

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

"UTILIDAD Y BENEFICIO PARA GUATEMALA DE LA APLICACIÓN DEL TRATADO DE
HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR,
HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA"
TESIS DE GRADO

PATRICIA VANESSA RODAS MORALES
CARNET 11468-05

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, DICIEMBRE DE 2014
CAMPUS CENTRAL

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

"UTILIDAD Y BENEFICIO PARA GUATEMALA DE LA APLICACIÓN DEL TRATADO DE
HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR,
HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA"
TESIS DE GRADO

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

POR
PATRICIA VANESSA RODAS MORALES

PREVIO A CONFERÍRSELE
LOS TÍTULOS DE ABOGADA Y NOTARIA Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, DICIEMBRE DE 2014
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: DR. CARLOS RAFAEL CABARRÚS PELLECCER, S. J.
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
VICEDECANO: MGTR. PABLO GERARDO HURTADO GARCÍA
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN
DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA
DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

MGTR. MARIA ANDREA BATRES LEON

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

LICDA. DEBBIE MICHELLE SMITH ALVARADO

M.A. María Andrea Batres León
Abogada y Notaria

Guatemala, 30 de abril de 2014

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

Honorables Miembros del Consejo:

Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, de acuerdo con el nombramiento recaído en mi persona como **asesor del trabajo** de tesis titulado ***“Utilidad y beneficio para Guatemala de la aplicación del Tratado de Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”***, elaborado por la estudiante **Patricia Vanessa Rodas Morales, con Carné número 11468-05.**

Luego de efectuada la revisión, se sugirieron algunas correcciones al alumno, quien cumplió con presentar las mismas dentro del plazo establecido en el Instructivo de Tesis de la Facultad. En tal virtud, considero que el contenido de la tesis referida se encuentra estructurado conforme a los requerimientos y regulaciones existentes en la Universidad Rafael Landívar.

Por lo expuesto, emito **DICTAMEN FAVORABLE SOBRE LA PERTINENCIA** del trabajo de tesis titulado ***“Utilidad y beneficio para Guatemala de la aplicación del Tratado de Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”***, investigado y elaborado por la estudiante **Patricia Vanessa Rodas Morales, con Carné número 11468-05,** a efecto de que continúe con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar, toda vez que dicho trabajo es apto, para que a la autora se le confiera el Grado Académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Habiendo cumplido con la designación encomendada por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,



M.A. María Andrea Batres León
Abogada y Notaria

Guatemala, 28 de julio 2014.

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

Honorables Miembros del Consejo:

Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, en cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona; procedí a realizar la revisión de fondo del trabajo de tesis **“UTILIDAD Y BENEFICIO PARA GUATEMALA DE LA APLICACIÓN DEL TRATADO DE HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA”**, elaborado por la estudiante **PATRICIA VANESSA RODAS MORALES**.

Luego de efectuada la revisión, se sugirieron algunas correcciones a la alumna, quien cumplió con presentar las mismas dentro del plazo establecido en el Instructivo de Tesis de la Facultad. En tal virtud, considero que el contenido de la tesis referida se encuentra estructurado conforme a los requerimientos y regulaciones existentes en la Universidad Rafael Landívar.

Por lo expuesto, emito **DICTAMEN A FAVOR** del trabajo de tesis investigado y elaborado por **PATRICIA VANESSA RODAS MORALES**, a efecto de que continúe con los procedimientos establecidos por la Universidad Rafael Landívar.

Habiendo cumplido con la designación encomendada por esta Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,



Mgtr. Debbie Michelle Smith Alvarado
Abogada y Notaria



Universidad
Rafael Landívar

Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
No. 07450-2014

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante PATRICIA VANESSA RODAS MORALES, Carnet 11468-05 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07625-2014 de fecha 28 de junio de 2014, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"UTILIDAD Y BENEFICIO PARA GUATEMALA DE LA APLICACIÓN DEL TRATADO DE HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA"

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADA Y NOTARIA y el grado académico de LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 11 días del mes de diciembre del año 2014.

POR: 

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



Universidad
Rafael Landívar
Tradición Jesuita en Guatemala

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Únicamente el autor es el responsable del contenido de la presente Tesis.

RESUMEN EJECUTIVO DE TESIS

En el presente trabajo de investigación se estudia el derecho real de garantía de hipoteca, sus características, objeto, modalidades y la regulación de la hipoteca en Guatemala.

Se investigó la acción hipotecaria, el plazo de prescripción de la acción hipotecaria, el procedimiento doctrinario y legal en Guatemala para ejecutar una hipoteca y se realizó un resumen y análisis de un caso concreto en Guatemala.

Otro tema que aborda el presente trabajo de investigación es el Derecho registral, características y se analizó el sistema registral utilizado en nuestro país.

Por último se analiza la importancia de crear una Dirección de Hipoteca Centroamericana como dependencia del Registro de la Propiedad, para facilitar estas inscripciones al momento de que se aplique 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”.

También se realizó un estudio de los Registros de la Propiedad de los Estados Parte, su misión, funciones y la manera en que opera cada Registro.

ÍNDICE

Introducción.....	1
Capítulo 1. Hipoteca.....	4
1.1. Naturaleza jurídica de la hipoteca, como derecho real de garantía....	4
1.2. Definición.....	5
1.3. Características.....	6
1.4. Objeto.....	8
1.5. Modalidades.....	9
1.6. Extensión de la hipoteca.....	12
1.7. Capacidad para hipotecar.....	13
1.8. Bienes que no pueden hipotecarse.....	14
1.9. Saldo insoluto.....	15
1.10. Sujetos.....	15
1.11. Derechos y obligaciones del deudor hipotecario.....	16
1.12. Derechos y obligaciones del acreedor hipotecario.....	17
Capítulo 2. Ejecución de la hipoteca en Guatemala.....	18
2.1. Acción hipotecaria.....	18
2.2. Plazo de prescripción de la acción hipotecaria.....	19
2.3. Procedimiento doctrinario y legal para ejecutar la hipoteca.....	19
2.4. Análisis de caso ejecución en la vía de apremio de hipoteca en Guatemala.....	24
2.5. Análisis y aporte personal del estudio del caso.....	31

Capítulo 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.....	34
3.1. Antecedentes.....	34
3.2. Características.....	36
3.3. Requisitos para la constitución de hipoteca centroamericana.....	36
3.4. Subasta o remate de bienes.....	38
3.5. Arancel Registral Único Centroamericano.....	39
3.6. Impuesto Único sobre Inmuebles.....	40
3.7. Ejecución de la hipoteca centroamericana.....	41
Capítulo 4. Registro de Hipoteca Centroamericana.....	47
4.1. Creación de la Dirección de Hipoteca Centroamericana como dependencia del Registro de la Propiedad.....	47
4.2. Sistema Folio Real.....	49
4.3. Certificaciones e informes registrales.....	50
4.4. Inscripción registral.....	51
4.5. Principios registrales.....	54
4.6. Ventajas de implementar 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.....	56
Capítulo 5. Análisis comparativo de los Registros de la Propiedad en Centroamérica y República Dominicana.....	59
5.1. Funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana.....	59
A. Guatemala.....	59
B. El Salvador.....	69
C. Honduras.....	77

D. Nicaragua.....	85
E. Costa Rica.....	93
F. Panamá.....	98
G. República Dominicana.....	101
5.2. Viabilidad de la implementación y aplicación de la hipoteca Centroamericana.....	104
Capítulo 6. Presentación, análisis y discusión de resultados.....	108
Conclusiones.....	116
Recomendaciones.....	118
Referencias.....	120

INTRODUCCIÓN

La hipoteca es un derecho real de garantía, por excelencia, que consiste en el gravamen de un bien inmueble para cumplir con una obligación que el deudor ha adquirido.

La hipoteca centroamericana es un instrumento de garantía hipotecaria que permitirá obtener un crédito en cualquiera de los países de la región (Centroamérica, Panamá y República Dominicana, indistintamente del domicilio de los contratantes o de la ubicación del inmueble que lo garantiza).

El objetivo general del presente trabajo de investigación es determinar la utilidad para Guatemala de la aplicación del Tratado de Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, suscrito el 11 de diciembre de 2007 y ratificado por el Congreso de la República de Guatemala, con el Decreto 35-2010, el 9 de septiembre de 2010.

Los objetivos específicos son los siguientes: a) Establecer la necesidad que el Tratado de Hipoteca centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana entre en vigencia para todos los países de la región y sea implementado de la mejor forma posible en cada uno de los países; y b) Evaluar la viabilidad de crear un Registro específico para la inscripción de hipoteca centroamericana.

La pregunta principal del trabajo de investigación es ¿Cuál es la utilidad para el Estado de Guatemala de la aplicación del “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de

Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”?

La aplicación del Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana permitirá mejorar las condiciones de seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región, ayudará a la facilidad de obtener un crédito y favorecerá los mercados de capitales.

Al estar en funcionamiento la hipoteca centroamericana, los registros de la propiedad e información relacionada serán compartidos entre los bancos de los países con una implementación de un sistema digital, con el cual se puede aprobar una hipoteca desde cualquiera de los Estados Parte, sin que el banco necesariamente cuente con una oficina en uno de los países.

Los alcances abordarán el análisis de la doctrina y del marco legal relacionado con la aplicación y ejecución del “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”. Además de determinar los beneficios económicos y sociales para las personas individuales y/o jurídicas extranjeras, al contar con un sistema de hipoteca Centroamericana uniforme, en el que les permita invertir y aumentar el mercado inmobiliario con una mayor certeza jurídica.

También se busca establecer la importancia de creación y funcionamiento de un Registro de Hipoteca Centroamericana, para conceder validez a los actos y contratos de constitución de hipotecas celebrados en cualquier territorio de los Estados Parte.

El aporte de este trabajo de investigación, es que en Guatemala se reconozca la importancia, utilidad, beneficio y aplicación del “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de

Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”, como instrumento que brinda certeza y seguridad jurídica en materia de inscripción de derechos reales de garantía. Será de utilidad para profesionales del Derecho y estudiantes de la licenciatura de las Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales de las Universidades de Guatemala.

Las unidades de análisis corresponden a documentos, para estudiar los elementos del problema, se utilizaron los siguientes cuerpos legales: Código Civil, Decreto Ley 106 emitido por el Jefe de Gobierno; Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, emitido por el Jefe de Gobierno; Decreto 35-2010 del Congreso de la República de Guatemala, el cual ratifica el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, suscrito en la ciudad de Guatemala el 11 de diciembre del año 2007. Para que se pueda implementar la hipoteca centroamericana, es importante que se lleve a cabo un proceso de integración, para alcanzar el bien común. Los tratados de integración regional dan un trato preferencial a los ciudadanos de los Estados Parte, es por ello que la hipoteca centroamericana es el instrumento, y el bien común es incrementar el mercado crediticio y el acceso al mismo.

Un ejemplo de la aplicación de la hipoteca centroamericana es que una persona individual o jurídica de Guatemala, solicita un crédito a una institución financiera de El Salvador, para adquirir un bien inmueble ubicado en Panamá.

Capítulo 1. Hipoteca

1.1. Naturaleza jurídica de la hipoteca, como derecho real de garantía.

Los derechos reales de garantía son los que confieren a su titular un poder jurídico sobre un bien inmueble, cualquiera que sea el acreedor, específicamente dirigido a satisfacer su interés en el cumplimiento de la obligación para cuya garantía se hubieren constituido.

Para Alfonso Brañas los derechos reales de garantía surgen a la vida jurídica en razón de otro derecho, cuyo cumplimiento garantizan. Se le llaman así a estos derechos porque van dirigidos a garantizar o asegurar un crédito, y tienen una condición jurídica, la cual es de ser derechos accesorios, que se constituyen siempre en relación de dependencia de una obligación principal.¹

Luis Díez-Picazo² destaca que un derecho real se configura como un poder directo e inmediato sobre la cosa, oponible frente a la sociedad, erga omnes. Este autor hace una distinción entre derecho real y derecho personal, resaltando que un derecho personal es el que permite obligar individualmente a otro a una prestación, obligándola a dar una cosa, a hacer algo e incluso a no hacerlo, se trata de obligaciones de la persona, normalmente nacidas contractualmente o por una relación jurídica; mientras que un derecho real faculta a una persona a sacar de una cosa un beneficio, le otorga un poder sobre la cosa que no tienen los demás, quienes además, deben reconocerle ese derecho y es en esta situación en la que el Registro de la Propiedad tiene importancia, no como constitutivo del derecho, sino como instrumento de publicidad de ese derecho ante la sociedad, “erga omnes”.

Los derechos reales de garantía, se definen como el poder personal y directo que ejerce una persona sobre un bien ajeno, a través del cual, se garantiza el

¹ Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Guatemala. 1998. Pág. 341

² Díez-Picazo, Luis y Antonio Gullón. Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral. España. Editorial Tecnos. 1997. Séptima edición

cumplimiento de una obligación preexistente, ya sea por contrato o por el producto de una situación jurídica regulada en la normativa.³

1.2. Definición.

La hipoteca es un derecho real de garantía por excelencia, consistente en el gravamen a un bien inmueble para dar cumplimiento a una obligación o al pago de una deuda.

En su libro *Derechos Reales*, el tratadista Vladimir Osman Aguilar Guerra, establece que la hipoteca es un derecho real de garantía que determina derechos limitados, accesorios de una obligación, que tiene por finalidad garantizar, de la forma prevista por el ordenamiento para cada uno de estos derechos, el cumplimiento de dicha obligación, o las consecuencias de su incumplimiento.⁴

Para Juan Francisco Flores Juárez, la hipoteca es, jurídicamente una forma de garantizar el cumplimiento de una obligación que no lleva implícito el requisito del desplazamiento que es clásico en la prenda. En la hipoteca la cosa continúa en poder del deudor.⁵

La hipoteca es 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 individualizada, que queda en poder del constituyente y debidamente registrado, en caso de incumplimiento, da derecho al acreedor a perseguir la cosa en poder de quien se encuentre, ejecutarla y cobrarse con lo producido con prelación sobre los demás acreedores.⁶

³ Ramírez, Daniel y Lavinia Figueroa. *La hipoteca centroamericana. Título y registro*. Guatemala, Guatemala. 2013. Pág. 12.

⁴ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Derechos Reales*. Guatemala, Guatemala. Colección de Monografías Hispalense. 2007. Pág. 427.

⁵ Flores Juárez, Juan Francisco. *Los derechos reales en nuestra legislación*. Guatemala, Guatemala. Editorial Estudiantil Fenix. 2002. Pág. 182.

⁶ Musto, Nestor Jorge. *Derechos Reales*. Tomo 2. Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. 2000. Pág. 231

La hipoteca inmobiliaria es un derecho que, como su nombre lo 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 al titular, en el caso que no sea cumplida, el derecho de promover la venta del inmueble gravado, y cobrarse aquélla sobre el precio que den por éste.⁷

Para el autor Xavier O'Callaghan⁸, el derecho real de hipoteca es uno de los derechos reales de garantía que, para asegurar el cumplimiento de una obligación, otorga a su titular el poder sobre una cosa inmueble, que le permite realizarla si aquella obligación se incumple.

El Código Civil, en el artículo 822 regula que la hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación.

1.3. Características.

- a) Es un derecho real accesorio, porque el titular tiene un derecho de preferencia, reforzado por un derecho de persecución para exigir el pago. Según Ripet⁹ se denomina “derecho de persecución al derecho del propietario a recuperar su bien contra quien pretenda tener un derecho a conservarlo”. El derecho de persecución tiene otro sentido para el acreedor provisto de una garantía real; este ejerce contra el tercer adquirente del bien gravado, el derecho que habría ejercido contra su deudor, es decir que puede embargar y vender el bien como si hubiese permanecido en propiedad de su deudor. Es evidente que el ejercicio del derecho de persecución tiene una naturaleza que puede comprometer gravemente el

⁷ Albaladejo, Manuel. Derecho Civil III. Derecho de Bienes. Volumen segundo. Barcelona, España. Librería Bosch. Pág. 274.

⁸ O'Callaghan Muñoz, Xavier. Compendio de Derecho Civil. Tomo 3. Derechos reales e hipotecario. Barcelona, España. Edersa. 2004.

⁹ Ripet, Georges y Jean Boulanger. Tratado de Derecho Civil, según el Tratado de Planiol. Tomo VII. Derechos Reales (2ª parte). Buenos Aires, Argentina. Editorial La Ley. Pág.55

derecho adquirido por el comprador y eventualmente por los acreedores de éste.

Cuando se afirma que el derecho real es accesorio, quiere decir que la hipoteca está sujeta a una garantía por un crédito, cuyo pago debe asegurarse, no es necesario que el crédito exista en el momento de la constitución de la hipoteca; también es un derecho accesorio de un crédito porque, al pagar totalmente el crédito, la hipoteca desaparece, extinguiéndose también automáticamente cuando el crédito finaliza por pago por otro medio de extinción.

- b) Afecta únicamente los bienes sobre que se impone, sin que el deudor quede obligado personalmente ni aún por pacto expreso. Esto quiere decir que del cumplimiento de la obligación solamente responde el bien inmueble hipotecado, por tal razón es un derecho inmobiliario, es importante aclarar que aun siendo accesorio de un crédito, la hipoteca conserva su carácter inmobiliario, es decir, para renunciar a una hipoteca es necesario tener la capacidad requerida para enajenar el inmueble.
- c) La especialidad de la hipoteca, radica en que el objeto sobre el cual recae la garantía tiene que ser determinado.
- d) La hipoteca es indivisible, por tal circunstancia, subsiste íntegra sobre la totalidad del bien inmueble hipotecado aunque se reduzca la obligación. Constituye una ventaja para el deudor, porque la acción hipotecaria, a diferencia de la acción personal, no se divide. El inmueble hipotecado, responde en cualquier situación, por la totalidad de la deuda.
- e) La hipoteca surte efectos contra tercero (cualquier persona ajena a su constitución) desde su inscripción en el Registro de la Propiedad, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse.
- f) Es de constitución voluntaria, ya que es preciso establecer un acuerdo previo entre el titular del derecho y el titular del bien sobre el que recae la obligación.
- g) La constitución y aceptación de la hipoteca deben ser expresas.

- h) No permite el saldo insoluto, el cual se define como la cuenta pendiente de pagar por parte del deudor y que da al acreedor el derecho subsidiario de exigir el pago, su existencia deviene de un acuerdo entre las partes o de la previsión de ley¹⁰.

1.4. Objeto.

En sentido general, se considera que el principal objeto de la hipoteca es garantizar una obligación constituyendo la garantía sobre un bien inmueble, de tal forma que al no cumplir con la obligación la hipoteca pueda ser ejecutada.

La cosa hipotecada ha de ser enajenable, y como se trata de hipoteca inmobiliaria, inmueble. La hipoteca puede recaer sobre cosas o sobre derechos, por lo que basta decir que ha de tratarse de una finca o un derecho inmobiliario enajenable e inscrito en el Registro de la Propiedad, puesto que estableciéndose la hipoteca mediante inscripción, requiere que esté previamente inscrito lo que se hipoteca.

La hipoteca tiene dos objetos específicos:

- a) Objeto de la garantía real: Del contrato de garantía, los contratos de hipoteca tienen la particularidad de asegurar cualquier obligación, ya sea pura, sujeta a condición suspensiva o resolutoria. Es importante resaltar que dicha obligación debe ser dineraria y/o valorada económicamente. Esto quiere decir que al garantizar una obligación a través de la hipoteca, esta tiene que ser valorada económicamente y es preciso que en el contrato de constitución de la hipoteca esté debidamente individualizado el bien inmueble con el cual se está garantizando la obligación.
- b) Objeto sobre el cual recae la garantía real: Es el bien, cosa o derecho, transmitido en garantía de la obligación. La idoneidad para ser objeto de

¹⁰ Brañas Alfonso. *Op.cit.*, Pp.343.

garantía real depende de la garantía elegida por las partes, en el caso de la hipoteca es un bien inmueble¹¹.

1.5. Modalidades.

Según, el Licenciado Juan Francisco Flores Juárez¹²:

A. Por su origen:

- a. Voluntarias: Surge a la vida jurídica, en virtud del negocio jurídico. Es decir, que para que exista la hipoteca y sea válida, es necesaria la capacidad legal de los sujetos que declaren su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y que el objeto sea lícito.
- b. Legales: Son las que se encuentran establecidas en la ley, para su constitución son necesarios ciertos requisitos. El Código Civil, no regula las hipotecas legales, sin embargo si podrían calificarse como tales aquellas que son exigidas por la ley en determinados casos, siendo uno de estos el que establece el artículo 57, del mismo cuerpo legal “Los parientes que solicitaren la administración constituirán hipoteca o prestarán fianza por el valor de los bienes del ausente. Mientras no se otorgue la expresada garantía, no cesará la administración del guardador”. El referido artículo quiere decir que la entrega de los bienes del ausente a los parientes, está sujeta a la constitución de la garantía.

B. Por su forma:

- a. Expresas: Son aquellas que, para su validez, deben ser inscritas en el Registro de la Propiedad.
- b. Tácitas: Son aquellas que no requieren para su validez, de la publicidad registral. Esta modalidad de hipoteca es inexistente en el

¹¹ Flores Juárez, Juan Francisco. *Op.cit.*, Pp. 193.

¹² Flores Juárez, Juan Francisco. *Op.cit.*, Pp. 189-191.

derecho moderno. El Código Civil, en el artículo 841 establece que la constitución y aceptación de la hipoteca deben ser expresas.

C. Por el contenido:

- a. Hipotecas ordinarias: Las que aseguran una obligación existente y pre determinada.
- b. Hipotecas de seguridad: Son en las que se garantiza una obligación de dudosa existencia, por lo tanto, la garantía no está determinada, o la que garantiza un crédito siempre y cuando se prueba su existencia y cuantía por medios ajenos a su registro.
En la legislación guatemalteca, únicamente existen las hipotecas ordinarias.

D. Por el objeto:

- a. Generales: Que gravan todos los bienes del deudor, sin que sea necesario especificarlos o detallarlos.
- b. Especiales: Que únicamente gravan bienes determinados.

La hipoteca general es importante en la historia. En el Código Civil, el artículo 826, en su parte conducente establece que “El deudor tiene el derecho irrenunciable de pedir al acreedor la reducción de la garantía mediante la liberación del gravamen hipotecario que pesa sobre alguna o varias fincas, cuando hubiere pagado más del 50% de la deuda y siempre que el valor de los inmuebles que continúen gravados, guarden una justa relación con el saldo deudor (...)”. Esto quiere decir que la hipoteca recae únicamente sobre los bienes o fracciones de bienes que la soportan.

Para Ambroise Colin¹³, las modalidades de la hipoteca son:

¹³ Colin, Ambroise y Henry Capitant. Derecho Civil. Garantías personales y reales, y pruebas. Volumen 3. Colección grandes maestros del Derecho Civil. Serie obligaciones, contratos, garantías y pruebas, y negocios jurídicos. Costa Rica. Editorial Jurídica Universitaria. 2004. Pág. 700.

A. Legales: Son las que resultan de la ley, es decir que el contrato de hipoteca está sujeto a formas solemnes, según lo determinado por la misma ley.

Con relación a las hipotecas legales Planiol¹⁴ expresa que, la idea más simple es la de dar al acreedor, en razón de su carácter, una hipoteca sobre los bienes del deudor.

B. Judiciales: Son las que resultan de los actos judiciales, consecuencia de las sentencias.

Según Planiol¹⁵, en la hipoteca judicial, todo acreedor quirografario puede transformarse en acreedor hipotecario, haciendo inscribir la hipoteca, que resulta de la sentencia condenatoria. Esto le permite esperar el pago voluntario ya que tiene una garantía sólida sobre los bienes de su deudor. Esta hipoteca no presenta inconvenientes de consideración ya que está sometida a publicidad y en especial en cuanto al crédito que garantiza, si bien es general en cuanto a los bienes sobre los que recae. Pero se debe observar su naturaleza particular. La garantía real ya no se emplea como instrumento de crédito; está destinada a la ejecución del deudor que no paga.

C. Convencionales: Son las que dependen de los convenios, específicamente de la forma exterior de los contratos.¹⁶ Esta clasificación es la alusión a las formalidades del contrato de hipoteca, significa que sólo puede ser celebrado válidamente en escritura pública. La hipoteca convencional determina las condiciones que deben reunir el acreedor y deudor hipotecario; los requisitos de forma del contrato; la regla de especialidad de la hipoteca; y las prohibiciones expresas en la ley.

¹⁴ Ripet, Georges y Jean Boulanger. *Op. cit.*, Pág. 57.

¹⁵ Ripet, Georges y Jean Boulanger. *Op. cit.*, Pág. 57.

¹⁶ Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. cit.*, Pág. 701.

