

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

"ANÁLISIS DE LAS IMPLICACIONES JURÍDICAS, MARCO LEGAL Y LAS OBLIGACIONES PRINCIPALES DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA HIPOTECA CENTROAMERICANA"

TESIS DE GRADO

**LUIS ALBERTO GOMEZ PEREZ**

CARNET 2307-00

QUETZALTENANGO, JUNIO DE 2015  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

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

"ANÁLISIS DE LAS IMPLICACIONES JURÍDICAS, MARCO LEGAL Y LAS OBLIGACIONES PRINCIPALES DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA HIPOTECA CENTROAMERICANA"

TESIS DE GRADO

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

POR  
**LUIS ALBERTO GOMEZ PEREZ**

PREVIO A CONFERÍRSELE  
EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

QUETZALTENANGO, JUNIO DE 2015  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

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

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

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

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO  
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO  
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN

### **NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**

LIC. GABRIEL ESTUARDO PÉREZ DELGADO

### **TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**

LIC. GABRIELA ISABEL QUIROA CABRERA

## **AUTORIDADES DEL CAMPUS DE QUETZALTENANGO**

DIRECTOR DE CAMPUS: P. MYNOR RODOLFO PINTO SOLIS, S.J.

SUBDIRECTOR DE INTEGRACIÓN  
UNIVERSITARIA: P. JOSÉ MARÍA FERRERO MUÑIZ, S.J.

SUBDIRECTOR ACADÉMICO: ING. JORGE DERIK LIMA PAR

SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO: MGTR. ALBERTO AXT RODRÍGUEZ

SUBDIRECTOR DE GESTIÓN  
GENERAL: MGTR. CÉSAR RICARDO BARRERA LÓPEZ



# Gabriel Estuardo Pérez Delgado

**ABOGADO Y NOTARIO**

Colegiado Activo No. 9,139

Quetzaltenango, 18 de Noviembre de 2014.

Magíster:

Astrid Díaz.

Coordinadora de Área de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad Rafael Landívar

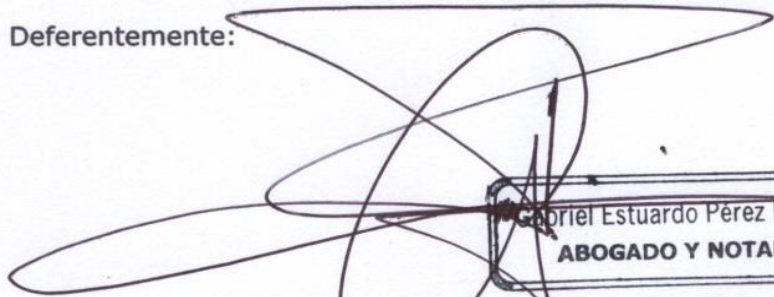
Campus Quetzaltenango.

De la manera más atenta me dirijo a usted, deseándole muchos éxitos en sus labores diarias.

En virtud de haber sido nombrado como asesor de la tesis titulada "ANÁLISIS DE LAS IMPLICACIONES JURÍDICAS, MARCO LEGAL Y LAS OBLIGACIONES PRINCIPALES DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA HIPOTECA CENTROAMERICANA", presentada por el estudiante LUIS ALBERTO GÓMEZ PÉREZ, con carné estudiantil número: 230700, le informo a usted que he concluido con el trabajo de asesoría encomendado, y habiéndose cumplido con las misma, se establece que el alumno ha cumplido con todos los requisitos señalados por la Universidad Rafael Landívar para desarrollar el presente trabajo de tesis.

Por lo que rindo mi dictamen **FAVORABLE** sobre el trabajo de tesis antes mencionado, debiéndose seguir con el trámite correspondiente.

Deferentemente:



Gabriel Estuardo Pérez Delgado  
ABOGADO Y NOTARIO

Lic. Gabriel Estuardo Pérez Delgado  
ASESOR  
Colegiado Activo No. 9,139



Universidad  
Rafael Landívar  
Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
No. 07518-2015


### Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante LUIS ALBERTO GOMEZ PEREZ, Carnet 2307-00 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus de Quetzaltenango, que consta en el Acta No. 07133-2015 de fecha 16 de marzo de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"ANÁLISIS DE LAS IMPLICACIONES JURÍDICAS, MARCO LEGAL Y LAS OBLIGACIONES PRINCIPALES DE LAS PARTES INVOLUCRADAS EN LA HIPOTECA CENTROAMERICANA"

Previo a conferírsele el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 3 días del mes de junio del año 2015.

