquía en los países miembros en materia registral, los segundos los funcionarios de mayor jerarquía en los países miembros en materia registral que hayan estado en funciones al momento de la suscripción del Acta Constitutiva, y finalmente, los terceros, las instituciones o entidades oficiales, académicas, profesionales o de otro orden, vinculadas a la actividad registral, que deseen mantener relación con el Consejo.

Adicionalmente acordaron introducir dentro de sus objetivos el promover programas de capacitación, una función bastante alentadora e importante para los registros miembros del Consejo que aún se encuentran haciendo esfuerzos por mejorar tecnológicamente los sistemas informáticos.

El Acta de Creación del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá carecía de lineamientos legales para poder continuar la labor para la cual fue creada, en virtud de ello, no fue sino hasta el 28 de noviembre del 2,000 en San Salvador, República de El Salvador en la Sesión No. 2 del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá que se propuso la aprobación del Convenio de Implementación al Acuerdo Constitutivo cuyo objetivo principal fue establecer ciertos mecanismos de acción y administración.

La suscripción del Convenio de Implementación sirvió indudablemente para lograr incorporar dentro de sus objetivos el ejercicio de las iniciativas que conduzcan a dotar al Consejo de personalidad jurídica de derecho internacional, tal es el caso que, dentro del tercer párrafo del considerando, se menciona que este permitiría la cooperación y

coordinación permitiendo implementar una iniciativa de la Cumbre de las Américas sobre sistemas de Registro de la Propiedad, identificándolo como un proceso que podría desencadenar en la constitución de un ente de Derecho Internacional con personalidad jurídica y patrimonio propio, con plena capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones.

Por otra parte se crea una organización más específica en cuanto al sistema administrativo y de gestión se refiere, de acuerdo al artículo 5 del Convenio se crearon dos órganos, la Reunión Conjunta y la Secretaría Ejecutiva.

El artículo 6 del citado Convenio menciona que la Reunión Conjunta constituye la autoridad suprema del Consejo, y está integrada por las más altas autoridades ejecutivas de los organismos que la conforman y de sus representantes debidamente acreditados. En él se acuerda dar el derecho a un voto a cada país y que sea dirigida por un Presidente.

Por otra parte, el artículo 7 del Convenio establece que la Secretaría Ejecutiva es un órgano ejecutor del Consejo y es dirigida por un Secretario Ejecutivo. La duración del periodo de ambos cargos es de un año y el nombramiento corresponde a la Reunión Conjunta.

Con la finalidad de poder expandir aún más la aplicación territorial e incorporación de otros países, en la sesión llevada a cabo por el Consejo en Montelimar, Nicaragua el 15 de mayo de 2007, se acordó modificar el Acta Constitutiva que permite que otros países puedan incorporarse, oficializándose de esa forma el ingreso a República Dominicana como parte del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana, modificándose así mismo su denominación.

### **2.2.1. Objetivos del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana**

A raíz de las diversas modificaciones que el Acta Constitutiva del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana ha tenido, se fueron incorporando nuevos objetivos con la finalidad de que pudiera así cumplir con el objeto para el cual fue creado desde sus inicios.

El artículo 4 del Convenio de Implementación del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana<sup>64</sup>, establece los siguientes objetivos:

- a)** Impulsar la modernización y el fortalecimiento institucional de los Registros de la Propiedad y los Catastros Regionales, propiciando las condiciones necesarias para la prestación de servicios eficientes, que aporten seguridad jurídica.
  
- b)** 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 de la Cumbre de las Américas sobre sistemas registrales y catastrales.
  
- c)** Intercambiar información y prestar asesoría y asistencia de cualquier naturaleza en los organismos integrantes del Consejo, especialmente las relacionadas con los procesos de modernización registral y su necesaria coordinación con el catastro.
  
- d)** Promover programas de capacitación, especialmente al personal de los organismos integrantes del Consejo, en materias tales como programas de administración de tierras, geomática, catastro y ordenamiento territorial.

---

<sup>64</sup> Constitución del Cricap. Centro Nacional de Registros. *Constitución del Cricap*. El Salvador, 2014. [http://www.cnr.gob.sv/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1004&Itemid=336](http://www.cnr.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&id=1004&Itemid=336) Fecha de consulta: 22 de septiembre de 2014.

- e)** Ejercer las iniciativas que conduzcan a dotar al Consejo de personalidad jurídica de derecho internacional.
  
- f)** Recopilar y analizar las normas aplicables a registros inmobiliarios en los países de la región, en orden a la elaboración de un anteproyecto de la Ley Marco de Registros de la Propiedad para Centroamérica y Panamá.
  
- g)** Impulsar las medidas pertinentes para lograr a nivel regional la simplificación y armonización de los procedimientos administrativos en materia de registro y catastro.
  
- h)** Hacer extensiva a todos los países de la región la necesaria coordinación entre registro y catastro.
  
- i)** Establecer un sistema para dar seguimiento y apoyar los distintos procesos de modernización de los registros y las metas de las Cumbres Iberoamericanas.
  
- j)** Captar y administrar recursos para el cumplimiento de sus objetivos, especialmente para la ejecución de proyectos de interés regional.
  
- k)** Realizar cualesquiera otras actividades que coadyuven a alcanzar los objetivos del Consejo.

Muchos de los objetivos mencionados incursionan definitivamente en la voluntad al momento de la creación del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana como guías sistemáticas para el impulso de este gran proyecto compartido entre naciones.

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

La Hipoteca Centroamericana surge en la Sesión No. 5 del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana celebrada en Montelimar, Nicaragua el 21 de Abril del 2005 en el cual en su punto séptimo se acordó trabajar en un proyecto encaminado a la Creación de la Hipoteca Centroamericana.

Es así pues que surge la intención de los países miembros de crear una Hipoteca Centroamericana tendiente a garantizar obligaciones independientemente del domicilio y ubicación de los inmuebles.

El Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana<sup>65</sup> fue suscrito en la Ciudad de Guatemala, República de Guatemala el 11 de diciembre de 2007 por los funcionarios competentes de cada uno de los países miembros del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana, este tratado en lo sucesivo podrá ser denominado indistintamente como el “**Tratado**”, toda vez que se entrará a conocer el articulado del mismo.

En la parte considerativa del **Tratado** quedó plasmado el evidente crecimiento de las operaciones financieras y de inversión inmobiliaria en los países miembros, haciendo énfasis en que se requería de un marco legal que brindara mayores condiciones de seguridad en la región, permitiendo así el desarrollo del sector y mayor acceso al crédito.

El Artículo 1 del **Tratado**, establece 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*

---

<sup>65</sup> Gobiernos de las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana. Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana.

*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.”*

*El autor Juan Benitez Molina dice que “la hipoteca centroamericana nace como iniciativa en el 2005, impulsada por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana (CRICAP). De acuerdo a sus creadores, constituye un documento de garantía que puede circular en cualquier país suscrito a la iniciativa. Constituye un gravamen a favor del acreedor para garantizar el cumplimiento de una obligación específica que se establece como un derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior, excepto sobre las constitucionalmente establecidas por los Estados Parte, que podrá ser perseguida sin perjuicio de quien sea propietario del inmueble. Dada su naturaleza constitutiva, debe ser inscrita en el registro de la propiedad correspondiente mediante la comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes”.<sup>66</sup>*

*Por otra parte la Licenciada Ruth Jeannette Cuestas citada por Guadalupe Calvo González, dijo que la Hipoteca Centroamericana “es un instrumento que permitirá, por ejemplo, que estando en Guatemala pueda comprar una casa en Panamá con fondos de un banco dominicano sin moverse de su país. Este instrumento lo primero que hace es botar las fronteras, botar las barreras legales actuales, porque cada quien desde su país podrá comprar en cualquier lugar de la región. El primer impacto positivo es que permitirá mayor acceso al crédito, por eso es un instrumento valioso. En definitiva, lo que genera la hipoteca es un clima de confianza para todos los sectores: para el que va a invertir su dinero, para el que lo va a prestar, para el que va a comprar una casa. Y, justamente, estamos en un momento en el que la región necesita que se le inyecte capital”.<sup>67</sup>*

---

<sup>66</sup> Benitez Molina, Juan Carlos. *La Hipoteca Centroamericana, Origen, posibilidades y retos para su implementación*. Estados Unidos de América. Banco Interamericano de Desarrollo, 2011. Página 3.

<sup>67</sup> Calvo González, Guadalupe. *Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana*. Costa Rica, 2012. Tesis de Grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de Costa Rica. Página 85.

Así mismo quedaron plasmadas las definiciones concernientes y ligadas a la Hipoteca Centroamericana, con la finalidad de que no pudieran quedar dudas con respecto a términos utilizados en el **Tratado**, lo cual es conveniente ya que agilizaría aún más una eventual ejecución para evitar tener tropiezos con respecto a términos comúnmente no utilizados en la legislación nacional.

De acuerdo a lo establecido en el **Tratado**, los Estados parte facultaron al Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana para elaborar y aprobar los manuales necesarios para la implementación del *tratado*.

Por otra parte, el artículo 40 del **Tratado** establece que la vigencia del mismo es de duración indefinida y entrará en vigencia 10 días después del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión, en el caso del resto de países faltantes el tratado entrará en vigencia al momento en que se deposite el respectivo instrumento de ratificación o adhesión.

Cabe mencionar que el Estado de Guatemala fue el primer país en ratificar por medio del Congreso de la República el **Tratado** por medio del Decreto Número 35-2010, lo que permitió ser uno de los pioneros en esta temática a nivel regional.

Los autores Daniel Ramírez y Lavinia Figueroa establecen que *“al implementarse la Hipoteca Centroamericana y entrar en vigencia el tratado, los Bancos y entidades Financieras que operan en los Estados parte, tendrán la oportunidad de ampliar sus operaciones y competir en un mercado hipotecario más amplio, y los inversionistas, la oportunidad de elegir entre los servicios que prestan estas entidades, atendiendo a su eficiencia, tasas de interés y competitividad; tomando en cuenta que las hipotecas podrán constituirse en cualquiera de los Estados parte, independientemente del lugar de ubicación de los bienes inmuebles y de los contratantes”*.<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> Ramírez, Daniel y Lavinia Figueroa. *Op. cit.* Página 3.

De lo anterior deviene la importancia de crear una hipoteca que permitiera expandirse a niveles regionales, permitiendo que diferentes Estados pudieran unirse.

### **2.3.1. Características**

Dentro del **Tratado** los suscriptores asignaron características especiales a la Hipoteca Centroamericana contenidas en su artículo 3, siendo las siguientes:

- 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.

Las características antes mencionadas son los pilares fundamentales de la Hipoteca Centroamericana, varios de ellos con una relevancia superior y compartidos por la doctrina y la legislación guatemalteca.

### 2.3.2. Arancel

El autor Guillermo Cabanellas lo define como la “*tarifa oficial que establece los derechos que se han de pagar por diversos actos o servicios administrativos o profesionales*”<sup>69</sup>.

La importancia de un arancel radica precisamente en que una entidad administrativa presta ciertos servicios a cambio de una retribución económica para su sostenimiento y funcionamiento administrativo.

El Arancel actual de los Registros de la Propiedad de la República de Guatemala está contenido en el Acuerdo Gubernativo 325-2005 del Ministerio de Gobernación el cual fue publicado el 21 de julio de 2005 el Diario General de Centroamérica y entró en vigencia 30 días después de su publicación. En el primer considerando de dicho arancel se menciona la importancia de que los Registros de la Propiedad cuenten con ingresos propios y razonables para su funcionamiento, modernización y desarrollo.

En el caso de la Hipoteca Centroamericana se contempló en el artículo 37 del **Tratado** la existencia de un Arancel Único y uniforme al cual estará sujeta la inscripción de la Hipoteca Centroamericana, para lo cual los Estados partes tendrían un plazo de 3 años contados a partir de la vigencia del mismo para suscribirlo.

Contemplando los 3 años que tendrán los Estados parte en suscribir el Arancel Único y Uniforme, el **Tratado** contempla que mientras no se haya suscrito, los Registros de la Propiedad cobrarán los servicios de conformidad con los aranceles de sus respectivos registros más el 10% del total del arancel a pagar en concepto de servicios de trámite de inscripción, el cual no podrá ser inferior a US\$ 50.00 ni mayor a US\$ 250.00 y si se llegara a solicitar una certificación o informe se cobrará US\$ 50.00; en el caso de Guatemala se aplicaría el Arancel antes mencionado.

---

<sup>69</sup> Término Consultado: Arancel. *Diccionario Jurídico Elemental*. Cabanellas de Torres, Guillermo. Argentina. Editorial Heliasta, 1979. Página 37.

### 2.3.3. Compromisos

Los Estados parte del **Tratado** adquirieron ciertos compromisos con la finalidad de que pudiese funcionar de forma óptima y coordinada la inscripción de la Hipoteca Centroamericana y sus anotaciones.

El artículo 38 del **Tratado** aludido, establece los compromisos siendo los siguientes:

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 tratado.

c) Aprobar el Arancel Único de la Hipoteca Centroamericana dentro del plazo a que se refiere el artículo 37 del 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.

Dichos compromisos, indudablemente, son parte de la actualización que cada uno de los Estados parte debe realizar a nivel administrativo y legal ya que de no alcanzarse

los compromisos aludidos, la Hipoteca Centroamericana podría llegar a tener sistemas aislados y no coordinados, tales como la modernización de los Registros de la Propiedad y marcos jurídicos que se adecuen a las necesidades del tratado.

#### 2.4. Constitución de la Hipoteca Centroamericana

Como bien se estableció dentro de las características de la Hipoteca Centroamericana, la misma debe de ser constituida en escritura pública ante un Notario que se encuentre debidamente habilitado para el ejercicio como tal en cualquiera de los Estados parte.

Los autores Daniel Ramírez y Lavinia Figueroa dicen que *“El Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana establece que cualquiera sea la variante de hipoteca que se constituya, la misma debe documentarse en escritura pública, ante notario y de acuerdo a las formalidades establecidas en el Tratado propiamente dicho.”*<sup>70</sup>

Opinión que es compartida por el autor Juan Carlos Benitez que dice que *“el proyecto de la Hipoteca Centroamericana producirá una serie de beneficios como el desarrollo de un espacio con mayor seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región, proporcionará una herramienta para el fortalecimiento de la integración económica y social del área y contribuirá a la estimulación del mercado de inversiones centroamericano; de igual manera, a la ampliación de los mercados crediticios y facilitará el acceso al mismo, puesto que proveerá las herramientas para respaldarlos con garantías hipotecarias ubicadas en cualquiera de los países en los que opere la Hipoteca Centroamericana”*.<sup>71</sup>

El artículo 4 del **Tratado** permite que esta hipoteca pueda hacerse simple, abierta o de cédula, términos y modalidades que fueron previamente explicados doctrinariamente en el Capítulo 1 del presente trabajo de investigación, no obstante ello, el artículo 2 del Tratado les da una definición legal aplicable a esta Hipoteca, siendo las siguientes:

---

<sup>70</sup> Ramírez, Daniel y Lavinia Figueroa. *Op. cit.* Página 19.

<sup>71</sup> Benitez Molina, Juan Carlos. *Op. cit.* Página 4.

a) **Hipoteca Simple:** es el *“instrumento por medio del cual el propietario de un inmueble o su representante legal, constituye un gravamen a favor del acreedor, para garantizar el cumplimiento de una obligación específica”*<sup>72</sup>.

b) **Hipoteca Abierta:** es el *“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”*<sup>73</sup>.

c) **Cédula Hipotecaria:** es el *“instrumento constituido para responder por un crédito representado por una cédula, sin que nadie, aún el dueño se obligue personalmente al pago de la deuda. Es un título valor y un derecho real de garantía”*<sup>74</sup>.

Lo cual permite que los acreedores y deudores puedan acordar libremente la forma en que será constituida, de tal manera que no se restringe la modalidad que quiera ser utilizada y que se adecue al modelo de negocio.

El instrumento público como tal dentro de la legislación guatemalteca debe de cumplir ciertas formalidades para su validez, los cuales se encuentran contenidos en el artículo 29 del Código de Notariado Decreto Número 314 del Congreso de la República de Guatemala.

No obstante lo anterior, el propio **Tratado**, establece los propios con la finalidad de que los mismos sean uniformes para todos los Estados parte, los cuales serán individualizados más adelante.

---

<sup>72</sup> Gobiernos de las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana. Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana.

<sup>73</sup> *Ibid.*

<sup>74</sup> *Ibid.*

El autor Mario Escobar dice que *“aunque se trate de una figura jurídica novedosa de hipoteca, la mayoría de requisitos no son extraños puesto que son requisitos intrínsecos que cada contrato hipotecario debe llevar; sin embargo, por tratarse de una hipoteca que tendrá los mismos requisitos y validez en todos los Estados miembros se tomó en cuenta la necesidad de introducir nuevos requerimientos”*.<sup>75</sup>

El mismo **Tratado** contempla en su artículo 5 que los contratantes de la constitución de la Hipoteca Centroamericana deben designar a un Notario debidamente autorizado de acuerdo a las prescripciones establecidas en la legislación del Estado parte en donde esté ubicado el inmueble o bien en el Estado parte en donde se otorgue la constitución, es decir, que permite independientemente del país en donde se encuentre el inmueble otorgar la constitución de la Hipoteca Centroamericana en cualquier otro Estado parte, a elección de los contratantes.

A raíz de ello, el citado artículo contempla que la escritura pública de constitución surtirá plenos efectos en todo el territorio de los Estado parte, dispensándolos de cualquier legalización o autenticación para surtir efectos en el Estado en donde se encuentre el inmueble.

La cesión de créditos como muy comúnmente se conoce, es contemplada dentro del articulado del **Tratado**, estableciendo en su artículo 6 que los requisitos serán exactamente los mismos que los necesarios para su constitución, salvo que en el Estado parte en que se fuera a desarrollar existan otros mecanismos o requisitos para la cesión correspondiente.

---

<sup>75</sup> Escobar Vides, Mario Francisco. *Análisis de la Hipoteca Centroamericana, su proceso de constitución, inscripción y ejecución en el ámbito jurídico registral inmobiliario salvadoreño*. El Salvador. Tesis de Grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, 2010. Página 48.

### 2.4.1. Requisitos

El **Tratado** en su artículo 4 establece los requisitos que debe de contener cualquier instrumento público tendiente a constituir una Hipoteca Centroamericana, siendo los siguientes:

- 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 y oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identidad. Cuando se trate de persona jurídica o moral, el Notario deberá identificar nombre, razón o denominación social, nacionalidad, domicilio, así como relacionar la personería de su representante legal que deberá incluir los datos de inscripción vigentes en el registro correspondiente.
  
- c) En ambos casos se consignará el número del documento que identifique tributariamente o su número único de identidad, en los Estados parte que se requiera.
  
- d) Declaración expresa que la hipoteca se constituye bajo las condiciones del 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 en donde esté situado el inmueble.