Planiol expone que, la hipoteca convencional consiste en que todo propietario que tiene derecho a disponer de su inmueble, tiene igualmente derecho de constituir una hipoteca a favor de un acreedor. En general, la hipoteca se crea en el momento del nacimiento del crédito y, en la mayoría de los casos, para garantizar un préstamo; de donde proviene el nombre de *préstamo hipotecario*.¹⁷

La hipoteca también puede ser constituida por un propietario, para garantizar la deuda de un tercero.

Toda hipoteca convencional está sometida a publicidad y sólo produce efectos respecto de los terceros por medio de una institución.

No existe mayor diferencia en ésta clasificación, porque la hipoteca judicial no es más que la hipoteca legal, ya que es la ley la que regula la existencia de una relación con la sentencia, sin embargo la diferencia es de origen histórico.

1.6. Extensión de la hipoteca.

Conforme a lo regulado en el artículo 830 del Código Civil “La hipoteca se extiende:

- 1º A las accesiones naturales y mejoras;
- 2º A los nuevos edificios que el propietario construya y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados;
- 3º A los derechos del deudor en los excesos de la superficie del inmueble;
- 4º A las indemnizaciones que se refieran a los bienes hipotecados, concedidas o debidas al propietario por seguros, expropiación forzosa o daños y perjuicios; y
- 5º A las servidumbres y demás derechos reales a favor del inmueble”.

Existe una excepción a lo regulado en el artículo 830, inciso 1º del Código Civil, que regula en el artículo 834 del mismo cuerpo legal: “Los bienes de una finca

¹⁷ Ripet, Georges y Jean Boulanger. *Op. cit.*, Pág. 59.

sobre los cuales puede constituirse prenda agraria no quedarán incluidos en la hipoteca, salvo que estuvieren libres de gravamen al ejecutarse el cumplimiento de la obligación (según el artículo 36 del Decreto Ley 218 emitido por el Consejo de Ministros)”.

La extensión de la hipoteca se refiere al bien dado en hipoteca, como a la obligación que se garantiza con la hipoteca. Según Vladimir Osman Aguilar Guerra hay una extensión objetiva de la hipoteca y expone que “la determinación de los elementos concretos a los que se extiende la hipoteca se produce definitivamente en el momento de la ejecución de la hipoteca”¹⁸.

Quiere decir que la hipoteca no solamente se extiende a los elementos presentes al momento de su constitución, sino que puede no extenderse a bienes que estaban presentes en la constitución y no en el momento de la ejecución; la hipoteca puede extenderse a los bienes presentes al momento de la constitución; y no se extiende a bienes que estuvieron presentes en la hipoteca constantemente, o sea en el transcurso de la constitución a la ejecución de la misma, pero ni en un momento ni en otro.

1.7. Capacidad para hipotecar.

El artículo 835 del Código Civil, establece que “Sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y únicamente pueden ser hipotecados los bienes inmuebles que pueden ser enajenados”. La disposición legal, anteriormente citada, quiere decir que la persona individual o jurídica que constituye la garantía debe ser propietario del bien objeto de la hipoteca y por tal hecho tener la capacidad para disponer del bien inmueble objeto de la hipoteca, puesto que la hipoteca es un acto de disposición.

¹⁸ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op.cit.*, Pág. 449.

La capacidad para constituir hipoteca, radica en:

- a) Poder de disposición;
- b) Capacidad para enajenar.

Citando a Vladimir Osman Aguilar Guerra, propone que “se debe tomar en cuenta las restantes normas de capacidad y legitimación:

- a) En los supuestos de copropiedad o mancomunidad, se requiere el acuerdo unánime de los copropietarios, según el artículo 837 Código Civil.
- b) Respecto de la enajenación o gravamen sobre bienes inmuebles del hijo, los padres necesitan autorización judicial, tal como lo expresa el artículo 264 del Código Civil.
- c) Si son bienes inmuebles que pertenecen a la comunidad de gananciales, según el artículo 131 del Código Civil, es necesario el consentimiento de ambos cónyuges.”¹⁹

1.8. Bienes que no pueden hipotecarse.

Los bienes que por disposición legal, no pueden hipotecarse, se encuentran regulados en el artículo 838 del Código Civil, son los siguientes:

- 1º El inmueble destinado a patrimonio de familia; y
- 2º Los bienes adquiridos por herencia, legado o donación, cuando el causante haya puesto dicha condición, pero ésta no podrá exceder del término de cinco años. Para los menores de edad, dicho término se cuenta desde que cumplan la mayoría de edad.

En relación a las prohibiciones expresas anteriormente citadas, en el primer caso lo que busca es proteger a la familia y asegurarle, durante un tiempo determinado, el disfrute de bienes, para su protección y seguridad. El segundo caso hace referencia a la protección de los bienes de la mortual del causante, siempre y cuando exista una condición que no exceda de cinco años; y el mismo término

¹⁹ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Op.cit.*, Pág. 444.

aplica para los menores de dieciocho años desde que cumplan la mayoría de edad.

1.9. Saldo insoluto.

El saldo insoluto es la deuda no cumplida, pagada o satisfecha. Puede decirse que el saldo insoluto es una cuenta pendiente de pago que tiene el deudor y que da derecho al acreedor de exigir el pago y su existencia resulta de un contrato o acuerdo entre las partes o de la previsión de ley.

En la hipoteca no hay saldo insoluto, el artículo 823 del Código Civil, dispone “La hipoteca afecta únicamente los bienes sobre que se impone, sin que el deudor quede obligado personalmente ni aún por pacto expreso”.

Lo anterior significa que la responsabilidad en el pago de una deuda garantizada con hipoteca recae únicamente sobre el inmueble hipotecado, excluyendo la garantía personal del deudor.

1.10. Sujetos.

Según Vladimir Osman Aguilar Guerra, los sujetos de la relación jurídica hipotecaria, son los siguientes: ²⁰

1.10.1. Sujeto activo: En la relación jurídica hipotecaria, el titular del derecho real de garantía es el acreedor hipotecario, en garantía de cuyo crédito se constituye la hipoteca. Si la hipoteca es voluntaria, supuesto más frecuente en la realidad práctica, se le exige capacidad general de obrar, dependiendo del tipo de acto jurídico por el que se constituye la hipoteca; y si no la tiene, su actuación a través de su representante legal.

²⁰ *Ibid.*, Pág. 441.

1.10.2. Sujeto pasivo: El sujeto pasivo de la hipoteca, es el propietario de la finca, con independencia de que sea o no también deudor personal del crédito garantizado.

1.10.3. Tercer adquirente: El tercer poseedor es el que adquiere, los bienes hipotecados, es decir, se configura una adquisición derivativo-traslativa, con el consentimiento del acreedor. Reúne la condición de tercero porque no está personalmente sujeto al cumplimiento de la obligación garantizada, ni directa ni indirectamente, ni participó en la constitución de la hipoteca. Con relación a esto, el artículo 836 del Código Civil, regula “El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos no obstante cualquiera estipulación, salvo lo que se establezca en contratos que se refieren a créditos bancarios”.

Con relación al tercer adquirente, Ripet señala que, el tercer adquirente puede dejarse embargar soportando así el efecto de la acción hipotecaria. Puede también abandonar el inmueble para evitar que el embargo se haga contra él. Pero tiene también el medio de evitar el embargo, pagando al acreedor demandante. Conservará así el inmueble y al haber realizado un pago por otro puede ir contra el deudor beneficiándose con la subrogación.²¹

1.11. Derechos y obligaciones del deudor hipotecario.

Los derechos del deudor hipotecario son:

- a) Tiene la capacidad y potestad de gozar del bien inmueble sobre el cual recae la hipoteca.
- b) Permite al deudor conservar la propiedad y/o beneficiarse de las utilidades del inmueble.

²¹ Ripet, Georges y Jean Boulanger. *Op. cit.*, Pág. 92.

Las obligaciones del deudor hipotecario son:

- a) Pagar, según lo acordado en el instrumento de constitución de la hipoteca, cada cuota del crédito que le fue otorgado.
- b) Conservar en buen estado el bien inmueble dado en garantía hipotecaria.

1.12. Derechos y obligaciones del acreedor hipotecario.

Los derechos del acreedor hipotecario son:

- a) Al momento que el deudor no pague las amortizaciones acordadas, el acreedor podrá dar por vencido el plazo y exigir ejecutivamente el pago del saldo adeudado.²²
- b) Exigir el pago inmediato del total de la deuda, al momento en que el deudor no los realice. Si no se realizan los pagos una vez declarada la ejecución, se produce el embargo de la garantía y posterior adjudicación para pagar la deuda hipotecaria.
- c) Ejecutar la deuda, con el bien inmueble hipotecado, promoviendo judicialmente la venta del bien gravado, a través de la subasta pública, cuando la obligación sea exigible y de plazo vencido, o a seguir el procedimiento establecido en la ley, cuando la obligación sea ante una institución bancaria.

Las obligaciones del acreedor hipotecario son:

- a) Al momento de exigir el cumplimiento de la obligación, judicialmente, el acreedor tiene que acreditar la existencia de la hipoteca, por medio del testimonio de la escritura pública de constitución de la hipoteca debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.
- b) El acreedor también debe acreditar la existencia del crédito garantizado con hipoteca, en razón de ser accesoria del bien inmueble.

²² Colegio de registradores de España. "El Colegio de Registradores valora positivamente el Real Decreto sobre medidas de apoyo a los deudores hipotecarios". España. 2011. Disponible en red: http://www.registradores.org/ca/detalle_notas_prensa.jsp?DS48.PROID=3419.

Capítulo 2. Ejecución de la hipoteca en Guatemala

2.1. Acción hipotecaria.

Como lo manifiesta Blasco Gascó y Montés Pendadés, el acreedor hipotecario en cuanto titular de esa unidad compleja a la que se denomina “crédito hipotecario”, goza de una doble titularidad activa: es titular del derecho de crédito y es titular del derecho real de hipoteca que garantiza el cumplimiento de la obligación o la satisfacción del crédito. Ambas titularidades son normalmente indivisibles pero en determinados supuestos se manifiestan con una clara autonomía o bien mediante el predominio de una de ellas sobre la otra.²³

La legitimación activa corresponde al acreedor hipotecario. Mediante esta acción se persigue una actividad procesal dirigida a obtener una determinada suma de dinero mediante la enajenación por precio del bien hipotecado, es decir, mediante la realización del valor del bien hipotecado.

Incumplida la obligación asegurada, el titular de la hipoteca puede promover la venta del inmueble (esté en poder o propiedad de cualquier persona), pues su derecho de hipoteca es real, para obtener el pago de la obligación con el precio que se consiga por el bien inmueble.

Incumplida la obligación, el acreedor puede ejercitar la acción real hipotecaria. Además tiene, la correspondiente acción personal propia de su derecho de crédito, para reclamar al deudor el cumplimiento de la obligación, y, en su defecto, exigirle daños y perjuicios. Puede interponer una u otra acción o ejercitar ambas a la vez.

²³ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. Derechos Reales. Guatemala, Guatemala. Colección de Monografías Hispalense. 2007. Pág. 435.

2.2. Plazo de prescripción de la acción hipotecaria.

Respecto a este plazo, el artículo 856 del Código Civil, establece: “La obligación garantizada con hipoteca prescribirá a los diez años contados desde el vencimiento de la obligación o de la fecha en que se tuviere como vencido en virtud de lo estipulado”.

El artículo 1170, numeral 1º del Código Civil, indica “El registrador, a solicitud descrita de parte interesada, cancelará: 1º. Las inscripciones de derechos reales sobre inmuebles con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años de vencimiento del plazo o de la prórroga inscritos;...”

Sin embargo, hay que tomar en cuenta que la prescripción no extingue los derechos sino las acciones en el sentido de facultar al deudor demandado para enervar la pretensión ya prescrita del acreedor demandante mediante la oportuna excepción.

2.3. Procedimiento doctrinario y legal para ejecutar la hipoteca.

Según el artículo 294 del Código Procesal Civil y Mercantil, regula que procede la ejecución en la vía de apremio cuando se solicite en virtud de ciertos títulos, siempre que tengan aparejada la obligación de pagar cantidad de dinero, líquida y exigible. Regula en el numeral 3º los créditos hipotecarios.

El Código Civil, regula que la hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación. Siendo pues, un derecho real que garantiza el cumplimiento de una obligación, es lógico pensar que en el proceso de ejecución en la vía de apremio lo que se persigue es dar satisfacción a esa obligación. Sin embargo, en lo que corresponde a la hipoteca, nuestro sistema es muy especial, ya que, cuando la garantía está constituida por dicho derecho real, no hay responsabilidad personal; es decir, en caso de que la

hipoteca resulte insuficiente, no hay posibilidad de hacer efectiva la obligación en otros bienes del deudor. El patrimonio de éste no responde genéricamente, sino solamente con el bien hipotecado. Por eso, el artículo 823 del Código Civil, regula que la hipoteca afecta únicamente los bienes sobre los que recae, sin que el deudor quede obligado personalmente ni aún por pacto expreso.

Normalmente, la ejecución en la vía de apremio se entablará contra el deudor hipotecario. Pero, si éste ha enajenado el inmueble, y consta esta circunstancia en el Registro General de la Propiedad, la ejecución debe plantearse contra el propietario actual, debidamente legitimado. Debe tenerse presente que la enajenación de la cosa litigiosa puede ocurrir en el curso del proceso de ejecución en la vía de apremio, en cuyo caso si tuviera que enderezarse la acción contra el nuevo adquirente, provocaría innumerables dificultades en la tramitación del proceso. En tal caso, es aplicable el artículo 60 del Código Procesal Civil y Mercantil, con relación a que si en el curso del proceso se transfiere el derecho controvertido, por acto entre vivos a título particular, el proceso prosigue entre las partes originarias. En ese caso, el adquirente (sucesor a título particular) puede intervenir o ser llamado al proceso en calidad de parte y, si las otras partes dan su consentimiento, quien enajenó (ejecutado), puede ser objeto de exclusión, pero quedando sujeto a los resultado del proceso.²⁴

El remate del bien hipotecado debe llevarse a cabo sin retardo, dado el carácter especial y privilegiado del título, y por eso, se incluyó a los créditos hipotecarios dentro de los títulos que permiten abrir la vía de apremio.

Las fases del proceso de ejecución en la vía de apremio son las siguientes²⁵:

- a) Demanda: Para plantear una demanda ejecutiva en la vía de apremio, en la práctica, se acude al mismo esquema que se emplea para las demandas de cualquier otro tipo, o sea las que corresponden al juicio ordinario. Estas

²⁴ Aguirre Godoy, Mario. Derecho Procesal Civil. Tomo II. Volumen 1º. Guatemala, Guatemala. Centro Editorial Vile. 2006. Pág. 185.

²⁵ Ibid., Pág. 212.

demandas están sujetas a lo preceptuado en los artículos 61 y 106 del Código Procesal Civil y Mercantil. Como medio de prueba, basta con acompañar el título ejecutivo en que se funde la pretensión. Sin embargo, en la práctica, se ofrece prueba, el menos la esencial, previendo la posible oposición del ejecutado.

Conforme el artículo 294 del Código Procesal Civil y Mercantil, procede la ejecución en la vía de apremio cuando se pida con fundamento en los títulos que establece dicha norma, siempre que tengan aparejada la obligación de pagar cantidad de dinero, líquida y exigible. Se refiere esta norma a ejecuciones de obligaciones dinerarias y se establece como condición que la obligación sea líquida, es decir, que no esté sujeta a liquidación previa, y además, que sea exigible, o que sea de plazo vencido, o si se trata de una obligación condicional, que se haya cumplido o realizado la condición.

- b) Mandamiento de ejecución y embargo: Según el Código Procesal Civil y Mercantil, promovida la vía de apremio, el juez calificará el título en que se funde, y si lo considera suficiente, despachará mandamiento de ejecución, ordenando el requerimiento del obligado y el embargo de bienes, en su caso. Únicamente se exceptúa del requerimiento y del embargo, la obligación que estuviere garantizada con prenda o hipoteca, porque en éstos casos sólo se notifica la ejecución y se señala de una vez día y hora para el remate de los bienes dados en garantía. En todo caso, puede el ejecutante solicitar las medidas cautelares que autoriza el Código Procesal Civil y Mercantil, en el artículo 297.
- c) Anotación de demanda: Los artículos 304 y 308 del Código Procesal Civil y Mercantil, regulan que si el crédito embargado está garantizado con hipoteca, el acto de embargo debe anotarse en el Registro de la Propiedad Inmueble, para lo cual libraré el juez, de oficio, el despacho correspondiente.

- d) Designación de bienes: El acreedor tiene derecho a designar los bienes en que haya de practicarse el embargo, pero el ejecutor no embargará sino aquellos que, a su juicio, sean suficientes para cubrir la suma por la que se decretó el embargo más un diez por ciento para la liquidación de las costas.
- e) Tasación y remate: Dispone el Código Procesal Civil y Mercantil que practicado el embargo, se procederá a la tasación de los bienes embargados, lo que puede hacerse por expertos nombrados por el juez, quienes pueden designar a uno solo, si fuere posible, o varios si hubiere que valuarse bienes de distinta clase o en diferentes lugares.
- f) Orden de remate: Hecha la tasación o fijada la base para el remate, se ordenará la venta de los bienes embargados, anunciándose tres veces, por lo menos, en el Diario de Centroamérica y en otro de mayor circulación. Además, se anunciará la venta por edictos fijados en los estrados del Tribunal y, si fuere el caso, en el juzgado menor de la población a que corresponda el bien que se subasta, durante un término no menor de quince días y no mayor de treinta días, como lo establece el artículo 313 del Código Procesal Civil y Mercantil.
- g) Remate: El día y hora señalados para el remate, el pregonero del juzgado anunciará el remate y las posturas que se vayan haciendo, de las cuales el secretario tomará nota. Cuando ya no hubiere más posturas, el juez las examinará y cerrará el remate declarándolo fincado en el mejor postor y lo hará saber por el pregonero. De esto se levantará un acta que firmarán el juez, el secretario, el rematario y los interesados que estén presentes y sus abogados. Sólo se admitirán postores que en el acto de la subasta depositen el diez por ciento del valor de sus ofertas, salvo que el ejecutante los releve de esta obligación. Si fueren varios los bienes que se rematan, serán admisibles las posturas que por cada uno de ellos se hagan, separadamente. Fincado el remate en el mejor postor, se devolverán a los demás los depósitos que hubieren hecho. El postor y el ejecutante podrán convenir en el acto del remate en las condiciones relativas a la forma de

pago, según lo regulado en el artículo 315 del Código Procesal Civil y Mercantil.

- h) Liquidación: A fin de que el subastador pueda cumplir con su obligación es necesario que se proceda a la liquidación de la deuda. El artículo 319 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece que practicado el remate, se hará liquidación de la deuda con sus intereses y regulación de costas causadas al ejecutante, y el juez librará orden a cargo del subastador, conforme a los términos del remate. Los gastos judiciales y de depósito, administración e intervención, y los demás que origine el procedimiento ejecutivo, serán a cargo del deudor y se pagarán de preferencia con el precio del remate, siempre que hayan sido necesarios o se hubieren hecho con autorización judicial. Completada la fase de liquidación del adeudo, en el auto que la apruebe, el juez señalará al subastador un término no mayor de ocho días, para que realice el depósito en la Tesorería del Organismo Judicial del saldo que corresponde.
- i) Escrituración y entrega de bienes: Tal como lo regula el artículo 324 del Código Procesal Civil y Mercantil, una vez cumplidos los requisitos correspondientes al remate, el juez señala al ejecutado el término de tres días para que otorgue la escritura traslativa de dominio. En caso de incumplimiento del deudor, el órgano jurisdiccional, en su rebeldía, la otorga de oficio. El juez nombra para ese efecto al Notario que el interesado designe y a costa de éste. La escritura tiene que llenar las formalidades de todo instrumento público notarial, pero es obligatorio transcribir el acta de remate y el auto que aprueba la liquidación. De esta forma, se llega al final del proceso ejecutivo, ya que solo resta la entrega de bienes, a quien los haya adquirido, ya sea por remate o por vía de adjudicación en pago del adeudo.

A esta fase final se refiere el artículo 326 del Código Procesal Civil y Mercantil, dictando que 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 diez días, bajo apercibimiento de ordenar el lanzamiento o el secuestro, en su caso y a su costa.

2.4. Análisis de caso ejecución en la vía de apremio de hipoteca en Guatemala.

Al realizar el presente trabajo de investigación, se tuvo la oportunidad de tener acceso a un caso concreto de ejecución hipotecaria en la vía de apremio, el cual será analizado desde la presentación de la demanda, hasta la adjudicación del bien inmueble.

Juzgado Quinto de Primera Instancia Civil, Guatemala

Expediente: 01046-2007-09380

Oficial III

Tipo de Proceso: Civil de Ejecución en la Vía de Apremio²⁶

- Demandado: Jose María Caldas Leal
- Demandante: Financiera Industrial, Sociedad Anónima en calidad de fiduciario del fideicomiso de administración y realización de activos de Banco de Comercio, Sociedad Anónima.
- Título ejecutivo: Testimonio de la escritura pública de contrato de crédito bancario con garantía hipotecaria por la cantidad de Q.346,000.00
- Plazo de la obligación: 10 años
- Forma de pago: amortizaciones mensuales de Q.3,000.00 y saldo al vencimiento del plazo
- Intereses: 18% anual sobre saldos
- Intereses moratorios: 2% anual
- Garantía: Finca 643, folio 143, libro 22E de Izabal.

²⁶ Expediente del Centro de Servicios Auxiliares de la Administración de Justicia del Organismo Judicial, Guatemala.

En el referido caso, Jose María Caldas Leal y la entidad Banco de Comercio, Sociedad Anónima celebraron contrato de crédito bancario con garantía hipotecaria, el 11 de abril de 2006, por la cantidad de Q.120,000.00, por un plazo de diez años, monto que debería ser pagado por amortizaciones mensuales a capital de Q.1,000.00 cada una con saldo al vencimiento del plazo y una tasa de interés de 18% variable anual. En garantía se constituyó a favor de Banco de Comercio, Sociedad Anónima hipoteca en primer lugar, sobre el inmueble, propiedad del deudor identificado con el número de finca 643, folio 143, libro 22E de Izabal.

Posteriormente celebraron contrato de ampliación y modificación de crédito hipotecario, con fecha 22 de noviembre de 2006 en el cual se amplió la deuda por la cantidad de Q.230,000.00 adicionales al saldo del crédito original, por lo que el crédito ascendió a la suma de Q.346,000.00, misma que sería pagada por la parte deudora mediante amortizaciones mensuales a capital de Q.3,000.00 cada una con saldo al vencimiento del plazo e intereses mensuales, con las mismas condiciones del crédito original.

Financiera Industrial, Sociedad Anónima se constituyó en fiduciario del fideicomiso denominado "Fideicomiso de administración y realización de activos excluidos de Banco de Comercio, Sociedad Anónima", aportándose como patrimonio del fideicomiso en forma irrevocable todos los bienes y derechos de Banco de Comercio, Sociedad Anónima.

Consecuentemente del incumplimiento por parte del deudor en el pago de las sumas adeudadas en concepto de intereses a los que se obligó, la entidad Financiera Industrial, Sociedad Anónima, a través de su mandatario especial judicial con representación, procedió a entablar demanda por medio del procedimiento de ejecución en la vía de apremio en contra del deudor.

La demanda cumplió con todos los requisitos establecidos en los artículos 61 y 106 del Código Procesal Civil y Mercantil, siendo los siguientes:

- a) Se dirigió al juez de primera instancia del ramo civil del departamento de Guatemala.
- b) En la parte expositiva, consignó la personería, asistencia técnica, lugar para recibir notificaciones y el objeto de la comparecencia.
- c) En la relación de los hechos detalló los antecedentes, la obligación que se ejecuta, el incumplimiento y la procedencia de la ejecución.
- d) Se fundamentó en los artículos 294 al 313 del Código Procesal Civil y Mercantil, en los cuales se regula el proceso de ejecución en la vía de apremio.
- e) Como medios de prueba ofreció documentos, que consistían en fotocopia legalizada del contrato de fideicomiso de administración y realización de activos excluidos de Banco de Comercio, Sociedad Anónima; fotocopia legalizada del mandato especial judicial con representación otorgado por Financiera Industrial, Sociedad Anónima; original de la certificación extendida por el Registro General de la Propiedad del inmueble sobre el cual recaía la obligación; el título ejecutivo, presentando el primer testimonio original de la escritura de contrato de crédito bancario con garantía hipotecaria; y el primer testimonio original de la ampliación y modificación del mismo; también consignó como medio de prueba las presunciones legales y humanas.
- f) La petición en términos precisos, principalmente que el juez calificara el título ejecutivo; que señalara día y hora para el remate del bien inmueble que garantizó la obligación, mandando a faccionar los edictos correspondientes, fijando como base la cantidad de Q.345,000.00 en concepto de capital adeudado, más intereses, recargos por mora y costas judiciales; que se librara despacho al juez de paz del municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal; que la orden de venta se anunciara 3 veces según lo establecido por la ley; que en su oportunidad se declarara fincado el remate al mejor postor o a falta de éste, adjudicado en pago; una

vez practicado el remate, se procediera a la liquidación de la deuda con intereses y costas judiciales; que se señalara el plazo de 3 días para que el demandado otorgara la escritura traslativa de dominio y en su rebeldía el juez la otorgara de oficio, nombrando al notario designado para el efecto; y por último que otorgada la escritura traslativa de dominio, se diera posesión del bien al rematante o adjudicatario, por un plazo que no excediera de 10 días, bajo apercibimiento de realizar el lanzamiento.