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



## **Agradecimientos**

A Dios Por haberme dado sobre todo la vida, sabiduría, entendimiento y salud que me permitió culminar esta meta, por darme la fortaleza y estar siempre conmigo, ser mí ayuda y por las bendiciones que me ha dado a lo largo de mi carrera, por transformarme y enseñarme a servir con humildad y poder llegar al final de mi carrera profesional.

A mi familia y amigos por compartir cada momento y apoyarme de una u otra forma para que culminara la carrera universitaria que inicié.

A la Universidad Rafael Landívar Campus de Quetzaltenango, mi casa de estudios que no sólo me brindó una formación académica sino una excelente preparación profesional Por haberme proveído de los conocimientos y valores morales necesarios durante toda mi formación profesional.

A los Docentes: Eternas gracias por compartir el pan del saber y formar en mi persona un ser humano con valores éticos, mis respetos y aprecio.

A mi Asesor de Tesis Licenciado Gabriel Estuardo Pérez Delgado por su dirección y ayuda en el desarrollo de la presente investigación.

## **Dedicatorias**

A Dios por sus infinitas bendiciones y darme la fortaleza para cumplir uno de mis anhelos más profundos en mi vida profesional, la honra y la gloria sean para Él.

A mis Padres Hermenegildo Gómez y Josefina Pérez, quienes han sido un ejemplo para mi vida por su apoyo incondicional y dedicación para formarme como un hombre de bien y a quienes con este triunfo coronó parte de sus tantos sacrificios por mí.

A mi Esposa Dora Elizabeth Maldonado, por ser el motivo de mi esfuerzo y lucha constante para lograr alcanzar mis objetivos y que juntos sigamos cumpliendo nuestros sueños tomados de la mano de Dios.

A mis Hermanos y Hermanas Carlos, Rodolfo, Hermenegildo, Noé, Thelma, Josefina y Marleny, por haberme dado todo su apoyo y cooperación a lo largo de estos años.

A mi cuñada Miriam Maldonado por el apoyo incondicional



## Índice

	Pág.
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>3</b>
1.    Derechos Reales y Derechos Reales de Garantía.....	3
1.1    Derechos reales.....	3
1.1.1    Antecedentes.....	3
1.1.2    Definición.....	4
1.1.3    Características.....	5
1.1.4    Tipicidad de los derechos reales.....	7
1.1.5    Normativa que regula los derechos reales.....	8
1.1.6    Clasificación de los derechos reales.....	10
1.2    Derechos reales de garantía.....	14
1.2.1    Generalidades.....	14
1.2.2    Clases.....	15
1.2.3    Prenda.....	15
1.2.4    Garantías mobiliarias.....	19
1.2.5    Hipoteca.....	21
<b>CAPÍTULO II</b>	
2.    Tratado para la Creación, e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Centroamérica, Panamá y República Dominicana.....	32
2.1    Generalidades.....	32
2.2    Definición de tratado.....	33
2.3    Interpretación de un tratado internacional.....	33
2.4    El Sistema de Integración Centroamericana.....	36
2.4.1    Antecedentes.....	36
2.4.2    Objeto.....	37
2.4.3    Instrumentos que la regulan.....	38
2.4.4    Desafíos de región.....	39