**k)** Los comparecientes deberán expresar que se someten a los procedimientos judiciales contemplados en el Tratado.

**l)** Cualquier otra disposición acordada por los comparecientes que no contravenga lo establecido en el Tratado.

Como bien quedaron establecidos los requisitos mínimos, el inciso i) antes mencionado permite que las partes acuerden libremente los términos y condiciones a los cuales se regirá la Hipoteca, siempre y cuando no contravenga la naturaleza propia de este derecho real de garantía.

## **2.5. Registro de la Hipoteca Centroamericana**

El Registro de la Hipoteca Centroamericana a diferencia de la Hipoteca comúnmente conocida en la legislación guatemalteca, es sustancialmente distinta en cuanto a sus requisitos, modo de presentación, recursos en caso de denegatoria, entre otros.

Fue importante incorporar sin lugar a dudas, todos estos apartados en el **Tratado** por la unidad y regionalización que tiene la Hipoteca Centroamericana.

El registro propio de la Hipoteca Centroamericana lo tendrá a cargo una Unidad Registral especializada en cada uno de los Registros de la Propiedad de los Estados parte, la cual tendrá dentro de sus funciones la inscripción y expedición de todos los informes, certificaciones y demás documentos relacionados con la Hipoteca Centroamericana.

Dicha dirección dependerá directamente del ente encargado del Registro de la Propiedad del Estado parte del que se trate, estando conformada por un Registrador, en virtud de ello el Registro General de la Propiedad de la República de Guatemala emitió con fecha 6 de noviembre de 2012 el Acuerdo Administrativo 29-2012 en el cual se crea la Unidad Especializada de la Hipoteca Centroamericana, conformado por un Registrador Auxiliar Jefe, dos Registradores Auxiliares y dos Operadores registrales; lo que permite establecer que Guatemala está cada vez más preparada para cuando el **Tratado** entre en vigencia.

Como requisitos indispensables para ejercer el cargo de Registrador de la Unidad Especializada de la Hipoteca Centroamericana se requieren los mismos que existen para ejercer la función registral, establecidos en cada una de las legislaciones de los Estados parte; en el caso de Guatemala debe atenderse a lo establecido en el artículo 1,226 del Código Civil que establece: *“para ser nombrado registrador de la Propiedad se requiere ser guatemalteco de origen, notario y abogado colegiado activo”*.<sup>76</sup>

En virtud de que la Hipoteca Centroamericana ejerce funciones en común en relación a los Estados parte, el **Tratado** dispone que las Unidades Especializadas deberán de estar interconectadas electrónicamente, de tal manera, que conste en el Registro Centroamericano de Hipotecas la actualización de cualquier inscripción que se realice en el Registro Sede.

---

<sup>76</sup> Jefe de Estado. Decreto Ley 106, Código Civil. Artículo 1226.

Debido a esta interconexión que debe existir y con la finalidad de concretar sistemas informáticos en común los Registros de la Propiedad de los Estados parte deben de inscribir los instrumentos constitutivos de la Hipoteca Centroamericana en el sistema de folio real, que consiste en “*que cada finca o inmueble se le asigna un número, y que conserva cualquiera que fuera su propietario*”.<sup>77</sup>

Por otra parte la función calificadora de acuerdo al **Tratado** será ejercida por el Registrador del Registro del Estado parte en que se encuentre el inmueble sujetándose a los requisitos de forma y fondo establecidos en el mismo, permitiendo que la calificación sea integral y unitaria en donde el Registrador puede inscribir, suspender o denegar la inscripción de la Hipoteca Centroamericana.

Al igual que en la legislación guatemalteca, la inscripción de la Hipoteca Centroamericana tendrá validez desde el día y hora de su presentación al Registro correspondiente.

El artículo 13 del **Tratado** permite la presentación de cualquier documento en donde se constituya, modifique o cancele una Hipoteca Centroamericana en cualquiera de los Registros de los Estados parte independientemente del lugar en donde se haya otorgado o en donde esté ubicado el inmueble; en el mismo sentido el artículo 12 del **Tratado** establece que cualquier certificación o informe que sea necesario de los inmuebles sujetos a constitución de la Hipoteca Centroamericana podrán ser solicitados de la misma forma, en cuyo caso será el Registrador del Registro del Estado miembro del Consejo en donde se ubique el inmueble quien emitirá los mismos.

---

<sup>77</sup> Tejada Asencio, Claudia Luz. *Eficacia del sistema de folio real, estrategias de modernización en el Registro de la Propiedad raíz en El Salvador*. El Salvador. Tesis de Grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Francisco Gavidia, 2005. Página 19.

### 2.5.1. Reserva de Prioridad

El artículo 2 del **Tratado** define a la Reserva de Prioridad como “*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*”.<sup>78</sup>

En ese sentido merece mencionar que la reserva de prioridad en la legislación guatemalteca no está contemplada como tal, ya que lo que pretende es que previo a la existencia jurídica de la constitución propia de la Hipoteca Centroamericana, se pretenda hacer valer un lugar de prioridad frente a cualquier otro documento que haya sido otorgado con anterioridad a su inscripción en el Registro del Estado parte en que se trate, es decir que la anotación de la pretensión de constitución de la Hipoteca Centroamericana en el inmueble tendrá como fin surtir efectos desde esa fecha una vez se presente el instrumento público que la contiene.

A contrario sensu, en Guatemala lo más cercano a ello es lo estipulado en el artículo 1,149 numeral 5 del Código Civil que establece “*el que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta días, pasados los cuales la anotación se tendrá cancelada de hecho*”<sup>79</sup>, así como también el artículo 1,162 del mismo cuerpo legal que establece “*cuando la anotación preventiva a que se refiere el inciso 5 del artículo 1,149 de este Código, se convierta en inscripción definitiva de un derecho, surtirá sus efectos desde la fecha de tal anotación y en esos supuestos el registrador, a solicitud escrita de quien la hubiere obtenido cancelará las inscripciones de fecha posterior*”<sup>80</sup>.

---

<sup>78</sup> Gobiernos de las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana. Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana.

<sup>79</sup> Jefe de Estado. Decreto Ley 106, Código Civil. Artículo 1149.

<sup>80</sup> *Loc. cit.*

Lo que refleja indudablemente la preexistencia de un instrumento público que se pretenda inscribir en el Registro de la Propiedad y cuyos requisitos sean subsanables, lo que no sucede en la Hipoteca Centroamericana, que no es necesaria la existencia previa del instrumento público de su constitución para que se reserve de cierto modo la prioridad en su caso.

Adicionalmente la definición propia de Reserva de Prioridad establecida en el **Tratado**, contempla que la anotación de dicha reserva no ocasiona el cierre registral del inmueble, en relación a documentos o instrumentos que deseen presentarse, lo que sí es que los titulares de los derechos que acarreen dichos documentos o instrumentos deben de estar conscientes a la existencia previa de la reserva de prioridad y sus efectos futuros.

Ante la existencia de una Reserva de Prioridad en la Hipoteca Centroamericana fue indispensable el establecimiento de ciertos requisitos indispensables para su anotación, siendo los siguientes:

**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 se contempló que la reserva de prioridad tendría carácter de irrevocable y surtiría efectos a partir del día y hora de su presentación por un plazo de 90 días calendario, los cuales al momento de concluir se tendrá por cancelada de pleno derecho la inscripción correspondiente.

### **2.5.2. Requisitos de Inscripción**

El artículo 14 del **Tratado** menciona los requisitos indispensables que el interesado debe de presentar al Registro para su inscripción, siendo los siguientes:

- a) El instrumento en el que se constituya, modifique o cancele la Hipoteca Centroamericana.
- b) Certificación extractada emitida por el Registro Sede de la ubicación del inmueble.
- c) Informe catastral o levantamiento topográfico cuando esté disponible, validado por la oficina catastral o municipal del Estado Parte donde este ubicado el inmueble.
- d) Comprobante del Pago del Arancel fijado por el servicio requerido, de conformidad con lo establecido en el Tratado.

### **2.5.3. Proceso de Inscripción**

El **Tratado** contempla dentro de sus artículos 15, 16, 17, 18 y 19 los procedimientos a seguir para el proceso de Inscripción de la Hipoteca Centroamericana.

Principalmente el interesado debe de presentarse a cualquier Registro de la Propiedad de los Estados parte, para presentar el instrumento que contenga la constitución, modificación o extinción de la Hipoteca Centroamericana, cumpliendo además con

incorporar los documentos necesarios para su presentación, para lo cual el Registro en donde fuese presentado emitirá una boleta de presentación, en donde expresará por lo menos, el día y hora de presentación, correlativo y medio de notificación para efectos del resultado que devenga de la calificación del documento; el Registrador receptor tendrá a su cargo la calificación de las formalidades extrínsecas de los documentos presentados.

Posteriormente el Registrador Receptor envía al Registro en donde esté ubicado el inmueble, los documentos presentados, para lo cual el Registrador a cargo dispone de 8 días hábiles para calificar el documento, procediendo a inscribir, suspender o denegar la inscripción.

Una vez inscrito el documento el Registro Sede deberá de emitir una constancia actualizando la base de datos del Registro de Hipotecas Centroamericanas remitiendo al Registro Receptor la misma, el cual será entregada al interesado junto a los documentos presentados.

Si el documento careciera de requisitos de forma o fondo necesarios para su inscripción el Registro Sede procede a suspender o denegar la inscripción, el artículo 19 del **Tratado** establece definiciones clara en cada una de ellas, en cuanto a la primera si el resultado de la calificación es la suspensión del trámite registral por requisitos subsanables, el Registrador receptor deberá de notificarle al interesado para que en un plazo de 45 días pueda subsanarlo, de lo contrario el asiento de presentación caducará; y en el segundo caso cuando el instrumento tuviere vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción el Registrador denegará su inscripción.

En el caso de suspensión cuando el instrumento sea presentado nuevamente para su inscripción sin que se hayan subsanado las mismas en el plazo establecido, el Registrador denegará la inscripción.

### 2.5.3.1. Recursos

El artículo 20 del **Tratado** establece dos recursos que pueden ser utilizados en caso de suspensión o denegatoria, siendo el recurso de revisión y el de apelación, los cuales deberán de presentarse en el plazo indicado más adelante de acuerdo a las prescripciones del tratado una vez hayan sido notificadas al interesado.

**a) Recurso de Revisión:** Este recurso se plantea en los casos en que el instrumento de constitución, modificación o extinción de la Hipoteca Centroamericana sea suspendido, para lo cual el interesado dispondrá de 5 días hábiles contados a partir de la notificación de la resolución de suspensión por escrito expresando los argumentos que motivan la interposición del recurso, el cual será conocido por el Jefe inmediato superior del Registrador del Registro Sede que suspendió la inscripción quien se mandará a oír dentro del tercer día hábil para que dentro del octavo día hábil resuelva.

En el caso en que el Jefe inmediato dictamine que la inscripción procede mediante una resolución favorable, se enviarán los autos y los documentos presentados para su inscripción para que el Registrador proceda a realizar la Inscripción; en el caso que fuere desfavorable el interesado dispondrá de 30 días hábiles para subsanar lo observado de lo contrario el Registrador procederá a denegar la inscripción.

**b) Recurso de Apelación:** Este recurso procede únicamente cuando la inscripción hubiese sido denegada o bien el Recurso de Revisión hubiere sido desfavorable al interesado, para lo cual dispondrá de 10 días hábiles contados a partir de la respectiva resolución para plantearlo ante el funcionario de mayor jerarquía en materia registral del Estado parte en donde esté ubicado el inmueble, expresando por escrito la estimación que la resolución es indebida junto a sus argumentos.

El **Tratado** establece que en la tramitación y la resolución de este recurso se observarán cualquiera que sea el Registro del Estado parte de que se trate, el

procedimiento señalado en sus respectivas leyes en materia de Registros, en lo que fuere aplicable.

En la legislación guatemalteca se contempla en el artículo 1,164 del Código Civil el Ocurso en caso de que se deniegue una inscripción, anotación o cancelación, que dice *“el interesado que no estuviere conforme con la denegatoria, suspensión de la anotación, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro, podrá ocurrar en la vía incidental al registrador ante Juez de Primera Instancia del ramo civil de la circunscripción departamental donde tenga su sede el Registro”*.

Derivado de ello y de acuerdo a la aplicabilidad en materia registral guatemalteca en cuanto a denegatorias y suspensiones aplicaría seguir el procedimiento establecido para el ocurso que es en la vía incidental.

## **2.6. Ejecución de la Hipoteca Centroamericana**

Derivado de la propia naturaleza del **Tratado** para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, se dispone un procedimiento ejecutivo especial para poder llevar a cabo la ejecución judicial en caso de incumplimiento, por ende, la aplicación del derecho procesal civil y mercantil común queda limitada, rigiéndose por normas específicas.

El **Tratado** dispone que los instrumentos públicos constitutivos de obligaciones que sean garantizados por medio de Hipoteca Centroamericana tienen fuerza ejecutiva sin más tramites ni requisitos de los establecidos en su propias normas.

Como bien existe una norma imperativa de seguir el procedimiento de ejecución establecido en el propio **Tratado**, de ninguna forma pueden las partes en base a un pacto de sumisión someterse a un Juez distinto por razón del territorio o materia, puesto que es precisamente una finalidad establecer qué autoridad judicial será la competente para conocer sobre estos asuntos, de tal forma que las partes sometiéndose a las

normas contenidas en el **Tratado** tengan de su conocimiento la forma y modo de ejecutar.

Es por ello que en el artículo 22 del **Tratado** quedó establecido que la ejecución se debe de llevar a cabo en el Estado parte en que se encuentre ubicado el inmueble y serán competentes los jueces de primera instancia civil o en su defecto el tribunal especializado en materia mercantil, bancaria o comercial, dependiendo de lo dispuesto en el país que ha de ejecutarse.

La ejecución debe de iniciarse por medio de apoderado, quien solicitará al Juez de Primera Instancia Civil el requerimiento de pago; el escrito inicial deberá de cumplir con los siguientes requisitos:

- a) La designación del Juez a quien va dirigido el escrito inicial.
- b) Información que identifique al acreedor, lo cual suele ser los datos de identificación tales como nombres y apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio y domicilio.
- c) Información que identifique al deudor, al garante hipotecario y sus respectivos domicilios, como puede suceder en algún caso que el deudor no necesariamente debe de ser el garante hipotecario si no puede ser una tercera persona.
- d) La narración de los hechos y la invocación del derecho en que se funda.
- e) La cantidad líquida de dinero reclamada, que deberá de 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 en donde se efectúa el requerimiento de pago.

**f)** La dirección que señala el apoderado para recibir notificaciones, e indicación del lugar en donde esté ubicado el inmueble en el cual se puede requerir el pago al deudor y al garante hipotecario.

**g)** El lugar y fecha de la solicitud.

**h)** Acompañar el documento del crédito y el instrumento público en donde se constituyó la Hipoteca Centroamericana inscrito en el Registro de la Propiedad en donde esté ubicado el Inmueble, en el caso que ambos consten en un mismo instrumento público bastará con que se presente para cumplir con este requisito.

**i)** Certificación registral en donde conste que la hipoteca se encuentra vigente y no ha sido previamente cancelada, si existen otros gravámenes o limitaciones sobre el inmueble hipotecado y el nombre del actual propietario.

En cuanto a este último requisito se dispone que la certificación registral no podrá ser mayor a treinta días calendario antes de la presentación del escrito de requerimiento de pago.

Una vez presentados los requisitos previamente enumerados, el Juez emitirá una resolución en donde ordenará el pago de capital, intereses, comisiones, recargos, costas procesales y demás saldos a cargo del deudor y el embargo del inmueble hipotecado; se contempla además que el Acreedor puede solicitar la intervención del inmueble hipotecado, un término comúnmente utilizado en Guatemala en los bienes muebles tales como empresas.

Una vez emitida dicha resolución, el Juez certificará la misma a efectos de poder enviarla al Registro de la Propiedad en donde esté situado el Inmueble para que éste último pueda realizar la anotación en el mismo.

Posteriormente se notificará al deudor y garante hipotecario, para que el primero pague, para lo cual tendrá un plazo de 15 días hábiles al de la notificación, dentro de los primeros 5 días hábiles a la notificación el deudor podrá oponerse al requerimiento de pago únicamente cuando sea por pago efectivo, error en la liquidación, prescripción o caducidad y cancelación de la hipoteca, los cuales deberá de probar únicamente con documentos auténticos que deberá de acompañar.

En el caso de que el deudor o garante hipotecario presente su oposición al requerimiento de pago, el Juez dispondrá de 5 días hábiles para poder resolver en donde declarará su procedencia o su desestimación, continuando con la ejecución o bien revocando el requerimiento de pago, según sea el caso.

Declarada la desestimación de la oposición y si el deudor no cubre la cantidad reclamada, el Juez ordenará dentro del tercer día hábil después del vencimiento del plazo para efectuar el pago o bien recurrir la desestimación, la publicación de carteles en la sede del tribunal para subasta o remate del inmueble, debiendo publicarla así mismo dos veces en un diario de circulación nacional. Una vez publicados los carteles y el edicto cualquier solicitud que pretenda realizar el garante hipotecario con la finalidad de impedir o diferir la audiencia se declarará extemporánea y por lo tanto será desestimada.

Llegado el día y hora señalado para la subasta o remate, se fincará al mejor postor, es decir el que ofreciere un mejor precio. Los participantes deben de depositar o consignar el 10% del valor base del precio del remate para concursar, por medio de cheque certificado, depósito, certificado de garantía, cheque de gerencia o caja u otra modalidad que permita la legislación de los Estados parte en donde se lleve a cabo la ejecución; si no se presentaren participantes o posturas admisibles podrá adjudicarsele en pago el bien al acreedor, bastando la firma del Juez, comprador o adjudicatario y el Secretario para firma el acta de adjudicación.

El adjudicatario o comprador deberá de solicitar al Juez dentro del tercer día hábil siguiente a la subasta o remate la aprobación del mismo, debiendo entregar el pago que hubiere ofrecido; debiendo el Juez pagar a quienes correspondan contra recibo y entregándole el bien al adjudicatario, los ocupantes del bien dispondrán de 30 días para realizar para la desocupación del inmueble.

En caso de que el adjudicatario no cumpliera con su obligación de pagar en el término señalado para el efecto, perderá su depósito, el cual será entregado al acreedor en concepto de daños y perjuicios y le será adjudicado el inmueble.

Bastará con la certificación del acta de remate y el auto que lo aprueba para que sirva de legal título al adjudicatario, el cual será inscrito en el Registro correspondiente, ordenando además el Juez de que se cancelen todos aquellos gravámenes y anotaciones posteriores a la inscripción de la Hipoteca Centroamericana.

En el caso que por no cumplirse los requisitos establecidos anteriormente y el requerimiento de pago fuese declarado sin lugar, el acreedor podrá acudir a la vía ejecutiva del derecho común para hacer valer sus derechos y pretensiones; pudiendo por su parte el deudor una vez efectuado el requerimiento de pago controvertir la obligación por la vía establecida en el derecho común.