- g) Lugar y fecha, la cual fue presentada en la ciudad de Guatemala, el día 11 de septiembre de 2007.
- h) Firma del abogado.

La demanda fue recibida por el Centro de Servicios Auxiliares de la Administración de Justicia el 27 de septiembre de 2007.

En resolución de fecha 8 de noviembre de 2007 el Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil, admitió para su trámite la demanda ejecutiva en la vía de apremio, confiriendo a la parte ejecutada audiencia por el plazo de 3 días para interponer las excepciones que destruyeran la eficacia del título. En la misma resolución, para notificar a la parte demandada se comisionó al Juez de Paz respectivo, fijándole el plazo de la distancia en un día, librando el despacho correspondiente.

El 7 de octubre de 2008, la Jueza del Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil, libró despacho al Juez de Paz del municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal.

El 23 de enero de 2009 el Juzgado Quinto de Primera Instancia Civil emitió resolución en la que tuvo por recibido el despacho proveniente del Juzgado de Paz del municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal en la que hacía constar la razón asentada por el notificador, en la cual constaba la imposibilidad de notificar al demandado en virtud de ser incorrecta la dirección para notificar.

El 24 de junio de 2010 la parte actora presentó al Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil, un memorial en el que amplió la demanda, indicando otro lugar para notificar al demandado.

El 25 de junio de 2010 el Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil, admitió para su trámite la ampliación de la demanda.

El 30 de julio de 2010 el Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil, emitió resolución en la que establece que la parte actora se imponga a la razón asentada por el notificador respectivo del Juzgado de Paz, del municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal.

En memorial de fecha 10 de septiembre de 2010, la parte actora hace constar que por no haber sido posible practicar las notificaciones al demandado, solicita al Juez que se designe como notario notificador, propuesto por la misma parte actora.

El 14 de septiembre de 2010, el Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil admitió para su trámite el memorial de solicitud para nombrar notario notificador.

El 7 de octubre de 2010 el notario notificador se constituyó en el municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal y en la dirección para notificar al demandado levantó el acta de notificación correspondiente.

El notario notificador, en memorial de fecha 11 de octubre de 2010 solicitó incorporar al expediente el acta de notificación.

El Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil, en resolución de fecha 14 de octubre de 2010 dio por presentada el acta de notificación a la parte demandada.

El 29 de diciembre de 2010, la parte actora presentó un memorial al Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil, en el cual adjuntó una certificación reciente del Registro General de la Propiedad y solicitando que se señalara día y hora para la venta en pública subasta, mandándose a faccionar los edictos correspondientes.

El 17 de enero de 2011 el Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil emitió resolución en la que señaló el día 16 de febrero de 2011 para el remate y faccionó el edicto correspondiente para ser publicado.

Los edictos fueron publicados con fechas 28 de enero, 4 de febrero y 11 de febrero de 2011, respectivamente en el Diario de Centroamérica y en La Hora.

El 15 de febrero de 2011 la parte actora presentó un memorial al Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil, en que incorporó las publicaciones y el edicto fijado en el Juzgado de Paz del municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal.

El 16 de febrero a las 14:00 horas se llevó a cabo el remate, el cual quedó asentado en un acta, levantada por el Secretario del Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil, estando presentes la Jueza, el Oficial y el Secretario, así como la parte actora representada por su mandatario judicial. Por no existir postores que se hayan presentado al remate, la parte ejecutante manifestó su voluntad que dicho inmueble le fuera adjudicado en pago, por lo que la Juez procedió a adjudicar en pago el bien inmueble rematado a la parte ejecutante Financiera Industrial, Sociedad Anónima a través de su mandatario especial judicial con representación, por la cantidad reclamada, más intereses y costas procesales.

Posteriormente, el 6 de mayo de 2011 la parte actora presentó un memorial, solicitando a través de la vía de los incidentes la liquidación de la deuda, con intereses y regulación de las costas, presentando el proyecto de liquidación por la cantidad de Q.434,027.41.

El 9 de mayo de 2011 el Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil, emitió resolución en la admitió para trámite en la vía de los incidentes el proyecto de liquidación. Corrió audiencia a la parte demandada, por el plazo de 2 días.

En virtud que la parte demandada, no compareció a la audiencia. El 23 de mayo de 2011 el Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil aprobó el proyecto de liquidación presentado por Financiera Industrial, Sociedad Anónima, pero lo redujo a la cantidad de Q.429,136.29.

Financiera Industrial, Sociedad Anónima por medio de un memorial de fecha 3 de agosto de 2011 dirigido al Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil, solicitó que se fijara al ejecutado el plazo de ley para que otorgara la escritura traslativa de dominio, y en caso de rebeldía, que fuera otorgada por la Jueza y propuso al notario de la parte actora.

El 5 de agosto de 2011 el Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil admitió para trámite el memorial descrito anteriormente.

El 7 de agosto de 2011 el Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil emitió una resolución en la que, en virtud de las constancias procesales, se hizo efectivo el apercibimiento contenido en la resolución de fecha 5 de agosto de 2011, en consecuencia y en rebeldía de la parte ejecutada, la Juez otorgó de oficio y a costa de la parte ejecutada la escritura traslativa de dominio del bien que garantizaba la obligación dentro del proceso, nombrando al notario propuesto en el escrito que estaba resolviendo.

El día 8 de mayo de 2012 se otorgó la escritura traslativa de dominio por adjudicación judicial en pago de bien inmueble.

Con fecha 16 de julio de 2012 se presentó el aviso notarial a la municipalidad del municipio de Puerto Barrios, departamento de Izaba y el día 17 de julio de 2012 se presentó el aviso notarial al Departamento de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles (DICABI).

2.5. Análisis y aporte personal del estudio del caso.

Con el resumen anterior de una ejecución en la vía de apremio, en Guatemala, se puede deducir y establecer varios puntos importantes, en el caso concreto.

Es importante mencionar que la demanda si cumplió con todos los requisitos que establece la ley, principalmente con los de los artículos 61 y 106 del Código Procesal Civil y Mercantil, por tal razón la misma fue admitida para su trámite.

El primer retardo en la administración de justicia, fue en admitir la demanda, pues transcurrió más de un mes desde la presentación hasta que fuera admitida para su trámite.

Otro punto inaceptable en el caso descrito anteriormente, fue que pasaron once meses para que la Jueza del Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala, enviara el despacho al Juez de Paz del municipio de Puerto Barrios, departamento de Izabal. Eso no solo retardó el proceso sino que por la misma razón la parte demandada no fue notificada de la forma como lo establece el ordenamiento jurídico guatemalteco.

En varias ocasiones se intentó notificar a la parte demandada, hasta que por el retardo y por la imposibilidad de realizarse las notificaciones, la parte actora

solicitó y propuso al notario notificador, el cual fue aceptado un año y nueve meses más tarde, demostrando el retardo en la administración de justicia.

Después de haber tenido por rebelde a la parte demanda, por no haber contestado la demanda y no haberse presentado de ninguna manera al proceso, transcurrieron cuatro meses para que se señalara día y hora para el remate, lo cual tampoco cumplió con los plazos regulados en la legislación guatemalteca.

Los edictos si se realizaron como lo establece la ley, los cuales fueron tres en dos diarios de mayor circulación, en el término de quince días.

El remate también se llevó a cabo como lo establece la ley, levantándose el acta correspondiente y con las formalidades requeridas.

El proyecto de liquidación también se presentó de manera correcta y fue aprobado según el arancel y con los ajustes necesarios realizados por la Jueza del Juzgado Quinto de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento de Guatemala.

Una de las incongruencias que se pudo observar en el estudio del caso, es que también hubo un lapso de seis meses para que se otorgara la escritura traslativa de dominio, siendo lo correcto tres días según lo establecido por el artículo 324 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Al haber analizado el caso de ejecución hipotecaria en Guatemala, resulta difícil pensar en una ejecución hipotecaria centroamericana por varios motivos, el primero de ellos, que el mismo Tratado establece que la ejecución hipotecaria se llevará a cabo en el lugar en el que se encuentre situado el bien inmueble, pero esto resulta complicado ya que para esto las personas que constituyen la hipoteca centroamericana deberían conocer las leyes y procedimientos del país en el que se encuentre el bien inmueble.

Además es complicado pensar en notificar a las partes, sobre todo si el deudor hipotecario se encuentra en lugar distinto en el que está situado el bien inmueble, como se pudo determinar en el análisis del caso concreto en la práctica guatemalteca, estando en el mismo país es difícil llevar a cabo las notificaciones en el interior del país, cuánto más difícil puede resultar notificar a una de las partes estando en otro país.

Resulta difícil pensar en la viabilidad de aplicar una hipoteca centroamericana, no por lo que implica su constitución, ya que el procedimiento se encuentra establecido en el Tratado, además no hay ningún problema o dificultad en presentar el documento de constitución de hipoteca centroamericana en los Registros de la Propiedad de los Estados Parte, porque se haría electrónicamente. Lo complicado es que al momento en que el deudor hipotecario incumpla con la obligación y el acreedor hipotecario desee ejecutar la hipoteca centroamericana, aunque el mismo Tratado establece que el procedimiento se llevaría a cabo en el lugar y bajo las leyes del Estado Parte en el que se encuentre ubicado el inmueble, esto implica que las partes incurrirían en gastos no previstos e incluso tengan que viajar para poder apersonarse al proceso.

En Guatemala, existen innumerables procesos de ejecución hipotecaria en la vía de apremio, los principales demandantes son las instituciones bancarias y financieras que al final del proceso se adjudican el bien inmueble constituido en garantía, pero hay ciertas dudas en cuanto al Tratado, ya que si el demandado presenta ante el juez una oposición o una apelación que debe ser conocida por un tribunal de apelación en el lugar en que se encuentre el inmueble, dichos entes jurisdiccionales tienen la obligación de resolver sin dar audiencia a la contraparte, lo cual podría constituir una posible violación al derecho de audiencia protegido por la Constitución Política de la República de Guatemala²⁷.

²⁷ Constitución Política de la República de Guatemala.

Capítulo 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”

3.1. Antecedentes.

Durante la celebración del Congreso Iberoamericano de Registradores de la Propiedad, nace en el año 1999, en Antigua Guatemala, la idea de crear un ente regional que tuviera por objeto fomentar el fortalecimiento institucional de los Registros, estableciendo un sistema para dar seguimiento y apoyo a los procesos de modernización. Es así como surge a la vida jurídica el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá y República Dominicana (CRICAP).

El Consejo está integrado por un representante titular y suplente de cada uno de los países miembros, que se reúnen con cierta periodicidad, principalmente para promover y emprender proyectos de modernización en la actividad mobiliaria registral.

En la quinta sesión de trabajo, celebrada en Nicaragua en abril de 2005, se acordó trabajar en un proyecto de hipoteca uniforme para la región centroamericana. Motivado por la realidad que se tenía en ese momento, respecto de la actividad bancaria a nivel regional, la cual iba creciendo. La Banca se había regionalizado, había dado el paso que en otros niveles no se ha logrado concretar; en ese orden de ideas, se visualizó un área de oportunidad para los Registros de la Propiedad Centroamericanos, en avanzar hacia la modernización, regionalizando también la inscripción de hipotecas, las cuales podrían ser constituidas, registradas y ejecutadas, en caso de incumplimiento con ciertas características particulares.

Se planeó y ejecutaron básicamente dos fases: la primera, consistente en la elaboración de un estudio de factibilidad para establecer un instrumento de hipoteca uniforme para la región y elaboración del modelo de tal instrumento; y la

segunda consistente en la formalización del Tratado regional que regulara el marco normativo de la hipoteca centroamericana y su implementación; esto implicaría la divulgación, capacitación, interconexión, equipamiento y puesta en marcha.

El 12 de diciembre de 2007, en la declaración de la treinta y una Cumbre de Mandatarios del Sistema de Integración Centroamericana (SICA), se divulgó por los Ministerios de Relaciones Exteriores de Centroamérica, la suscripción del Tratado para la implementación de la hipoteca centroamericana, elaborado por CRICAP y firmado por los Ministros el 11 de diciembre de 2007, en la ciudad de Guatemala.

El 7 de octubre de dos mil 2010, en el Diario de Centroamérica se publicó la aceptación del tratado, fijando su fecha de entrada en vigencia a los ocho días después de la publicación. Es así como nace y se desarrolla el proyecto de la hipoteca centroamericana, esperando que los países que aún no lo han ratificado, lo ratifiquen y hagan posible su implementación.

Actualmente Guatemala y El Salvador, son los único dos países de la región centroamericana que han ratificado el Tratado. Se espera que Honduras, Nicaragua y Panamá puedan, con voluntad política, ratificar prontamente el Tratado. Costa Rica, sigue considerando algunos factores y para República Dominicana es más difícil ya que el sistema registral es muy diferente al del resto de los países. Las diferencias, radican en que el proceso de inscripción registral en algunos países es más lento y los criterios no se encuentran unificados ni siquiera por los mismos Registros. Razón por la que tendrá que hacer mayores esfuerzos y ciertos cambios en su forma de llevar el registro público.²⁸

²⁸ *Ramírez, Daniel y Figueroa, Lavinia*. "Hipoteca Centroamericana". Revista Impulso Mercantil. Número 2. Guatemala. 2011. Pág. 06.

3.2. Características.

Según el artículo 3 del “Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana” la hipoteca centroamericana tendrá las siguientes características:

- a) Ser consignada en instrumento público, otorgado ante notario que contenga las cláusulas mínimas acordadas por los Estados parte en el 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 que se encuentran enumeradas por el propio Tratado, son exclusivamente para la constitución de la hipoteca centroamericana y al mismo tiempo, al redactar el Tratado se buscó la manera que estas características fueran similares a las de la constitución de hipoteca en cada país de los Estados parte.

3.3. Requisitos para la constitución de hipoteca centroamericana.

La hipoteca centroamericana, es aquella que puede constituirse en cualquiera de los Estados parte, estando el inmueble en lugar distinto al del lugar de constitución; presupone la validez de los contratos efectuados por notario en

ejercicio con función extraterritorial y la presentación de los documentos constitutivos en cualquiera de los Registros de la Propiedad Inmueble de los Estados parte. Es voluntaria, pero si los contratantes desean que se apliquen las normas y reglas del Tratado a la constitución, vida y ejecución de la hipoteca, debe manifestar expresamente tal voluntad.

La hipoteca centroamericana ya sea hipoteca simple, abierta o de cédula, se constituirá en escritura pública, celebrada ante notario autorizado en cualquiera de los Estados parte y con las formalidades establecidas en el Tratado.

Es importante, establecer que según el artículo 4 del Tratado, la escritura pública en que se formalice una hipoteca centroamericana deberá contener como mínimo lo siguiente:

- a) Número de escritura, lugar, fecha, hora de otorgamiento y nombre completo del notario autorizante.
- b) Identificación de los comparecientes. Cuando se trate de persona natural o física, el notario autorizante deberá verificar la identidad del o los comparecientes y dejar constancia del nombre, nacionalidad, edad o aclaración que es mayor de edad, profesión u oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identificación. 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 identificación, 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 de individualizarse el monto para el que responde cada bien inmueble. Cuando se contrate en moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América se deberá establecer su mecanismo de convertibilidad, en caso de ejecución.
- h) Plazo para el cual se constituye la hipoteca.
- i) Los comparecientes podrán acordar los casos en que el plazo se tendrá por vencido, extinguido o insubsistente, y pueda el acreedor hipotecario exigir el pago inmediato de las obligaciones garantizadas.
- j) Domicilio especial. Para los efectos judiciales, la hipoteca centroamericana sólo podrá someterse a la jurisdicción del Estado parte donde esté situado el inmueble.
- k) Los comparecientes deberán expresar que se someten a los procedimientos judiciales contemplados en el Tratado.
- l) Cualquier otra disposición acordada por los comparecientes que no contravenga lo establecido en el Tratado.

3.4. Subasta o remate de bienes.

Según el artículo 33 del Tratado la subasta o remate se llevará a cabo en el lugar, fecha y hora señalados, al mejor postor, entendiéndose por tal, el que ofrezca mejor precio. Si llegada la hora aún se hicieren posturas, se continuarán admitiendo, hasta que no haya quien mejore la última. Para habilitarse como postor deberá consignarse el diez por ciento de la base del remate, mediante cheque certificado, depósito, certificado de garantía, cheque de gerencia o cheque de caja, u otra modalidad que permita la ley del Estado parte en que se lleve a cabo la ejecución.

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

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

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

3.5. Arancel Registral Único Centroamericano.

El artículo 37 del Tratado regula que para los efectos de reglamentación de los aranceles a que estará sujeta la inscripción de la hipoteca centroamericana, los Estados parte suscribirán dentro de un plazo de tres años a partir de la entrada en vigencia del Tratado, protocolos especiales mediante los cuales se adopte un arancel registral único centroamericano.

Mientras no se adopte el arancel único para la hipoteca centroamericana, los Registros de la Propiedad Inmueble de los Estados parte suscritos al Tratado, cobrarán los servicios de conformidad a los aranceles de los Registros de los Estados parte en donde se brinde el servicio de recepción y de calificación o emisión de la información registral requerida.

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

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

En cuanto al arancel único para la inscripción de la hipoteca centroamericana, será sumamente necesario realizar un estudio socioeconómico en cuanto a la capacidad de pago de los usuarios de los Estados parte, ya que si bien cada registro cuenta con su propio arancel y normativa al respecto, será importante unificar criterios para cada inscripción u operación registral, así como determinar la moneda en la que se cobrará por los servicios prestados, en cada Estado receptor de documentos para su calificación e inscripción.

3.6. Impuesto Único sobre Inmuebles.

El Impuesto Único Sobre Inmuebles, abreviado IUSI, es un tributo que recauda el Estado de Guatemala, que recae sobre los bienes rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras, así como los cultivos permanentes de cada uno de los contribuyentes.²⁹

En Guatemala, según el artículo 1 de la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, Decreto número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, se establece un impuesto único anual, sobre el valor de los bienes inmuebles situados en el territorio de la República.

El artículo 3 del mismo cuerpo legal regula que este impuesto recae sobre los bienes inmuebles rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes.

²⁹ *Wikiguate*. Instituto de Lingüística e Interculturalidad de la Universidad Rafael Landívar. Impuesto Único sobre Inmuebles. Guatemala.2011. Disponible en red: www.wikiguate.com.gt/wiki/Impuestro_Unico_Sobre_Inmuebles

Con relación a este impuesto, sería importante revisar la legislación de los otros Estados parte, para saber si también existe un impuesto único sobre inmuebles o alguno similar.

3.7. Ejecución de la hipoteca centroamericana.

El Tratado establece un procedimiento especial para la ejecución de la hipoteca centroamericana. Regula que la ejecución se llevará a cabo en el Estado parte en que se encuentre ubicado el bien inmueble y serán competentes para conocer, los jueces de primera instancia en materia civil, siempre que en el Estado parte en que se lleve a cabo la ejecución, no se disponga de tribunales especializados en materia mercantil, comercial o bancaria; tal sería el caso de Guatemala en el cual, si bien es cierto existe un procedimiento especial para las ejecuciones bancarias, no existen tribunales especializados en dicha materia.

Según este procedimiento, el acreedor deberá comparecer por escrito ante el juez competente, por medio de apoderado judicial, llenando los requisitos del artículo veintitrés del Tratado, es importante notar que son similares a los establecidos en el artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, es decir:

- 1º. La designación del Juez al que va dirigida, a menos que en el Estado Parte funcione una oficina encargada de la distribución de demandas y solicitudes;
- 2º. Información que identifique al acreedor;
- 3º. Información que identifique al deudor, al garante hipotecario, cuando no fuere deudor, y sus domicilios;
- 4º. La narración precisa de los hechos y la innovación del derecho en que se funda;
- 5º. La cantidad líquida de dinero reclamada, que deberá expresarse de acuerdo al mecanismo de convertibilidad establecido en el contrato; y para comprobación se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable al juicio ejecutivo del Estado Parte donde se efectúa el requerimiento de pago.

6º. La dirección que señala el apoderado para recibir notificaciones, e indicación del lugar en donde está ubicado el inmueble en el cual se puede requerir de pago al deudor y al garante hipotecario en su caso;

7º. Lugar y fecha de solicitud.

El Tratado también regula que a la solicitud, deberá acompañarse el documento de crédito y el documento constitutivo de la hipoteca centroamericana; éste último debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad. Si el crédito y la garantía, constaren en el mismo instrumento, únicamente se presentará éste. Se acompañará además, una certificación registral, donde conste la situación jurídica del bien inmueble sobre el cual está constituida la garantía, con la hipoteca vigente, si hay o no otros gravámenes u otras marginaciones sobre el inmueble hipotecado y el nombre del actual propietario del mismo; dicha certificación debe estar extendida con fecha no mayor a treinta días calendario antes de la fecha de presentación de la solicitud de requerimiento judicial de pago.

El juez, con vista de los documentos presentados, emitirá resolución ordenando el pago de lo que se deba por capital, intereses, comisiones, recargos, costas procesales y demás saldos a cargo del deudor hipotecario, ordenará también el embargo del inmueble hipotecado (no indica si independientemente de que sea solicitado o no por el acreedor), ordenando también la intervención del inmueble hipotecado, en caso de solicitarlo el acreedor. El Tratado establece que una certificación de la resolución se remitirá al Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado parte en que está situado el inmueble, para que realice la anotación de embargo (no indica quién la debe remitir, pero se asume que será el propio acreedor ejecutante, por ser el más interesado y quien promueve la ejecución).

La resolución anteriormente indicada, se notificará al deudor, y al garante hipotecario, para que se realice el pago en un plazo máximo de quince días hábiles siguientes al de la notificación. El deudor y el garante hipotecario podrán formular oposición por escrito únicamente por los siguientes motivos: pago

efectivo; error en la liquidación; prescripción o caducidad; y cancelación de la hipoteca; extremos que deberá ser probados en un término de cinco días hábiles y solamente por medio de instrumentos públicos o auténticos que acompañarán al escrito correspondiente (se deduce que es el mismo plazo para formular la oposición y para probar los motivos de la misma, y que dicho plazo principia al momento de la notificación de la resolución, aunque el Tratado no lo indica con claridad).

La oposición será resuelta dentro de los cinco días hábiles siguientes a su presentación, desestimándola, o declarando su procedencia; en el primer caso, continuará con la ejecución, y en el último caso, revocará el requerimiento de pago.

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

De conformidad con el Tratado, el único recurso procesal admisible, es el de apelación, contra la resolución que no admita la solicitud de requerimiento de pago (demanda) y contra la que desestime la oposición. La apelación se interpondrá dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación respectiva, ante el juez que emitió la resolución, el cual remitirá los autos al tribunal superior, quien resolverá el recurso con la sola vista de los mismos, dentro de lo quince días hábiles siguientes a su recepción. El Tratado no establece expresamente, el contenido o los efectos de la resolución del recurso de apelación. Es importante

formular las peticiones en forma clara y precisa, para obtener resoluciones igualmente claras y precisas.

Si el deudor no paga o fuere desestimada la oposición, el juez, dentro de tercero día hábil después del vencimiento del plazo otorgado al deudor para pagar o transcurrido el plazo para recurrir la desestimación, ordenará la publicación de carteles para subasta o remate, en la sede del tribunal donde se lleve a cabo la ejecución, y por dos veces consecutivas en un Diario de circulación nacional.

Si llegado el remate no se presenta ninguna postura admisible, se hará constar así en el acta y se adjudicará en pago el bien inmueble al acreedor. La diligencia del remate se consignará en un acta firmada por el juez, el comprador o el adjudicatario, y el secretario del Tribunal. La certificación del acta de remate y el auto que lo aprueba, o su protocolización, servirá de título de propiedad y posesión al comprador adjudicatario, el cual deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad del país en que se encuentre ubicado el inmueble y consecuentemente se haya promovido la ejecución.