2.4.5	Integración económica.....	41
2.5	Ratificación de los tratados en Guatemala.....	42
2.6	Tratado para la Creación, e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Centroamérica, Panamá y República Dominicana.....	43
2.6.1	Antecedentes.....	43
2.6.2	Fases de creación del tratado a nivel Centroamericano.....	44
2.6.3	Objetivo y naturaleza.....	48
2.6.4	Estructura.....	49
2.7	Impacto de la suscripción del Tratado para la Creación, e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Centroamérica, Panamá y República Dominicana.....	51
<b>CAPÍTULO III.....</b>		<b>54</b>
3.	La Hipoteca Centroamericana.....	54
3.1	Antecedentes.....	54
3.2	Definición.....	56
3.3	Modalidades.....	57
3.4	Características.....	58
3.5	Obligaciones garantizadas con hipoteca.....	60
3.6	Bienes hipotecables.....	62
3.7	Constitución y formalización de la Hipoteca Centroamericana.....	64
3.8	Obligaciones de las Partes involucradas en la hipoteca centroamericana.....	71
3.9	Ventajas y desventajas derivadas de la hipoteca centroamericana.....	72
<b>CAPÍTULO IV.....</b>		<b>74</b>
4.	Derecho Registral y la Hipoteca Centroamericana.....	74
4.1	Generalidades.....	74
4.2	Definición de Derecho Registral.....	74

4.3	Principios del derecho Registral relacionados con la Hipoteca Centroamericana.....	75
4.3.1	Principio de Rogación.....	75
4.3.2	Principio de Publicidad.....	77
4.3.3	Principio de Prioridad.....	79
4.3.4	Otros principios relacionados.....	81
4.4	Registro de la Hipoteca Centroamericana.....	83
4.4.1	Oficinas Registrales.....	83
4.4.2	Sistema de folio real.....	84
4.4.3	Certificaciones e informes registrales.....	84
4.4.4	Función calificadora registral de la Hipoteca Centroamericana.....	86
4.4.5	Proceso Registral de la Hipoteca Centroamericana.....	87
4.4.6	Recursos.....	88
<b>CAPÍTULO V.....</b>		<b>91</b>
5.	Análisis, presentación y discusión de resultados.....	91
<b>CONCLUSIONES.....</b>		<b>94</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>		<b>96</b>
<b>REFERENCIAS.....</b>		<b>97</b>
<b>ANEXO.....</b>		<b>102</b>

## **Resumen**

La hipoteca centroamericana, cobró vigencia en Guatemala a partir de la ratificación del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana. La finalidad es expandir la obtención de créditos en toda Centroamérica, pues el objetivo del Tratado, es que los bienes inmuebles ubicados en la región, puedan ser garantía en contratos de mutuo con garantía hipotecaria, autorizados en cualquiera de los Estados Parte, si bien es cierto es un reto importante para los contratantes, puesto que deben aplicar las nuevas tecnologías de información y de comunicación, para mantener la interconexión entre Registros, ofrece una importante garantía de seguridad y certeza jurídica, además una fuente de trabajo para los notarios. Es por ello que surge la inquietud de hacer un análisis de la hipoteca centroamericana para examinar su contenido e implicaciones legales.

## INTRODUCCIÓN

A través del presente trabajo de investigación, se realizó un análisis de la hipoteca centroamericana, la cual surgió para fortalecer la economía de la región, el cual se crea a través 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, el cual constituye el marco jurídico que regula su funcionamiento.

Para llevar a cabo la exploración de la hipoteca centroamericana, se realizó el estudio de temas generales como lo son los derechos reales de garantía haciendo énfasis en la hipoteca, posteriormente se estableció todo lo referente al 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, lo cual se inició en el año dos mil cinco, en la XXVIII Cumbre de los Jefes de Estado y de Gobiernos de los Países del Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), celebrada en la República de Panamá, el 11 de julio de 2006, cuyo proyecto fue redactado por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá momento en el cual empezó su gestación.

Además de ello se hizo un estudio minucioso de todo el procedimiento de ratificación y su contenido, referente este último a definiciones generales de interpretación, modalidades, requisitos, procedimiento de inscripción y ejecución.

Mediante dicho instrumento internacional, es que nace la Hipoteca Centroamericana, como una herramienta cuya finalidad principal es ampliar el mercado de créditos en la región con características y requisitos puntuales en su autorización.

Cabe destacar que la pregunta de investigación que se planteó inicialmente es la siguiente: ¿Cuáles son las implicaciones jurídicas del marco legal y las obligaciones principales de las partes involucradas en la hipoteca centroamericana?