### **2.6.1. Notificaciones**

En el artículo 27 del **Tratado** aludido se habilita a los funcionarios judiciales o Notarios a efectuar las notificaciones, generalmente los mismos tribunales o juzgados disponen de personal para efectuarlas, sin embargo, quedan habilitados los Notarios en ejercicio para poderlas efectuar si fuese necesario.

Así mismo, las notificaciones que se pretendan realizar bajo el amparo de esta normativa, deberán de cumplir con ciertos presupuestos para que se den por bien hechas, entre ellos los siguientes:

- a)** Identificación del acreedor, deudor, garante hipotecario y del Tribunal o Juzgado en donde fue presentado el escrito inicial, indicando la dirección exacta del notificador que lo tramita.
  
- b)** Nombre de la persona a quien se le hace la Notificación.
  
- c)** Número de Expediente.
  
- d)** Lugar, día y hora en que se realiza la diligencia.
  
- e)** Suscripción por el notificador y el interesado, salvo que éste último no pudiere o se negare a hacerlo, para lo cual, el notificador deberá de asentar una razón.
  
- f)** Se entregará copia íntegra del expediente al notificado.

En los casos en que el deudor o garante hipotecario no se encontraran en el lugar señalado para recibir notificaciones, el notificador designado podrá realizar la notificación válidamente a cualquier persona que se encuentre en el lugar, tales como representantes legales, empleados o dependientes.

Si aún así no fuere localizado el lugar o bien no hubiere a quien notificarle, la notificación se realizará por medio de un Mandatario Especial que debe de ser designado en el instrumento de constitución de la Hipoteca Centroamericana.

Previendo que no fuese posible notificarle de ninguna de las formas antes enumeradas, los suscriptores contemplaron que la notificación podría realizarse por medio de un edicto publicándolo 2 veces en cualquier diario de circulación nacional, conteniendo los mismos requisitos que la notificación directa y personal.

## 2.6.2. Medios de Impugnación

Con la finalidad de cumplir los preceptos constitucionales y garantías que tiene cualquier persona común, el **Tratado** contempló como único medio de impugnación el de Apelación y únicamente podrá invocarse en contra de la resolución que no admita para su trámite el requerimiento de pago o desestime la oposición.

Dicha apelación debe ser interpuesta dentro de los tres días hábiles siguientes a la notificación la cual será conocida por un Tribunal superior, quien resolverá dentro de los 15 días hábiles siguientes.

## CAPÍTULO 3

### Procesos de Ejecución

#### 3.1. Concepto

Regularmente los procesos de ejecución tienen la característica de ser ágiles y sin mayores complicaciones que el resto de procesos regulados en el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, en relación a plazos y actividades procesales previas a desarrollarse antes de que un órgano jurisdiccional dicte sentencia, ya que singularmente puede decirse que éstos sirven únicamente para hacer cumplir frente a un tribunal o juez competente una obligación contraída con anterioridad y a la que la ley le da fuerza ejecutiva o bien las partes lo pactan.

El proceso ejecutivo tiene establecida claramente su función, los juristas Sergio y Danilo Madrazo afirman que *“no tendría sentido que las decisiones judiciales no pudieran cumplirse de manera inmediata y que las obligaciones contractuales quedarán libradas únicamente al acatamiento voluntario. Con facilidad se entiende la ejecución cuando se refiere al acto procesal por excelencia que es la sentencia.”*<sup>81</sup>

Es por ello que la función se simplifica en ser una forma de hacer cumplir las decisiones y obligaciones de manera inmediata con la intervención del juez para lograrlo y así satisfacer la pretensión del acreedor con audiencia del deudor para su defensa o probar el cumplimiento o no con la condición a la cual está sujeta la obligación.

En esa misma línea el autor Vicente y Caravantes citado por los autores José Castillo Larrañaga y Rafael De Pina definen al juicio ejecutivo como *“un procedimiento sumario por el que se trata de llevar a efecto por embargo y venta de bienes el cobro de créditos que constan por algún título que tiene fuerza suficiente para construir por sí mismo plena probanza”*.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. cit.* Página 383.

<sup>82</sup> Castillo Larrañaga, José y Rafael de Pina. *Instituciones de Derecho Procesal Civil*. Argentina. Editorial Porrúa, S.A. 1958. Página 373.

Al referirse a sumario, refieren a un proceso corto y por ende puede establecerse que es uno de los mecanismos que permiten ejecutar el cumplimiento de un mandato legal o bien de una sentencia a través de un juzgado competente de acuerdo al título ejecutivo que así lo permita para lograr el pago o cumplimiento de una determinada obligación.

*Por ello “la modalidad ejecutiva se da cuando lo que la parte pretende es que el órgano jurisdiccional verifique no una declaración de voluntad si no una conducta física, un acto real o material, que no puede ser designado con el nombre específico de manifestación de voluntad.”<sup>83</sup>*

Una de las diferencias claves que existen entre el proceso ejecutivo y los procesos comunes o de conocimiento es precisamente que en el primero no es necesaria una declaración de voluntad o de un derecho previamente establecido y reconocido por las partes, a contrario sensu, en los procesos de conocimiento sí es necesario que sea un juez quien determine o reconozca un derecho de acuerdo a las pruebas que cada una de las partes ofrecieren.

### **3.2. Naturaleza**

En la legislación guatemalteca no es complejo determinar la naturaleza jurídica de la ejecución derivado de que el artículo 203 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece la competencia de los tribunales de justicia de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado, norma que es respaldada en el artículo 57 de la Ley del Organismo Judicial haciendo referencia a que la justicia se imparte de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala.

En la doctrina hay distintas corrientes que explican la naturaleza jurídica, una de ellas es expuesta por el jurista español Eugenio de Tapia quien es del criterio que el juicio

---

<sup>83</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. cit.* Página 384.

ejecutivo es de naturaleza sumaria al afirmar que este tipo de proceso “se introdujo a favor de los acreedores para que, sin experimentar los dispendios ni dilaciones de la vía ordinaria, ni las molestias o vejaciones de los deudores morosos, consiguiesen brevemente el cobro de sus créditos sin distraerse del desempeño de sus deberes respecto a sus empleos, oficios o familias.”<sup>84</sup>

Debido a la naturaleza propia de este tipo de procesos tienden a ser facilitadores del cumplimiento de pactos entre las partes o decisiones judiciales de procesos previamente planteados y por ello pueden llamarse sumarios como bien se estableció anteriormente.

### 3.3. Características

El autor Víctor de Santo establece las características de un juicio ejecutivo, entre ellas las siguientes:

**a. Finalidad:** debido al propósito de los juicios ejecutivos que no es más que el cobro rápido de deudas o acreencias que resulten del título ejecutivo existente en donde esté claramente impuesta la obligación literal de la existencia de una obligación para abonar una suma de dinero que esté de plazo vencido y puedan ser determinable.<sup>85</sup>

**b. Certidumbre de la existencia del crédito:** el título ejecutivo por sí solo es capaz de demostrar la obligación lo que atañe la existencia de un crédito o de una cantidad líquida y exigible, por ende este tipos de procesos persigue precisamente el cumplimiento de la obligación y no la declaración de la existencia de la misma.<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> De Tapia García, Eugenio. *Febrero Novísimo ó Librería de jueces, abogados y escribanos*. Tomo V. Valencia, España. Imprenta Ildelfonso Mompí 1828. Página 6.

<sup>85</sup> De Santo, Víctor. *Cómo Plantear un Juicio Ejecutivo*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Universidad 2007. Página 29.

<sup>86</sup> *Loc. cit.*

c. **Ámbito de conocimiento:** *“el proceso ejecutivo tiene un ámbito de conocimiento restringido, limitado a otorgar una mayor autonomía y suficiencia al título ejecutivo frente al elemento causal de la relación jurídica, que queda al margen del litigio”*.<sup>87</sup>

Este tipo de procesos conllevan a la realización *-por medio de un juez-* del cumplimiento de una obligación preexistente en el cual el Juez es quien califica el título y determina por medio del mismo la existencia de la obligación como tal.

d. **Liquidez de la obligación:** *“el título ejecutivo debe contener las condiciones de liquidez de la obligación desde su presentación a juicio, aunque no se materialicen en un solo instrumento.”*<sup>88</sup> Permitiendo así establecer una cantidad en dinero que pueda ser exigida al deudor por medio del título que la entraña.

e. **Fuerza del Título:** *“la fuerza ejecutiva de un título emana de la ley y puede provenir de la voluntad de los contratantes en los casos que la ley no lo prohíba y de acuerdo se refiera a lo que por su naturaleza no es incompatible con la esencia, función y estructura del juicio ejecutivo”*.<sup>89</sup>

f. **Mora:** *“la mora no constituye un presupuesto de la ejecutabilidad del título, en cuanto basta a tales efectos que reúna con instrumentar una obligación líquida y exigible, que sea de plazo vencido”*.<sup>90</sup>

### 3.4. Clases de juicios ejecutivos

La legislación guatemalteca contempla dos clasificaciones en cuanto a los juicios ejecutivos como ejecuciones singulares y colectivas las cuales son reconocidas así mismo por la doctrina.

---

<sup>87</sup> *Ibid.* Página 30.

<sup>88</sup> *Loc. cit.*

<sup>89</sup> *Loc. cit.*

<sup>90</sup> *Loc. cit.*

### 3.4.1. Singulares

El autor José María Manresa y Navarro citado por los autores José Castillo Larrañaga y Rafael De Pina define a los juicios ejecutivos singulares como *“el procedimiento que se emplea a instancia de un acreedor contra su deudor moroso para exigirle breve y sumariamente el pago de la cantidad líquida que le debe de plazo vencido y en virtud de documento indubitado”*.<sup>91</sup>

De acuerdo a la legislación guatemalteca los Juicios Ejecutivos Singulares se dividen en los siguientes:

**a) Ejecutivo Común:** El Código Procesal Civil guatemalteco establece en su artículo 327 la procedencia de este tipo de procesos y es precisamente cuando el título ejecutivo que se utiliza para ejecutar está incluido dentro del listado que ahí se detalla, dentro de éstos se encuentran los siguientes:

**a.1.** Los testimonios de las escrituras públicas;

**a.2.** La confesión del deudor prestada judicialmente, así como la confesión ficta cuando hubiere principio de prueba por escrito; generalmente ésta se da en una prueba anticipada de posiciones;

**a.3.** Documentos privados suscritos por el obligado o por su representante y reconocidos o que se tengan por reconocidos ante juez competente;

**a.4.** Los testimonio de las actas de protocolización de protestos de documentos mercantiles y bancarios, o de los propios documentos si no fuere legalmente necesario el protesto;

---

<sup>91</sup> Castillo Larrañaga, José y Rafael de Pina. *Op. cit.* Página 372.

**a.5.** Acta notarial en la que conste el saldo que existiere en contra del deudor, de acuerdo con los libros de contabilidad llevados en forma legal;

**a.6.** Toda clase de documentos que por disposiciones especiales tengan fuerza ejecutiva.

**b) Ejecutivo en la Vía de Apremio:** La ejecución en la vía de apremio es mucho más reducida que la ejecución común, ya que el artículo 294 del Código Procesal Civil establece un número limitado de títulos que pueden ejecutarse por esta vía, los cuales serán numerados en el capítulo siguiente.

**c) Ejecuciones Especiales:** La legislación guatemalteca le da la categoría de ejecuciones especiales a aquellas que son pactadas por las partes por medio de la manifestación de voluntad sobre una obligación que no es considerada o cumplida por medio de un valor o monto específico sino más bien refieren a una conducta que debe de efectuar el obligado, siendo las siguientes:

**c.1 Obligaciones de dar:** son aquellas que la ejecución recae sobre una cosa cierta determinada o en especie, es decir, se obliga a entregar a otra persona una cosa en un plazo determinado. El artículo 336 del Código Procesal Civil y Mercantil regula lo referente a esa ejecución especial y quedó establecido que en caso de no existir la cosa el juez estimará la cantidad de daños y perjuicios que deberá de pagar el obligado al acreedor.

**c.2 Obligaciones de hacer:** el artículo 337 del Código Procesal Civil y Mercantil establece que si el título contiene la obligación de hacer y el actor exige la presentación del hecho al obligado, el juez fijará un término para que el obligado cumpla, si no cumpliere el juez determinará los daños y perjuicios debiendo el obligado satisfacer esta contraprestación.

**c.3 Obligación de no hacer:** ésta se da cuando existe un quebrantamiento de una obligación contraída por el obligado consistente en no hacer, en la cual el juez fijará un término para que se repongan las cosas al estado anterior si fuese posible, sino fuese posible el juez fijará los daños y perjuicios, de conformidad con el artículo 339 del Código Procesal Civil y Mercantil el obligado deberá de resarcir este monto al acreedor o bien cumplir con la obligación impuesta si fuere posible.

**c.4 Escriturar:** esta obligación consiste en el otorgamiento de una escritura pública por parte del obligado para lo cual, el juez fija un término de tres días, de lo contrario podrá otorgarla de oficio, lo anterior de conformidad con el artículo 338 del Código Procesal Civil y Mercantil.

### **3.4.2. Colectivos**

El jurista Mario Aguirre Godoy menciona dos aspectos de los procesos de ejecución colectiva, *“lo primero, porque quien ejecuta no es solamente un acreedor sino varios; y lo segundo, por que el objeto mismo de la ejecución es un patrimonio, el del deudor, que comprende la totalidad de sus bienes, con ciertas excepciones, el cual será distribuido en la forma que establece la ley para el pago de lo adeudado a los acreedores. Parte de la consideración de que el patrimonio del deudor es la garantía común de sus acreedores y se considera la posibilidad de que la acción individual de los acreedores absorba en su totalidad o casi completamente dicho patrimonio, haciendo ilusorios los derechos de los acreedores cuyos créditos aún no están satisfechos”*.<sup>92</sup>

Dentro de las características de esta clase de proceso según los juristas José Castillo Larrañaga y Rafael De Pina, se mencionan las siguientes: ser universal e intervivos, atractivo y mixto, declarativo y ejecutivo: Los primeros ya que tiene por objeto el patrimonio de una persona en su totalidad y además en el caso en que el deudor haya fallecido pueden aún los acreedores en procesos sucesorios reclamar sus derechos

---

<sup>92</sup> Aguirre Godoy, Mario. *Derecho Procesal Civil de Guatemala*. Guatemala. Editorial C.E. Vile 2007. Página 356.

independientemente si son abintestatos o testamentarios; es atractivo ya que en él se acumulan otras ejecuciones y finalmente es declarativo y ejecutivo ya que nacen todas las declaraciones de derechos de los acreedores tomándose medidas necesarias como preventivas y cautelares para el pago de créditos futuros a ellas.<sup>93</sup>

De acuerdo a la legislación guatemalteca los juicios ejecutivos colectivos se dividen en:

**a) Concurso Necesario de Acreedores:** este proceso procede en los casos en que el deudor ha suspendido el pago corriente de sus obligaciones, existiendo tres o más ejecuciones pendientes en el mismo deudor y no hubieren suficientes bienes para cubrir las cantidades que se reclaman o bien cuando los acreedores han rechazado o desaprobado judicialmente el convenio previo propuesto por el deudor. Este proceso se encuentra regulado del artículo 371 al 378 del Código Procesal Civil y Mercantil.

**b) Voluntario de Acreedores:** este proceso procede por voluntad propia del deudor y consiste en que previo a suspender o bien si ya ha suspendido el pago corriente de sus obligaciones puede proponer a sus acreedores la celebración de un convenio judicial o bien extrajudicialmente, los artículos del 347 al 370 del Código Procesal Civil y Mercantil establecen lo referente a este proceso.

**c) Quiebra:** la procedencia de este proceso de acuerdo a lo estipulado en el artículo 379 del Código Procesal Civil y Mercantil procede en los casos en que no se apruebe el convenio previo, ni se llegue en el concurso necesario a un avenimiento entre el deudor y sus acreedores en cuanto a la administración y realización de los bienes y al pago del pasivo.

### **3.5. La acción ejecutiva**

El jurista Eduardo J. Couture dice que *“Las formas de la ejecución dependen del título con que se promueva aquella. Cada especie de título tiene, normalmente, una forma*

---

<sup>93</sup> Castillo Larrañaga, José y Rafael de Pina. *Op. cit.* Página 441.

*propia de proceso. La multiplicidad de títulos apareja, en consecuencia, la multiplicidad de procesos de ejecución. (...) El juez califica el título ejecutivo y deniega el petitório, si considera el título inhábil o accede a él si el título es idóneo. Esto ocurre aún sin oposición del ejecutado”.*<sup>94</sup>

La ejecución naturalmente depende de la existencia de un título al cual la legislación o los contratantes le dan la categoría de ejecutivo para que pueda ser cobrado judicialmente, siempre y cuando se cumpla con el mismo tenga una cantidad líquida y exigible, presupuestos que deben de existir necesariamente para poderlo plantear.

El jurista Mario Aguirre Godoy menciona que *“para su ejercicio debe justificarse la existencia de un derecho ya reconocido”*<sup>95</sup> lo que hace pensar que con la existencia del título como tal acaece la relación jurídica de un derecho que ya ha sido reconocido, ya sea por que a éste la legislación le de la categoría de título ejecutivo o bien por que las partes de un contrato así lo han estipulado; así mismo en el caso específico de las sentencias o laudos dice que *“cuando se trata de una ejecución de sentencias, no sólo se limita la posibilidad de oponer excepciones en cuanto a la naturaleza de éstas, sino que solo pueden hacerse valer las nacidas con posterioridad a la sentencia”*<sup>96</sup>, situación que reconoce la legislación guatemalteca en el artículo 295 del Código Procesal Civil y Mercantil.

### **3.6. Título Ejecutivo**

El autor Eduardo J. Couture expone que *“pocos vocablos del lenguaje jurídico tienen más acepciones que la palabra título. Se explica, pues, que disputas tan encarnizadas como las que versan sobre el concepto de título ejecutivo o de título perfecto, provengan de un diverso sentido que los contendientes dan al mismo vocablo. En tanto unos asignan a la palabra su significado material, relativo a calidad, atributo y condición*

---

<sup>94</sup> Couture, Eduardo J. *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Montevideo. Editorial Depalma, 1958. Página 412.

<sup>95</sup> Aguirre Godoy, Mario. *Op. cit.* Página 161.

<sup>96</sup> *Loc. cit.*

*respecto del derecho, otros discuten sobre el sentido instrumental que tiene el mismo vocablo, pensando en el título como documento, papel, pieza o conjunto de piezas escritas.”*<sup>97</sup>

Derivado de la reflexión realizada por el jurista Eduardo Couture surgen diversas posturas en cuanto al término título ejecutivo como documento o como calidad o condición, la legislación guatemalteca reconoce la procedencia de las ejecuciones voluntarias o ejecutivas, debiendo existir en ambas ese documento que entraña una obligación capaz de ser ejecutada, por decirse así el documento es el medio mediante el cual el juez va a reconocer la existencia de una obligación que deviene exigible.