El Tratado indica que el juez librará oficio al Registro Sede, ordenando la cancelación de los gravámenes y anotaciones posteriores a la inscripción de la hipoteca.

El artículo treinta y seis del Tratado establece que intentado el requerimiento de pago establecido en el mismo Tratado, si fuere declarado sin lugar por incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo veintitrés, el acreedor podrá promover la acción ejecutiva mediante el procedimiento establecido por el derecho común del Estado parte en que se encuentre ubicado el inmueble. Por su parte, una vez finalizado el procedimiento de requerimiento de pago establecido en el Tratado, el deudor podrá hacer valer la obligación que dio lugar al requerimiento de pago, por la vía establecida por el derecho común del Estado parte en el que se encuentre ubicado el bien inmueble. Es importante resaltar que este artículo contradice lo establecido en el artículo veintidós del propio Tratado, el

cual regula en forma imperativa, que los créditos garantizados con hipoteca centroamericana, deberán ser ejecutados siguiendo el procedimiento establecido en el mismo. Parece no tener mucho sentido, crear un procedimiento especial para la ejecución de la hipoteca centroamericana, en un tratado multilateral; y si este resulta ineficaz, intentar la misma acción por medio de un procedimiento establecido por el derecho interno. Es válido, el mismo comentario para la posibilidad que tiene el deudor, de controvertir la obligación que motiva la ejecución, por la vía establecida en el derecho común. De acuerdo con la legislación guatemalteca, para el caso de ejecuciones, únicamente la ejecución denominada ejecución común, no pasa en autoridad de cosa juzgada.

El Tratado establece que las resoluciones dictadas en el procedimiento de ejecución de la hipoteca centroamericana, no admiten recurso alguno, excepto el de apelación contra la resolución que no admita la solicitud de requerimiento de pago o la que desestime la oposición presentada de acuerdo al artículo veinticinco del Tratado.

La hipoteca centroamericana busca que a través de la elaboración de un instrumento público unificado, los Estados parte que han suscrito el “Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”, puedan realizar negocios jurídicos para fomentar las operaciones financieras y de inversión que permitan incrementar las transacciones inmobiliarias, siendo necesario coordinar e integrar los Registros de la Propiedad Inmueble.

Al momento de no cumplir con las obligaciones que derivan de la formalización del instrumento constitutivo de la hipoteca centroamericana, surge la ejecución sin más trámite que el establecido en el mismo Tratado. La ejecución se iniciará en el Estado parte en que se encuentre ubicado el bien inmueble.

En el II Congreso Centroamericano de Derecho Registral Inmobiliario, el Licenciado Luis Zelaya expuso que “los derechos reales de garantía pueden provocar la pérdida del derecho de propiedad, ya que otorga a su titular la facultad de la ejecución y conversión del valor del bien y así cobrarse con su importe, preferentemente, cuando el deudor no ha atendido su obligación”.

En Guatemala, la hipoteca se ejecuta a través del proceso de ejecución en la vía de apremio, sin embargo en la Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002³⁰, emitido por el Congreso de la República de Guatemala, el artículo 107 establece que “Los juicios ejecutivos que promuevan los bancos o las empresas integrantes de grupos financieros, con base en título correspondiente a crédito con garantías reales, se iniciarán con señalamiento de día y hora para el remate, y en el propio auto podrá decretarse la intervención del inmueble si así lo pidiere el ejecutante. El señalamiento de día y hora para el remate se notificará a las personas que legalmente corresponda, en la forma establecida en el Código Procesal Civil y Mercantil (...)”, por lo tanto la Ley de Bancos y Grupos Financieros le da privilegio a las instituciones bancarias, en materia de ejecuciones hipotecarias porque la Corte de Constitucionalidad ha considerado que su objeto es el fomento a la producción y asegurar los intereses del público.

Resulta difícil la homologación de criterios en cuanto a la ejecución hipotecaria, porque el Tratado establece que la ejecución se llevará a cabo en el Estado Parte en que se encuentre ubicado el inmueble, pero existen diferencias entre las legislaciones, que provocarían que el proceso de ejecución sea probablemente ineficaz, los Abogados y Notarios de los Estados Parte tendrían que estar muy capacitados, esto quiere decir que previo a constituirse la hipoteca deberían conocer el negocio, los sistemas de notariado, sistemas registrales y sistemas de ejecución.

³⁰ Ley de Bancos y Grupos Financieros, Decreto 19-2002.

Capítulo 4. Registro de Hipoteca Centroamericana

4.1. Creación de la Dirección de Hipoteca Centroamericana como dependencia del Registro de la Propiedad.

Para que 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” pueda aplicarse eficientemente en la región, es necesario crear una Dirección, adscrita al Registro de la Propiedad de cada Estado parte, que alcance los objetivos propuestos para fomentar e impulsar el desarrollo de los mercados crediticios y se logre mejorar la seguridad jurídica, en cuanto a los procedimientos registrales establecidos en el propio tratado.

Para la implementación de una Dirección de Hipoteca Centroamericana es importante reconocer que es necesario realizar esfuerzos en conjunto con los países de la región, ya que implica unificar criterios registrales, capacitación del personal, creación, planificación y ejecución de una plataforma tecnológica que permita interconectar los Registro de la Propiedad de los Estados parte, incluyendo sistemas de operación e implementar toda clase de programas, técnicas y procesos para efectuar, formalizar y ejecutar todas las operaciones registrales, utilizando para ello medios informáticos, computarizados, digitales y electrónicos. Todo lo mencionado, implica una inversión de tiempo y recursos económicos, para cada uno de los Estados parte; inversión de tiempo en cuanto a que los Registradores deben unificar criterios para la calificación registral de los documentos de hipoteca centroamericana e inversión económica para crear una plataforma tecnológica que permitan que todos los Registros de la Propiedad estén en línea.

Las condiciones para el cumplimiento del Tratado, mediante la creación de una Dirección de registro especializado, adscrita al registro de cada país, implica

también el nombramiento de un registrador especializado, lo que puede llamarse “registrador centroamericano”, quien será el encargado de aprobar la inscripción, suspensión o denegatoria de los procesos registrales para el cumplimiento de los procedimientos regulados en el Tratado, de tal forma, que el proceso de inscripción de la hipoteca centroamericana no resulte afectado por los procesos internos de cada Registro de la Propiedad.

El Tratado, en el artículo 7 establece las oficinas registrales, las cuales deberán funcionar en la sede principal de las oficinas del Registro de Propiedad Inmobiliaria de cada uno de los Estados Parte, y se tendrá adscrita una unidad registral especializada, para efectos de la inscripción y de la expedición de informes, certificaciones y otros documentos relacionados. Regulando que la unidad registral dependerá directamente de la Dirección de Registros o del ente encargado de la administración del Registro de Propiedad Inmobiliaria del Estado parte en el cual funcione.

Con relación al proceso de inscripción, para la hipoteca centroamericana, se han implementado algunas mejoras, tal es el caso de la precalificación, que supone la verificación de las formalidades extrínsecas del instrumento, dentro de un día hábil siguiente a la recepción del documento. Después de haberse efectuado la precalificación, será enviado al registro sede, el cual está en el lugar en que se encuentra situado el bien inmueble, para la calificación integral del mismo, la cual deberá ser realizada por el registrador centroamericano, en un plazo de ocho días hábiles.

El Tratado establece que para la inscripción de la hipoteca centroamericana, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Instrumento en el que se constituya, modifique o cancele una hipoteca centroamericana.
- b. Certificación extractada emitida por el Registro Sede de ubicación del inmueble.

- c. Informe catastral o levantamiento topográfico, si está disponible, validado por la oficina catastral o municipal del Estado Parte donde esté ubicado el inmueble.
- d. Comprobante de pago del arancel fijado para el servicio requerido, según lo establece el Tratado.

Es importante establecer que para la implementación de la hipoteca centroamericana, se incorpora la información catastral en el proceso de formalización, inscripción y ejecución, lo que conduce a establecer procedimientos de modernización en el catastro a nivel regional.

4.2. Sistema Folio Real.

El folio real es un sistema registral, a través del cual la inscripción o el registro de bienes inmuebles, se realizan por medio de asientos sucesivos, que tienen el historial de cada bien inmueble. El sistema de folio real facilita la aplicación del principio de publicidad registral y la seguridad de la existencia de lo inscrito sobre cada bien inmueble porque permite individualizar cada bien inmueble inscrito, con sus anotaciones, modificaciones, cancelaciones y gravámenes.

Según este sistema, cada inmueble tiene su registro y en el deberá inscribirse de forma cronológica los asientos generados por los documentos que sean presentados formalmente para su inscripción.

El folio real permite tener agrupados todos los asientos relativos a un mismo inmueble, con lo cual se facilita la aplicación del principio de publicidad registral y la garantía de la existencia de lo inscrito sobre lo no inscrito.

El Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005, emitido por el Presidente de la República regula en el artículo 2 que “en las operaciones registrales se utilizará el sistema de folio real, ya sea que éstas se hagan en forma manual, por medios electrónicos o similares”.

El artículo 8 del Tratado, regula que las oficinas de los Registros de Propiedad Inmobiliaria de los Estados Parte, inscribirán los instrumentos a que se refiere el mismo, en el sistema de folio real.

Lo trascendental es que en todos los países de la región, la técnica de registro de bienes inmuebles es por medio del sistema de folio real, lo cual implica que se puede llevar a cabo una mejor organización al momento en que se implemente y aplique el Tratado en cada Estado parte.

4.3. Certificaciones e informes registrales.

En las definiciones que se encuentran en el Tratado, el artículo 2 regula:

- Certificación extractada: Expedición de la información registral por parte de los registradores, la que contiene los datos principales de un inmueble, incluidos los asientos de inscripción y de presentación vigentes, así como cualquier nota marginal, gravámenes o cargas, que posea el inmueble que se certifique.
- Certificación literal: Expedición de la información registral por parte de los registradores, en relación a un asiento de inscripción específico sobre determinado inmueble, y su expedición se realiza por transcripción o por otro medio de reproducción firmadas y selladas por los registradores.

Las certificaciones e informes registrales, son de gran utilidad con relación al Tratado porque cualquier persona interesada puede acudir al Registro de la Propiedad y solicitar la certificación e informe, incluso antes de constituir la hipoteca sobre un bien inmueble.

Para ello es necesario contar con una plataforma tecnológica adecuada ya que todos los inmuebles que poseen inscripción registral deben estar en línea y así los inversionistas tendrán la posibilidad de consultar las inscripciones, anotaciones,

gravámenes que recaen sobre los bienes inmuebles de cualquier país de los Estados que han ratificado el Tratado.

El artículo 9 del Tratado, también regula lo relativo a las certificaciones e informes registrales estableciendo que, podrán requerirse desde cualquier Estado parte de los inmuebles que estén sujetos a constitución de hipoteca centroamericana. El registro sede del Estado parte en donde se encuentre ubicado el inmueble, será el responsable de emitir las certificaciones que contendrán información sobre la situación legal del mismo, indicando:

- a) Nombre del propietario;
- b) Dirección o ubicación geográfica;
- c) Extensión superficial en el sistema métrico decimal;
- d) Si es rural o urbano; y,
- e) Gravámenes y cargas

También se podrán extender fotocopias certificadas de los instrumentos inscritos y emitir informes conteniendo estudios registrales sobre inmuebles inscritos en los Estados parte, sujetos a constitución de hipoteca centroamericana, lo que también resulta de gran utilidad para los inversionistas, pues aún después de constituirse la hipoteca centroamericana sobre un inmueble pueden solicitarse informes o certificaciones del historial del mismo, ya sea para acreditar que existe una obligación de plazo vencido y exigir su cumplimiento, o bien para realizar algún tipo de contratación.

4.4. Inscripción registral.

El Tratado define en el artículo 2 que la inscripción es el asiento registral que se produce como resultado de la calificación de los documentos que son sometidos al análisis y estudio por parte de los registradores.

El objetivo de la inscripción registral es dar publicidad a los derechos de propiedad sobre bienes inmuebles, así como de otros derechos y gravámenes que recaen sobre los mismos, haciéndolos oponibles frente a terceros y generando información que disminuye los riesgos de contratación sobre los bienes inmuebles en los mercados.

Juan Carlos Benítez Molina, citando a Feder³¹ sostiene que cuando incrementa el número de propietarios con títulos legalmente inscritos, las instituciones bancarias procurarán que su oferta de capital, dispuesto para ofrecer en créditos, incremente como respuesta a un aumento en la demanda de préstamos, por tres razones:

- a) El valor del mercado de la propiedad que posee un título legalmente registrado, aumenta, ya que está sujeto a operaciones de mercado y por tal motivo, las relaciones entre oferta y demanda pueden ocasionar un incremento en el precio del bien inmueble.
- b) La percepción de seguridad afecta la disposición del propietario a realizar inversiones de largo plazo, provocando un incremento en el valor de la propiedad.
- c) Las instituciones bancarias pueden incrementar sus ganancias al expandir su portafolio de préstamos e incluir aquellas personas que pueden ofrecer un título de propiedad debidamente inscrito.

Colin expresa la necesidad de la inscripción, en el sentido que el acreedor hipotecario disfruta siempre del derecho de preferencia, ya sea que haya procedido contra el deudor al embargo del inmueble, o porque lo haya embargado a un tercero poseedor, o finalmente porque el tercero adquiriente consienta en pagar o lleve a cabo la liberación de la hipoteca³².

³¹ Benítez Molina, Juan Carlos. "La hipoteca centroamericana. Origen, posibilidades y retos para su implementación". *Sector de Capacidad Institucional y Finanzas*. Notas técnicas # IDB-TN-234. Washington, Nueva York de los Estados Unidos de América. 2011. Banco Interamericano de Desarrollo. Pág. 5

³² Colin, Ambroise y Henry Capitant. *Op. cit.*, Pág. 741.

Para que el acreedor hipotecario pueda ejercitar su derecho de ejecutar la hipoteca, es obligatorio que previamente esté inscrita en el Registro de la Propiedad.

Es relevante destacar que, en la doctrina existe un “derecho registral” definido como “el conjunto de normas que regulan la matriculación de los inmuebles, el registro de los derechos que recaen sobre ellos, la anotación de las medidas cautelares, determina la forma y recaudos necesarios para efectuar los asientos y organiza las funciones del registrador”.³³

El sistema registral aplicado en Guatemala, es similar al utilizado en España por la influencia. No obstante, cada país tiene sus propias características en cuanto a su sistema registral, por ello para Guatemala, se pueden mencionar las siguientes:

- a. La utilización del folio real para sus inscripciones, eso hace que cada finca este individualizada por su propio número y, en el mismo folio constan todas sus operaciones, incluso las canceladas. El folio real es de suma importancia, ya que se conoce todo el historial de la finca desde su creación hasta su cancelación o extinción.
- b. Es declarativo, ya que los derechos nacen, se modifican, transmiten y extinguen fuera del Registro, solo surten efectos ante tercero cuando se inscriben.
- c. Las inscripciones se hacen a petición de parte.
- d. La forma de los asientos registrales es por inscripción, es decir que cada operación, lleva un resumen de la operación, no se transcribe total o literalmente el documento, tampoco se encasilla, aunque un duplicado del documento se conserva en el Registro, que es la base de la inscripción.
- e. La inscripción tiene fuerza convalidante y la inscripción da plena protección a los derechos adquiridos por la fe pública registral, pero el negocio ya existe antes de llegar al Registro.
- f. Se reconocen y distinguen entre las partes y terceros.

³³ Musto, Nestor Jorge. *Op. cit.*, Pág. 403.

- g. Todo lo inscrito es público.
- h. Rigen los principios registrales, algunos de ellos, regulados en la misma ley³⁴.

4.5. Principios registrales.

Los principios registrales sirven de guía, explican el contenido y función de los Registros Públicos de la Propiedad, por ello se encuentran relacionados pero cada uno cumple con diferente función.

Pérez Fernández del Castillo³⁵, afirma que los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad, también menciona que los principios están relacionados unos con otros de tal manera que no existen independientemente.

Carral y de Teresa³⁶, en su libro “Derecho Notarial y Derecho Registral” expone que, los principios registrales son los siguientes:

- a) Principio de publicidad: Es el principio registral por excelencia, puesto que el registro ha de revelar la situación jurídica de los inmuebles; y toda persona, sea o no tercero registral o interesado, tiene derecho de conocer los asientos del registro y de obtener constancias relativas a los mismos.
- b) Principio de inscripción: La inscripción se refiere a todo asiento solicitado y posteriormente realizado en el registro público. Este principio tiende a precisar la influencia que el registrador ejerce en los derechos sobre inmuebles; y también decide si la inscripción en el registro es elemento determinante o no para que, el negocio dispositivo provoque el efecto jurídico.

³⁴ Muñoz Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldán. *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*. Guatemala. Infoconsult Editores. 2005. P.p. 19-44

³⁵ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Registral*. México, D.F. Editorial Porrúa. 2000. Pág. 71.

³⁶ Carral y de Teresa, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México, D.F. Editorial Porrúa. Séptima edición. 1983. P.p. 241-249.

- c) Principio de especialidad: También es conocido como principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Por aplicación de este principio, en el asiento deben aparecer con precisión: la finca, que es la base física de la inscripción; el derecho, que es el contenido jurídico y económico de la misma; y el sujeto que es la persona que puede ejercer el derecho, o sea el titular.
- d) Principio de consentimiento: Para que el registro se realice, la inscripción debe contar con el consentimiento de la parte afectada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el sujeto que transfiere el derecho y el adquirente, en virtud que solamente puede consentir el que puede disponer, sólo puede consentir el verdadero titular.
- e) Principio de tracto sucesivo: Este principio es de sucesión y de ordenación. Es derivado del principio de consentimiento, por el que el titular queda protegido contra todo cambio no consentido por él. De este principio resulta la posibilidad de llevar al registro lo que provenga del titular inscrito, así como la prohibición de registrar lo que no emana de él, puesto que para inscribir y anotar cualquier título, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgó aquél o de la que vaya a resultar perjudicada por la inscripción.
- f) Principio de rogación: El registrador no puede registrar de oficio, requiere que alguien lo solicite.
- g) Principio de prioridad: Consiste en la preferencia de un derecho frente a otro por la fecha de su presentación en el Registro de la Propiedad.
- h) Principio de legalidad: Este principio impide el ingreso al registro de títulos inválidos o imperfectos y así, contribuye a la concordancia del mundo real con el mundo registral. Conforme a este principio, se presume que todo lo registrado es legal; y el medio de lograrlo es someter los títulos a examen, que es lo que se llama calificación registral.

4.6. Ventajas de implementar 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.

La implementación de la hipoteca centroamericana trasciende el proceso tradicional de inscripción de hipotecas de cada país, así como la interconexión de los registros de la propiedad en la región. La hipoteca centroamericana contribuye a sobrepasar las fronteras limítrofes entre los países y representa una gran responsabilidad y desafío para los sistemas de registro de propiedad inmueble, en la región ya que los obliga a homologarse a los estándares de modernización y desarrollo de los países más avanzados en la materia.

En el En el II Congreso Centroamericano de Derecho Registral Inmobiliario, la Licenciada Anabella de León, expuso que las ventajas más importantes de la implementación de la hipoteca centroamericana son:

- 1) Vincula cada registro de la hipoteca centroamericana con sus antecedentes registrales y sus marginaciones, lo que permite mantener la integridad jurídica de la información.
- 2) Permitirá a los usuarios identificar en qué momento del proceso registral se encuentra cada documento, y quién es el funcionario que tiene posesión del mismo.
- 3) Agiliza la emisión de certificaciones del estado actual de los bienes inmuebles de la región, ya que son impresos automáticamente a partir de la información contenida en la base de datos del sistema.
- 4) Habilita funciones de seguridad para evitar alteración de información a nivel regional.
- 5) Homologa las mejores prácticas registrales de cada Estado parte, regulando estándares de servicio en costo y tiempo; reduce los trámites; y agiliza la ejecución judicial hipotecaria.

- 6) Favorece la titularización de las carteras hipotecarias regionales, al tener instrumentos homogéneos, lo cual permite el desarrollo de mercados secundarios de hipotecas, y con ello obtener mayor capital para la inversión.
- 7) El proceso de inscripción es breve por realizarse por medio electrónico.
- 8) Existe una desmaterialización virtual del instrumento que se realiza a través de la modernización, ya que se utiliza la firma electrónica.

Las ventajas no solamente son en cuanto a temas registrales o de integración centroamericana, es relevante considerar que la hipoteca centroamericana puede ser considerada como parte de una política regional para el desarrollo de los mercados financieros desde la perspectiva del desarrollo de sistemas de registros de propiedad, puesto que amplía el universo de garantías y simultáneamente fomenta la competencia transnacional en la región, al borrar las fronteras entre los países. De esta manera, las perspectivas, de que la implementación de la hipoteca centroamericana coadyuve al desarrollo de un mercado financiero más enriquecido, son muy favorables para la región.

El fortalecimiento de la cultura registral en Centroamérica, Panamá y República Dominicana es vital en este proceso de implementación de hipoteca regional, por lo que se debe hacer énfasis en mejorar los niveles de cobertura, titulación, catastro y registro de bienes inmuebles para que crezca la cantidad de bienes inmobiliarios sujetos de ser fungibles como colateral. La innovación y el fortalecimiento de las instituciones en cada uno de los países tendrá un rol fundamental en la mejora de los niveles de productividad y la consecuente disminución de los costos de las transacciones que realicen los usuarios, con el fin de minimizar factores importantes de exclusión para segmentos de la población con menores ingresos.

Al implementar la hipoteca centroamericana y entrar en vigencia el Tratado, las entidades financieras que se encuentran establecidas en los Estados Parte,

tendrán la oportunidad de ampliar sus operaciones crediticias, y a su vez los inversionistas, podrán elegir los servicios que prestan estas entidades; con la ventaja que la hipoteca podrá constituirse en cualquiera de los Estados Parte, independientemente del lugar en el que se encuentren ubicados los inmuebles.

Otra ventaja de la implementación y ejecución de la hipoteca centroamericana es que brindará seguridad y certeza jurídica a las operaciones entre los Estados Parte, ya que el papel y rol del notario en todo el proceso de constitución y registro es de vital importancia, pues no solo debe actuar de buena fe, sino que debe conocer la normativa aplicable que contiene el Tratado y sobretodo aplicar los principios notariales y registrales correctamente.

Capítulo 5. Análisis comparativo de los Registros de la Propiedad en Centroamérica y República Dominicana.

Para implementar la hipoteca centroamericana, es importante comparar el funcionamiento y estructura de cada Registro de la Propiedad de los Estados Parte, de tal manera que permita recocer las diferencias existentes en el sistema operativo de los mismos.

5.1. Funcionamiento del registro de la propiedad inmueble en las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, y República Dominicana.

A. Guatemala.

Autoridad del registro de la propiedad inmueble: La entidad a cargo de los derechos de propiedad en Guatemala, es el Registro General de la Propiedad. El inicio del funcionamiento del Registro General de la Propiedad en Guatemala data de la época del General Justo Rufino Barrios, en el año 1877. A través de los años y según las necesidades de cada época, se fueron creando registros en otros departamentos hasta llegar a tener dos registros, el Registro General de la Propiedad de la zona central, con carácter de Registro General, con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango.

El Registro General de la Propiedad es una entidad pública cuyo propósito es brindar seguridad a los propietarios a través de la publicidad de sus derechos e intereses. Es la institución responsable de la inscripción, anotación y cancelación de los actos, contratos y derechos respectivos a la propiedad real. La misión es administrar el registro, apego a la Constitución Política de la República de Guatemala³⁷, leyes, normas y procedimientos que lo rigen, bajo el principio de la

³⁷ Constitución Política de la República de Guatemala.

mejora continua, en búsqueda de la excelencia de los servicios registrales, por medio de la idónea utilización del talento humano, los recursos tecnológicos y financieros, para lograr la satisfacción eficiente y eficaz de los requerimientos de los usuarios de la institución. Su visión es constituirse como la institución referente del gobierno electrónico de Guatemala, para ostentar la máxima calidad y eficiencia de los servicios que presta, innovando constantemente los procesos que garanticen la satisfacción a los usuarios del Registro General de la Propiedad³⁸. También se encarga de mantener la información de los registros actualizados y que la misma sea certera, regular la publicidad registral de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles identificables.

Puede reconocerse que la finalidad del Registro de la Propiedad es brindar seguridad, certeza y garantía de las operaciones registrales, lo cual se logra a través de la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes muebles e inmuebles identificables. Siendo como consecuencia de estos actos la publicidad del acto, el cual no constituye un fin sino un medio de lograr la seguridad jurídica.