Conforme se fueron desarrollando los temas referentes al tema de investigación, se determinó que en efecto existe suficiente bibliografía relacionada, en base a la cual se establecieron las implicaciones que conlleva la ratificación del mismo, las que se enfocan principalmente a la implementación de cambios en el Registro de la Propiedad de bienes inmuebles de los distintos Estados parte, pues se necesita mantener la interconexión entre los registros de la hipoteca centroamericana, que garantice ágilidad y certeza jurídica, así también la observancia de requisitos específicos en su autorización y procedimiento de inscripción, como consecuencia de ello surgen derechos y obligaciones de los sujetos intervinientes en cualquiera de sus modalidades, simple, abierta y por cédula hipotecaria.

Así también se puede establecer las ventajas y desventajas que conlleva la implementación de la hipoteca centroamericana principalmente lo referente a la ampliación de los mercados de créditos en la región, fortalecimiento de las relaciones entre Estados y por el otro lado los costos de las tecnologías que se requieren para su adecuado funcionamiento.

El principal aporte, que puede destacarse es lo que se refiere a la necesidad de hacer cambios en la legislación nacional, para adecuarlas al contenido del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Centro América, Panamá y República Dominicana, tal como la creación de un procedimiento de apelación, puesto que dentro de la legislación interna el mismo, no se encuentra regulado.

Finalmente, para mejor comprensión de toda la información se realizó un cuadro de cotejo con la legislación de los distintos Estados parte, con relación a las disposiciones vigentes que se refieren la hipoteca y con ello complementar la información y tener una visión amplia de la forma en la cual es conceptualizada y registrada la hipoteca en cada nación involucrada.

# CAPITULO I

## 1. Derechos Reales y Derechos Reales de Garantía

### 1.1 Derechos reales

#### 1.1.1 Antecedentes

Antes de conocer, el significado y particularidades de los derechos reales, es oportuno analizar el origen de los mismos, pues es importante, conocer el fundamento de su creación y los sucesos que dieron lugar a ello, lo cual se narra a continuación.

“En Roma la distinción entre derechos reales y derechos de obligación surge a partir de la contraposición de acciones in rem y acciones in personam. Las acciones in personam se dirige contra una persona que es el deudor y se pretende de ella que de algo, haga algo o responda por algo. Las acciones in rem se dirige a una cosa. La propiedad experimentó en Roma una evolución con el paso del tiempo tuvo diferentes características según la época.

En época inicial en Roma la propiedad era el señorío jurídico o potencialmente pleno sobre una cosa. Cuando se dice señorío jurídico no se dice en el sentido de quien es protegido por el derecho sino en el sentido de que es un poder ideal porque se puede prescindir de la relación de hecho con la cosa y potencialmente efectivo alude al hecho de que a veces el propietario puede tener restringidas sus facultades hasta el punto de que puede estar privado del disfrute de la cosa o de su enajenación.”<sup>1</sup>

De acuerdo a la narración antes indicada, se puede establecer que los derechos reales, surgieron en Roma, los cuales generan una relación entre las personas y las cosas, por lo cual la persona fue considerada como el titular del derecho real, el cual

---

<sup>1</sup> El Hombre y los Bienes, Derechos Reales, México, 2009, <http://www.elhombreylascosas.com.ar/2009/04/historia-de-los-derechos-reales.html>, Consulta. 10-04-2014.

es inmediato y para su ejercicio pleno, se encontraban protegidos por acciones in rem.

La propiedad en Roma, tuvo una importante evolución, pues inicialmente se restringían las facultades sobre los bienes, tal como el disfrute sobre ellos, lo cual actualmente no es válido, puesto que se considera como un derecho constitucional, y debe ejercerse con observancia de la ley.

### **1.1.2 Definición**

Previo a establecer una definición de derechos reales, es necesario indicar que es el patrimonio: “El patrimonio constituye una unidad, que se basa en la circunstancia que todos los derechos competen al mismo sujeto. Esta unidad no puede manejarla a su arbitrio el titular del patrimonio. En él, se puede hablar de activo, pasivo, deuda, o acreencia. Lo integra una serie de hechos, acciones, derechos u obligaciones que le permiten realizar operaciones de carácter jurídico y económico, esa universalidad corresponde a cualquier persona sea natural o jurídica. Toda persona tiene un patrimonio, debe tener un patrimonio y solo tiene un patrimonio”.<sup>2</sup>

Es decir, que el patrimonio es un conjunto de bienes, derechos y obligaciones que le corresponden o pertenecen, a una persona física o jurídica con exclusividad, y no puede tener más de un patrimonio.