Los autores Juan Montero Aroca y Mauro Chacón Corado dicen que el documento como tal *“es una forma de representación de algo que ocurrió en el pasado que se plasma por escrito y sobre papel”*<sup>98</sup>, es decir que el documento en el caso de los procesos ejecutivos es el título ejecutivo como tal en donde se quedó establecida la declaración de voluntades que constituye la obligación, siendo esta de carácter constitutiva, plasmada para dar seguridad jurídica a las relaciones materiales de las personas.

Es por ello que *“La base del procedimiento de ejecución es el título ejecutivo que puede ser judicial o extrajudicial. Título ejecutivo judicial es el que resulta de una sentencia dictada en juicio contradictorio, que ha pasado en autoridad de cosa juzgada. El título extrajudicial puede ser convencional o administrativo; el primero resulta del reconocimiento que el deudor hace en favor del acreedor de una obligación cierta y exigible, al que la ley atribuye efectos análogos a los de la sentencia (documentos públicos y privados, papeles de comercio, etc.). El título ejecutivo administrativo se origina en un acto del poder administrador, y su ejecución se acuerda para el cobro de ciertos créditos por vía de apremio (impuestos, etc.).”*<sup>99</sup>

---

<sup>97</sup> Couture, Eduardo J. *Op. cit.* Página 407.

<sup>98</sup> Montero Aroca, Juan y Mauro Chacón Corado. *Manual de Derecho Procesal Civil Guatemalteco*. Volumen 2. Guatemala. Editorial Magna Terra Ediciones 2008. Página 152.

<sup>99</sup> Alsina, Hugo. *Juicios Ejecutivos y de Apremio, medidas precautorias, y tercerías*. Tomo 2. México. Editorial Impresos y Acabados Editoriales 2002. Página 588.

El autor Piero Calamandrei dice que *“con un parangón algo burdo, pero claro, se puede considerar como la llave indispensable para abrir la puerta de la ejecución, o, mejor, como la tarjeta de entrada sin la cual no es posible atravesar el umbral del proceso ejecutivo.”*<sup>100</sup>

El autor Gian Antonio Micheli establece que *“el título ejecutivo-documento puede tener como contenido un acto jurídico de la naturaleza más diversa; el mismo, sin embargo, representa la exigencia de que los actos de ejecución se proceda sólo si hay un mínimo de certeza de la obligación para cuya realización coactiva el acreedor se dirige al juez”*.<sup>101</sup>

De lo anterior deviene la importancia que resulta de la existencia de un título ejecutivo que debe de traer aparejada la obligación de pagar una cantidad de dinero líquida y exigible, refiriéndose ésta última al plazo vencido de la misma.

El jurista Antonio Lorca dice que *“el éxito de la pretensión ejecutiva depende del título que la origina, pero en todo caso lo que es preciso tener presente es que la denegación de ejecución no puede ser arbitraria, ni irrazonable ni fundarse en una causa inexistente ni en una interpretación restrictiva del derecho a la tutela judicial efectiva”*.<sup>102</sup>

Es por ello que debe considerarse al momento de contraer una obligación el rol que tiene el título con el cual pretenden ejercitarse los derechos contraídos en caso de incumplimiento, en lo anterior radica la importancia de que el título ejecutivo haya sido extendido y otorgado de conformidad con la legislación aplicable.

---

<sup>100</sup> Calamandrei, Piero. *El Procedimiento Monitorio*. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Jurídicas Europa-América 1946. Página 14.

<sup>101</sup> Micheli, Gian Antonio. *Proceso de Ejecución*. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Jurídicas Europa-América 1970. Página. 8.

<sup>102</sup> Lorca Navarrete, Antonio Ma. *Introducción al Derecho Procesal*. Segunda Edición. España. Editorial Tecnos 1991. Página 214.

### 3.7. El Patrimonio Ejecutable

El autor Eduardo Couture afirma que *“en tanto la sentencia penal se ejecuta in personam, la sentencia civil se ejecuta in rem. Un patrimonio ejecutable constituye un presupuesto de la ejecución forzada, en el sentido de que sin el la coerción se hace difícilmente concedible.”*<sup>103</sup>

Es decir que la sentencia civil se ejecuta en relación a los bienes que una persona tenga o dirigida directamente a los bienes mientras que en la sentencia penal se ejecuta con dirección a una persona en específico.

En la normativa guatemalteca se da al acreedor la facultad de designar los bienes en que haya de practicarse el embargo, y que constituyen indudablemente el patrimonio ejecutable de conformidad con el artículo 301 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Por otra parte el artículo 306 del mismo código establece los bienes que no pueden ser susceptibles de embargo y por ende quedan fuera del patrimonio ejecutable, entre ellos los siguientes:

- a)** Los ejidos de los pueblos y las parcelas concedidas por la administración pública a los particulares, si la concesión lo prohíbe.
  
- b)** Las sumas debidas a los contratistas de obras públicas, con excepción de las reclamaciones de los trabajadores de la obra o de los que hayan suministrado materiales para ella; pero sí podrá embargarse la suma que deba pagarse al contratista después de concluida la obra.
  
- c)** La totalidad de salarios o sueldos y de honorarios, salvo sobre los porcentajes autorizados por leyes especiales y, en su defecto por el Código de Trabajo.

---

<sup>103</sup> Couture, Eduardo J. *Op. cit.* Página 422.

- d)** Las pensiones alimenticias presentes y futuras.
  
- e)** Los muebles y los vestidos del deudor y de su familia, si no fueren superfluos u objetos de lujo, a juicio del juez; ni las provisiones para la subsistencia durante un mes.
  
- f)** Los libros, útiles e instrumentos necesarios para el ejercicio de la profesión, arte u oficio a que el deudor esté dedicado.
  
- g)** Los derechos cuyo ejercicio es meramente personal, como los de uso, habitación y usufructo, pero no los frutos de éste.
  
- h)** Las pensiones, montepíos o jubilaciones menores de cien quetzales al mes que el Estado acuerde y las pensiones o indemnizaciones en favor de inválidos.
  
- i)** Los derechos que se originen de los seguros de vida, o de daños y accidentes en las personas.
  
- j)** Los sepulcros o mausoleos.
  
- k)** Los bienes exceptuados por leyes especiales.
  
- l)** Las naves mercantes, salvo las excepciones que establece la ley.

Así mismo, el artículo contempla que todos aquellos bienes que se encuentran listados anteriormente pueden ser susceptibles de embargo siempre y cuando la ejecución provenga de la adquisición de ellos.

## CAPÍTULO 4

### Trámite del Juicio Ejecutivo en la Vía de Apremio

En el presente capítulo se ocupará del trámite del Juicio Ejecutivo en la Vía de Apremio establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil, toda vez que es objeto del presente trabajo de investigación realizar un análisis de las diferencias entre este proceso y el procedimiento de ejecución que está establecido en el *Tratado*, razón por la cual se hace necesario realizar un detalle de los procedimientos que conlleva el mismo en la jurisdicción ordinaria de la República de Guatemala, ya que el título ejecutivo y demás procedimiento que sirven para promover el mismo son distintos en relación a la Hipoteca Centroamericana.

#### 4.1. Concepto

El autor Hugo Alsina dice que *“cuando el derecho del acreedor es desconocido por el deudor, aquél debe recurrir al juicio ordinario para que el juez declare la legitimidad de su pretensión; si el crédito ha sido reconocido por sentencia o en documento emanado del deudor, pero éste se niega a su pago, el acreedor tiene a su disposición el juicio ejecutivo. El proceso de reconocimiento y el proceso de ejecución corresponden a dos situaciones distintas: el primero, a un derecho incierto; el segundo, a un derecho cierto pero insatisfecho.”*<sup>104</sup>

La legislación guatemalteca busca la celeridad en cobrar lo adeudado precisamente cuando el deudor desconoce esa obligación existencial con el acreedor, permitiendo a este último poder acudir ante un juez competente para que conozca del asunto y lograr el pago de lo adeudado o, en el peor de los casos, adjudicarse en pago el bien o bienes objeto de remate.

Adicionalmente la legislación guatemalteca establece los títulos que pueden dar lugar a este proceso y por ende solamente en virtud de ellos puede promoverse el mismo, ya

---

<sup>104</sup> Alsina, Hugo. *Op. Cit.* Página 689.

que el objeto principal es ejecutar o dar cumplimiento a lo acordado entre las partes o bien de una sentencia o mandato legal que así lo estipule.

#### **4.2. Títulos que permiten la promoción de la vía de apremio**

Los títulos que son admitidos para que el acreedor pueda promover el juicio ejecutivo en la vía de apremio son números clausus, ya que la ley expresamente establece qué título debe de acompañarse al escrito inicial de demanda, esencialmente que dichos títulos traigan aparejada la obligación de pagar una cantidad de dinero, líquida y exigible.

En ese sentido el artículo 294 del Código Procesal Civil y Mercantil establece la procedencia de los mismos, a razón de:

- a) Sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada.
- b) Laudo arbitral no pendiente de recurso de casación.
- c) Créditos hipotecarios.
- d) Bonos o cédulas hipotecarias y sus cupones.
- e) Créditos prendarios.
- f) Transacción celebrada en escritura pública.
- g) Convenio celebrado en el juicio.

Es importante mencionar, tal y como el autor Víctor de Santo expone, que solo procederá este tipo de juicio en los casos en que el título ejecutivo presentado sea de

aquellos en que el Código le atribuya su ejecutividad o bien si el mismo no entraña una obligación en dinero, líquida y exigible el juez podrá rechazar la ejecución.<sup>105</sup>

#### 4.2.1. Prescripción de los Títulos Ejecutivos

El autor Jorge Machicado citado por Martha Lozano dice que la prescripción es *“el medio de adquirir un derecho o de liberarse de una obligación por el transcurso del tiempo que la ley determina, y que es variable según se trate de bienes muebles o inmuebles y según también que se posean o no de buena fe y con justo título.”*<sup>106</sup>

Por su parte el jurista Florencio García Goyena dice que *“la prescripción es la pérdida de un derecho, por no haberlo ejercitado durante el tiempo fijado por la ley.”*<sup>107</sup>

La prescripción juega un papel fundamental en el derecho ya que de ello depende la eficacia o no de un proceso, en especial en el juicio ejecutivo, ya que los títulos después de transcurrido un tiempo sin haberse promovido el juicio respectivo pierden su fuerza ejecutiva y por ende los hace inhábiles para poder acudir a por esta vía a reclamar un derecho, siendo uno de los requisitos fundamentales que el título tenga fuerza ejecutiva.

Por ello el artículo 296 del Código Procesal Civil establece que *“los títulos expresados anteriormente pierden su fuerza ejecutiva a los cinco años, si la obligación es simple; y a los diez años si hubiere prenda o hipoteca. En ambos casos, el término se contará desde el vencimiento del plazo, o desde que se cumpla la condición si la hubiere (...)”*<sup>108</sup>

---

<sup>105</sup> De Santo, Víctor. *Op. Cit.* Página 89.

<sup>106</sup> Normograma del Sena. Lozano Medina, Martha Bibiana. *Servicio Nacional de Aprendizaje*. Colombia, 2013. [http://normograma.sena.edu.co/docs/concepto\\_sena\\_2013-08-0062821\\_2013.htm](http://normograma.sena.edu.co/docs/concepto_sena_2013-08-0062821_2013.htm) Fecha de consulta 29 de septiembre de 2014.

<sup>107</sup> García Goyena, Florencio. *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español*. Madrid. Imprenta de la Sociedad Tipográfico Editorial, 1852. Página 301.

<sup>108</sup> Jefe de Estado. Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil. Artículo 296.

En el caso del juicio ejecutivo en la vía de apremio, una obligación simple es considerada una transacción celebrada en escritura pública o un convenio celebrado en juicio, por ende éstas prescriben en el término de 5 años.

### **4.3. Demanda**

El autor Alsina citado por Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos la define como *“el acto procesal por el cual el autor ejercita una acción solicitando del tribunal la protección, la declaración o la constitución de una situación jurídica.”*<sup>109</sup>

Por su parte el autor Jaime Guasp la define como: *“el acto típico u ordinario de la iniciación procesal o de la declaración de voluntad de una parte por la cual solicita que se le de vida a su tramitación. La demanda es la forma corriente de ejercitar la acción y con ella se designa el acto inicial de la relación procesal. Según sea la naturaleza de la acción deducida, la demanda será de condena, declarativa o constitutiva.”*<sup>110</sup>

En otros términos la demanda es un escrito por medio del cual una persona pretende hacer valer un derecho frente a un juez competente para conocer sobre el asunto o litis en cuestión.

El Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco establece claramente los requisitos que debe de contener toda primera solicitud que ha de presentarse ante cualquier tribunal de justicia, específicamente en el artículo 61, siendo los siguientes:

**a)** La designación del juez o tribunal a quien se dirija, ya que de otro modo resultaría imposible la identificación del juez por razón de competencia que deba de conocer;

---

<sup>109</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Op. Cit.* Página 307.

<sup>110</sup> *Loc. Cit.*

- b)** Los nombres y apellidos completos del solicitante o de la persona que lo represente, su edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, domicilio e indicación del lugar para recibir notificaciones;
- c)** Relación de los hechos a que se refiere la petición;
- d)** Fundamento de derecho en que se apoya la solicitud, citando las leyes respectivas;
- e)** Nombres, apellidos y residencia de las personas de quienes se reclama un derecho, si se ignorare la residencia se hará constar;
- f)** La petición, en términos precisos;
- g)** Lugar y fecha;
- h)** Firmas del solicitante y del abogado colegiado que lo patrocina, así como el sello de éste. Si el solicitante no sabe o no pudiere firmar lo hará por él otra persona o el abogado que lo auxilie.

Adicionalmente a los requisitos antes enumerados, los artículos 106 y 107 del mismo cuerpo legal, establecen la necesidad de fijar con claridad y precisión los hechos, incorporar las pruebas y presentar los documentos esenciales en que se funde su derecho; en el caso de que no tenga disponibles los documentos originales el actor deberá de individualizar lo más posible los mismos y mencionará el archivo, oficina pública o lugar en donde se encuentren los originales.

Derivado de los requisitos antes enumerados, resulta indispensable para iniciar el Juicio Ejecutivo en la Vía de Apremio que sea presentado y acompañado el título ejecutivo en original, como requisito esencial para que el Juez que conozca pueda darle trámite a la demanda.

El jurista Mario Aguirre Godoy dice que *“de acuerdo con nuestra tradición jurídica procesal, el Código identifica el título con la obligación. Por eso no puede tramitarse un proceso ejecutivo sin que se acompañe el respectivo título. La existencia de éste no puede acreditarse en el curso del proceso. La obligación debe estar pre constituida en forma documental”*.<sup>111</sup>

#### **4.4. Calificación del Título Ejecutivo**

El autor Víctor de Santo dice que *“Una vez planteada la demanda ejecutiva, el juez debe examinar con la debida atención el título acompañado.”*<sup>112</sup>

Y en efecto el artículo 297 del Código Procesal Civil y Mercantil establece que una vez se haya promovido el juicio en la vía de apremio, el juez es quien calificará el título ejecutivo en que se funde la demanda y si considera que éste es suficiente ordenará el mandamiento de ejecución ordenando el requerimiento al obligado e inclusive el embargo de bienes.

Por su parte los autores Fernando Toribios y Ma. José Velloso dicen que *“si el examen por parte del tribunal de la demanda y el título arroja un resultado favorable ordenará y despachará la ejecución, si es desfavorable se denegará. En ambos casos sin dar audiencia al ejecutado, la resolución que se dicte adoptará la forma de auto.”*<sup>113</sup>

El examen y calificación del título ejecutivo por parte del tribunal es esencial ya que de ello depende el futuro del proceso ya que en estos casos las excepciones que puede interponer el ejecutado son limitadas. Si el tribunal o juez admite para su trámite la demanda y ésta no cumple los requisitos, el ejecutado solo podrá plantear el recurso de

---

<sup>111</sup> Aguirre Godoy, Mario. *Op. Cit.* Página 213.

<sup>112</sup> De Santo, Víctor. *Op. Cit.* Página 89.

<sup>113</sup> Toribios Fuentes, Fernando y Ma. José Velloso Mata. *Manual Práctico del Proceso Civil.* España. Editorial Lex Nova, 2010. Página 411.

nulidad por violación de ley, ya que en su caso el juez estaría inobservando o aplicando erróneamente una norma.

#### **4.5. Mandamiento de Ejecución, Requerimiento de Pago y Embargo**

De acuerdo a lo establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil, una vez calificado el título ejecutivo en que se funda la demanda, el juez despachará mandamiento de ejecución ordenando el requerimiento de pago al obligado (ejecutado) y el embargo de bienes en su caso.

El artículo 297 del cuerpo legal citado establece que no será necesario el requerimiento ni el embargo si la obligación estuviera garantizada con prenda o hipoteca, en su caso únicamente se le notificará al ejecutado y se señalará día y hora para el remate del bien; en la actualidad los jueces civiles han tomado el criterio de únicamente realizar esta prescripción legal si el acreedor o demandante presenta certificación del Registro General de la Propiedad en donde conste la inscripción de la hipoteca o en su caso de la prenda.

El jurista Mario Aguirre Godoy dice que *“el requerimiento de pago y el embargo, en su caso, se hace, desde luego sin notificación previa al deudor (inaudita parte)”*<sup>114</sup>, razón por la cual es importante que esto sea así solicitado en el escrito inicial para que el juez pueda resolver sobre el embargo, si procediera, de los bienes disponibles.

Para poder efectuar el requerimiento de pago, embargo y secuestro, el juez puede designar a un notario si así lo pidiere el ejecutante, o bien a uno de los empleados del tribunal, para lo cual el ejecutor nombrado requerirá de pago al deudor y lo hará constar por medio de una razón puesta a continuación del mandamiento; si en el acto no se hiciera el pago, el ejecutor podrá practicar el embargo de bienes suficientes, de conformidad con el artículo 298 del Código Procesal Civil y Mercantil.

---

<sup>114</sup> Aguirre Godoy, Mario. *Op. Cit.* Página 213.

Existen tres situaciones que pueden suceder al momento de practicarse el embargo de acuerdo a los artículos 299 y 300 del Código Procesal Civil y Mercantil: a) que el deudor no fuere hallado en el lugar designado para el efecto, para lo cual se hace el requerimiento y embargo por cédula aplicándose las normas relativas a las notificaciones. En el caso que no se supiere el paradero del deudor y no fuere hallado en el domicilio conocido, se hará el requerimiento y embargo por medio del diario oficial, en este caso se observará además lo dispuesto en el Código Civil con respecto a los ausentes; b) que el deudor pague al momento de realizarse el requerimiento de pago, si éste fuera el caso el Código dispone que se hará constar en autos y se entregará la suma satisfecha al ejecutante y se dará por terminado el procedimiento; c) que el deudor para lograr levantar el embargo efectuado sobre los bienes consigne dentro del mismo proceso la cantidad reclamada más un 10% de costas, reservándose su derecho a oponerse a la ejecución, haciendo la salvedad que en los casos en que la cantidad consignada no fuese suficiente de acuerdo a la liquidación, se practicará el embargo por la que falte.