Los objetivos secundarios del registro son:

- a) Estadísticos: permiten contabilizar la cantidad de contratos de dominio, en igual forma proporcionar los datos monetarios que implica toda y cada una de las transacciones.
- b) Fiscales: la institución es un contralor fiscal indirecto, ya que el mismo colabora con el Estado mediante la información que le proporciona para que se lleve a cabo la recaudación de impuestos. El Código Civil, regula en el artículo 1231 “Los registradores enviarán al registrador de la capital, durante el mes de enero de cada año, un cuadro estadístico relativo al año anterior, un cuadro estadístico relativo al año anterior, que contendrá las

³⁸ Registro General de la Propiedad Guatemala. “Misión y Visión”. Guatemala. 2004. Disponible en red: <http://www.rgp.org.gt>.

enajenaciones y su precio con separación de fincas rústicas y urbanas; los derechos reales impuestos sobre ellas y su valor si constare; las hipotecas; número de fincas hipotecadas, importe de los capitales asegurados con ellas y las cancelaciones verificadas” y en el artículo 1232 regula que en el mes de febrero de cada año, el registrador de la capital, enviará al Ministerio de Gobernación, los datos de las operaciones efectuadas en los Registros de la Propiedad.

Con lo anterior, se puede determinar que el Registro General de la Propiedad brinda seguridad jurídica a los usuarios, porque el Ministerio de Gobernación ejerce un control directo a la actividad registral, que constantemente se realiza por medio de estadísticas y fiscalizaciones.

Organización y estructura: El Registro General de la Propiedad es un órgano de control jurídico administrativo, que según el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala³⁹, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

El Registro General de la Propiedad de la zona central, situado en la ciudad capital, realiza las inscripciones para los departamentos de Guatemala, Sacatepéquez, Chimaltenango, Santa Rosa, Jutiapa, Jalapa, Zacapa, Chiquimula, El Progreso, Izabal, Escuintla, Petén, Alta Verapaz y Baja Verapaz.

El segundo Registro General de la Propiedad, situado en Quetzaltenango, tiene jurisdicción sobre Retalhuleu, Suchitepéquez, Totonicapán, Huehuetenango, Sololá, El Quiché, San Marcos y Quetzaltenango.

El Registro General de la Propiedad de la zona central, tiene a su cargo el registro de las demás zonas que no lo tengan, sin embargo el control, vigilancia e

³⁹ Constitución Política de la República de Guatemala.

inspección de las demás sedes está a cargo de un Juez de Primera Instancia Civil, designado por la Corte Suprema de Justicia, quien tiene la función de visitar el registro de su jurisdicción para supervisar el estado de los libros y archivos del registro y la competencia del personal; extenderá un acta en la que se haga constar sus observaciones, enviando copia a la Corte Suprema de Justicia.

Ambos registros tienen oficinas regionales en el interior del país, las cuales están facultadas para la recepción de documentos, sin embargo, no están en la facultad de realizar procesos de calificación e inscripción. Estos procedimientos son realizados exclusivamente en las oficinas centrales. Las oficinas centrales intercambian información según sea requerido, sin embargo, cada cual es responsable del mantenimiento y almacenamiento de los registros en su poder.

El Registro General de la Propiedad de la zona central y el segundo, son administrados por un registrador general, el cual es nombrado por el Presidente de la República de Guatemala. Hay otras autoridades que son un registrador sustituto, y un secretario general. Los registradores tienen la facultad de nombrar registradores auxiliares para que apoyen su labor, actuando en su nombre. Los registradores auxiliares deben cumplir con los mismos requisitos que el registrador general, para optar al cargo y ser nombrados.

Las operaciones registrales, se realizan utilizando el sistema de folio real, independientemente del medio utilizado para el registro que puede ser manual, electrónico u otro similar, según el artículo 2 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005, emitido por el Ministerio de Gobernación.

El Registro General de la Propiedad no está integrado a un catastro, ya que esa función la realiza el Registro de Información Catastral; en el Registro General de la Propiedad se inscriben los testimonios de las escrituras públicas, la identificación

se realiza a través de la descripción literal del bien inmueble, el problema es que, las descripciones pueden no coincidir con el área física del mismo.

Administrativamente, cada registro opera con un secretario general, un departamento de contabilidad, un departamento de tesorería, auditoría interna, el personal de apoyo necesario, cuyo régimen y funciones se encuentran fijadas en el reglamento, que para el efecto deberá emitirse por conducto del Ministerio de Gobernación y propuesto por el registrador, lo cual se encuentra establecido en el artículo 26 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005, emitido por el Ministerio de Gobernación.

El Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005, emitido por el Ministerio de Gobernación, regula en el artículo 8 que los libros de inscripciones de inmuebles tienen dos planas; la primera en la que se asientan las inscripciones de dominio y demás derechos reales, las desmembraciones, las anotaciones preventivas y las correspondientes cancelaciones; en la segunda se asientan los gravámenes, las anotaciones preventivas que pesan sobre las propiedades y las cancelaciones.

El proceso de modernización del Registro General de la Propiedad inició en el año 1996 con la implementación de un sistema de operación electrónico y la digitalización de los libros físicos, pero a partir del año 2004 surgió una evidente modernización y remodelación de sus instalaciones físicas y equipo a utilizar, revisando integralmente todos los procesos, lo cual permite un servicio ágil, en beneficio de todos los usuarios.⁴⁰

La administración gubernamental 2008-2010, conformó la Dirección de Coordinación Catastral y de Asuntos Agrarios como una unidad administrativa dependiente de la Secretaría General del Registro General de la Propiedad, para que vele por el cumplimiento y la ejecución de los compromisos y obligaciones que

⁴⁰ Loc. cit.

le dicta el ordenamiento jurídico guatemalteco y los Convenios Interinstitucionales relacionados con el catastro y el tema agrario del país.

Finanzas y presupuesto: El Registro General de la Propiedad tiene su propio arancel general para los registros de la propiedad, según el Acuerdo Gubernativo 325-2005, emitido por el Ministerio de Gobernación, su objeto es fijar el arancel para percibir los honorarios, los recursos que generen dichos honorarios los destinarán exclusivamente al funcionamiento, continua modernización y desarrollo de las sedes; cuando un documento deba inscribirse en más de un registro y no esté individualizado el valor, precio o estimación correspondiente a cada bien, cada Registro percibirá los honorarios por el total consignado en el documento.

En el arancel general para los registros de la propiedad, según el Acuerdo Gubernativo 325-2005, emitido por el Ministerio de Gobernación destaca en el artículo 10 que, constituye la obligación de destinar no menos del 20% de los honorarios efectivamente percibidos para constituir un fondo cuyo objeto es sufragar inversiones en infraestructura, modernización, optimización y simplificación de los servicios provistos a los usuarios.

Los gastos principales del registro se contabilizan en los rubros de salarios al personal administrativo y operativo, servicios profesionales a consultores, mantenimiento y modernización. Los operadores reciben una remuneración de acuerdo al número de operaciones registrales que realizan. El personal y los técnicos reciben salario, según los acuerdos contractuales, mientras que los de mando intermedio son remunerados de acuerdo a escalas establecidas a nivel nacional.

Aprobado el presupuesto anual del Registro General de la Propiedad, por el Congreso de la República, es administrado por la unidad de tesorería y auditoría interna bajo la administración del Registrador General.

Funciones y operaciones: La función más importante del Registro General de la Propiedad es brindar a los ciudadanos guatemaltecos un registro eficiente y confiable, desarrollado jurídica y administrativamente para la prestación de un servicio seguro y ágil, en el cual se maneje el uso de la información resguardada transparentemente y en el que conste el estado jurídico de los bienes, es decir, los derechos sobre los mismos, extensión, gravámenes y condiciones.

El Registro General de la Propiedad busca establecerse como la institución responsable de realizar, conforme a la ley, con honestidad y apego a derecho, las actividades registrales relativas a los bienes inmuebles y muebles identificables, utilizando una metodología clara y coherente para satisfacer las necesidades de los usuarios nacionales y/o extranjeros, garantizando mediante la publicidad de los actos registrales, seguridad y tráfico jurídico, contribuyendo al desarrollo socio-económico del país.

Las inscripciones cuentan con la información siguiente:

- a) Si la propiedad es rural o urbana, su ubicación, indicación del municipio y departamento en que se encuentra, área, rumbos o azimuts; medidas lineales y colindancias; nombre y dirección si es que consta.
- b) La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor, si constare.
- c) La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre bienes los bienes que sean objeto de la inscripción.
- d) La naturaleza, fecha y lugar del contrato.
- e) Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato.
- f) El juez, funcionario o notario que autorice el título.
- g) La fecha de entrega del documento al Registro, expresando la hora, el número que le corresponde, el número de duplicado y el tomo en que se archivará.
- h) Fecha y hora en que se realizó la operación jurídica, del acto o contrato.
- i) Firma electrónica y sello del Registrador.

j) Sello del Registro General de la Propiedad.

El artículo 1220 del Código Civil, Decreto Ley 106⁴¹ emitido por el Jefe de Gobierno establece que “en los registros es obligatorio llevar los siguientes libros principales:

- 1) De entrega de documentos;
- 2) De inscripciones;
- 3) De cuadros estadísticos;
- 4) De índices por orden alfabético de apellidos de los propietarios y poseedores de inmuebles.”

Según el artículo 3 del Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005, emitido por el Ministerio de Gobernación, los registros deben llevar los siguientes libros:

- 1) De prenda: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes muebles;
- 2) De propiedad horizontal;
- 3) De inscripciones especiales;
- 4) De vehículos motorizados;
- 5) De naves y aeronaves;
- 6) De minas;
- 7) De concesiones otorgadas por el Estado para la explotación de cualquier recurso natural renovable o no renovable;
- 8) De avisos notariales de testamentos y donaciones por causa de muerte;
- 9) Libro de entrega de documentos, y;
- 10) Cualquier otro que sea necesario para el buen funcionamiento de la institución.

⁴¹ Código Civil, Decreto Ley 106.

Es evidente que el Registro General de la Propiedad, en la búsqueda de ser una institución que registra los actos y contratos de bienes inmuebles y muebles registrales, logra alcanzar sus objetivos al llevar de forma ordenada y eficiente los libros anteriormente enumerados.

El Registro también está facultado para inscribir los instrumentos que hayan sido otorgados o expedidos en el extranjero y que contengan los requisitos necesarios para constituir prueba en juicio, y las providencias o sentencias firmes pronunciadas en el extranjero, cuando sean requeridas por los tribunales de la República y afecten derechos reales.

Los registros están compuestos por dos hojas que constituyen un folio; los folios conforman los libros de registro. Cada hoja está dividida en tres columnas. La columna del centro en la hoja de la izquierda es utilizada para la inscripción de los derechos reales sobre la propiedad tales como posesión de la propiedad, servidumbres y usufructos. Las demás columnas son utilizadas para tomar notas de sentencias u otra información relevante, y las anotaciones de cancelación de derechos. La columna del centro en la hoja derecha es utilizada para el registro de hipotecas; ambas hojas tienen anotaciones y cancelaciones.

Cuando un inmueble o fracción de inmueble es inscrito por primera vez, se requiere de una descripción formal de la propiedad, ubicación, extensión y colindancias. Esta información es registrada adicionalmente a la descripción del derecho que está siendo inscrito y la información del beneficiario. Para inscripciones posteriores, la referencia únicamente se hace al número de la parcela registrada y se hacen cambios a la información originalmente consignada en el folio. Una vez se ha utilizado todo el espacio disponible en el folio del inmueble o fracción, se hacen referencias a nuevas hojas en las cuales se continúa con el registro. Todas las inscripciones deben indicar claramente el inmueble o fracción a que se hace referencia con la inscripción del derecho o interés, así como la información del propietario o interesado.

Para solicitar la inscripción de un bien, el interesado debe llenar un formulario de aplicación, el elemento más importante de esta aplicación es el título legal. Para que la propiedad sea susceptible de inscripción, el título de propiedad tiene que describir los derechos reconocidos y gravámenes que recaen sobre la propiedad. El testimonio de la escritura pública o título para la inscripción deben ser revisados, sellados y firmados por el notario autorizante para que, la escritura pública sea legítima y sujeta a inscripción por el Registro General de la Propiedad. El formulario y el testimonio de la escritura pública, deben ser presentados con duplicado; tanto el testimonio y su duplicado deben ser legibles y contener la firma y sello del notario autorizante.

Previo pago de los honorarios correspondientes, según el arancel, el documento es aceptado por el Registro General de la Propiedad y se le asigna un número y se sella el documento con la fecha y hora, también se agrega el número de documento, el nombre del usuario y el número de empleado que aceptó el documento. La recepción es anotada en el libro de entrega de documentos.

El testimonio de la escritura pública es digitalizado y guardado en formato digital. Posteriormente, se pasa a la calificación en la que debe asegurarse el cumplimiento de los requisitos formales del documento. De la calificación, pueden surgir tres situaciones:

- a) Rechazo;
- b) Suspensión temporal pendiente de corrección por el interesado; o
- c) Aprobación, en tal caso se envía a un operador quien coteja contra los registros existentes para asegurarse que la inscripción es procedente.

Si la inscripción es procedente, el documento es enviado a la sección judicial para revisión y aprobación. Si existe un problema con la inscripción, estos pueden ser corregidos con una anotación en el folio del inmueble y la cancelación de la información incorrectamente consignada. Si los problemas de la inscripción

requiera una corrección de la parte interesada, el proceso de inscripción se suspende hasta que se corrija o se da por finalizado el proceso en los casos en los que el error no puede ser rectificado por la vía legal. En las situaciones en las que la inscripción procede, la aplicación es enviada al departamento de contabilidad en el que se calcula el arancel correspondiente para que, después sea enviada para la firma y sello del Registrador. Finalmente, el documento se envía a la tesorería, en donde el interesado paga el saldo correspondiente por la inscripción y recibe su título de propiedad debidamente registrado.

El proceso de inscripción se realiza en un período de ocho días hábiles.

B. El Salvador.

Autoridad del registro de la propiedad inmueble: Según el Decreto Legislativo No. 462 de 1995, que complementó al Decreto Ejecutivo No. 62, creó el Centro Nacional de Registros, como organismo, es una institución la que reúne todas las atribuciones y facultades conferidas a la Dirección General de Registros, Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social de Inmuebles, Instituto Geográfico Nacional y el Registro de Comercio. Esto permitió consolidar las funciones registrales en una sola institución.⁴²

Al transferirse todas las atribuciones y facultades al Centro Nacional de Registros, se fortaleció la prestación de servicios eficientes, mediante nuevas tecnologías, garantizando la seguridad jurídica de la propiedad de los salvadoreños, siendo la unidad descentralizada adscrita al Ministerio de Economía, es una institución autónoma, administrativa y financiera.

Es importante resaltar que, en El Salvador existe este Centro Nacional de Registros, cuya misión es la de contribuir a garantizar la seguridad jurídica y equidad la prestación de servicios de registro comercial, inmobiliario y propiedad intelectual; así como proveer información geográfica y catastral de El Salvador.

⁴² Centro Nacional de Registros. "Historia". El Salvador. 2009. Disponible en red: <http://www.cnr.gob.sv>.

La institución se ha consolidado con eficiencia, modernidad y agilidad; cuenta con once sedes en todo el país, situadas en los departamentos de San Salvador, La Libertad (Santa Tecla), Santa Ana, Ahuachapán, Sonsonate, Chalatenango, San Vicente, La Paz, Usulután, San Miguel y La Unión.

En el Centro Nacional de Registros la responsabilidad de la inscripción de los derechos de propiedad y demás derechos reales de los bienes inmuebles, recae sobre la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas nació a la vida jurídica el 26 de mayo de 1881, con la Ley Hipotecaria. Esta ley ordena jurídicamente la inscripción de documentos de la propiedad y de obligaciones hipotecarias, poniendo fin a la anarquía de los registros privados; y se ponen en práctica los principios registrales universalmente aceptados como son la legalidad, publicidad y la seguridad jurídica. Con el surgimiento de ésta institución se inicia el inventario de la riqueza inmobiliaria del país.

El 15 de abril de 1991 fue creado el Registro Social de Inmuebles, según Decreto Legislativo No. 734, dependencia del Ministerio de Justicia, siendo su competencia la inscripción de actos referentes a inmuebles en los que se desarrollan proyectos de interés social, ejecutados por el sector público o privado.

En 1995 se integra el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas al Centro Nacional de Registros, teniendo la finalidad de inscribir los instrumentos que transfieren dominio, derechos reales y otros actos inscribibles de forma ágil, eficiente y segura para garantizar a través de la norma positiva que rige el nacimiento, modificación, adquisición, transmisión y extinción de los derechos de propiedad inmobiliaria y gravámenes de los negocios jurídicos.

El Centro Nacional de Registros también es la institución responsable del catastro nacional, cuyo objeto es ejecutar las actividades catastrales en todo el territorio salvadoreño, para delimitar la distribución, extensión, valor y situación legal de la propiedad inmobiliaria del país. De igual forma, desarrolla los estudios y actividades necesarias para la elaboración de mapas, cartas, monografías, estudios cartográficos, hidrográficos y geodésicos.

Organización y estructura: El Centro Nacional de Registros está integrado por cuatro direcciones principales: Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro de Comercio, Registro de Propiedad Intelectual y la del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional y la Dirección de Desarrollo Humano y Administración, que da el soporte administrativo a toda la institución.

La dirección superior del Centro Nacional de Registros se encuentra a cargo de un consejo directivo integrado por los miembros de diversos ministerios públicos. El ministro de economía será el director presidente y el representante judicial y extrajudicial del Centro Nacional de Registros, quien podrá delegar dicha representación es en el director ejecutivo, según el Decreto Ejecutivo No. 23, del 19 de marzo de 2001.

La administración del Centro Nacional de Registros es responsabilidad del director ejecutivo, nombrado por el Presidente de la República. El cargo es incompatible con cualquier otro que sea remunerado y con el ejercicio de su profesión, excepto la docencia.

Según el Reglamento de la Ley de Restructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Decreto Ejecutivo No. 24, el Registro está integrado por:

- a) El Registro de la Propiedad Inmueble;
- b) El Registro de la Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos; y
- c) El Registro de Sentencias.

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas está integrado por una jefatura y tiene las siguientes unidades: Diario o ventanilla de recepción de documentos, calificación, escaneo, catastro jurídico, distribución de documentos, archivo de documentos, despacho de documentos, índice, certificaciones, consulta registral y asesoría al usuario, así como una unidad administrativa. Además delega en el

registrador jefe de la oficina, la autoridad para disminuir o aumentar el número de unidades.

La unidad de diario o ventanilla de recepción de documentos, se encarga de asegurar el fiel cumplimiento del principio de prioridad, razón por la cual se inscribirá estrictamente según el orden de presentación, los documentos que se presenten para su inscripción.

La unidad de calificación se responsabiliza del cumplimiento del principio de legalidad, el cual determina que únicamente se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley. El registrador será responsable, a través de la calificación de los documentos, para cumplir con el principio de legalidad. Recibidos los documentos, los registradores, guardan estricto orden de presentación, proceden a su examen para determinar si cumplen con los requisitos legales; en caso de no coincidir con sus respectivos antecedentes y de contener los datos necesarios para el asiento respectivo, el registrador ordena la inscripción, si no existe defecto alguno que lo impida.

La unidad de escaneo tiene a su cargo la tarea de capturar la imagen del documento en el momento que ingresa al Registro y del documento cuya inscripción se ha ordenado, asegurando la literalidad del contenido del mismo en los asientos del sistema automatizado.

Durante el proceso de escaneo se captura la imagen de todos los documentos relacionados al proceso registral, incluyendo recibos de pago, boleta de presentación, escritura, anexos, constancias de inscripción y cualquier documento de soporte que sea útil para la inscripción registral; con el fin de conservar la integridad de la información a través del tiempo.

La unidad de distribución, a través del sistema de control de documentos, tiene como principal función la de asignar los instrumentos al funcionario para iniciar el

proceso registral, el cual comprende la digitación, codificación, calificación, elaboración de constancia y escaneo.

La unidad de certificaciones hace del conocimiento de terceros, en forma autentica, mediante petición escrita de cualquier interesado, la información que consta en los asientos y documentos registrales, dando cumplimiento al principio de publicidad.

La unidad o ventanilla de archivo de documentos resguarda los títulos cuya inscripción ha sido suspendida por causa de defectos subsanables.

La unidad o ventanilla de despacho de documentos, entrega los títulos a las personas autorizadas para su retiro del Registro, para lo cual se utiliza un control escrito, que es firmado por la persona que recibe el documento, y un control automatizado que permite visualizar el proceso y medir el tiempo de respuesta en los documentos.

La unidad de catastro jurídico elabora las fichas de información catastral, en las cuales se asientan los datos de aquellos documentos inscritos en los que se constituya o modifique el dominio sobre inmuebles. Su principal objetivo es mantener la relación que debe existir entre la información del Registro y el catastro nacional, razón por la cual esta unidad coordina su función con la del Instituto Geográfico Nacional.

La unidad administrativa es para servicio y apoyo del registrador jefe y de las otras unidades de la oficina registral correspondiente, de ésta unidad dependen directamente los servicios generales, prestados a los usuarios.

La unidad o ventanilla de índice será responsable de mantener actualizada la información de sus listas, pues para el buen funcionamiento de un Registro es

necesario que existan índices que faciliten la localización de los datos contenidos en los asientos registrales.

La ventanilla de consulta registral, es la responsable de proporcionar información sobre el estado de los documentos y antecedentes registrales; da cumplimiento al principio de publicidad registral.

La ventanilla de asesoría al usuario, tiene como función, asesorar a los usuarios para dar solución a las observaciones realizadas a los documentos que resultaron con errores de forma, en el proceso de calificación registral.⁴³

Finanzas y presupuesto: El presupuesto del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, es administrado por el Centro Nacional de Registros. Los ingresos percibidos por todos los servicios que brinda la institución sirven para financiar las operaciones y hacer auto sostenible a la entidad. Los aranceles se encuentran fijados por la Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Decreto Legislativo No. 592, en el artículo 48.

Es importante determinar que todos los servicios del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas se pagarán conforme a lo dispuesto en el arancel, pero en ningún caso la tasa a pagar será inferior a US\$.8.86, ni excederá la suma de US\$.5,400.00; en la unidad del registro social de inmuebles, las tasas a pagar no serán inferiores a US\$.5.71 ni excederán la suma de US\$.5,400.00, regulado en el artículo 50.A de la Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Decreto Legislativo No. 592.

El Decreto Legislativo No. 462, en el artículo 5 regula que “El Centro estará facultado para cobrar tasas por los servicios de registro y catastro. Los aranceles por los servicios de registro y catastro prestados por las dependencias del Centro

⁴³ Loc. cit.

serán propuestos por el Consejo Directivo y sometidos a aprobación de la Asamblea Legislativa por medio del Ministerio de Justicia. Estos responderán a criterios de autofinanciamiento que permitan contar con un alto nivel tecnológico y técnico, pero evitando cargos onerosos a los usuarios. Dichos aranceles serán revisados en forma periódica (...)

La legislación de El Salvador es amplia, en el sentido que resguarda los intereses económicos de los usuarios del Centro Nacional de Registros, estableciendo las tasas y aranceles a los que se deben sujetar las operaciones registrales, y que las mismas estén al alcance de todos los usuarios, lo cual se ve reflejado en el límite máximo que la ley dispone.

Funciones y operaciones: El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas realiza la inscripción de documentos de diversa índole, entre ellos, compraventas, hipotecas, unificación de inmuebles, partición de inmuebles, donación, testamentos, cancelación de hipotecas, remediación de inmuebles, entre otros. De igual forma, provee los servicios de certificaciones literales, certificaciones extractadas, carencia de bienes, razón de certificaciones, asesoría jurídica registral, estudios registrales y convenios.

El procedimiento para la inscripción de una propiedad, se encuentra regulado en la “Ley de procedimientos uniformes para la presentación, trámite y registro o depósito de instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, Decreto 257 emitido por la Asamblea Legislativa, para lo cual el interesado debe acudir a la oficina de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y solicitar el mandamiento de pago de derechos de registros en la ventanilla de recepción de documentos.