El término “real”, de conformidad con el Diccionario de la Real Academia Española significa: “Es aquel que se tiene sobre las cosas”.<sup>3</sup>

Entonces, al referirse al término “real” es lo que concierne al poder que se tiene sobre objetos materiales, es decir que los términos “real y cosas”, son sinónimos, motivo por el cual algunas legislaciones, contemplan a los derechos reales como derecho de las cosas.

---

<sup>2</sup>CaycedoTribín Camilo Francisco & Adriana Mercedes Lara Galvis, Derecho Civil Bienes- Derechos Reales, Facultad de la Sabana, 2000, Pág. 28.

<sup>3</sup> El Diccionario de la Lengua Española (DRAE), España, La edición 22.ª, 2001, <http://lema.rae.es/drae/?val=derechos+reales>. Consulta 10-04-2014.



En consecuencia, un derecho real es definido como: “Un poder jurídico de una persona sobre una cosa, reglado por la ley, en virtud del cual se puede obtener directamente de ella, todas, algún o algunas de sus utilidades, con exclusión de injerencias extrañas, y que con suficiente publicidad, se adhiere y sigue a la cosa, pudiendo oponerse a cualquier interesado”.<sup>4</sup>

El autor Aníbal Torres Vásquez, dice que el derecho real “es el poder jurídico, directo e inmediato, de un sujeto sobre un bien que le pertenece en orden a la satisfacción de un interés económico, poder que se adhiere y sigue al bien, por lo que puede oponerse frente a todos (erga omnes)”<sup>5</sup>.

Entonces se puede concluir, que los derechos reales, son las facultades que se tienen sobre las cosas y que pueden hacerse valer ante los demás, tales como el derecho de perseguir las cosas de un poseedor o detentador ilegítimo, es decir que la ley le otorga medios para la defensa y protección de aquellos.

El término erga omnes, es un enunciado latino, que significa “frente a todos”, es decir frente a todas las personas, quienes son externas a la relación jurídica, es decir, todas aquellas que no son parte de un acto o contrato.

### **1.1.3 Características**

Las instituciones jurídicas, presentan particularidades que las caracterizan, y cuyo conocimiento y descripción, contribuyen a ilustrar su finalidad, es por ello que a continuación, se hace alusión a las características de los derechos reales propuestas por el autor Vladimir Aguilar Guerra:

#### **1.1.3.1 Los derechos reales son inherentes a la cosa sobre la que recaen.**

Esta característica se explica porque su titular puede ejercer su poder que le confieren los derechos reales sin necesidad de que intervengan la conducta de otra

---

<sup>4</sup>Ferrera Cuevas Catalina, El Derecho Civil y Procedimiento Civil en los Aspectos Vinculados a la Ley 108-05, Escuela Nacional de la Judicatura, República Dominicana, 2007, Pág. 9.

<sup>5</sup> Torres Vásquez, Aníbal, Derechos Reales, Lima, 2006, Pág. 51.

persona. En algunos derechos reales, que comportan contacto físico con la cosa, esa inherencia se traduce en inmediatividad respecto de ella, en el sentido de que las utilidades de la cosa puede proporcionar puede obtenerlas el titular del derecho por si mismo, sin que se las proporcione otro.

### **1.1.3.2 Consecuencia de esa inherencia a la cosa es la absolutividad del derecho real, que puede hacerse valer frente a todos.**

El titular de ese derecho puede serlo una o varias personas; el poder en que consiste su contenido se ejerce frente a la colectividad indeterminada, frente a todos; no hay sujeto pasivo concreto o determinado como sucede con el derecho de crédito. En definitiva, los derechos reales se caracterizan por las dos notas que venimos subrayando; una cierta inherencia o ligazón con un bien determinado, y un específico esquema de protección al que hemos llamado eficacia real que se compone, a su vez, de un elemento especial oponibilidad a terceros en el tráfico y un conjunto de remedios específicos para su defensa, las acciones reales.