#### **4.5.1. Embargo**

El Código Procesal Civil y Mercantil dispone que al momento en que el ministro executor realice el requerimiento de pago, éste podrá embargar aquellos bienes que a su juicio sean suficientes para cubrir la suma reclamada más un 10% para la liquidación de costas, de acuerdo al artículo 301 de la norma citada; en todo caso el acreedor tiene el derecho a designar los bienes en que haya practicarse el embargo.

Así mismo el artículo 302 de la norma citada establece que cuando el embargo recaiga sobre un crédito que pertenezca a deudor, el ejecutante podrá quedar autorizado para ejercer, judicial o extrajudicialmente, los actos necesarios a efectos de impedir que se perjudique el crédito embargado, siempre y cuando haya omisión por parte del deudor.

En todo caso, al momento de practicarse, el embargo tiene como efecto la prohibición de enajenar la cosa embargada, si en su caso el deudor infringiera esta prohibición el

embargante podrá perseguirla de cualquier poseedor, esto quedó establecido en el artículo 303 del Código citado.

En el caso de que los bienes sean embargados se nombrará a un depositario que será designado por el acreedor y nombrado por el ejecutor.

Así mismo de acuerdo a los artículos 309, 310 y 311 puede existir una ampliación o reducción del embargo y sustitución de bienes embargados, en el caso de la ampliación generalmente corresponde al acreedor y no se le da audiencia al deudor; y en el caso de la reducción y sustitución puede ser solicitada por el deudor.

#### **4.6. Medidas Cautelares**

Las medidas cautelares serán aquellas que tiendan a asegurar las resultas del proceso, para lo cual el autor Víctor de Santo dice que específicamente *“en el juicio ejecutivo el embargo sobre bienes del deudor constituye un trámite que es una consecuencia del resultado negativo de la intimación de pago.”*<sup>115</sup>

Para ello el artículo 297 del Código Procesal Civil y Mercantil establece que el ejecutante podrá solicitar las medidas cautelares previstas en el mismo Código, refiriéndose a los artículos del 523 al 529, entre ellas las siguientes:

- a) Arraigo
- b) Anotación de Demanda
- c) Embargo
- d) Secuestro
- e) Intervención

En el caso de créditos hipotecarios la medida cautelar por esencia y que en la actualidad es aceptada mayormente por los jueces es la anotación de demanda, puesto

---

<sup>115</sup> De Santo, Víctor. *Op. Cit.* Página 96.

que en este caso no es necesaria ninguna otra por estar ya anotada la hipoteca en el Registro General de la Propiedad.

#### **4.7. Interposición de Excepciones**

El jurista Hugo Alsina define a las excepciones como *“las defensas que el ejecutado puede oponer al progreso de la ejecución. Ellas son procesales o sustanciales; pero, estas últimas (...) al estudiar la teoría ejecutiva, solo puede fundarse en hechos posteriores al título constitutivo de la obligación.”*<sup>116</sup>

El caso del juicio ejecutivo en la vía de apremio el ejecutado solo puede presentar excepciones que destruyan la eficacia del título ejecutivo siempre fundamentándose en prueba documental, para lo cual tendrá un plazo de 3 días contados a partir del día siguiente del requerimiento o notificación, lo anterior de acuerdo a lo establecido en el artículo 296 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Así mismo, el artículo precitado establece que en caso de que el ejecutado plantee excepciones éstas deberán de resolverse por el procedimiento de los incidentes.

Es decir que el ejecutado puede oponerse pero únicamente puede fundamentar su oposición en excepciones, como bien se mencionó, que destruyan la eficacia del título y que pueda ser probado mediante documentos.

#### **4.8. Tasación**

El jurisconsulto Joaquín Escriche dice que la tasación resulta ser *“el precio o avalúo que se hace de los bienes, regularmente ha de sacarse a pública subasta, o cuando han de distribuirse o adjudicarse a los interesados de una herencia, a fin de que no se perjudique a los deudores y acreedores, o a los herederos”*<sup>117</sup>.

---

<sup>116</sup> Alsina, Hugo. *Op. Cit.* Página 652.

<sup>117</sup> Término consultado: Tasación. *Diccionario Razonado de Legislación Civil, Penal, Comercial y Forense.* Escriche, Joaquín. Valencia, España. Imprenta de Valentín Espinal, 1840. Página 639.

En otras palabras la tasación es el valor que comercialmente se le asigna a un bien determinado a efectos de poder establecer sobre qué valor será rematado para pagar lo adeudado.

El artículo 312 del Código Procesal Civil y Mercantil establece que una vez se haya practicado el embargo se procede a realizar la tasación de los bienes que hayan sido embargados, lo cual será realizado por un experto que será nombrado por el juez; en el caso específico de que las partes hubieren convenido en el precio que deba de servir para el remate, la tasación será omitida o bien en los casos en que se traten de bienes inmuebles, podrá servir a elección del actor (ejecutante), el monto de la deuda o el valor fijado en matrícula fiscal.

#### **4.9. Remate**

El jurista español Juan de Hevia Bolaños dice que el remate es *“la adjudicación, que se hace de los bienes, que se venden en moneda a comprador de mejor postura, y condición, como consta de una rúbrica, y el título del derecho civil”*<sup>118</sup>.

Por ende el remate tiene un papel importante en el proceso ejecutivo en la vía de apremio, ya que en él pueden participar los compradores interesados en adquirir el bien pagando una suma determinada de dinero, suma que eventualmente serviría para cubrir el monto final fijado y aprobado en la liquidación.

El artículo 313 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece que hecha la tasación o fijada la base para el remate, el juez ordena la venta de los bienes embargados, para lo cual deberá de anunciarse por lo menos 3 veces en el Diario oficial y en otro de mayor circulación, mediando entre la notificación y la celebración del remate no menos de quince días ni más de treinta días; así mismo debe de publicarse un edicto en los estrados del tribunal en donde se lleva a cabo la ejecución y si fuera el caso debe de

---

<sup>118</sup> De Hevia Bolaños, Juan. *Curia Filípica*. Madrid. Imprenta de la Real Compañía, 1825. Página 158.

publicarse un edicto en el Juzgado menor de la población a que corresponda el bien que se subastará.

De conformidad con el artículo 315 del Código Procesal Civil y Mercantil, el edicto del remate debe de tener los siguientes requisitos:

- a)** Una descripción detallada del bien o bienes que deban venderse;
- b)** La extensión de los bienes, linderos y cultivos;
- c)** El departamento y municipio donde esté situado;
- d)** Los gravámenes que tenga vigentes;
- e)** Los datos de sus inscripciones en el Registro de la Propiedad;
- f)** El nombre y la dirección de la finca;
- g)** El nombre del ejecutante;
- h)** El precio que sirve de base para el remate;
- i)** El día y hora en que se llevará a cabo el remate;
- j)** La nómina de acreedores hipotecarios y prendarios si los hubiere;
- k)** El monto de los créditos de los acreedores;
- l)** El juez ante quien se debe de practicar el remate.

El artículo antes citado establece que deberá de omitirse el nombre del ejecutado. Una vez señalado el día y hora para llevarse a cabo el remate, el artículo 315 del Código citado establece el procedimiento que debe de seguirse, consistente en: el pregonero del juzgado deberá de anunciar el remate y las posturas que se vayan haciendo conforme al desarrollo del mismo, una vez hayan concluido el juez deberá de fincarlo al mejor postor, levantándose acta para el efecto.

Previo a ello los postores deberán de depositar el 10% del valor de cada una de las ofertas, salvo que el ejecutante decidiera que no tengan que hacerlo; una vez fincado el bien el juez devolverá a los demás postores el depósito que hubieren hecho.

Una situación interesante, radica en que el rematario o ejecutante y el postor a quien se le ha fincado el bien puede convenir entre ellos las condiciones relativas al pago.

En cualquier caso los comuneros, acreedores hipotecarios y el ejecutante podrán hacer uso del derecho tanteo durante el remate y hasta antes de fincarse.

La responsabilidad del postor a quien se le fincó el bien o los bienes es de suma importancia, ya que en caso de incumplimiento en las condiciones de pago pactadas perderá a favor del ejecutante y con abono a la obligación el depósito que hubiera hecho para garantizar su postura, quedando así mismo responsable de daños y perjuicios que hubieren sido causados.

En los casos en que no existan interesados en el remate puede el ejecutante solicitar que le sean adjudicados en pago los bienes objeto del remate o bien en el supuesto que no existieran postores por lo menos por el 70%, el juez señalará una nueva audiencia para la subasta por la base del 60% y así continuará bajando cada vez un 10%, lo anterior de conformidad con el artículo 318 del Código en mención.

#### **4.10. Liquidación**

Una vez fincado y practicado el remate, el ejecutante presentará el proyecto de liquidación de la deuda para que el juez pueda aprobarlo; para ello deberá de observarse lo dispuesto en el artículo 319 del Código Procesal Civil y Mercantil en cuanto a incluir los intereses y costas, las gastos judiciales, de depósito, administración e intervención y cualquier otro que se haya originado, los cuales serán pagados con preferencia con el precio del remate, siempre y cuando haya existido autorización judicial.

Una vez haya sido aprobado el proyecto de liquidación el juez señalará un plazo de 8 días para que el subastador o postor a quien se le fincó el inmueble pueda efectuar el pago de acuerdo a la liquidación, el cual de conformidad con el artículo 323 del Código citado deberá de ser depositado en la Tesorería del Organismo Judicial.

En aquellos casos en que el embargo recaiga sobre dinero en efectivo o depósitos bancarios, el artículo 320 del Código Procesal Civil y Mercantil dispone que una vez esté firme el auto de aprobación de la liquidación el juez ordenará el pago al acreedor, si hubiere algún sobrante el artículo 321 dispone que será entregado al ejecutado una vez se hayan cubierto los montos que se deban en relación a los demás gravámenes que se encuentren vigentes.

#### **4.11. Escrituración**

Una vez se hayan cumplido las etapas procesales antes enumeradas, el juez dará un plazo de 3 días para que ejecutado otorgue la escritura traslativa de dominio. En caso de no hacerlo, el artículo 324 del Código en mención establece que la escritura podrá otorgarla el Juez de oficio en rebeldía del ejecutado ante un notario que el interesado designe y a costa de este último.

En dicha escritura deberán de transcribirse el acta de remate y el auto que apruebe la liquidación.

De conformidad con el artículo 3 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado –IVA- Decreto número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, las adjudicaciones en pago están afectas a este impuesto, sin embargo, el artículo 11 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros<sup>119</sup> establece que estarán exentas tanto del pago del Impuesto al Valor Agregado y del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, todas aquellas adjudicaciones que se realicen a favor de un banco o una sociedad financiera, sea ésta voluntaria o extrajudicial.

No obstante lo anterior, el artículo 322 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece que el deudor o el dueño de los bienes rematados, tienen derecho a salvarlos de la venta mientras no se haya otorgado la escritura traslativa de dominio, debiendo de pagar íntegramente el monto de la liquidación que fue aprobada.

#### **4.12. Entrega de Bienes**

Al momento de finalizar con este tipo de procesos, el jurista Hugo Alsina dice que *“de la venta de los bienes embargados, así como para la liquidación del juicio y pago del acreedor, se procederá en la forma prevenida para el juicio ejecutivo. El juicio de apremio no puede trabarse ni detenerse en forma alguna hasta que el acreedor haya sido satisfecho íntegramente; tampoco procede dejar sin efecto las medidas precautorias dictadas en él.”*<sup>120</sup>

Lo que se refiere a que no basta solo con que se haya otorgado la escritura traslativa de dominio, si no que a quien se le haya fincado el bien y a favor de quien se otorgó la escritura, debe de tener plena certeza que podrá entrar en posesión de los bienes, si no de nada serviría todo el proceso.

---

<sup>119</sup> Congreso de la República de Guatemala. Decreto Número 19-2002, Ley de Bancos y Grupos Financieros.

<sup>120</sup> Alsina, Hugo. *Op. Cit.* Página 699.

Previendo lo anterior, el Código Procesal Civil y Mercantil en su artículo 326 establece que una vez otorgada la escritura el juez mandará a dar posesión de los bienes al adjudicatario, fijando un término de diez días, bajo el apercibimiento de ordenar el lanzamiento o el secuestro en su caso; permitiendo así tener certeza que en los casos en que no sea acatada la orden dentro del plazo mencionado podrá el juez ordenar el lanzamiento o secuestro.

#### **4.13. Recursos**

El artículo 325 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece que únicamente podrá plantearse el recurso de apelación contra el auto que no admita la vía de apremio y contra el auto que apruebe la liquidación, lo que conlleva a que las partes no podrán plantear ningún otro recurso no previsto en este artículo.

## CAPÍTULO 5

### Presentación, Análisis y Discusión de Resultados

***Análisis Jurídico del Procedimiento de Ejecución de la Hipoteca Centroamericana y su diferenciación con el Proceso de Ejecución en la Vía de Apremio establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil Guatemalteco, Decreto Ley 107 del Jefe de Estado.***

Como bien puede apreciarse en los capítulos precedentes, la doctrina y la legislación guatemalteca establecen ciertos criterios y presupuestos procesales para poder llevar a cabo un Proceso de Ejecución –*en general*–, especialmente en los casos en que se trate de una obligación garantizada con una hipoteca.

En el caso de Guatemala el planteamiento idóneo de una obligación garantizada con hipoteca debe dilucidarse por la vía ejecutiva en la vía de apremio ya que la legislación permite, por medio de este proceso, realizar una ejecución mucho más ágil puesto que no es aquí en donde se declarararía la obligación de pagar –*en su caso*– si no únicamente el cobro, lo que presupone la existencia previa de dicha obligación.

En la Hipoteca Centroamericana funciona de una forma similar, sin embargo, existen diferencias sustanciales entre el procedimiento de ejecución establecido para la Hipoteca Centroamericana y el Proceso Ejecutivo en la Vía de Apremio guatemalteco.

Derivado de lo anterior, es de suma importancia establecer las diferencias entre uno y otro y así permitir a los profesionales del derecho tener de una forma más amplia y clara la aplicación del ***Tratado*** que contiene el procedimiento de ejecución antes mencionado, para lo cual se procedió a realizar una entrevista a tres abogados que conocen la temática de la Hipoteca Centroamericana y su futura aplicación en el ámbito judicial guatemalteco.

Por otra parte, para establecer las diferencias sustanciales entre un proceso y otro, se procedió a elaborar un cuadro de cotejo de una forma sistemática y ordenada, tomando como referencia las entrevistas realizadas.

### **5.1. Resultado de Entrevistas**

Como bien se mencionó anteriormente las entrevistas realizadas fueron dirigidas hacia Abogados que, dentro del ejercicio de su profesión, se dedican a la rama civil, con el propósito de obtener mayores conocimientos en relación a la aplicación del **Tratado** de Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, a fin de enriquecer el presente estudio.

A continuación serán enunciadas cada una de las interrogantes planteadas a los Abogados propuestos, así como sus respuestas y el análisis correspondiente.

**1) ¿Considera que la implementación de la Hipoteca Centroamericana permitirá generar un ambiente de seguridad jurídica entre las partes al momento de celebrar un negocio jurídico que esté garantizado por medio de este derecho real de garantía?**

Dos de los tres juristas entrevistados coincidieron que la implementación de la Hipoteca Centroamericana en Guatemala permitirá generar un ambiente de seguridad jurídica entre las partes al momento de la celebración del negocio jurídico, tomando en consideración que los Estados deben de ser los garantes del cumplimiento de las normativas que quedaron plasmadas en el **Tratado**.

Por otra parte uno de los juristas entrevistados comentó que la seguridad jurídica compete únicamente a las partes, quienes deben de actuar de buena fe a manera de conocer las intenciones recíprocas que cada uno de ellos tenga al momento de celebrar el negocio jurídico, lo anterior ya que reconoce la existencia de falencias y lagunas

legales en el **Tratado**, especialmente en materia de Ejecución, por ser el tema principal del presente trabajo de investigación se irán mencionando en el presente capítulo.

### **Análisis:**

Uno de los fines para los cuales fue creado el **Tratado**, era precisamente generar un ámbito de seguridad jurídica, tal es el caso, que al momento de la suscripción del Protocolo de Antigua los Estados firmantes lo reconocieron como uno de los pilares fundamentales del que, en aquel entonces, se denominaba proyecto, como bien fue mencionado en el Capítulo 2 del presente trabajo de investigación.

Principalmente es necesario mencionar que tanto en las partes como en el Estado mismo recae la responsabilidad de crear la tan llamada seguridad jurídica que no es más que un principio del Derecho que busca la estabilidad legal en un país mediante el cumplimiento adecuado de las normativas vigentes; no está demás decir que este principio es considerado por las partes contratantes al momento de la celebración de un negocio jurídico y no solo limitado a la Hipoteca Centroamericana.

Partiendo de lo anterior, en el primer caso, las partes son llamadas a tener responsabilidad en relación a los términos y condiciones que manifiestan al momento de celebrar un negocio jurídico, haciéndolos de una forma precisa y clara para una interpretación certera y correcta, ya que de no hacerlo se caería indudablemente en un abismo que no permitiría el pronto cumplimiento de las obligaciones de cada una de las partes, teniendo el juez, en su caso que interpretar la voluntad de las partes de conformidad con la legislación aplicable.

Por otra parte, en el segundo caso, el Estado propio debe de ser garante del cumplimiento de las normas que son emanadas por medio del poder legislativo, dada la soberanía que la población le delega en sus tres altos organismos del Estado.

Puede concluirse entonces que, tanto las partes como el Estado mismo, son los llamados a dotar de seguridad jurídica el negocio jurídico celebrado, ya que todas las personas contratantes de una Hipoteca Centroamericana, deben de tener la confianza plena de poder establecer los términos y condiciones de un determinado negocio jurídico y el Estado mismo garantizar su actuación en caso de incumplimiento por el propio derecho de acceso a la justicia que la Constitución Política de la República de Guatemala les garantiza a las partes.

**2) ¿Considera que el Tratado, abarca y cumple con los requisitos esenciales de un instrumento público celebrado ante Notario guatemalteco de conformidad con el Código de Notariado?**

Uno de los tres entrevistados, menciona que la mayoría de requisitos contemplados en el **Tratado**, cumplen con los del Código de Notariado, señala inclusive que el tratado adiciona otros que no están contemplados en el Código antes citado. Así mismo se permitió hacer una pequeña comparación en cuanto a que en el Tratado citado debe de indicarse “la edad o aclaración de ser mayor de edad”, dando lugar a distintas interpretaciones, pues si se indicara que se trata de una persona mayor de edad, pero no se indica su edad, pareciera que se estaría frente a un instrumento público que no cumpliría los requisitos indispensables para su validez.