Posteriormente se debe cancelar en los Bancos autorizados para tal fin y presentar el instrumento que se pretende registrar con el mandamiento de pago debidamente cancelado. Para los trámites en los que se transfiere dominio, se

debe agregar el recibo del Impuesto a la Transferencia de Bienes Inmuebles. El usuario debe proveer su información personal, tal como: nombre, medio electrónico y domicilio para recibir notificaciones, en el caso que el documento resulte observado en el proceso de calificación. El usuario también deberá proporcionar el código del notario. Posteriormente, el usuario deberá esperar diez días hábiles para hacer una consulta registral acerca del estado de inscripción del instrumento. Si el instrumento al ser calificado resultare con observaciones, podrá el interesado interponer por escrito un recurso de revisión, dentro del plazo de tres días hábiles contados a partir del día siguiente en que recibió la notificación. De no encontrarse ningún problema, podrá el interesado proceder a retirar el documento debidamente registrado.

Si el recurrente, no está de acuerdo con el criterio del registrador, podrá recurrir en revocatoria ante el Registrador jefe de la oficina que calificó el documento, consignando su petición en acta. Si la resolución del jefe no fuera favorable al recurrente, confirmando la observación que motivó al registrador detener el proceso registral denegando la inscripción del documento y notificándole al interesado la denegatoria, podrá interponer recurso de apelación ante la Dirección del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Las inscripciones se llevan a cabo mediante el sistema de folio real, por lo que se registra en razón de cada inmueble y no del propietario. Cada inmueble debe identificarse inequívocamente a través del uso de una matrícula, asignada de forma automática, se inicia el proceso a través de la digitación de datos, consignándose en el sistema registral el nombre del notario, la fecha de otorgamiento del instrumento, nombre del acto o negocio jurídico, monto, plazo, nombre de los otorgantes y sus generales.

Posteriormente, el documento es asignado al funcionario para que se cumplan los principios registrales de especialidad, tracto sucesivo y legalidad. El documento es

enviado para su calificación, la que deberá realizarse de forma integral y unitaria, debiendo señalarse todos los defectos presentes en el documento.

El Registrador realiza la calificación del instrumento dentro de los seis días siguientes a la fecha de recepción, para lo cual se atenderá tan solo a lo que resulte del título y de los asientos del Registro. En las ocasiones en las que en un documento conste la descripción técnica de una finca, el Registrador que deba efectuar su calificación, está facultado para solicitar al requirente de la inscripción, que presente el respectivo plano.

Calificado el documento por el Registrador, ordenará su inscripción; sin embargo, cuando lo estime necesario, podrá razonar su resolución. Si del examen efectuado por el Registrador se determina que el documento adolece de defectos subsanables o carece de alguna de las formalidades que las leyes exigen, el Registrador suspenderá el proceso de su inscripción definitiva y lo enviará al archivo correspondiente. Si el documento adoleciera de nulidad absoluta, el Registrador denegará la inscripción y notificará su resolución al interesado.

C. Honduras.

Autoridad del registro de la propiedad inmueble: Los primeros datos de una entidad encargada del registro de los derechos sobre la propiedad son del año 1881, previo a eso los títulos de la propiedad eran concedidos por el Presidente de la República y las inscripciones eran efectuadas por los Archivos Nacionales, conocido como Conservador. En 1898, con la entrada en vigor de un nuevo Código Civil, el Conservador se convierte en el Registro de la Propiedad Inmueble que utilizaba el sistema de folio real para el registro de los derechos. Cada propiedad estaba identificada con un número único y al cual se vinculaban todos los derechos sobre la propiedad.

En 1906 se llevó a cabo una reforma que lo ubica como una dependencia de la Corte Suprema de Justicia y se cambia al sistema de folio personal, para el registro de los derechos sobre las propiedades. Durante este período también se introdujo el procedimiento de calificación para brindar mayor seguridad al registro. En 1974 el Decreto 171 creó el Registro de la Propiedad Inmueble, Hipotecas y Anotaciones Preventivas. Se volvió a retomar la modalidad del folio real y se aprueba un reglamento temporal del sistema de inscripción en el registro de la inscripción. La Corte Suprema también es facultada para hacer la transición armoniosa del folio personal al folio real. En 1987 la Ley del Registro Público hace referencia a un sistema mixto en el que se utiliza tanto el sistema de folio real como el de folio personal.

En el año 2004 se creó el Instituto de la Propiedad, según el artículo 4 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 emitido por el Congreso Nacional, como un ente descentralizado de la Presidencia de la República, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con independencia técnica, administrativa y financiera y con capacidad para ejercer todas sus funciones en todo el territorio hondureño.

El Instituto de la Propiedad busca aplicar la ley de propiedad para fortalecer y otorgar seguridad jurídica a los titulares de la propiedad, emitiendo y supervisando el uso de la normativa apropiada en todo el territorio nacional en forma permanente, expedita, efectiva, transparente y equitativa; desarrollando y generando la información espacial estratégica con los atributos necesarios para crear e implementar políticas públicas de estado a la altura de los más altos intereses del pueblo hondureño. Su visión es ser una institución a nivel gubernamental reconocida por su apego a la ley, guiados por principios y valores con independencia técnica, administrativa y financiera, auto sostenible, cuyas unidades componentes funcionen articulada y armónicamente para ofrecer servicios integrales que den respuestas a las necesidades registrales, catastrales y cartográfica, actuales y futuras de la nación hondureña generando información estratégica que permita incorporar adecuadamente los bienes económicos y

demás atributos especiales a los procesos productivos fortaleciendo la economía, la democracia y gobernabilidad.⁴⁴

Los objetivos específicos de la institución son:

- a) Integrar el sistema de derechos de propiedad;
- b) Producir la información básica espacial para la implementación de las políticas públicas;
- c) Implementar los estándares cartográficos necesarios para la representación adecuada del territorio nacional;
- d) Contribuir al desarrollo del sistema financiero;
- e) Consolidar la estructura funcional del Instituto de la Propiedad;
- f) Acopiar y articular sus componentes y hacer eficientes sus procesos alineados con la misión y visión;
- g) Garantizar la seguridad jurídica y la justa solución de los conflictos relativos a la propiedad;
- h) Implementar un sistema de gestión de la calidad y mejora continua, apoyado en la capacitación permanente del personal;
- i) Realizar el proceso de regularización predial en forma continua en todo el territorio nacional;
- j) Alcanzar la auto-sostenibilidad financiera; y,
- k) Optimizar la organización de los recursos institucionales.

Organización y estructura: El Instituto de la Propiedad está integrado por un Consejo Directivo y es la Dirección Superior del Instituto de la Propiedad. El Consejo se encuentra integrado por siete miembros; cuatro de ellos son nombrados directamente por el Presidente de la República, los otros tres miembros son resultado de la elección del candidato propuesto para las ternas presentadas por:

⁴⁴ Instituto de la Propiedad. "Misión y Visión". Honduras. 2004. Disponible en red: <http://www.ip.gob.hn>.

- a) El Consejo Hondureño de la Empresa Privada;
- b) La Confederación General de Patronatos y Pobladores; y,
- c) El Instituto Hondureño de Derecho Notarial.

El Presidente de la República designa a quien presidirá el Consejo, quien a su vez ejerce la representación legal del Instituto de la Propiedad.

El Instituto de la Propiedad está integrado por las siguientes Direcciones Generales:

- a) Secretaría ejecutiva;
- b) Dirección general de registro;
- c) Dirección general de catastro y geografía;
- d) Dirección de regularización predial; y,
- e) Dirección general de la propiedad intelectual.

El Instituto de la Propiedad también está integrado por el Programa Nacional de Regularización Predial, la Comisión Nacional de Política y Normativa de la Propiedad; la Inspectoría General y la Superintendencia de Recursos, según el artículo 6 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 emitido por el Congreso Nacional. También se encuentra asociado al Instituto de la Propiedad el Programa de Administración de Tierras en Honduras.

El Registro opera en las circunscripciones registrales habilitadas, organizadas en función de su competencia territorial y administrativa. Las circunscripciones son de carácter regional, departamental, municipal o seccional. Las circunscripciones registrales del registro unificado de la propiedad están a cargo y bajo la responsabilidad de un registrador. También podrán nombrarse registradores adjuntos dentro de la circunscripción registral determinada.⁴⁵

Finanzas y presupuesto: El instituto de la Propiedad tiene un departamento de auditoría interna, el cual tiene como objeto evaluar en forma independiente, dentro

⁴⁵ Loc. Cit.

de una organización las operaciones contables, financieras, administrativas y de otra naturaleza, como base para prestar un servicio constructivo y de protección a la administración. Es un control que funciona midiendo y valorizando la eficacia y eficiencia de todos los otros controles establecidos en la institución.

Su función principal es analizar y apreciar, con vistas a las eventuales las acciones correctivas, el control interno de las organizaciones para garantizar la integridad de su patrimonio, la veracidad de su información y el mantenimiento de la eficacia de sus sistemas de gestión.

Según el artículo 7 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 emitido por el Congreso Nacional, el patrimonio del Instituto de la Propiedad estará constituido por:

- 1) Los bienes muebles, inmuebles y asignaciones presupuestarias que el Estado le transfiera;
- 2) Los recursos y rendimientos provenientes de inversiones;
- 3) Las herencias, legados y donaciones que reciba conforme a la ley;
- 4) Cualquier otro ingreso que perciba; y;
- 5) Las obligaciones legalmente contraídas.

Todo ingreso fiscal ordinario que obtenga deberá ingresar a la tesorería general de la República.

Los actos o contratos que deban inscribirse en los diferentes Registros, salvo los casos expresamente señalados por otras leyes, estarán sujetos al pago de las tasas siguientes:

- a) Cuando el valor del acto o contrato fuese L20.00 indeterminado o no exceda de mil Lempiras;
- b) Sobre el excedente de mil Lempiras se pagará L.1.50/millar o fracción de millar.

Los pagos se efectuarán empleando los medios electrónicos o físicos que autorice el Instituto de la Propiedad, según lo establece el artículo 53 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 emitido por el Congreso Nacional.

Funciones y operaciones: El artículo 24 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 emitido por el Congreso Nacional, el Instituto de la Propiedad tiene dentro de sus funciones:

- a) Crear, desarrollar y administrar el sistema nacional de información territorial en materia de propiedad;
- b) Coordinar y desarrollar el sistema cartográfico del país;
- c) Certificar las inscripciones registrales y catastrales;
- d) Autorizar, definir, efectuar, verificar, homologar o convalidar los proyectos, sistemas, técnicas, métodos, estudios y trabajos catastrales que se realizan o pretender realizar en zonas o territorios hondureños;
- e) Registrar y mantener actualizado el sistema de información de registro catastral, los límites de las zonas urbanas, zonas rurales agrícolas y forestales patrimonio histórico y de la humanidad, zonas protegidas, área de reserva, áreas con servidumbre ecológicas, zonas costeras, marítimas, cayos manglares, zonas de riesgo y otras delimitaciones que conllevan afectaciones legales de uso de dominio;
- f) Coordinar sus actuaciones con las entidades nacionales, o municipales relacionadas con el ordenamiento territorial;
- g) Establecer convenios con entes nacionales, municipales privados en cuanto al suministro de servicios catastrales y a mantenimiento del catastro nacional;
- h) Elaborar y autorizar los formularios o formatos necesarios para documentar los actos, contratos y demás actuaciones que deban inscribirse en los registros;
- i) Efectuar la declaración oficial de zona o área territorial que será objeto de actividades de levantamiento registro catastral, su cierre, y su declaratoria

oficial y definitiva de zona o área territorial catastrada con todos sus efectos; y,

- j) Llevar, mantener, actualizar y operar los registros y catastro haciendo uso de las técnicas y sistemas conforme a los avances metodológicos y tecnológicos que estén disponibles y sean adecuados para la obtención, procesamiento, identificación, inscripción, nomenclatura, resguardo y conservación de la información que aseguren la prestación óptima de sus servicios.

El Registro de la Propiedad Inmueble comprende los derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles, así como los gravámenes y anotaciones preventivas que se constituyan sobre ellos. La inscripción es el asiento que se hace en el registro de los títulos sujetos a este requisito, con el objeto de que consten públicamente los actos consignados en dichos títulos.

Las inscripciones se pueden realizar a través del sistema de diario o de un sistema automatizado de registro. La información catastral determina la información que será registrada para una finca o terreno.

El artículo 34 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 emitido por el Congreso Nacional, el folio real de bienes inmuebles incluirá la siguiente información:

- 1) Número único de folio real;
- 2) Número único de catastro o del identificador geográfico del objeto;
- 3) Naturaleza jurídica del inmueble;
- 4) La vocación o uso potencial del inmueble;
- 5) Datos de identificación del titular del derecho;
- 6) Extensión, condiciones, cargas, afectaciones o limitaciones del derecho que se inscribe; y,
- 7) El conjunto ordenado de inscripciones y cancelaciones.

En el caso de bienes de otra naturaleza, personas jurídicas o actos, además de los datos anteriores que fuesen aplicables, se describirán sus características singulares.

Todos los registradores se encuentran facultados para determinar la legalidad y validez formal de los actos o contratos, títulos, instrumentos públicos o documentos auténticos que sean presentados como base para solicitar la inscripción de un derecho o inmueble. La calificación es uno de los procedimientos previos a la inscripción. La denegatoria provisional o definitiva de cualquier inscripción se realiza mediante resolución fundamentada legalmente que se notifica al interesado.

El proceso de calificación registral se encuentra regulado en los artículos 43 al 46 de la Ley de Propiedad, Decreto 82-2004 emitida por el Congreso Nacional. El registrador examina las formalidades extrínsecas de los documentos, su contenido, la capacidad y condición legal de los otorgantes o emisores. Durante este procedimiento se comprueba el cumplimiento de las disposiciones legales en cuanto al origen, constitución, creación, reconocimiento, tracto sucesivo, transmisión, modificación, limitación o cancelación de los actos, contratos o derechos que se están protegiendo bajo la fe pública registral.

Los registradores pueden subsanar de oficio los errores materiales o de hecho de los documentos sujetos a registro siempre que esto no implique la alteración o modificación de la intensidad de los interesados.

Previo a la realización de cualquier inscripción, los registradores deben examinar que la información almacenada se encuentre en la base de datos del sistema de información del registro catastral, para posteriormente proceder a la calificación.

En zonas en las que no se haya realizado la declaratoria o no se haya efectuado aún el levantamiento catastral registral, el registrador hará uso de la información que provenga de los documentos que sirven de soporte al acto o contrato cuya inscripción se solicita. Para estos efectos, no se admitirán documentos que

contengan declaraciones unilaterales de voluntad del interesado en relación a la descripción, área o lindero del predio cuya inscripción se solicite, cuando modifique o altere la información original de la parcela y no haya sido confirmada mediante resolución judicial o administrativa competente; o que la diferencia del área o linderos, no se encuentre comprendida dentro del rango de tolerancia que determine el reglamento de mensura catastral que se emita, para ser aceptado.

En el caso de que la relación comparativa no concuerde o exceda el margen de tolerancia permitido en el reglamento de mensura catastral que se emita, se abstendrá de inscribirlo, notificando al interesado la denegatoria provisional para que resuelva la diferencia o para que solicite la corrección del certificado catastral en virtud de que una vez implementada la técnica de folio real el mismo sería irregular. La denegatoria provisional no podrá exceder el término de sesenta días hábiles. Luego de que haya transcurrido dicho plazo y sin que se haya realizado la corrección por parte del interesado, caducará la presentación registral, sin más trámite ni recurso.

D. Nicaragua.

Autoridad del registro de la propiedad inmueble: El Registro de Propiedad en Nicaragua, data de 1778 cuando se estableció una Notaría de Hipotecas u Oficios de Hipotecas, en León y posteriormente en Granada. En ésta época el registro se llevaba en libros foliados y encuadernados, se registraban hipotecas, imposiciones, venta de censos y tributos, y otros gravámenes. Las otras transmisiones inmobiliarias, las hipotecas legales y generales estaban al margen del registro.

La Notaría de Hipoteca u Oficios de Hipotecas, aparece como el primer Registro, representando para la época de su vigencia un gran avance en materia de publicidad, a pesar de sus limitaciones en cuanto a los derechos inscribibles y al número de ellas.

En enero de 1867 se sancionó el primer Código Civil, en el Libro II, Título VI, Capítulo III, se estableció el Registro del Conservador, y en junio de 1877 se aprobó el Reglamento del Registro Conservatorio.

Con el surgimiento de este Registro, se llenó un gran vacío en materia registral, aplicando los principios de publicidad y especialidad. Este sistema dio lugar al registro de dominio de los bienes inmuebles y demás derechos reales sujetos de inscripción.

El Registro del Conservador y su Reglamento, siguieron la técnica del folio personal. Se estableció en cada cabecera departamental y el funcionario público titular se llamaba “conservador”. El registro se efectuaba en libros escritos a mano, foliados, numerados y empastados, se llevaban tres Registros:

- 1) Registro de la propiedad;
- 2) Registro de hipotecas y gravámenes; y,
- 3) Registro de interdicciones y prohibiciones de enajenar.

En el año 1904, entró en vigencia el nuevo Código Civil que actualmente rige en Nicaragua. Con la entrada en vigor de este nuevo registro se sustituye la técnica de folio personal por la de folio real.

El Registro Público por mandato legal ha sido una dependencia del Poder Judicial de Nicaragua, con facultades de organismo supervisor y de control administrativo, con responsabilidad de nombrar y destituir a los Registradores Públicos.

En el año 1980, el Registro de la Propiedad es trasladado bajo la dependencia del Ministerio de Justicia del Poder Ejecutivo, el que años más tarde desapareció y, por considerarse que la adscripción del Registro Público al Poder Judicial no identificaba la función administrativa del Registro con la Administración de Justicia, fue que en el año 1988, que se trasladó por Decreto-Ley la adscripción del Registro Público al Ministerio de Finanzas.

En el año 1990 nuevamente el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil recupera su estado original de dependencia orgánica y administrativa al Poder Judicial, por mandato legal; adscripción que se mantiene actualmente, como órgano al servicio de la Administración de Justicia conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial.⁴⁶

En el año 2009, la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos emitida por el Presidente de la República, creó el Sistema Nacional de Registros (SINARE), como un organismo adscrito a la Corte Suprema de Justicia. Esta es una institución pública, con personería jurídica, patrimonio propio, duración indefinida, y autonomía administrativa, funcional y financiera, con capacidad para establecer delegaciones en las cabeceras departamentales, regiones autónomas de la Costa Atlántica y municipios del país.

En la actualidad, el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil es una dependencia orgánica y administrativa del Poder Judicial, es la institución del Estado responsable de regular a través de la inscripción registral del título, la transmisión del dominio de bienes inmuebles y demás derechos reales sobre inmuebles, la inscripción de personas jurídicas mercantiles y demás actos y contratos en materia mercantil, y los efectos jurídicos que produce mediante la aplicación de los principios y normas del derecho registral.

Organización y estructura: El Registro de la Propiedad está bajo el control, dirección, supervisión y administración de la Corte Suprema de Justicia, adscrita al Sistema Nacional de Registros.

El Sistema Nacional de Registros es administrador por una Comisión Especial de Registros y una Dirección Nacional de Registros, que es responsable de una serie de funciones.

⁴⁶ Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil. "Historia de los Registros". Nicaragua. 2005. Disponible en red: <http://www.poderjudicial.gob.ni>.

El registrador, los registradores auxiliares y sus suplentes son nombrados por la Corte Suprema de Justicia. Conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial el ámbito territorial de los Registros Públicos corresponde a una oficina en cada cabecera departamental y de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica, por mandato de la ley corresponde a 17 oficinas en el ámbito nacional: 15 en las cabeceras de los departamentos geográficos y 2 que corresponde a las cabeceras de la región autónoma del Atlántico Norte y Sur.

En agosto de 2001 oficialmente fue establecida por la Corte Suprema de Justicia la apertura de la oficina número 17 del Registro Público en la ciudad de Bilwi, Puerto Cabezas, cabecera de la región autónoma del Atlántico Norte descentralizado territorialmente lo que fuera el departamento de Zelaya y ubicado en la ciudad de Bluefields.

Las oficinas territoriales de los registros públicos comprenden a todas las entidades que por mandato de ley se encuentran en una sola oficina denominada por la Ley Orgánica del Poder Judicial como Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil.

Finanzas y presupuesto: El artículo 5 de la Ley 698, Ley General de Registros Públicos, emitida por el Presidente de la República, regula que el patrimonio del Sistema Nacional de Registros estará constituido por:

- a) Los bienes y derechos que posea el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil;
- b) Todos los ingresos percibidos por los servicios que preste a los usuarios, sean estos públicos o privados bajo el control de la Corte Suprema de Justicia;
- c) Los préstamos o donaciones que reciba;
- d) En general, los demás bienes y recursos que adquiera a cualquier título y los que le sean transferidos para el desarrollo de sus objetivos. Incluyendo la partida presupuestaria que le asigne la Corte Suprema de Justicia.

El arancel del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, se encuentra establecido en el Decreto No. 14-2009, emitido por el Presidente de la República, el cual regula en el artículo 1 que la Corte Suprema de Justicia percibirá el importe de los derechos de inscripción de documentos u otras operaciones que se realicen en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, aplicando el arancel establecido, en base a la valoración de los derechos a inscribirse, de acuerdo con el avalúo fiscal o con otro procedimiento establecido en el arancel y de conformidad a la Ley sobre Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil.

Funciones y operaciones: El Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil es la institución que se encarga de regular la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y los efectos que ésta produce mediante la aplicación de las normas del derecho registral, así como darle vida legal a los actos mercantiles de una persona natural o jurídica. Tiene como función principal dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario y mercantil.⁴⁷

El artículo 73 de la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos, emitida por el Presidente de la República, establece que dentro del Registro de la Propiedad, son sujetos de inscripción los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio así como el usufructo, uso, habitación, servidumbres, promesas de venta, anticresis, derecho de superficie, propiedad horizontal, multipropiedad y conjuntos inmobiliarios, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que sin tener nombre propio en derecho modifique en el instante o en el futuro algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales.

La Ley 698, Ley General de los Registros Públicos, emitida por el Presidente de la República, de los artículos 81 al 97 regula el procedimiento de inscripción de

⁴⁷ Loc. Cit.

propiedades. Este procedimiento se inicia con el asiento del documento de presentación del derecho que se desea inscribir.

Para realizar la inscripción es necesario presentar información, como la naturaleza de la propiedad, su situación actual, los límites con otras propiedades aledañas, el área de la propiedad, el nombre completo de la o las personas naturales interesadas o personas jurídicas, la naturaleza del título y su fecha y el nombre del notario que ha autorizado la escritura pública.

El Registro de la Propiedad Inmueble e Hipotecas se lleva por el sistema de folio real, abriendo un folio por cada finca, en el cual se inscriben o anotan todos los actos que afecten los derechos reales recaídos sobre la finca.

Los derechos reales limitados no podrán tener acceso al registro sin que conste previamente el dominio sobre los mismos.

Cada una de las fincas que se inscriba por primera vez se señalará con número diferente y correlativo, las inscripciones y anotaciones correspondientes a cada finca se señalarán también con una numeración correlativa y especial. Las cancelaciones se señalarán con el mismo número del asiento que se cancela.

En los artículos 98 al 104 de la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos, emitida por el Presidente de la República se encuentra regulado el registro de hipotecas, el cual es un procedimiento utilizado para la inscripción de los títulos en que se constituya, modifique o extinga algún derecho de hipoteca y las cédulas hipotecarias. El asiento de inscripción de las hipotecas deberá contener:

- a) Los nombres, apellidos y calidades del deudor y del acreedor;
- b) El monto del crédito, sus plazos y condiciones, si el crédito causa intereses, la tasa de ellos y la fecha desde que deben correr; y,
- c) El número que tenga la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, tomo y folio en que se encuentre su descripción o la naturaleza del derecho real hipotecado con las demás circunstancias que lo caracterizan.

En cuanto a las cédulas hipotecarias, para que puedan inscribirse será necesario que la garantía se constituya con rango de primera hipoteca sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca, es decir que sólo podrá constituirse hipoteca de cédula sobre bienes inmuebles que no estén gravados.

La inscripción debe hacer constar la siguiente información:

- a) Deberán consignarse en la escritura pública, que expresará además de los requisitos generales, las relativas al número y valor de las cédulas que se emitan, como partes del crédito garantizado con la hipoteca. Serie o series a que corresponda, fecha de emisión, plazo y forma de amortización, la autorización obtenida para emitirlas, haciéndose constar expresamente, que la hipoteca se constituye a favor de los tenedores presentes y futuros de las cédulas;
- b) Los requisitos de las cédulas deberán contener: la fecha y notario autorizante de la escritura, los datos de inscripción de la finca hipotecada en el Registro de la Propiedad, su valor y la cantidad total que importa la hipoteca a que la cédula se refiere, el nombre y apellido de la persona del primer tenedor, la fecha y lugar de pago, la firma del registrador o registradora y la del dueño hipotecado; y,
- c) En caso de presentar una escritura de cancelación total o parcial al Registro Público, el registrador o registradora hará constar en dicha escritura la razón de cancelación total o parcial, según sea el caso, lo mismo hará en cada una de las cédulas hipotecarias que respaldan el valor de la obligación.