Por otra parte, los otros dos entrevistados, coincidieron en que no es necesario establecer las diferencias, ya que los instrumentos públicos faccionados bajo el amparo del **Tratado** y del Código de Notariado son diferentes, pues los negocios jurídicos derivados de la aplicación del **Tratado** deben de calificarse e interpretarse a la luz de su propio texto, por ser la norma específica.

## **Análisis:**

Por una parte debe de entenderse la existencia de requisitos específicos que deben de llevar los instrumentos públicos tendientes a la creación de una Hipoteca Centroamericana, por así establecerlos el mismo **Tratado**.

Uno de los objetivos de la creación de requisitos específicos, fue precisamente unificarlos con los demás países o Estados miembros, con la finalidad que en todos ellos se aplicaran los mismos a efectos de su calificación registral, inscripción y su ejecución en el lugar donde se encontrase el inmueble.

Los argumentos utilizados en ese momento era la creación de una normativa tendiente a individualizar y establecer las consideraciones específicas para una Hipoteca Centroamericana sin tener que realizar modificaciones en la legislación ordinaria, ya que en su momento era más que evidente que el querer realizar modificaciones parciales a distintas leyes, conllevaría muchos más esfuerzos y costo que la creación de una norma que fuera superior a la legislación ordinaria.

Por la razón antes expresada, coincidieron en que la solución era crear la Hipoteca Centroamericana por medio de un Tratado Internacional, que por su parte estaría por debajo de la Constitución de los Estados parte y superior a la legislación ordinaria, por la llamada pirámide invertida del jurista Hans Kelsen.

Es decir entonces, que los requisitos que deben de llenar los instrumentos públicos deben de ser aquellos que fueron establecidos en el **Tratado**, para que pueda ser considerado como un negocio jurídicamente válido bajo el amparo del tratado en mención, pudiendo obviar los requisitos del Código de Notariado, sin que conlleve a una omisión de forma o fondo por parte del Notario.

**3) ¿Qué opinión le merece la creación de un procedimiento de ejecución específico uniforme entre los países que forman parte de este Tratado para ejecutar la Hipoteca Centroamericana?**

En la presente interrogante los tres entrevistados tuvieron criterios distintos pero no contrarios.

El primero de ellos alude a que al momento de aplicar la normativa del **Tratado**, será complicado hacer comprender a los jueces la existencia de una ejecución totalmente distinta a la que están acostumbrados y que no contempla una ley ordinaria como lo es el Código Procesal Civil y Mercantil, haciéndola una ejecución especial.

El segundo de los entrevistados menciona que es una buena intención de los Estados parte, regular lo tendiente a un procedimiento de ejecución específico, sin embargo, menciona que se limitaron mucho en su estructuración, tomando en cuenta las asimetrías que existen entre cada uno de los Estados miembros.

Por su parte el tercero de los entrevistados, menciona que existen asuntos que pueden ser sujetos de ser revisados en cada Estado para evitar planteamientos de inconstitucionalidades.

**Análisis:**

La función principal de la creación de un procedimiento específico, indudablemente, se debe a la homogenización de los procesos de ejecución en materia de hipotecas entre los Estados miembros; como finalidad primordial, el crear certeza jurídica para las partes contratantes.

Por otra parte, la aplicación en Guatemala, será una labor de socialización en cuanto al procedimiento, principalmente para los Jueces y Magistrados que son los llamados a la aplicación de la ley en caso de incumplimiento por alguna de las partes, debiendo tomar

en cuenta la existencia de diferencias sustanciales en el proceso establecido en la legislación ordinaria y el **Tratado**, por sobre todo que prevalezca la ley especial ante la general.

#### **4) ¿Por qué cree que fue necesario crear un procedimiento específico para la ejecución de la Hipoteca Centroamericana?**

Los entrevistados coincidieron en varios aspectos, entre ellos la existencia de las diferencias legislativas en materia civil y procesos de ejecución en los Estados miembros del **Tratado**, permitiendo establecer procedimientos concretos y unificados que tienda a ser una figura atractiva para los acreedores, principalmente los bancarios.

Uno de los entrevistados mencionó además que se hace un énfasis en los procesos registrales y de seguridad jurídica al momento de efectuar la ejecución, con la finalidad de crear y otorgar financiamientos para promover el desarrollo de la región; lo anterior derivado de la confianza que debe de existir en el acreedor principalmente hacia las instituciones y el Estado mismo por medio de legislación capaz de cumplir sus necesidades.

#### **Análisis:**

Como bien ha sido mencionado a lo largo del presente trabajo de investigación, la Hipoteca Centroamericana, surge principalmente para la creación de nuevas oportunidades en temas de desarrollo económico, que permita a inversionistas y entidades financieras poder financiar proyectos de personas individuales o jurídicas.

La creación de un procedimiento de ejecución específico y unificado, permite crear la confianza de las entidades financieras o inversionistas que el negocio jurídico que están celebrando junto a los deudores, puede llegar a ser cumplido por parte éstos últimos con la intervención directa del Estado por medio del sistema de Justicia.

**5) En su opinión, ¿el procedimiento de ejecución de la Hipoteca Centroamericana contraviene algún principio procesal?**

Dos de los entrevistados coincidieron muy ampliamente en que pueden existir normas que contravengan principios procesales, entre ellos mencionan el principio del Debido Proceso, principalmente en las notificaciones.

El tercero de ellos mencionó que en su opinión, el procedimiento de ejecución establecido en el **Tratado**, no contraviene ningún principio procesal.

**Análisis:**

Los principios procesales deben de ser necesariamente interpretados en relación a la Constitución Política de la República de Guatemala y la legislación que se trate, en este caso el **Tratado**, ya que son principalmente pautas necesarias para la interpretación de las normas jurídicas que orientan y se fundan en las normas procesales.

La Corte de Constitucionalidad de la República de Guatemala en sentencia de fecha 10 de octubre de 2012 por medio del expediente número 1814-2012 consideró que *“conforme a la Constitución Política de la República de Guatemala, toda persona tiene derecho a que dentro de un juicio sea cual sea la naturaleza, se respete el debido proceso, cuya protección incluye el derecho de defensa, de audiencia, la garantía del juez natural, el derecho a impugnar, entre otros, tal como lo exige el artículo 12 constitucional, lo cual es congruente con los estándares internacionales en materia de derechos humanos, específicamente con los artículos 14, numeral 5), del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; 25, numeral 1), de la Convención Americana Sobre Derechos Humanos. La propia Ley Fundamental enuncia, los ciudadanos tendrán acceso de plantear sus peticiones, requerimientos, recursos, etcétera, ante los órganos jurisdiccionales, dependencias y oficinas del Estado, para ejercer sus acciones y hacer valer sus derechos, siempre que cumplan con la ley*

*aplicable a cada caso concreto -artículo 29 de la Constitución Política de la República de Guatemala.*<sup>121</sup>

La sentencia citada anteriormente permite, efectuar un análisis más profundo en relación al principio de debido proceso o derecho de defensa al establecer las acciones que constitucionalmente son protegidas para cada una de las partes de un proceso, a saber de: a) plantear peticiones o requerimientos; b) plantear recursos; c) el derecho a impugnar; y d) especialmente en cuanto a que nadie podrá ser condenado, ni privado de sus derechos, sin haber sido citado, oído y vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente y preestablecido.

En el **Tratado**, se establecen los momentos procesales oportunos y las formas en que deben de realizarse las notificaciones, las cuales son muy similares al ordenamiento procesal civil guatemalteco, especialmente por que se le da audiencia al ejecutado para que pueda oponerse en un determinado plazo, dándole de esa forma la oportunidad de intervenir en el proceso al cual está sujeto a raíz de su incumplimiento, dando observancia al principio procesal del debido proceso, sin dejarlo en desprotección alguna.

Por lo cual es meritorio concluir en concordancia a lo argumentado por el tercero de los entrevistados, en cuanto a que el **Tratado** no contraviene ningún principio procesal de acuerdo al tratado, sin embargo, pueden existir situaciones, como en todo proceso, que podrían violentar derechos y garantías constitucionalmente reconocidas, como podría serlo en los casos que se plantean en las interrogantes 9 y 10 de la presente entrevista.

---

<sup>121</sup> Corte de Constitucionalidad de la República de Guatemala. Sentencia número 1814-2012, de fecha 10 de octubre de 2012. Magistrado ponente: Lic. Héctor Hugo Pérez Aguilera. Disponible en: <http://www.sistemas.cc.gob.gt/Sjc/> Consultado el 21 de octubre de 2014.

**6) ¿Cuál será el principal reto que tendrán los jueces al momento de implementar el procedimiento de ejecución establecido en el Tratado?**

En la presente interrogante uno de los entrevistados se limitó a mencionar que el principal reto correspondería a la capacitación de los jueces y magistrados.

Por su parte los otros dos entrevistados coincidieron en que es necesario conocer plenamente las disposiciones incluidas en el **Tratado** de Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana así como la figura como tal para una correcta interpretación y aplicación, así mismo, consideraron que era necesario sentar precedentes en relación a la integración de normas jurídicas, principalmente en no confundir la ejecución establecida en la legislación ordinaria con la del **Tratado**.

**Análisis:**

Indudablemente la capacitación de cualquier jurista en relación a una figura nueva que está por utilizarse es fundamental, por el propio desconocimiento al espíritu del legislador al crearse.

En la temática del presente estudio, es importante capacitar a jueces y magistrados para que conozcan la figura de la Hipoteca Centroamericana como contrato y su procedimiento de ejecución, teniendo que alejarse de un criterio y estudio de un proceso totalmente distinto al establecido en la legislación ordinaria, haciendo uso de la legislación ordinaria únicamente en aquellos casos que sea necesaria integrarla con otras normas por un *vacatio legis* o ante una norma ambigua que no permita establecer jurídicamente su espíritu.

La capacitación antes mencionada, podría indudablemente, impartirla el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamericana, Panamá y República Dominicana a través de la Escuela de Estudios Judiciales del Organismo Judicial de Guatemala, en principio por ser el encargado de administrar el **Tratado**.

**7) ¿Cuáles serían las diferencias que usted encontraría entre el procedimiento de ejecución establecido en el Tratado y el Proceso Ejecutivo en la Vía de Apremio establecida en el Código Procesal Civil y Mercantil?**

Los Abogados entrevistados coincidieron en varias diferencias sustanciales entre el procedimiento de ejecución de la Hipoteca Centroamericana y el proceso ejecutivo en la vía de apremio, tales como: recursos admisibles, régimen establecido para la oposición o defensa, liquidación de la deuda, remate de la garantía, plazos y notificaciones.

**Análisis:**

Ante la existencia de dos procesos distintos, es evidente que las diferencias entre uno y otro pueden surgir, principalmente por el hecho que todos los Estados miembros, acordaron la creación de un proceso ejecutivo basado en la integración de sus respectivas legislaciones.

En efecto existen diferencias dentro de las cuales pueden listarse, plazos, contenido de la demanda y documentos que deben de acompañarse, plazos, recursos, remate, liquidación, escrituración o título de propiedad y entrega de bienes.

**8) ¿Qué sucedería si existiera una laguna legal en el Tratado en materia de ejecución?**

Los tres entrevistados coincidieron que ante la existencia de una laguna legal en ejecuciones debiese de aplicarse supletoriamente la legislación ordinaria, acudiendo a los distintos métodos de interpretación de la ley, tomando en consideración que debe de ser observada en primera instancia la Constitución Política de la República de Guatemala.

## **Análisis:**

La correcta interpretación de una norma es fundamental para poder establecer la necesidad de integrar normas si esta no contempla algún hecho o situación jurídica que se pretende en un proceso determinado.

La analogía o la bien llamada supletoriedad de la ley se encuentra contemplada en el artículo 23 de la Ley del Organismo Judicial, en donde quedó establecido que cualquier deficiencia en una ley se suplirá de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 de la misma legislación, en la cual en el inciso c) del segundo párrafo contempla la integración de disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas.

Basado en lo anterior, además de ser sumamente necesario, es posible integrar normas que sean aplicables en su caso a la Hipoteca en el Código Civil y su ejecución establecida en el Código Procesal Civil y Mercantil, de manera que exista una concordancia entre la finalidad última de la creación de una Hipoteca Centroamericana, siempre y cuando no contradiga la naturaleza de la misma.

**9) ¿Qué acciones podría tomar el demandado en los casos que pretenda plantear una excepción que destruya la eficacia del título, si este hubiese sido otorgado en un lugar distinto al de la ubicación del inmueble?**

En esta pregunta el primer entrevistado respondió que no podría plantearse una excepción que destruyera la eficacia del título, pues no está prevista en el **Tratado** de Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, en todo caso, podría el ejecutado oponerse al requerimiento de pago por error en la liquidación y por último utilizar la acción constitucional de amparo.

El segundo entrevistado concordó parcialmente con el primero excepto porque depende del caso en concreto la posibilidad de plantear acciones o recursos ordinarios y eventualmente una vez agotados, acudir a la acción constitucional de Amparo.

Finalmente el tercero de los entrevistados consideró que debe de aplicarse la ley del Estado miembro en donde se esté ejecutando la hipoteca, es decir la del lugar de ubicación del inmueble.

### **Análisis:**

En el capítulo 2 del presente trabajo de investigación, se explicó detalladamente el procedimiento de ejecución de una Hipoteca Centroamericana, y dentro de éste el **Tratado** permite oponerse únicamente en ciertos casos, no así en los casos en que un título sea falso como el Código Procesal Civil Guatemalteco lo permite.

En su caso, es necesario hacer relación con el análisis efectuado en la pregunta número 8, ya que el **Tratado** aludido menciona como números clausus los casos en que puede plantearse oposición, sin embargo, no entra a conocer o mencionar nada en cuanto a las excepciones que pueden interponerse; indudablemente al no permitir al deudor defenderse de una ejecución que fue promovida en virtud de un título falso, podría recaer en un estado de indefensión.

Es por ello que pueden considerarse dos aspectos, el primero de ellos integrar las normas relativas a las excepciones en el Código Procesal Civil y Mercantil o bien en su caso plantear un proceso de nulidad del instrumento constitutivo en el país en que fue suscrito; en ambos casos existen opiniones y de cierta forma lagunas susceptibles de ser discutidas en un proceso y por ende sujeto al análisis propio del juzgador.

Con la finalidad de tener una idea más clara, se pudo consultar a dos Jueces de Primera Instancia del ramo Civil del departamento de Guatemala con respecto a la integración mencionada, quienes coincidieron en que es posible realizarla siempre y cuando no contraríe el sentido propio del procedimiento de ejecución de la Hipoteca Centroamericana, ya que el derecho de defensa es considerado un derecho fundamental y es de suma importancia que el deudor o ejecutado pueda responder ante

los cuestionamientos de una forma integral sin limitaciones, más que las establecidas en la ley.

**10) En relación a la pregunta anterior, ¿Considera usted que el juez en donde esté ubicado el inmueble tendría competencia para conocer de tal excepción?**

El primero de los entrevistados consideró que no sería procedente la excepción, pero en su caso una oposición sí deberá conocerla el juez del lugar donde está ubicado el inmueble.

Por otro lado el segundo de ellos menciona que una cosa es que tenga competencia, y otra es que el procedimiento aprobado por los estados partes lo permita. De igual manera, juega un papel importante, la inteligencia y la voluntad del Juez para interpretar e integrar la Ley para administrar justicia y no caer en lo que sería denegación de justicia. En la opinión vertida en la presente interrogante afirma que el procedimiento de ejecución de la Hipoteca Centroamericana, debe ser modificado; ya que no cabe duda que los juristas que trabajaron en el proyecto no son expertos en materia procesal, siendo un atrevimiento pretender establecer un procedimiento viable, legal y uniforme que contiene muchas ambigüedades que lo hacen muy vulnerable ante acciones de nulidad y de amparo, al menos en Guatemala.

El tercero de los entrevistados se limitó a indicar que el Juez en donde esté ubicado el inmueble tendría competencia para conocer tal excepción.

**Análisis:**

Esta interrogante para alguno de los entrevistados fue fácil de responder y para otros tuvo un grado de complicación, especialmente en temas de competencia por razón del territorio y críticas –indudablemente- del proceso establecido para la ejecución de la Hipoteca Centroamericana.

Es claro, que el **Tratado** tendrá muchas complicaciones en función de su interpretación y especialmente su aplicación en los tribunales de justicia de los Estados parte, ya que para algunos juristas inclusive jueces, serán del criterio en que no pueden plantearse excepciones si no únicamente oponerse de acuerdo a lo establecido en el tratado, sin embargo, hay que entender que la oposición no equivale a la interposición de una excepción.

La interpretación del juez al momento de conocer un proceso como estos y situaciones similares, será fundamental para poder establecer criterios y precedentes en el sistema de justicia guatemalteco, inclusive de los tribunales superiores de poder conocer acciones de Amparo que sean planteados por violentar en su caso el derecho de defensa.

## **5.2. Diferenciación del Procedimiento de Ejecución establecido en la Hipoteca Centroamericana con el Proceso de Ejecución en la Vía de Apremio establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, Decreto Ley 107 del Jefe del Estado.**

Para poder establecer las diferencias sustanciales del procedimiento de ejecución establecido en el **Tratado** y el proceso de ejecución en la vía de apremio establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, fue necesario elaborar un cuadro de cotejo para comparar ambas normas legales, para el cual fueron establecidos indicadores de ambos procesos.

A continuación se presentarán los indicadores incluidos en el cuadro de cotejo en donde se establecerán las diferencias sustanciales de cada proceso.

### **1) Competencia:**

El **Tratado** para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana, establece en su artículo 22 que los jueces competentes serán los Jueces de Primera

Instancia Civil, como una jurisdicción especial, estableciendo como excepción aquellos países en donde la ejecución de hipotecas se lleve a cabo por medio de tribunales especializados en materia mercantil, comercial o bancaria.

Por su parte el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, establece en sus artículos 5, 7, 8, 9 y 18, que serán los Jueces de Paz o de Primera Instancia Civil los encargados de conocer los asuntos relativos a este tipo de procesos, debiéndose para el efecto observar las reglas de competencia establecidas e individualizadas en el Capítulo III del presente trabajo de investigación.

La diferencia de la competencia radica en el grado o jerarquía de los jueces que son llamados a conocer sobre estos asuntos, fundamentalmente porque la Hipoteca Centroamericana únicamente puede ser ejecutada en Juzgados de Primera Instancia Civil, a diferencia de la legislación ordinaria que establece ciertas reglas de competencia para conocer por razón del grado del tribunal que conocerá el asunto.

## 2) Legitimidad:

En el **Tratado** se estableció que sería el apoderado del acreedor el llamado a presentar el escrito inicial sobre la ejecución de la misma, sin mencionar nada acerca de realizarlo directamente el acreedor, por ser éste el que tiene legitimación directa sobre el asunto, como sí lo contempla el Código Procesal Civil y Mercantil en sus artículos 44 y 51.

Es decir, que de cierta forma el **Tratado**, limita indudablemente que sea el acreedor quien presente el escrito inicial ante el tribunal correspondiente de manera personal y no por medio de apoderado, situación que se norma de forma distinta en el Código citado, que sí permite a cualquier persona que le asista un derecho o bien a su apoderado judicial, presentar cualquier solicitud ante los tribunales respectivos.

### 3) **Notificaciones:**

Tanto en la ejecución de la Hipoteca Centroamericana como en la vía de apremio contemplada en la legislación guatemalteca, las notificaciones pueden realizarlas los funcionarios judiciales respectivos o los Notarios en ejercicio.

La diferencia recaería en cuanto a que el **Tratado** no contempla que el juez será quien designará al Notario, como sí sucede en el Código Procesal Civil y Mercantil, quedando a elección del ejecutante pedirlo o no, lo cual será a su costa.

### 4) **Demanda:**

Ambas ejecuciones coinciden en que el escrito inicial de demanda debe de contener: a) la designación del juez; b) información que identifique al acreedor, al deudor y garante hipotecario; c) los exposición de los hechos incluyendo la cantidad reclamada; d) el fundamento de derecho en que se apoya la solicitud; e) dirección para recibir notificaciones; y f) acompañar el documento por medio del cual se constituyó la Hipoteca.

No obstante lo anterior, existen diferencias importantes, como lo es el acompañar el documento de crédito que dio origen a la constitución de la Hipoteca en la ejecución de la Hipoteca Centroamericana y certificación del Registro de la Propiedad en donde pueda establecerse que la hipoteca se encuentra vigente, la cual no tendrá que ser mayor a 30 días calendarios.

En el caso de la ejecución en la vía de apremio, no es indispensable acompañar la certificación del Registro de la Propiedad, ya que se acompaña el título ejecutivo que cuenta con su razón de inscripción, sin embargo, muchos juristas si lo acompañan por criterios jurisdiccionales.

Es recomendable incluir dentro del escrito inicial de ejecución de la Hipoteca Centroamericana los últimos requisitos listados en el párrafo anterior, ya que por analogía deben de cumplirse, pues de otra forma el juez no tendría una petición concreta sobre la pretensión que tiene el acreedor al promover el proceso y al momento de dictar la sentencia, además que deben de observarse necesariamente los principios procesales, como lo es el de petitorio en el cual el juez no puede resolver más allá de lo solicitado –*ultra petita*–.

#### **5) Calificación del Título:**

En el **Tratado**, no se dispuso en cuanto a la calificación que debe de realizar el Juez al momento de presentársele el título ejecutivo, lo que si sucede en el Código Procesal Civil y Mercantil, que dispone en el artículo 297 que el juez debe de calificar el título en que se funde la demanda, verificando que sea líquido y exigible.

#### **6) Mandamiento de Ejecución:**

En el **Tratado** objeto de estudio, quedó establecido que el juez con vista a los documentos presentados, debe emitir la resolución en donde ordene el pago y mandamiento de ejecución, en dicha resolución puede el juez, a petición de parte, dictar el embargo del inmueble hipotecado, intervención y la anotación de embargo en el Registro de la Propiedad.

Por su parte en el Código Procesal Civil y Mercantil el juez despachará el mandamiento de ejecución ordenando el requerimiento de pago al obligado e inclusive el embargo de bienes; como característica principal en esta normativa, se estableció que no sería necesario el requerimiento de pago ni embargo, si la obligación está garantizada con prenda o hipoteca, debiéndosele únicamente notificar al deudor o ejecutado el día y hora para el remate del bien, lo que no sucede en el caso de la ejecución de la Hipoteca Centroamericana, que sí debe de requerírsele de pago al ejecutado para que pueda realizarlo en un plazo de 15 días hábiles, a diferencia que en la ejecución en la vía de

apremio el deudor puede realizar el pago más el 10% de costas procesales hasta antes de otorgarse la escritura traslativa de dominio.

#### **7) Actitud del Demandado:**

En la ejecución de la Hipoteca Centroamericana el demandado o ejecutado, dispone de 5 días hábiles para oponerse por motivos específicos como lo son: a) pago efectivo; b) error en la liquidación; y c) prescripción o caducidad y cancelación de la hipoteca, pudiéndolo hacer únicamente por medio de instrumentos públicos o auténticos que deben de acompañarse al escrito de oposición.

En su caso el Código Procesal Civil y Mercantil, se estableció que únicamente el ejecutado puede oponerse mediante la interposición de excepciones.

#### **8) Excepciones:**

En el *Tratado* no quedó establecido nada relativo a excepciones; por su parte el Código Procesal Civil y Mercantil admite que sean planteadas las excepciones dentro del tercero día de ser requerido o notificado el deudor y únicamente aquellas que destruyan la eficacia del título y se fundamenten en prueba documental.

#### **9) Resolución a la Oposición:**

En el caso de la ejecución de la Hipoteca Centroamericana, el Juez dispone de 5 días para poder resolver la oposición por parte del deudor, en la cual podrá desestimarla o bien declarar su procedencia, este último conllevaría a la revocación del requerimiento de pago y finalización del proceso.

A diferencia que en la ejecución en la vía de apremio las excepciones se resolverán por el proceso de los incidentes.

## 10) **Publicación de Edicto:**

Como en cualquier caso que por disposición de la ley deba de hacerse de conocimiento general un hecho o situación, la legislación contempla la publicación de un edicto a manera de que las personas puedan tener conocimiento; en el caso de la Hipoteca Centroamericana el **Tratado** dispone que el edicto de remate debe de ser publicado dentro de los tres días hábiles después al vencimiento del plazo otorgado al deudor para pagar de acuerdo al requerimiento de pago y por medio del cual se ordena la subasta o remate, las publicaciones deben de divulgarse, en la sede del tribunal en donde se lleva a cabo la ejecución y en un diario de circulación nacional.

A diferencia de la ejecución de la vía de apremio, en la que el juez debe de ordenar la venta en pública subasta realizando las publicaciones después de hecha la tasación o fijada la base para el remate, debiéndose publicar 3 veces en el diario oficial y otro de mayor circulación, mediando entre la notificación y la celebración del remate no menos de quince días ni más de treinta, también debe de publicarse una sola vez en los estrados del tribunal donde se lleva a cabo la ejecución y en su caso también deberá de publicarse en el juzgado menor de la población a que corresponda el bien.

## 11) **Tasación:**

La tasación en la ejecución en la vía de apremio debe de realizarse después de practicado el embargo de los bienes por un experto que será nombrado por el juez, salvo que las partes hubieren convenido en el precio que deba de servir para el remate o bien puede ser omitida en los casos que el bien a rematar sea un inmueble, que en su caso podrá servir a elección del actor el monto de la deuda o bien el valor fijado en la matrícula fiscal.

Así mismo, en cuanto a la ejecución de la Hipoteca Centroamericana, en el **Tratado** objeto de análisis quedó establecido que el precio base de la subasta o remate será

fijado de conformidad con las disposiciones del Estado Parte en donde se esté ejecutando, lo que conlleva a seguir el procedimiento antes descrito.

## 12) Remate:

En el caso de remate existen dos supuestos contemplados en ambos procesos, una es en el caso que existan postores y la otra es el caso que no existan.

La primera de ellas, es decir en el caso que existan postores, el **Tratado** de estudio, establece que el remate se llevará a cabo en el lugar, fecha y hora señalados al mejor postor, debiendo el juez admitir posturas aún y cuando haya llegado la hora y hasta que algún postor mejore la última; en cambio en el Código Procesal Civil y Mercantil se estableció un procedimiento más complejo que el anterior en el cual existe la figura de un pregonero, quien es un trabajador del juzgado quien debe de anunciar el remate y las posturas que se vayan haciendo por parte de los postores quienes deberán de consignar el 10% de la base del remate, debiendo el juez una vez concluido, fincarlo al mejor postor y levantar el acta correspondiente; una modalidad especial de éste último es que el acreedor y el postor pueden convenir en las condiciones relativas al pago; tanto en proceso ejecutivo de la Hipoteca Centroamericana como en el Ejecutivo en la Vía de Apremio.

Por otra parte en el supuesto que no existan postores el **Tratado** menciona que si llegada la hora para el remate no se hubiere presentado ninguna postura admisible, se hará constar en el acta y se adjudicará el inmueble al acreedor hipotecario, situación que puede suceder en el proceso ejecutivo en la vía de apremio si así lo pidiere el acreedor, si no fuese así y no existieran posturas por lo menos del 70% el juez señalará una nueva audiencia para la subasta por el 60% y así continuará bajando cada vez un 10%.

### **13) Liquidación:**

El *Tratado* objeto de estudio no establece nada con respecto a la liquidación, no obstante, en el artículo 34 quedó establecido que debe de ser el adjudicatario quien debe de pedir la aprobación de la subasta o remate dentro de los 3 días siguientes, además que deberá de entregar al Juez el pago que hubiere ofrecido.

Por su parte el Código Procesal Civil guatemalteco, si establece la obligatoriedad de que el ejecutante presente un proyecto de liquidación que deberá de ser aprobado por el juez, el cual incluirá cuando menos el capital, intereses, costas, gastos judiciales, depósito, administración e intervención y cualquier otro que se haya originado, lo cual el juez dispone de un plazo de 8 días para su aprobación.

### **14) Escrituración:**

La escrituración contempla o trae inmerso producir el documento que será el título de propiedad inscribible en el Registro de la Propiedad. Por una parte en la ejecución de la Hipoteca Centroamericana no se contempló el otorgamiento de una escritura como tal por parte del ejecutante y ejecutado o en su caso el juez, si no más bien, permite que la certificación del acta de remate y el auto que lo aprueba servirá como título de propiedad y posesión al comprador o adjudicatario, además que el Juez librará un despacho para que el Registro Sede cancele los gravámenes y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca.

Lo anterior no sucede así en la ejecución en la Vía de Apremio, que en este caso el Juez señala al ejecutado un término de 3 días para que otorgue la escritura traslativa de dominio o en su caso el juez de oficio puede otorgarla en rebeldía de éste, debiendo nombrar al Notario que el interesado o ejecutante designe y a costa de éste; además que como requisito debe de transcribirse el acta de remate y el auto que apruebe la liquidación.

## 15) Recursos:

Dentro de los recursos que el ejecutado puede plantear en la ejecución de la Hipoteca Centroamericana se contempló únicamente el recurso de apelación, especialmente cuando la resolución no admita la solicitud de requerimiento de pago y la resolución que desestime la oposición presentada por ejecutado, a diferencia que en la vía de apremio solo proceden cuando el auto inicial no admita para su trámite la vía de apremio o bien contra el que apruebe la liquidación.

## 16) Entrega de Bienes:

La entrega de bienes en la Hipoteca Centroamericana procede cuando ya se ha concluido el proceso y el juez pague a quienes corresponda, en su caso el Juez a instancia de parte, ordena a los ocupantes el desalojo del inmueble, concediéndoles un plazo de 30 días hábiles para que desocupen; situación que no sucede en la vía de apremio que el juez únicamente fija al ejecutado un término que no exceda de 10 días, bajo apercibiendo de ordenar el lanzamiento o secuestro en su caso.

De los indicadores antes mencionados pueden establecerse las diferencias concretas entre el procedimiento de ejecución de la Hipoteca Centroamericana y el proceso ejecutivo en la vía de apremio, lo cual permite conocer ciertas dificultades y debilidades del **Tratado** al momento de ser aplicado, principalmente ante la existencia de situaciones que pueden acaecer al ejecutarla que no fueron contempladas en su normativa específica.

Las falencias antes descritas, dificultarán aún más la interpretación y aplicación en la práctica de este procedimiento; iniciando desde el hecho que no ha sido contemplada la calificación del título, resultado importante por ser el Juez el llamado a juzgar de una forma imparcial y conocer los hechos fácticos sobre los cuales se desarrollará el proceso; así también aspectos como el planteamiento de excepciones por parte del deudor o ejecutado en vistas de una posible violación a sus derechos fundamentales y

finalmente si es procedente o no realizar una liquidación, ésta última resulta imprescindible derivado a que es necesario establecer el monto sobre el cual fue ejecutado el deudor.

Del análisis realizado, se cumplió con los objetivos del presente trabajo de investigación, puesto que se analizó la Hipoteca Centroamericana y se estudió el **Tratado** que le dio origen comparándolo con el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco lo que permitió establecer las diferencias sustanciales entre el procedimiento de ejecución de la Hipoteca Centroamericana y el proceso de ejecución en la vía de apremio establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco respondiendo así a las preguntas que motivaron la presente investigación.

## CONCLUSIONES

1. La naturaleza jurídica de La Hipoteca Centroamericana radica en ser derecho real de garantía que se incorporará al ordenamiento jurídico guatemalteco una vez entre en vigencia el **Tratado**, y consiste en que una persona llamada deudor pueda garantizar una obligación frente a otra llamada acreedor por medio de un bien inmueble indistintamente de su ubicación y la celebración del negocio jurídico.
2. El procedimiento de ejecución de la Hipoteca Centroamericana indudablemente será más eficiente que el proceso de ejecución establecido en el ordenamiento jurídico guatemalteco, ya que en sí el mismo proceso fue creado para una pronta ejecución sin mayores formalismos que establecer el incumplimiento de la parte deudora.
3. Indudablemente todos los registros parte del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamericana, Panamá y República Dominicana y todos aquellos que en su momento vayan adhiriéndose al **Tratado** deben necesariamente tener un nivel tecnológico en los sistemas informáticos similares o superiores ya que de otra forma será muy complejo cumplir con la celeridad al momento de realizar inscripciones registrales de la Hipoteca Centroamericana.
4. La creación de un procedimiento de ejecución especial para el caso de la Hipoteca Centroamericana fue esencial e importante, ya que permitirá a los contratantes de una Hipoteca Centroamericana conocer el procedimiento de ejecución y a su aplicación en cualquier Estado, principalmente por permitirse la constitución de esta garantía en un lugar distinto al de la ubicación del inmueble.
5. El procedimiento de ejecución establecido para la Hipoteca Centroamericana, sin lugar a dudas, posee grandes diferencias en relación al proceso de ejecución en la Vía de Apremio establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil, puesto que por ser parte de los objetivos del presente trabajo se pudieron establecer ciertas de ellas, entre las cuales se encuentran la competencia que tienen los jueces en conocer sobre el

asunto, documentos que deben de acompañarse al escrito inicial de demanda, la forma de realizarse el mandamiento de ejecución y requerimiento de pago, actitud del demandado y motivos en que el Juez puede resolver la oposición del ejecutado, entre otros; lo anterior lo hace un procedimiento único *sui generis* y distinto al proceso ejecutivo en la vía de apremio.

6. En el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, no fueron incluidos aspectos relevantes en un proceso de ejecución, a saber de: a) calificación del título ejecutivo; b) excepciones que puede plantear el ejecutado; y c) si debe o no realizarse una liquidación, los cuales son considerados como debilidades del Tratado y de vital importancia en cualquier proceso, principalmente por la protección y cumplimiento del derecho de defensa.

7. Ante la existencia de una situación no contemplada dentro del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, es necesario utilizar las reglas de integración e interpretación contempladas en la legislación ordinaria, a efectos de no dejar la posibilidad que en un determinado momento se violente el derecho de defensa consagrado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

8. Del análisis del procedimiento de ejecución establecido en el **Tratado** y el proceso de ejecución en la vía de apremio se pudo dar respuesta a la pregunta de investigación de manera que pudieron ser cumplidos los objetivos del presente trabajo.

## RECOMENDACIONES

1. Que el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana en coordinación con la Escuela de Estudios Judiciales del Organismo Judicial realice capacitaciones a Jueces y Magistrados del ramo civil de manera que puedan tener una explicación profunda de las modalidades y formas en que debe de llevarse a cabo el procedimiento de ejecución de la Hipoteca Centroamericana, con la finalidad de que pueda ser desarrollado de una forma armónica de acuerdo al espíritu de las normas que integran el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana.
2. Que el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana a través del Registro General de la Propiedad de la República de Guatemala, implemente charlas informativas sobre las modalidades y formas de ejecución de la Hipoteca Centroamericana.
3. Que el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana considere realizar una reforma al Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, con la finalidad de incorporar los aspectos relativos a la calificación del título ejecutivo que debe de realizar el Juez, excepciones que puede plantear el ejecutado y la realización de una liquidación.

## REFERENCIAS

### I. Referencias Bibliográficas

1. Aguirre Godoy, Mario. *Derecho Procesal Civil de Guatemala*. Guatemala. Editorial C.E. Vile 2007.
2. Albaladejo, Manuel. *Derecho Civil III Derecho de Bienes*. Volumen II. Barcelona, España. Librería Bosch, 1977.
3. Alsina, Hugo. *Juicios Ejecutivos y de Apremio, medidas precautorias, y tercerías*. Tomo 2. México. Editorial Impresos y Acabados Editoriales 2002.
4. Ambroise Colin, Henry Capitant. *Derecho Civil Garantías personales y reales, y pruebas*. México. Editorial Jurídica Universitaria, S.A. 2002.
5. Benitez Molina, Juan Carlos. *La Hipoteca Centroamericana, Origen, posibilidades y retos para su implementación*. Estados Unidos de América. Banco Interamericano de Desarrollo, 2011.
6. Brañas, Alfonso. *Manual de Derecho Civil Libros I, II, III*. Guatemala. Editorial Estudiantil Fénix 2009.
7. Calamandrei, Piero. *El Procedimiento Monitorio*. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Jurídicas Europa-América 1946.
8. Castán Tobeñas, José. *Derecho Civil Español, Común y Foral - Derecho de Cosas*. Tomo II. Madrid. Editorial Reus, S.A. 1978.
9. Castillo Larrañaga, José y Rafael de Pina. *Instituciones de Derecho Procesal Civil*. Argentina. Editorial Porrúa, S.A. 1958.

10. Couture, Eduardo J. *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Montevideo. Editorial Depalma, 1958.
11. De Hevia Bolaños, Juan. *Curia Filípica*. Madrid. Imprenta de la Real Compañía, 1825.
12. De Santo, Víctor. *Cómo Plantear un Juicio Ejecutivo*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Universidad 2007.
13. De Tapia García, Eugenio. *Febrero Novísimo ó Librería de jueces, abogados y escribanos*. Tomo V. Valencia, España. Imprenta Ildefonso Mompié 1828.
14. Espín Cánovas, Diego. *Derecho Civil Español*. Volumen 2. Madrid, España. Editorial Revista de Derecho Privado, 1960.
15. García Goyena, Florencio. *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español*. Madrid. Imprenta de la Sociedad Tipográfico Editorial, 1852.
16. Hedemann, J.W. *Derechos Reales*. Volumen II. Madrid. Editorial Revista de Derecho Privado 1955.
17. Jorge Musto, Néstor. *Derechos Reales. Tomo II*. Argentina. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Palma, 2000.
18. Lorca Navarrete, Antonio Ma. *Introducción al Derecho Procesal*. Segunda Edición. España. Editorial Tecnos 1991.
19. Madrazo Mazariegos, Sergio y Danilo Madrazo Mazariegos. *Compendio de Derecho Civil y Procesal*. Guatemala. Editorial Magma Terra Editores, 2003.