Para el registro de un derecho real sobre una finca que careciere de documentos escrito y válido para inscribir su titularidad en el Registro de la Propiedad Inmueble, se deberá demostrar la existencia de su derecho a través de un proceso de jurisdicción voluntaria, tal como lo establece el artículo 137 de la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos, emitida por el Presidente de la República.

La parte interesada deberá probar la posesión sobre el inmueble para lo que es necesario que presente ante el Juez de Distrito Civil competente, una solicitud de constatación judicial. Posteriormente, se llevará a cabo una audiencia en la que también deberán estar presentes un representante por la Procuraduría General de la República, un representante de la Alcaldía Municipal, y los propietarios de las fincas colindantes. La solicitud deberá contener el nombre del solicitante tal y como aparece en su documento de identidad, su domicilio y ocupación; la naturaleza urbana o rural de la finca, el número registral de la finca, su ubicación dentro de la circunscripción territorial que compete al juez, la extensión superficial expresada a través del sistema métrico decimal, linderos y los gravámenes que pesan sobre la finca; la denominación del derecho real cuya declaración judicial se pretende tener, el valor por el cual lo adquirió, las condiciones suspensivas o resolutorias que pudiesen haberse pactado con el otorgante, linderos y los gravámenes que pesan sobre la finca; el nombre completo del otorgante del derecho, certificación registral y catastral que acredite que el otorgante o transmitente tenía la disponibilidad del derecho adquirido por el solicitante (en caso de que la finca no estuviere catastrada aún, bastará con una certificación registral); declaración de haber estado en posesión del inmueble por diez años, bajo las siguientes condiciones:

- a) Que le fue transmitido u otorgado el inmueble, por quién en el registro aparece con derecho para ello;
- b) De buena fe;
- c) Pacífica;
- d) Continua;
- e) Pública, es decir manifiesta;
- f) Nombres y apellidos de los propietarios de las fincas colindantes;
- g) Adjuntar plano topográfico elaborado por un profesional debidamente autorizado por la autoridad competente en la materia; y,
- h) Certificación registral de no existir documento inscrito que certifique el derecho cuyo reconocimiento y declaración se reclama. En caso de que se hubiera otorgado documento probatorio, la declaración de que se ha

perdido y que resulta imposible encontrarlo, o bien, que se ha deteriorado de tal manera que se hace ilegible.

Posteriormente, se publicará la solicitud en medios de comunicación escrito a nivel nacional y en el sitio web del SINARE, con el objeto de que otras personas que tengan más o iguales derechos sobre el inmueble en solicitud por el interesado puedan ejercer oposición por un período de un mes. Si dentro del proceso se presenta una persona con igual o mejor derecho que el reclamado por el solicitante, convierte este proceso de naturaleza voluntaria en contenciosa, para lo cual un juez dictará sentencia.

De no presentarse opositor y lograr una acreditación de titularidad satisfactoria, el juez dictará sentencia dentro de ocho días después de vencido el término probatorio y ordenará que el registrador realice la inscripción correspondiente a favor del solicitante.

E. Costa Rica.

Autoridad del registro de la propiedad inmueble: El Registro Público nace con la Ley Hipotecaria, promulgada el 31 de octubre de 1865, la cual es una adaptación de la Ley Hipotecaria Española de 1861; se dictó con anterioridad al Código Civil de 1886.

La ley hipotecaria es la que, de manera moderna establece las bases fundamentales del sistema registral costarricense, luego estas virtudes fueron reemplazadas con la incorporación de la materia registral como un solo título dentro del Código Civil, que entró a regir por la Ley No. 3 del 28 de septiembre de 1887.

La autoridad en materia registral de Costa Rica es el Registro Nacional que agrupa al Registro Inmobiliario, el cual incluye los registros de propiedad inmueble, de hipotecas, cédulas hipotecarias, propiedad en condominio, arrendamientos, zona marítimo terrestre, marinas turísticas y el catastro nacional, el Registro de

Personas Jurídicas, que comprende: sociedades mercantiles, asociaciones civiles, poderes, curatelas, capitulaciones matrimoniales, Registro de Bienes Muebles, que incluye lo relativo a prendas, vehículos, buques y aeronaves; el Registro de la Propiedad Industrial y el Registro Nacional de Derechos de Autor.

El Registro de Propiedad Inmobiliaria, es el encargado de la inscripción de propiedades y los derechos que sobre ellas se inscriben, incluyendo las hipotecas; es además la entidad encargada del catastro nacional. La evolución legislativa en materia inmobiliaria, desde que empezó a funcionar el Registro, el 2 de septiembre de 1867, hasta la actualidad, ha sufrido varios cambios trascendentales, tanto en la técnica de inscripción como en los medios para publicar lo inscrito.

En 1971 se inicia la técnica de la microfilmación, la cual en una primera etapa se utilizó para la microfilmación de los tomos del diario y de hipotecas, y en una segunda etapa se utilizó para la microfilmación de los tomos de propiedad, labor que concluyó en 1978, quedando a salvo la información registral de más de cien años. Asimismo, se inició la microfilmación de los documentos que ingresaban por primera vez al registro y de los que salían inscritos; convirtiéndose la microfilmación en un medio auxiliar de la publicidad y como mecanismo para garantizar la certidumbre de lo inscrito.

En una segunda etapa se tenía la tarea de la mecanización de la fase operativa del registro, que incluye la calificación, inscripción y publicidad, en donde cronológicamente se dan varios pasos, hasta llegar al procedimiento actual.

En 1979 se puso a prueba el sistema paralelo, el cual consistió en la utilización del sistema de tomos y el primer sistema mecanizado, en dos provincias y después de algunas pruebas se implementó en todas las fincas de Costa Rica. En 1981 se creó el primer centro de cómputo, y en 1984 se incorporaron al nuevo sistema a todos los registradores, ya que hasta ese momento, todavía se inscribían documentos utilizando el sistema de tomos.

En 1990 se rediseñó el sistema de folio real mecanizado del año 1979, sustituyendo este sistema por un sistema totalmente desmaterializado, utilizando únicamente medios magnéticos para todas sus funciones (incluyendo la digitalización de documentos en sustitución de la microfilmación). Este sistema, el que actualmente opera en la inscripción y consulta de documentos, entró en vigencia en su totalidad desde el 3 de enero de 1994.

Además desde 1994, se inició el proceso de digitalización de la información y actualmente se está digitalizando la información que fue microfilmada y que es anterior a la década de los noventa.

En el año 2002, se inició un proceso de cambio tendiente a unificar la información gráfica y jurídica, culminando en el año 2009, con la ley que crea el Registro Inmobiliario, permitiendo la unificación bajo una dirección del Registro Público de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional.⁴⁸

Organización y estructura: El Registro Nacional de Costa Rica es una dependencia del Ministerio de Justicia, el cual integra bajo esta entidad los registros descritos anteriormente. Es una institución dirigida por una junta administrativa conformada por siete miembros, presidida por el Ministro de Justicia e integrada por un representante del Colegio de Abogados de Costa Rica, un abogado y notario en ejercicio, un representante de la Dirección Nacional de Notariado, un representante del Colegio de Ingenieros Topógrafos, un representante de la Procuraduría General de la República y un representante del Instituto Costarricense de Derecho Notarial.

La junta administrativa es el órgano rector del Registro Nacional y debe velar por el fiel cumplimiento de las políticas institucionales y el mejor aprovechamiento de los recursos de los que dispone la institución. Es el órgano encargado de hacer cumplir las disposiciones que dictan los organismos estatales.

⁴⁸ Registro Nacional, República de Costa Rica. "Institución". Costa Rica. 2010. Disponible en red: <http://www.rnpdigital.com>.

El Registro Nacional de Costa Rica cuenta con un Director General que es nombrado por el Poder Ejecutivo de una terna propuesta por la junta administrativa. El director tiene bajo su cargo a los directores de las diferentes dependencias que integran el Registro Nacional, una de las cuales es el Registro Inmobiliario.

El Registro Inmobiliario tiene como finalidad brindar seguridad jurídica en el tráfico de los derechos reales, hacer constar la publicidad garante de la propiedad y la adquisición de los derechos reales, así como brindar celeridad en los procesos de calificación e inscripción de los derechos reales.⁴⁹

El Registro Inmobiliario cuenta con un nivel directivo al que pertenecen el director y dos subdirectores, a cargo de dos divisiones, que son la catastral y la registral.

Finanzas y presupuesto: El presupuesto del Registro proviene directamente del presupuesto ejecutivo, que es aprobado por la Asamblea Legislativa. El Ministerio de Justicia propone al Ministerio de Hacienda el presupuesto de operaciones del Registro Nacional, el cual es posteriormente enviado a la Asamblea para su aprobación.

El Registro genera sus ingresos a través de la prestación de servicios. El costo de cada servicio brindado por el Registro Nacional es a su vez, fijado por leyes nacionales y por lo tanto no pueden ser modificados. No obstante lo rígido de las tasas y aranceles por los servicios, esto es suficiente para cubrir los costos de operación del Registro y mantenerlo en una situación superavitaria, los cuales son enviados al Tesoro Nacional. Es importante destacar que, existe un límite al gasto en el que puede incurrir el Registro, el cual no cubre inversiones para el mejoramiento y modernización de los sistemas tecnológicos.

Funciones y operaciones: En el Registro Inmobiliario se inscribe todo lo relativo al título de dominio, a los gravámenes y afectaciones, y cualquier otro derecho real o personal que afecten los bienes inscritos.

⁴⁹ Loc. Cit.

En el Registro de Hipotecas, se inscribe la constitución, modificación o cancelación del derecho de hipotecas. El registro lleva un sistema de ordenación de diario, donde se anota la presentación de la aplicación llenada por un notario, junto con los documentos de respaldo en orden cronológico. La aplicación describe el derecho o los intereses que se desea sean inscritos, identificación de la propiedad, a través del número único de la ficha, la información de sus titulares, el número correspondiente al plan de catastro para la propiedad, y declaración del valor de la propiedad o transacción y el correspondiente pago de los timbres. A cada aplicación se le asigna una boleta de seguridad del notario que autorizó la transacción y los cuales son emitidos por el Registro Nacional. Una vez la aplicación es anotada en el libro de diario se genera un número correlativo al documento, se le imprime la fecha y hora y se escanea los documentos en la base de datos. Se agrega una nota al archivo electrónico en la cual se incluye un resumen de la aplicación, su número correlativo y la fecha y hora en la que oficialmente fue entregado al registro. Con la recepción del documento y su imagen registrada, se procede a la anotación que posteriormente derivará en el reparto a los registradores para la realización de la calificación registral. Durante este paso se realiza una verificación y un examen previos de los documentos presentados para su registro. El registrador debe comprobar que los títulos presentados cumplan con todos los requisitos legales y calificar a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la recepción del documento que les han sido entregados. Sin embargo, este plazo no operará para aquellos documentos a los que se le dé el carácter de complejos, o en los que se encuentren errores u omisiones en las aplicaciones o en los documentos de soporte presentados. En los casos en los que no se encuentran errores dentro de la aplicación o los documentos de soporte, se aprueba y es firmada de forma digital por el registrador. Se anexa una copia del título y se adjunta a la aplicación, que posteriormente es retirado por el interesado. Dentro del plazo de una hora, la información es actualizada en el sistema y puede ser consultada por el público en general.

El Reglamento del Registro Público y las guías de inscripción registral del Registro Público de la Propiedad Inmueble describen detalladamente el proceso y los requisitos para la inscripción de las hipotecas, también describe las diferentes clases de hipotecas y sus diferencias.

La hipoteca se constituye en escritura pública por el dueño de la propiedad para garantizar una deuda y para su inscripción es necesaria la comparecencia del deudor así como todos sus datos personales, lo que también aplica para el caso de las personas jurídicas. Se debe proveer todos los datos del acreedor, aunque no es necesaria su comparecencia. Debe incluirse dentro de la escritura las características del crédito, el plazo, forma de pago, tasa de interés y demás condiciones del contrato. Se debe hacer constar además, la descripción completa de la propiedad garante, así como su plano catastrado. La escritura también podrá contener otra serie de disposiciones para aclarar la naturaleza o rol de la propiedad como garante.

F. Panamá.

Autoridad del registro de la propiedad inmueble: El Registro Público de Panamá se creó mediante la Ley No. 13 del 27 de enero de 1913 como una dependencia de la Secretaría de Gobierno y Justicia. Posteriormente, en enero de 1999, mediante la Ley No. 3 se crea como entidad autónoma denominada Registro Público de Panamá, caracterizándose por contar con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía interna tanto administrativa, funcional, presupuestaria y financiera. Actualmente el Registro Público de Panamá, cuenta con nuevas instalaciones en la sede central y ocho regionales a nivel nacional, además de una estructura organizacional sólida para dar un mejor servicio en forma oportuna y eficiente, cumpliendo siempre con transparencia y confiabilidad registral.⁵⁰

⁵⁰ Registro Público de Panamá. "Antecedentes". Panamá. 2013. Disponible en red: <http://www.registro-publico.gob.pa>.

El Registro Público de Panamá es la institución gubernamental encargada de verificar, registrar y dar fe de las transacciones comerciales que tengan efectos legales contra terceros. Tiene bajo su competencia el registro de la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, sociedades anónimas, naves y aeronaves, asociaciones civiles con o sin fines de lucro, fundaciones de interés privado. Inscripción de hipotecas sobre bienes inmuebles y la expedición de certificaciones de los actos inscritos. Su misión es la actualización, recopilación, integración y certificación de la autenticidad de los documentos, títulos y actos registrados para ofrecer seguridad jurídica de la propiedad privada a los usuarios. Además conserva y custodia la documentación histórica del país, y mantiene un sistema registral tecnológico, eficiente, eficaz e innovador.⁵¹

Organización y estructura: El Registro Público de Panamá es una institución que depende del ejecutivo. Cuenta con una junta directiva, integrada por seis miembros representantes de los Ministerios de la Presidencia, Gobierno y Justicia, y Hacienda y Tesoro; así como tres miembros más designados por la Presidencia. La junta directiva tiene la responsabilidad del establecimiento de las políticas generales para el funcionamiento del Registro Público, aprobar el presupuesto general de la institución con base al proyecto presentado por el director general del Registro Público; estructura, reglamentar, determinar la cuantía y alterar tasas y derechos, por los servicios que presta la entidad; aprobar el reintegro al presupuesto del gobierno central en los excedentes de fondos y otros que son necesarios para el buen funcionamiento de la institución.

El director general es la segunda autoridad dentro del Registro Público, es el responsable de la conducción técnica y administrativa de la institución. Esta autoridad es designada por el Ejecutivo por un plazo de cinco años y es parte de la junta directiva.

El Registro Público está conformado por cuatro direcciones:

⁵¹ Loc. Cit.

- a) La Dirección Nacional del Archivo Nacional;
- b) La Dirección Nacional de Tecnología;
- c) La Dirección Nacional de Firma Digital; y,
- d) La Dirección Nacional de Calificación, Registro y Certificación.

La última dirección es una unidad de coordinación operativa, que está constituida por diferentes departamentos que tienen a su cargo toda la función registral. El Registro Público tiene instalaciones en la sede central y ocho regionales a nivel nacional. Las oficinas regionales están a cargo de un administrador, quien es el responsable directo ante el director general del Registro Público.

Finanzas y presupuesto: La junta directiva es la encargada de aprobar el presupuesto anual de ingresos y gastos de la entidad, así como los gastos extraordinarios con base a proyectos que presente el director general.

La Ley No. 3 emitida por la Asamblea Legislativa, en el artículo 16 regula que la recaudación de ingresos del Registro Público de Panamá es mediante los diversos mecanismos, que incluye:

- Las tarifas y tasas que preste en el desarrollo de sus actividades como lo son la reestructuración, reglamentación, determinación, fijación de la cuantía y alteración de tasas y derechos, por los servicios que preste la entidad.
- El monto de todo rendimiento o mayor valor originado en la constitución de depósitos a plazo fijo con los excedentes que obtenga la entidad.
- El producto de las concesiones que otorgue para la prestación de sus servicios.
- El saldo en caja de los recursos propios de la entidad obtenido al final de cada ejercicio.
- Las sumas que dentro del presupuesto general del Estado adicionalmente le sean asignadas.
- Todo ingreso no contemplado expresamente y que no sea incompatible con las funciones de la entidad.

G. República Dominicana.

Autoridad del registro de la propiedad inmueble: En el año 1844 nace como Estado independiente la República Dominicana y según se evidencia en el derecho vigente, el sistema registral imperante hasta el año 1890, fue el sistema informal, ya que las operaciones sobre bienes inmuebles no estaban sujetas a ninguna formalidad de registro para la transferencia de los derechos, sino que eran realizadas en muchos casos por medio de contratos verbales, fundamentados en la buena fe de los contratantes. Fueron frecuentes las contestaciones judiciales, ya que, un simple detentador que pudiese aparentar ser propietario podía transferir a un tercero, que no tenía como comprobar que su vendedor no era el legítimo propietario.

La Ley Sobre Registro y Conservaduría de Hipotecas, Ley No. 2914 se promulgó en República Dominicana en el año 1890, con ello entró en funcionamiento el Sistema Ministerial, el cual permitía que la transcripción fuera facultativa en el país.

En 1920 fue dictada la Orden Ejecutiva No. 511 que establece el Sistema Torrens, como sistema registral de la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana que sirvió de base para el desarrollo inmobiliario del país. Este sistema establece el régimen legal de la tenencia de las tierras más científico, organizado, seguro y coherente de todos los sistemas que existen a nivel mundial.

En República Dominicana es la Administración General de la Jurisdicción Inmobiliaria la que se encarga del manejo de todos los servicios comunes y de carácter administrativo en cada una de las dependencias de la Jurisdicción Inmobiliaria, a través de la provisión de recursos materiales y financieros.

En el año 2005 se promulga la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario que facilita la incorporación de modernas tecnologías y procedimientos, tales como: la técnica del folio real, el uso del GPS para la ubicación de las parcelas, implementación de sistemas informáticos para el control y organización de archivos, publicidad de la

información y manejo de operaciones en los distintos órganos de la jurisdicción. Todo esto como parte del esfuerzo del Poder Judicial, en la tarea de fortalecer la seguridad jurídica y la calidad de la administración de justicia de la República Dominicana.⁵²

Organización y estructura: La Jurisdicción Inmobiliaria está compuesta por los Tribunales Superiores de Tierras y Tribunales de Jurisdicción Original; la Dirección Nacional de Registro de Títulos; y, la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.

El manejo integral de la Jurisdicción Inmobiliaria, los servicios comunes y administrativos serán llevados a cabo por un titular dentro de la Administración General que será nombrado por la Suprema Corte de Justicia.

La Dirección Nacional de Registro de Títulos es un órgano de carácter nacional dentro de la Jurisdicción Inmobiliaria que depende de la Suprema Corte de Justicia. Tiene su sede en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional y se encuentra a cargo de un Director Nacional.

La Dirección Nacional de Registro de Títulos es el órgano que se encarga de supervisar, coordinar y regular el funcionamiento de las oficinas de registro de títulos.

Las oficinas de registro de títulos son órganos supeditados a la supervisión de la Dirección Nacional de Registro de Títulos que se encargan de expedir los certificados de títulos, que prueban la existencia del derecho de propiedad, a los titulares de los mismos. Realizan todos los asientos de cargas, gravámenes, transferencias y modificaciones parcelarias después del saneamiento, cancelando y expidiendo nuevos certificados en los casos que sea necesario.⁵³

Finanzas y presupuesto: Según la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, emitida por el Congreso Nacional, de los ingresos generados por los servicios de

⁵² Jurisdicción Inmobiliaria. "Historia y filosofía". República Dominicana. 2013. Disponible en red: <http://www.ji.gov.do>.

⁵³ Loc. Cit.

contribuciones especiales brindados por la Jurisdicción Inmobiliaria, el 60% serán destinados a un fondo de garantía de inmuebles registrados, que deberá asignar hasta un 10% para el fomento e impulso de la regularización del derecho inmobiliario en el país y el 40% para el funcionamiento y sostenibilidad de los órganos que contempla la Jurisdicción Inmobiliaria.

La Suprema Corte de Justicia está en la facultad de establecer por la vía reglamentaria las tasas por los servicios prestados por la Jurisdicción Inmobiliaria. La recaudación obtenida es utilizada para el mantenimiento y sostenibilidad de la institución.

Funciones y operaciones: El primer registro o inmatriculación se produce a través de un procedimiento de orden público que se denomina saneamiento, se procura la depuración de los derechos en el tribunal inmobiliario de primer grado (Tribunal de Jurisdicción Original) que dictará una sentencia de adjudicación que será inscrita en el Registro y éste expedirá el certificado de título que acredita el derecho.

Para que un inmueble pueda ser registrado, debe estar correctamente determinado, debe tenerse plena certeza de que el inmueble existe, cómo es y dónde se encuentra situado. La mensura catastral es el procedimiento por el cual se prueba la existencia del inmueble, se determinan sus límites, su forma y ubicación; todo ello se documenta en el plano de mensura, y una vez aprobada la mensura, el plano pasa a ser el documento de identidad de la parcela.

El sistema corresponde al Torrens, se caracteriza por la publicidad registral, el derecho es imprescriptible, y desde el punto de vista de la inscripción tiene un efecto constitutivo. Las transferencias tienen que pagar aproximadamente el 3% del valor del inmueble, en tanto que la hipoteca aproximadamente el 2% del monto de la misma.

5.2. Viabilidad de la implementación y aplicación de la hipoteca centroamericana.

Al reconocer la función, estructura y objetivos de los Registros de la Propiedad de cada Estado Parte del Tratado se puede determinar que al momento de implementar y aplicar la hipoteca centroamericana para la región, es necesario crear una Dirección adscrita al Registro de la Propiedad en cada país.

Del estudio y comparación del funcionamiento de los Registros de la Propiedad en los Estados Parte, puede determinarse que existen similitudes y diferencias, las cuales se enumeran a continuación:

A. Similitudes:

1. Los bienes inmuebles se registran utilizando el sistema de folio real, el cual permite que cada inmueble esté identificado con un registro único en el que se encuentra toda la información en cuanto a las inscripciones de dominio, desmembraciones, cancelaciones, anotaciones preventivas.
2. En todos los Estados Parte existe registro de información catastral, aunque todavía hay deficiencia en la ubicación e identificación de inmuebles.
3. En todos los Estados Parte se utilizan los mismos criterios para la calificación registral fundamentados en los principios de legalidad, publicidad, tracto sucesivo, fe pública, prioridad, consentimiento y legitimación.

B. Diferencias:

1. Guatemala tiene un “Registro General de la Propiedad” de la zona central y un Segundo Registro de la Propiedad, que depende del central.
2. En El Salvador, hay un “Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas” y un “Registro Social de Inmuebles” que dependen del Centro Nacional de Registros.

3. En Honduras existe un “Instituto de la Propiedad” que tiene 24 circunscripciones registrales, de las cuales 12 se han modernizado.
4. En Nicaragua están los “Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil”, dependencia orgánica y administrativa del poder judicial, adscrita al Sistema Nacional de Registros.
5. En Costa Rica, se encuentra el “Registro Público de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional”, que es una institución dependiente del Registro Nacional de Costa Rica.
6. Panamá únicamente tiene un Registro Público de Panamá, el cual por ser unificado está abierto al público 12 horas del día, teniendo un trabajo interno de 15 horas.
7. República Dominicana, posee un sistema totalmente diferente a los demás Estados Parte del Tratado, ya que existe un “Registro Inmobiliario”, compuesto por Tribunales y Direcciones de Registro de Títulos y de Mensuras Catastrales.
8. En cuanto a los ingresos y finanzas, Guatemala, El Salvador, Honduras y Nicaragua las instituciones que registran los bienes inmuebles son autónomas y auto sostenibles, con los ingresos percibidos por los servicios que prestan a los usuarios, en su mayoría Notarios; a diferencia de Costa Rica, Panamá y República Dominicana que tienen un presupuesto que proviene del Estado, el cual es aprobado por el poder legislativo.
9. El único país que lleva a cabo el procedimiento de inmovilización de bienes inmuebles es Guatemala, lo cual es un avance tecnológico pero es una consecuencia de la apropiación indebida o robo de inmuebles.

La Hipoteca Centroamericana representa una alternativa para el desarrollo de los mercados primarios y secundarios de hipotecas, que permitiría la obtención de fondos para proyectos regionales de vivienda, especialmente porque regula:

- Constitución uniforme de instrumentos hipotecarios y carácter privilegiado de la hipoteca;
- Registros Inmobiliarios confiables y seguros;

- Verificación catastral sobre existencia y extensión de los inmuebles;
- Publicidad registral; y,
- Ejecución expedita en caso de incumplimiento.