20. Magallón Ibarra, Jorge Mario. *Instituciones de Derecho Civil Derechos Reales*. Tomo IV. México. Editorial Porrúa, 2001.
21. Micheli, Gian Antonio. *Proceso de Ejecución*. Buenos Aires, Argentina. Ediciones Jurídicas Europa-América 1970.
22. Montero Aroca, Juan y Mauro Chacón Corado. *Manual de Derecho Procesal Civil Guatemalteco*. Volumen 2. Guatemala. Editorial Magna Terra Ediciones 2008.
23. Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español*. España. Ediciones Pirámide, S.A. 1976.
24. Ramírez, Daniel y Lavinia Figueroa. *La Hipoteca Centroamericana*. Guatemala. Sin Editorial, 2013.
25. Toribios Fuentes, Fernando y Ma. José Velloso Mata. *Manual Práctico del Proceso Civil*. España. Editorial Lex Nova, 2010.
26. Vásquez Martínez, Edmundo. *Instituciones de Derecho Mercantil*. Guatemala. Ediciones IUS, 2009.

## **II. Referencias Normativas**

1. Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala.
2. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Número 19-2002, Ley de Bancos y Grupos Financieros.
3. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Número 2-70, Código de Comercio.

4. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Número 2-89, Ley del Organismo Judicial.
5. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Número 27-92, Ley del Impuesto al Valor Agregado.
6. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Número 314, Código de Notariado.
7. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Número 35-2010, Aprueba el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana.
8. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Número 54-77, Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Jurisdicción Voluntaria.
9. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Número 93-2000, Ley de Aviación Civil.
10. Gobiernos de las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana. Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana.
11. Jefe de Estado. Decreto Ley 106, Código Civil.
12. Jefe de Estado. Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil.

### **III. Referencias Electrónicas**

1. Constitución del Cricap. Centro Nacional de Registros. *Constitución del Cricap*. El Salvador, 2014.

[http://www.cnr.gob.sv/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1004&Itemid=336](http://www.cnr.gob.sv/index.php?option=com_content&view=article&id=1004&Itemid=336) Fecha de consulta: 22 de septiembre de 2014.

2. Normograma del Sena. Lozano Medina, Martha Bibiana. *Servicio Nacional de Aprendizaje*. Colombia, 2013. [http://normograma.sena.edu.co/docs/concepto\\_sena\\_2013-08-0062821\\_2013.htm](http://normograma.sena.edu.co/docs/concepto_sena_2013-08-0062821_2013.htm) Fecha de consulta 29 de septiembre de 2014.
3. Reseña Histórica del SICA. Sistema de Integración Centroamericana. *Reseña Histórica de SICA*. El Salvador, 2013. [http://www.sica.int/sica/resena\\_sica.aspx](http://www.sica.int/sica/resena_sica.aspx) Fecha de consulta 26 de agosto de 2014.
4. Segunda Cumbre de las Américas. Summit of the Americas. *Plan de Acción de la Segunda Cumbre*. Estados Unidos de América, 2014. [http://www.summit-americas.org/ii\\_summit/ii\\_summit\\_poa\\_sp.pdf](http://www.summit-americas.org/ii_summit/ii_summit_poa_sp.pdf). Fecha de Consulta 27 de agosto de 2014.

#### **IV. Otras Referencias**

1. Término Consultado: Arancel. *Diccionario Jurídico Elemental*. Cabanellas de Torres, Guillermo. Argentina. Editorial Heliasta, 1979.
2. Calvo González, Guadalupe. *Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana*. Costa Rica, 2012. Tesis de Grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de Costa Rica.
3. Domínguez Soto, Aldo y otros autores. *Los Efectos Jurídicos de la Implementación de la Hipoteca Centroamericana en El Salvador*. El Salvador,

2011. Tesis de Grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de El Salvador.
4. Escobar Vides, Mario Francisco. *Análisis de la Hipoteca Centroamericana, su proceso de constitución, inscripción y ejecución en el ámbito jurídico registral inmobiliario salvadoreño*. El Salvador. Tesis de Grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, 2010.
  5. Término consultado: Tasación. *Diccionario Razonado de Legislación Civil, Penal, Comercial y Forense*. Escriche, Joaquín. Valencia, España. Imprenta de Valentín Espinal, 1840.
  6. Morales Barrera, Mario Giovanni. *Los derechos reales de garantía dentro del contrato de mutuo*. Guatemala 2011. Tesis de Grado Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Guatemala. Universidad Panamericana.
  7. Tejada Asencio, Claudia Luz. *Eficacia del sistema de folio real, estrategias de modernización en el Registro de la Propiedad raíz en El Salvador*. El Salvador. Tesis de Grado de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Francisco Gavidia, 2005.
  8. Corte de Constitucionalidad de la República de Guatemala. Sentencia número 1814-2012, de fecha 10 de octubre de 2012. Magistrado ponente: Lic. Héctor Hugo Pérez Aguilera. Disponible en: <http://www.sistemas.cc.gob.gt/Sjc/>  
Consultado el 21 de octubre de 2014.

## ANEXOS

### MODELO DE ENTREVISTA

Universidad Rafael Landívar  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales

**Trabajo de investigación:** *“Análisis Jurídico del Procedimiento de Ejecución en la Hipoteca Centroamericana y su Diferenciación con el Proceso Ejecutivo establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, Decreto Ley 107 del Jefe de Estado”.*

**Alumno investigador:** Andrés Diego Gabriel Pokus Álvarez

Nombre del entrevistado: \_\_\_\_\_

**Instrucciones** Buenos días/ tardes. Como parte del trabajo de tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar se está realizando un estudio sobre el procedimiento de ejecución establecido en la Hipoteca Centroamericana y principalmente su diferenciación con el Proceso Ejecutivo establecido en nuestra legislación. Por este motivo solicitamos su colaboración y se la agradecemos anticipadamente.

#### **Abreviaturas:**

**Tratado** 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.

- 1) ¿Considera que la implementación de la Hipoteca Centroamericana permitirá generar un ambiente de seguridad jurídica entre las partes al momento de celebrar un negocio jurídico que esté garantizado por medio de este Derecho Real de Garantía?
- 2) ¿Considera que el Tratado, abarca y cumple con los requisitos esenciales de un instrumento público celebrado ante Notario guatemalteco de conformidad con el Código de Notariado?
- 3) ¿Qué opinión le merece la creación de un procedimiento de ejecución específico uniforme entre los países que forman parte de este Tratado para ejecutar la Hipoteca Centroamericana?

- 4) ¿Por qué cree que fue necesario crear un procedimiento específico para la ejecución de la Hipoteca Centroamericana?
- 5) En su opinión, ¿el procedimiento de ejecución de la Hipoteca Centroamericana contraviene algún principio procesal?
- 6) ¿Cuál será el principal reto que tendrán los jueces al momento de implementar el procedimiento de ejecución establecido en el Tratado?
- 7) ¿Cuáles serían las diferencias que usted encontraría entre el procedimiento de ejecución establecido en el Tratado y el Proceso Ejecutivo en la Vía de Apremio establecida en el Código Procesal Civil y Mercantil?
- 8) ¿Qué sucedería si existiera una laguna legal en el Tratado en materia de ejecución?
- 9) ¿Qué acciones podría tomar el demandado en los casos que pretenda plantear una excepción que destruya la eficacia del título, si este hubiese sido otorgado en un lugar distinto al de la ubicación del inmueble?
- 10) En relación a la pregunta anterior, ¿Considera usted que el juez en donde esté ubicado el inmueble tendría competencia para conocer de tal excepción?

Muchas gracias por su ayuda y colaboración,

## MODELO DE CUADRO DE COTEJO

Descripción	Procedimiento de Ejecución <b>Hipoteca Centroamericana</b>	Proceso Ejecutivo en la Vía de Apremio <b>Código Procesal Civil y Mercantil</b>
<b>Competencia</b>	Artículo 22: Serán competentes los jueces de primera instancia civil. Existe una jurisdicción Especial (Importante)	Artículos 5, 7, 8, 9, 18: Jueces de Paz o Primera Instancia civil (observando las reglas de la competencia).
<b>Legitimidad</b>	Artículo 23: Apoderado del Acreedor.	Artículo 44 y 51: La persona que pretenda hacer efectivo un derecho que le asiste, puede pedirlo ante los jueces en la forma prescrita en el Código Procesal Civil y Mercantil.
<b>Notificaciones</b>	Artículo 27: Podrán realizarlas los funcionarios judiciales respectivos o los Notarios en ejercicio de cada uno de los Estados Parte.  Artículo 28: Diligenciamiento de la notificación.	Artículo 71: Podrán realizarlas, el notificador del Tribunal o un Notario designado por el juez a costa del solicitante.  Artículo 298: El juez designará un notario, si lo pidiere el ejecutante, o uno de los empleados del Juzgado, para hacer el requerimiento y embargo.
<b>Demanda</b>	Artículo 23:  1) Solicita el Requerimiento de Pago al deudor 2) Requisitos: a. Designación del Juez a quien va dirigido el escrito inicial. b. Información que identifique al acreedor. c. Información que identifique al deudor o garante hipotecario. d. Narración de los hechos. e. Invocación del derecho en que se funda.	Artículos 61, 106 y 107:  i) La designación del juez o tribunal a quien se dirija, ya que de otro modo resultaría imposible la identificación del juez por razón de competencia que deba de conocer;  j) Los nombres y apellidos completos del solicitante o de la persona que lo represente, su edad, estado civil,

## MODELO DE CUADRO DE COTEJO

<b>Calificación</b>	<p>f. Cantidad de dinero reclamada. (expresándose el mecanismo de convertibilidad establecido en el contrato)</p> <p>g. La dirección para recibir notificaciones.</p> <p>3) Acompañar el documento del crédito y el instrumento público en donde se constituyó la Hipoteca.</p> <p>4) Certificación del Registro de la Propiedad, en donde se encuentre vigente la hipoteca y no ha sido cancelada. (No mayor a 30 días calendarios)</p>	<p>nacionalidad, profesión u oficio, domicilio e indicación del lugar para recibir notificaciones;</p> <p><b>k)</b> Relación de los hechos a que se refiere la petición;</p> <p><b>l)</b> Fundamento de derecho en que se apoya la solicitud, citando las leyes respectivas;</p> <p><b>m)</b> Nombres, apellidos y residencia de las personas de quienes se reclama un derecho, si se ignorare la residencia se hará constar;</p> <p><b>n)</b> La petición, en términos precisos;</p> <p><b>o)</b> Lugar y fecha;</p> <p><b>p)</b> Firmas del solicitante y del abogado colegiado que lo patrocina, así como el sello de éste. Si el solicitante no sabe o no pudiere firmar lo hará por él otra persona o el abogado que lo auxilie.</p> <p><b>q)</b> Título Ejecutivo (Original) Art. 107 y 294.</p>
<b>Calificación</b>	<p>No hay nada dispuesto en relación a la calificación del</p>	<p>Artículo 297: una vez se haya promovido el juicio en la vía de apremio, el juez es quien</p>

## MODELO DE CUADRO DE COTEJO

<b>del Título</b>	título.	calificará el título ejecutivo en que se funde la demanda.
<b>Mandamiento de Ejecución Audiencia al Ejecutado</b>	<p>Artículo 24: (Sin plazo) presentada la solicitud el juez con vista a los documentos presentados, emitirá resolución ordenando el pago de lo que se deba y el embargo del inmueble hipotecado, intervención del inmueble hipotecado (si se solicita) y la anotación de embargo en el Registro de la Propiedad.</p>	<p>Artículo 297: El Juez ordenará el mandamiento de ejecución ordenando el requerimiento al obligado e inclusive el embargo de bienes. No es necesario el requerimiento de pago ni embargo, si la obligación estuviera garantizada con prenda o hipoteca, en este caso se le notificará al ejecutado y se señalará día y hora para el Remate del Bien.</p>
	<p>Artículo 25: La resolución del requerimiento de pago se notifica a:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) El deudor</li> <li>2) Al garante hipotecario</li> </ol> <p>Para que paguen en un plazo no mayor a <u>15 días</u> hábiles siguientes.</p>	<p>Artículo 297: Se le requerirá de pago al deudor o en su caso se le notificará el día y hora para el remate; para que puedan dentro de un plazo de <u>3 días</u> manifestarse.</p>
<b>Actitud del Demandado</b>	<p>Artículo 25: (5 días hábiles) Oponerse por los siguientes motivos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Pago efectivo</li> <li>2) Error en la Liquidación</li> <li>3) Prescripción o caducidad y cancelación de la hipoteca.</li> </ol> <p>Solo por medio de instrumentos públicos o auténticos que acompañarán al escrito de oposición.</p>	<p>Artículo 296: Podrá oponerse mediante la interposición de excepciones.</p>

## MODELO DE CUADRO DE COTEJO

<b>Excepciones</b>	No se estableció nada relativo a excepciones.	Artículo 296: Solo se admitirán las excepciones que destruyan la eficacia del título y se fundamenten en prueba documental, siempre que se interpongan dentro del tercero día de ser requerido o notificado el deudor.
<b>Resolución a la Oposición</b>	<p>Artículo 26: (5 días) el Juez deberá de resolver:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Desestimándola (llevará adelante la ejecución)</li> <li>2) Declarando su procedencia (revocará el requerimiento de pago) Fin del proceso.</li> </ol>	Artículo 296: Las excepciones se resolverán por el procedimiento de los incidentes.
<b>Publicación de Edicto</b>	<p>Artículo 30: Dentro del 3er día hábil después del vencimiento del plazo otorgado al deudor para pagar, el Juez ordenará la publicación de carteles para subasta o remate, en:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) La sede del tribunal en donde se lleva a cabo la ejecución;</li> <li>2) 2 veces en un diario de circulación nacional.</li> </ol>	<p>Artículo 313: Hecha la tasación o fijada la base para el remate, el juez ordenará la venta de los bienes embargados, para lo cual deberá de anunciarse por lo menos en:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 3 veces en el diario oficial y en otro de mayor circulación, mediando entre la notificación y la celebración del remate no menos de quince días ni más de treinta días.</li> <li>2) Publicar 1 edicto en los estrados del tribunal donde se lleva a cabo la ejecución.</li> <li>3) Si fuera el caso debe de publicarse 1 edicto en el Juzgado menor de la población a que corresponda el bien que se subastará.</li> </ol>
	Artículo 30: El precio base de la subasta o remate, establecido de conformidad a las disposiciones vigentes	Artículo 312: Después de practicar el embargo se procede a realizar la tasación de los bienes

## MODELO DE CUADRO DE COTEJO

<b>Tasación</b>	en el Estado parte donde se está ejecutando.	que hayan sido embargados, lo cual será realizado por un experto que será nombrado por el juez, en el caso específico de que las partes hubieren convenido en el precio que deba de servir para el remate, la tasación será omitida o bien los casos en que se traten de inmuebles, podrá servir a elección del actor, el monto de la deuda o el valor fijado en matrícula fiscal.
<b>Remate</b>	<p>Artículo 33:</p> <p><b>Hay Postores:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Se llevara a cabo en el lugar, fecha y hora señalados, al mejor postor.</li> <li>2) Si llegará la hora aún se hicieren posturas, se continuarán admitiendo, hasta que no haya quien mejore la última.</li> <li>3) Debe consignarse el 10% de la base del remate, mediante cheque certificado, depósito, certificado de garantía, cheque de gerencia o cheque de caja, u otra modalidad que la legislación del Estado parte permite.</li> </ol> <p><b>No Hay Postores:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Si llegada la hora señalada para el remate no se hubiere presentado ninguna postura admisible, se hará constar en el acta y se adjudicará en pago el inmueble al acreedor.</li> </ol>	<p>Artículo 315:</p> <p><b>Hay Postores:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) el pregonero del juzgado deberá de anunciar el remate y las posturas que se vayan haciendo conforme al desarrollo del mismo, una vez hayan concluido el juez deberá de fincarlo al mejor postor, levantándose acta para el efecto.</li> <li>2) Los postores deben de depositar el 10% del valor de cada una de las ofertas, salvo que el ejecutante decidiera que no tengan que hacerlo.</li> <li>3) Una vez fincado el bien, el acreedor y el postor pueden convenir en las condiciones relativas al pago.</li> </ol> <p>Artículo 318:</p> <p><b>No Hay Postores:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Si no existieran postores por lo menos</li> </ol>

## MODELO DE CUADRO DE COTEJO

		<p>por el 70%, el juez señalará una nueva audiencia para la subasta por la base del 60% y así continuará bajando cada vez un 10%.</p> <p>2) En cualquier caso el ejecutante tiene derecho de pedir que se le adjudiquen en pago los bienes objeto de remate, por la base fijada para éste, debiendo abonar la diferencia si la hubiere.</p>
<p><b>Liquidación</b></p>	<p>No existe nada dispuesto en cuanto a la liquidación.</p> <p>Artículo 34: El adjudicatario pedirá la aprobación de la subasta o remate dentro del 3er día siguiente, entregando al Juez el pago que hubiere ofrecido.</p>	<p>Artículo 319:</p> <p>Una vez fincado y practicado el remate, el ejecutante presentará el proyecto de liquidación de la deuda para que el juez pueda aprobarlo, incluyendo los intereses, costas, gastos judiciales, depósito, administración e intervención y cualquier otro que se haya originado.</p> <p>Aprobación del proyecto de liquidación en un plazo de 8 días.</p>
<p><b>Escrituración</b></p>	<p>No existe una escrituración como tal, únicamente lo dispuesto en el artículo 35:</p> <p>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.</p> <p>El juez librará oficio al Registro Sede ordenando la cancelación de los gravámenes y anotaciones</p>	<p>Artículo 324: El Juez señalará al ejecutado el término de 3 días para que otorgue la escritura traslativa de dominio. En caso de rebeldía, el juez la otorgará de oficio, nombrando para el efecto al notario que el interesado designe, a costa de éste; en la escritura se transcribirán el acta de remate y el auto que aprueba la liquidación.</p>

## MODELO DE CUADRO DE COTEJO

	posteriores a la inscripción de la hipoteca.	
<b>Recursos</b>	Artículo 31: Solo es admisible la apelación contra: i) la resolución que no admita la solicitud de requerimiento de pago; y ii) la que desestime la oposición presentada.	Artículo 325: Solamente podrá deducirse apelación contra: i) el auto que no admita la vía de apremio; y ii) contra el que apruebe la liquidación.
<b>Entrega de Bienes</b>	Artículo 34: 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.	Artículo 326: otorgada la escritura, el juez mandará dar posesión de los bienes al rematante o adjudicatario. Para el efecto fijará al ejecutado un término que no exceda de 10 días, bajo apercibimiento de ordenar el lanzamiento o el secuestro, en su caso, a su costa.