Para implementar la hipoteca centroamericana es de suma importancia que los Estados parte realicen un esfuerzo en conjunto para alcanzar la modernización y el fortalecimiento de las instituciones de registro de la propiedad y los sistemas catastrales, es imperativo el mejoramiento de los marcos jurídicos que posibiliten ejecuciones judiciales ágiles, lo cual es vital dentro de todo el proceso; así como la función de los registros de dotar la documentación e información adecuada para el cumplimiento de los contratos entre las partes.

Se han dado importantes avances en la implementación de la hipoteca centroamericana, puesto que el Tratado sienta las bases comunes para la constitución de las hipotecas en los Estados Parte y que establece los criterios para que éstas sean aceptadas en la región. El Tratado establece los procedimientos para la constitución de la hipoteca, la función notarial dentro del proceso, los procedimientos para la inscripción de la hipoteca en la región, los procesos de ejecución judicial, y el establecimiento de un arancel común por el registro. Sin embargo, el Tratado se encuentra en proceso de ratificación y, previo a su implementación, se requiere de un desarrollo institucional importante de los registros de la propiedad y catastro en la región, que posibilite una serie de circunstancias comunes a todos los registros del área, que les permita compartir información entre instituciones y, además, estar en condiciones de mejorar la seguridad jurídica sobre las propiedades, disponer de herramientas con las cuales se tenga acceso a la información, que, a su vez, sirva para incentivar la inversión y la constitución de mercados de hipotecas fuertes y dinámicos.

Al aplicar la hipoteca centroamericana también es necesario homologar, es decir unificar criterios, con la finalidad de brindar certidumbre jurídica que facilite llevar a cabo negocios entre los países involucrados, y lograr un desarrollo económico integral para la región.

La certidumbre jurídica se logra a través de la función registral, por medio de la inscripción y publicidad de los actos; la oponibilidad frente a terceros; y el conocimiento y certeza de la situación de los inmuebles.

El fin primordial de la homologación es proveer y fortalecer la certidumbre jurídica por medio de la función registral.

Las acciones para la homologación de criterios y legislación regional, se pueden resumir en las siguientes:

- a) Unir y continuar esfuerzos regionales.
- b) Se requiere de instituciones nacionales sólidas.
- c) Reglas claras: atribuciones y procedimientos en general.
- d) Crear espacio para participación civil.
- e) Sistema normativo: divulgar su conocimiento.
- f) Continuidad en el fortalecimiento de las capacidades en los que ejercen la función registral y sus auxiliares.
- g) Análisis técnico y jurídico constante.
- h) Constante reconocimiento de importancia de la certidumbre jurídica.
- i) Conocimiento del impacto que tiene la función registral en los negocios e inversión.

Capítulo 6. Presentación, análisis y discusión de resultados.

En Guatemala, la mayor limitante para invertir en adquirir bienes inmuebles es que el acceso al crédito es muy difícil para las personas, los enganches son muy elevados, la incertidumbre de las personas en la seguridad registral, pago de impuestos muy elevados y la falta de unificación de la estructura en el sistema bancario internacional.

Algunas personas opinan que si existen dificultades para que un extranjero adquiera un inmueble, por el financiamiento ya que las instituciones solicitan muchos requisitos que los extranjeros no cumplen. Por ejemplo en Guatemala, las instituciones bancarias no aceptan pasaporte de personas extranjeras; algunas solicitan que se otorgue un Mandato General con Representación a una persona guatemalteca; hay otras que requieren avalúo comercial que debe practicar un valuador autorizado antes de calificar el crédito. Otras personas consideran que no existen dificultades para que los extranjeros adquieran inmuebles en Guatemala, ya que únicamente deben apegarse a las leyes del país, además la legislación y los procedimientos no regulan diferencias entre nacionales y extranjeros, las normas para adquisición son claras y las únicas excepciones son las establecidas en normas constitucionales.

En la actualidad, una persona individual o jurídica si puede hipotecar bienes inmuebles que se encuentran fuera del territorio guatemalteco, pero tendría que someterse a la legislación del país en el que se encuentre situado el bien inmueble, más que todo por el tema de la ejecución hipotecaria.

Existe un gran número de abogados en nuestro país que han tenido la experiencia de realizar procesos de ejecución hipotecaria, que aproximadamente llevan de 2 a 3 años.

Los abogados y notarios entrevistados, conocen la hipoteca centroamericana y han tenido la oportunidad de escuchar del tema. Entre las ventajas se encuentran que presenta un gran desarrollo para la región, la claridad y uniformidad en las

normas y procedimientos facilitarán las inversiones en la región, se otorgará mayor seguridad y certeza jurídica, habrá más confianza entre los países, en especial para los acreedores porque permite tener un único régimen, y para los propietarios habrá más oportunidad de concederles créditos, porque pueden optar a financiamiento. Otra es, al implementar la hipoteca centroamericana la tecnología va a avanzar, porque se busca que todos los Registros de la Propiedad estén en línea a través de una plataforma tecnológica avanzada.

Los beneficios económicos que tendría Centroamérica, al implementar y aplicar la hipoteca centroamericana son que atraería el mercado de capitales, certeza jurídica, percibir a la región como un área de negocios integrada, mayor inversión extranjera, mayor desarrollo en el sector financiero y bancario.

La hipoteca centroamericana fomentaría la inversión en Guatemala, porque es internacional, específicamente en temas de financiamiento porque a los extranjeros les llamaría la atención invertir en el país y sería una fuente de negocios e ingresos.

Al implementar la hipoteca centroamericana, será necesario compartir la información catastral con los países que ratifiquen el Tratado y las dificultades que pueden presentarse en el proceso de intercambio de información es que sería complicado unificar una estructura legal, el acceso a los registros, unificar los procedimientos, existen unos registros más desarrollados que otros, algunos países como Guatemala tendrían que agilizar el proceso de información catastral.

Según el CRICAP, el proyecto de hipoteca centroamericana producirá una serie de beneficios para la región, ya que creará un desarrollo de un espacio con mayor seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria, proporcionará una herramienta para el fortalecimiento de la integración económica y social del área, además contribuirá a la estimulación del mercado de inversiones, facilitará el acceso al crédito, ampliará las carteras hipotecarias y permitirá la homologación de las prácticas registrales de los Estados Parte.

Para que el proyecto de hipoteca centroamericana se lleve a cabo y pueda implementarse en todos los países de la región, es necesario que los Estados Parte se comprometan a ratificarlo y buscar el apoyo político y presupuestario de las instituciones de registro de la propiedad y de catastro.

El Tratado se encuentra en proceso de ratificación y previo a su implementación, se requiere de un desarrollo y compromiso institucional por parte de los registros de la propiedad y catastro, que permita compartir la información registral y catastral de los inmuebles, para brindar seguridad jurídica.

Del análisis y discusión de resultados en cuanto a las entrevistas realizadas a Abogados y Notarios y a Economistas.

Pregunta 1.

¿Qué limita a las personas individuales y/o jurídicas invertir en adquirir bienes inmuebles?

El objetivo de esta pregunta era hacer una distinción para saber las limitaciones que tienen las personas individuales y/o jurídicas para invertir en adquirir bienes inmuebles y poder determinar si el acceso al crédito es una de las mayores limitantes.

Pregunta 2.

¿Existen dificultades para que un extranjero adquiera un bien inmueble en Guatemala? Si – No ¿Por qué?

Esta pregunta buscaba identificar si existe algún problema para que los extranjeros adquieran bienes inmuebles en el país e incluso si existe alguna regulación legal que lo prohíba.

Pregunta 3.

Actualmente ¿Una persona individual o jurídica puede hipotecar inmuebles que se encuentren fuera del territorio? Si – No ¿Por qué?

El objetivo de esta pregunta era saber si es posible hipotecar bienes inmuebles que se encuentren fuera de Guatemala y la forma en que se puede llevar a cabo.

Pregunta 4.

En su experiencia ¿Ha realizado procesos de ejecución hipotecaria? Si su respuesta es afirmativa ¿Cuánto tiempo se ha demorado el proceso?

Esta pregunta buscaba conocer la experiencia de los entrevistados en cuanto a ejecuciones hipotecarias, sobre todo saber el tiempo en que se ha llevado el proceso para saber si se cumple con la ley, en cuanto a ejecución y plazos.

Pregunta 5.

¿Conoce la hipoteca centroamericana? Si – No ¿Qué ventajas y desventajas considera que se obtendrían al implementar una hipoteca uniforme para Centroamérica? ¿Por qué?

El objetivo de la pregunta era reconocer qué tan conocida es la hipoteca centroamericana, que a pesar de no aplicarse todavía, el Tratado ya ha sido ratificado por Guatemala. Lo más importante era reconocer las ventajas y desventajas que puede presentar la aplicación de la hipoteca centroamericana.

Pregunta 6.

¿Qué beneficios económicos obtendría Centroamérica, al implementar y aplicar la hipoteca Centroamericana?

Esta pregunta tenía por finalidad identificar los beneficios que tendría la región al implementar la hipoteca centroamericana, más que todo con relación a la inversión extranjera y el desarrollo financiero.

Pregunta 7.

¿Considera que la hipoteca centroamericana fomentaría la inversión en Guatemala?

Esta pregunta iba dirigida a conocer si para los entrevistados, específicamente Guatemala se puede beneficiar económicamente con este tipo de hipoteca y si puede llegar a atraer inversión para el país.

Pregunta 8.

Al implementar la hipoteca Centroamericana, sería necesario compartir la información catastral con los países que ratifiquen el Tratado ¿Cuáles considera que podrían ser las dificultades en este proceso de intercambio de información?

El objetivo de esta pregunta era explicar si es necesario compartir no solamente información registral entre los países, sino que también compartir información catastral y para eso implementar toda una plataforma tecnológica que facilite este intercambio. También buscaba saber si pueden llegar a darse problemas en este proceso de intercambio de información.

Al finalizar las entrevistas, se pudo determinar que las limitaciones para adquirir bienes inmuebles son que no hay unificación de estructura en el sistema bancario internacional, existe retardo en los procedimientos de la inscripción registral, el pago de impuestos es muy elevado y por lo tanto, las personas no pueden tener libre acceso a un crédito bancario, muchas personas desconfían en los desarrolladores de proyectos inmobiliarios, hay personas individuales y/o jurídicas que no conocen el procedimiento de inscripción registral que se lleva a cabo en el Registro General de la Propiedad y en el Registro de Información Catastral.

La mayoría de los entrevistados, opina que no existen dificultades para que un extranjero adquiera bienes inmuebles ubicados en Guatemala, la legislación y los procedimientos no hacen diferencia entre nacionales y extranjeros, solamente hay excepciones establecidas en normas constitucionales.

Una persona individual o jurídica si puede hipotecar inmuebles que se encuentran fuera del territorio guatemalteco, aunque tienen que someterse a la legislación del país en que se encuentre ubicado el inmueble, legislación sustantiva, estudiar los procedimientos registrales y el proceso de ejecución hipotecaria. Otro aspecto importante a considerar, es lo oneroso de la negociación para adquirir el inmueble y la respectiva inscripción de la garantía hipotecaria.

La mayoría de los profesionales entrevistados, ha realizado procesos de ejecución hipotecaria, que han demorado aproximadamente tres años. Este dato es importante porque los procesos han finalizado satisfactoriamente, pero conduce a pensar que al ejecutar una hipoteca centroamericana el proceso puede retardarse más y también resultaría oneroso para el acreedor, pues sería necesario contratar Abogados en el país en que se encuentre ubicado el bien inmueble.

Las personas entrevistadas, si conocen el tema de la hipoteca centroamericana pero desconocen las normas aplicables.

Consideran que las ventajas al implementar y aplicar la hipoteca centroamericana son:

- Facilitará las inversiones en la región, al haber claridad y uniformidad en las normas y procedimientos.
- Se otorgará mayor seguridad y certeza jurídica, al estar todos los Registros de la Propiedad interconectados electrónicamente.
- Atraerá inversionistas extranjeros lo cual genera confianza y unidad entre los Estados Parte.
- Los países de la región centroamericana y República Dominicana tendrán la misma regulación legal.

- Los acreedores tendrían un único régimen para constituir la hipoteca centroamericana.

Los inconvenientes y desventajas de implementar y aplicar la hipoteca centroamericana son:

- Los requisitos del notariado son diferentes en cada país, por lo que sería necesario mejorar los controles del ejercicio de la función notarial, es indispensable la capacitación a notarios, operadores y registradores de las instituciones encargadas de las inscripciones de bienes inmuebles e hipotecas.
- Sería necesario unificar los procesos judiciales de ejecución hipotecaria entre los Estados Parte, y así lograr que las ejecuciones sean satisfactorias para los acreedores.
- La implementación de las estructuras organizacionales, porque en la actualidad El Salvador y Guatemala han ratificado y aprobado el Tratado. Para implementar la hipoteca centroamericana es necesario un país más, con lo cual se tendría que buscar un financiamiento internacional para crear la plataforma tecnológica que permita interconectar a todos los Registros de la Propiedad de los Estados Parte.

Considero que para enmendar lo anteriormente señalado, es importante tomar en cuenta lo siguiente: a) Unificar criterios registrales; b) Formalizar los manuales a los cuales se ha comprometido realizar el CRICAP; c) Actualizar zonas de catastro en cada uno de los Estados Parte; y, d) Agilizar el proceso de consultas electrónicas de bienes inmuebles porque no todos los países de la región cuentan con ésta herramienta tecnológica.

Los beneficios económicos que obtendrían Centroamérica, Panamá y República Dominicana al aplicar la hipoteca centroamericana son el acceso al crédito, confianza entre los países, incremento en el mercado inmobiliario, mayor desarrollo del sector financiero y bancario, permitiría percibir a la región como un área de negocios integrada, atracción del mercado de capitales.

Es fundamental compartir la información catastral con los Estados Parte, pero las dificultades en el proceso de intercambio de la información son que en los países tendrían que agilizar el proceso de catastro, previo a la implementación y aplicación del Tratado, además hay Registros de la Propiedad e Información Catastral que actualmente están muy desarrollados como el de Guatemala, El Salvador y Costa Rica.

CONCLUSIONES

- En los derechos reales de garantía existe un acuerdo entre acreedor y deudor, en el cual el primero constituye a favor del segundo un derecho real sobre una cosa propia o de un tercero, para garantizar el cumplimiento de una obligación.

- La Hipoteca Centroamericana es un instrumento hipotecario utilizado para realizar: operaciones y transacciones hipotecarias en toda la región, la característica fundamental consiste en buscar la intervención extra jurisdiccional de dos o más países en las operaciones estrictamente hipotecarias de un país al resto de la región, permitiendo tener garantías en cualquiera de los países como si se tratara de una sola jurisdicción territorial.

- La hipoteca centroamericana es una herramienta que genera seguridad jurídica en los derechos de la propiedad y generación de capital a través del uso de la propiedad inmueble.

- La finalidad de la hipoteca centroamericana es brindar certidumbre y seguridad jurídica, facilitar los negocios en la región, ya que permitirá el desarrollo primario y secundario de hipotecas, posibilitando también el acceso al crédito

- La hipoteca centroamericana será un documento legal con garantía uniforme regional ágil y eficaz, utilizado por las entidades financieras de crédito, como una garantía del pago de una deuda en sus préstamos hipotecarios.

- Es importante el papel que tienen los Notarios en el proceso de inscripción de la hipoteca centroamericana, pues deben tener pleno conocimiento de la normativa que contiene el Tratado y los documentos que se deriven del mismo, al momento de implementarse la hipoteca centroamericana.

- Para que se implemente la hipoteca centroamericana es necesario también implementar una plataforma tecnológica, que permita que todos los Registros de la Propiedad estén en línea, para que los operadores y usuarios puedan consultar las fincas rápidamente y llevar a cabo el proceso de inscripción registral.

- Una de las ventajas para que se pueda llevar a cabo la implementación de la hipoteca centroamericana es que todos los Registros de la Propiedad de los Estados Parte, utilizan el sistema de folio real el cual consisten en que cada bien inmueble está identificado con un número único, el cual no puede repetirse.

- Existen varios sistemas de inscripción registral, sin embargo, el sistema utilizado en Guatemala se caracteriza por utilizar el sistema de folio en el que cada finca tiene asignado un número, además las inscripciones se realizan a solicitud de parte y los operadores únicamente hacen un resumen de las inscripciones en los asientos.

RECOMENDACIONES

- Para aplicar la hipoteca centroamericana es necesario que tanto el Registro de la Propiedad y el catastro de todos los países se encuentren actualizados, para tener una plataforma tecnológica que permita que tanto usuarios, operadores y registradores tengan acceso a consultar los bienes inmuebles registrados en la región.

- Es importante que se realice el modelo del instrumento de hipoteca centroamericana, ya que se encuentra regulado en el Tratado pero aún no es oficial ni público el documento de constitución de hipoteca centroamericana.

- Es necesario que el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá, elabore los manuales que servirán de base para la implementación y aplicación de la hipoteca centroamericana.

- Los Registros de la Propiedad de todos los Estados Parte, deben unificar criterios registrales, para que al momento de la inscripción de la hipoteca centroamericana no existan obstáculos para su inscripción y registro.

- Aunque el Tratado aún no esté vigente, el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá debe ir planificando la estructura y plataforma tecnológica que será necesaria implementar, para que todos los Registros puedan estar en línea.

- Antes de que se implemente la hipoteca centroamericana deberán realizarse estudios que permitan observar la situación de cada uno de los Registros de la Propiedad de los Estados Parte, así como de las instituciones encargadas de llevar el catastro en cada país.

- Al momento de que un tercer Estado ratifique el Tratado y se pueda implementar la hipoteca centroamericana, tendrán que llevarse a cabo actividades que tengan por finalidad informar a los Notarios, operadores y registradores sobre la aplicación, registro y ejecución de la hipoteca centroamericana.

REFERENCIAS

I. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Derechos Reales*. Guatemala, Guatemala. Colección de Monografías Hispalense. 2007.
- Aguirre Godoy, Mario. *Derecho Procesal Civil*. Tomo II. Volumen 1º. Guatemala, Guatemala. Centro Editorial Vile. 2006.
- Albaladejo, Manuel. *Derecho Civil III. Derecho de Bienes*. Volumen segundo. Barcelona, España. Librería Bosch.
- Brañas, Alfonso. *Manual de Derecho Civil*. Guatemala, Editorial Estudiantil Fenix, 1998.
- Cabanellas de Torres, Guillermo. *Diccionario Jurídico Elemental*. Argentina, Editorial Eliasta, 2000.
- Carral y de Teresa, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México, D.F. Editorial Porrúa. Séptima edición.1983.
- Colin, Ambroise y Capitant Henry. *Derecho Civil. Bienes, patrimonio y derechos reales*. Volumen 2. Colección grandes maestros del Derecho Civil. Serie Personas y Bienes. Costa Rica. Editorial Jurídica Universitaria, 2002.
- Colin, Ambroise y Capitant Henry. *Derecho Civil. Obligaciones*. Volumen 1. Colección grandes maestros del Derecho Civil. Serie obligaciones, contratos, garantías y pruebas, y negocios jurídicos. Costa Rica. Editorial Jurídica Universitaria, 2004.
- Colin, Ambroise y Capitant Henry. *Derecho Civil. Contratos*. Volumen 2. Colección grandes maestros del Derecho Civil. Serie obligaciones,

contratos, garantías y pruebas, y negocios jurídicos. Costa Rica. Editorial Jurídica Universitaria, 2004.

- Colin, Ambroise y Capitant Henry. *Derecho Civil. Garantías personales y reales, y pruebas*. Volumen 3. Colección grandes maestros del Derecho Civil. Serie obligaciones, contratos, garantías y pruebas, y negocios jurídicos. Costa Rica. Editorial Jurídica Universitaria, 2004.
- Cornejo, Américo Atilio. *Derecho Registral*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo de Palma.
- Díez-Picazo, Luis y Gullón, Antonio. *Instituciones de Derecho Civil*. Madrid, España. Editorial Tecnos. 1955. Segunda edición.
- Díez-Picazo, Luis y Antonio Gullón. *Derecho de cosas y Derecho Inmobiliario Registral*. España. Editorial Tecnos. 1997. Séptima edición
- Espín, Diego. *Manual de Derecho Civil Español*. Madrid, España. Editorial Revista de Derecho Privado. 1957. Cuarta edición.
- Flores Juárez, Juan Francisco. *Los derechos reales en nuestra legislación*. Guatemala, Guatemala. Editorial Estudiantil Fenix. 2002.
- Gómez Gállico, Javier. *Los contratos. Aspectos civiles y registrales*. Madrid, España. Centro de Estudios. 2007. Segunda edición.
- Highton, Elena. *Hipoteca: la especialidad en cuanto al crédito*. Buenos Aires, Argentina. Depalma. 2000. Segunda Edición.
- Muñoz, Nery Roberto y Muñoz Roldan, Rodrigo. *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*. Infoconsult Editores. Guatemala. 2005.
- Musto, Nestor Jorge. *Derechos Reales*. Tomo 2. Buenos Aires, Argentina. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. 2000.

- Nuta, Ana Raquel. *Derecho Hipotecario*. Buenos Aires, Argentina. Abeledo Perrot. 1993.
- O'Callaghan Muñoz, Xavier. *Compendio de Derecho Civil*. Tomo 3. Derechos reales e hipotecario. Barcelona, España. Edersa. 2004.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Registral*. México, D.F. Editorial Porrúa. 2000.
- Puig Brutau, José. *Fundamentos de Derecho Civil. Derecho de Cosas*. Tomo III. Barcelona, España, Bosch Casa Editorial, 1953.
- Puig Peña, Federico. *Tratado de Derecho Civil Español*. Madrid, España. Revista de Derecho Privado. 1969.
- Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español*. Pamplona, España. Editorial Aranzadi. 1974. Segunda edición.
- Ramírez, Daniel y Lavinia Figueroa. *La hipoteca centroamericana. Título y registro*. Guatemala, Guatemala. 2013.
- Ripet, Georges y Jean Boulanger. *Tratado de Derecho Civil, según el Tratado de Planiol*. Tomo VII. Derechos Reales (2ª parte). Buenos Aires, Argentina. Editorial La Ley.

II. NORMATIVAS

Nacionales

- Código Civil, Decreto Ley 106 emitido por el Jefe de Gobierno.
- Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto 107 emitido por el Jefe de Gobierno.
- Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, Decreto número 15-98 del Congreso de la República de Guatemala.

- Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005, emitido por el Presidente de la República.
- Decreto 35-2010 del Congreso de la República de Guatemala.

Internacional

- 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.

III. ELECTRÓNICAS

- Colegio de registradores de España. “El Colegio de Registradores valora positivamente el Real Decreto sobre medidas de apoyo a los deudores hipotecarios”. España. 2011. Disponible en red: http://www.registradores.org/ca/detalle_nota_prensa.jsp?DS48.PROID=3419
- Centro Nacional de Registros. El Salvador. 2009. Disponible en red: <http://www.cnr.gob.sv>.
- Instituto de la Propiedad. Honduras. 2004. Disponible en red: <http://www.ip.gob.hn>.
- Registro General de la Propiedad Guatemala. Guatemala. 2004. Disponible en red: <http://www.rgp.org.gt>.
- Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil. Nicaragua. 2005. Disponible en red: <http://www.poderjudicial.gob.ni>.
- Registro Nacional, República de Costa Rica. Costa Rica. 2010. Disponible en red: <http://www.rnpdigital.com>.
- Registro Público de Panamá. Panamá. 2013. Disponible en red: <http://www.registro-publico.gob.pa>.
- Jurisdicción Inmobiliaria. República Dominicana. 2013. Disponible en red: <http://www.ji.gov.do>.

- *Wikiguate*. Instituto de Lingüística e Interculturalidad de la Universidad Rafael Landívar. Impuesto Único sobre Inmuebles. Guatemala. 2011. Disponible en red: www.wikiguate.com.gt/wiki/Impuesto_Unico_Sobre_Inmuebles.

IV. OTRAS REFERENCIAS

- Ramírez, Daniel y Figueroa, Lavinia. “Hipoteca Centroamericana”. Revista Impulso Mercantil. Número 2. Guatemala. 2011.
- Benítez Molina, Juan Carlos. “La hipoteca centroamericana. Origen, posibilidades y retos para su implementación”. *Sector de Capacidad Institucional y Finanzas*. Notas técnicas # IDB-TN-234. Washington, Nueva York de los Estados Unidos de América. 2011. Banco Interamericano de Desarrollo.