### **1.1.3.3 Las facultades que integran su contenido varían en relación a cada tipo de derecho real.**

Esta nota característica se explica atendiendo a la definición y naturaleza de cada derecho real. Por consiguiente, para determinar las facultades que le asisten a su titular, en principio debemos ubicarnos en que categoría y normativa de derechos reales nos encontramos. Se pueden agrupar: a) facultad de realización directa; b) facultad de exclusión; c) facultad de oponer la titularidad real; d) facultad de persecución; e) facultad de preferencia.<sup>6</sup>

Ante lo anterior, puede entonces establecerse que los derechos reales, generan ciertas facultades a favor de su titular, las mismas pueden variar según sea la clasificación de derechos reales que corresponda; sin embargo, cualquiera que estas sean, las facultades que aparejan son propias de la cosa u objeto sobre la que

---

<sup>6</sup> Aguilar Guerra Vladimir Osman, Derechos Reales, Segunda Edición, Serviprensa, Guatemala, 2009. Págs. 14, 15,16 y 17.

recaen y las mismas son oponibles ante los demás, motivo por el cual la ley le otorga al titular, mecanismos o instrumentos legales, para su defensa y protección, tales como la reivindicación.

#### **1.1.4 Tipicidad de los derechos reales**

Es preciso conocer, en qué consisten la doctrina que expone la existencia e importancia de los derechos reales: “Como presupuesto necesario del sistema de protección de la apariencia, el tratado de los derechos reales se funda en un sistema de tipicidad de los derechos reales; números clausus de derechos reales. Sólo existen los derechos que la ley determina, la autonomía de la voluntad no puede configurar nuevos tipos de derechos reales distintos de los ya preestablecidos por la ley. Siendo el sistema de los derechos reales un sistema de protección de la apariencia, su ejercicio está sometido a un régimen de publicidad (posesión y registro) que exige la preexistencia típica del derecho y la determinación sustancial de su contenido. La eficacia erga omnes de un derecho (real) ha de ser considerada como especial (típica), sin que se pueda en virtud de acuerdos privados constituir relaciones con trascendencia universal”.<sup>7</sup>

La tipicidad de los derechos reales, según la teoría antes expuesta, consiste en que la ley, es la que establece, regula y determina a los derechos reales. Es decir, que para que existan deben estar debidamente reconocidos en la ley; tal como: el usufructo, servidumbre, uso y habitación; existen ideas contrapuestas a ello, basadas en que la voluntad de dos o más sujetos, pueden crear un derecho real, con fundamento en el principio de “autonomía de la voluntad”.

Es preciso dar algunas definiciones de “autonomía de la voluntad” para comprender dicha teoría:

“La palabra autonomía proviene del griego auto, “uno mismo”, y nomos, “norma”, entonces, autonomía será la capacidad de tomar decisiones sin ayuda de otro”. “La

---

<sup>7</sup> Álvarez Caperochipi, José, Curso de Derechos Reales, Tomo I Propiedad y Posesión, España, Editorial Civitas S.A., 1986. Pág. 19.

autonomía privada es el poder de dictarse uno a sí mismo la ley o el precepto, es el poder de gobernarse uno a sí mismo. Señala también que podría definirse como el poder de gobierno de la propia esfera jurídica, y como es formada por relaciones jurídicas, que son el cauce de realización de intereses, la autonomía privada puede igualmente conceptualizarse como el poder de la persona para reglamentar y ordenar las relaciones jurídicas en las que es o ha de ser parte.”<sup>8</sup>

Es decir, que esta teoría establece que los particulares a través de la facultad de disponer sobre sus actos, pueden crear, modificar o extinguir derechos reales, conforme a sus necesidades, sin alterar el orden público y que no sea contrario a las buenas costumbres. Esta teoría, es partidaria de que los derechos reales son de *numerus apertus*, es decir, que deja la creación de los derechos reales al arbitrio de los contratantes, siempre con las limitaciones antes referidas.

Sin embargo, de conformidad con el régimen de legalidad, a que hace alusión la Constitución de Guatemala, no se comparte tal criterio, ya que se considera no pueden existir más derechos reales que los reconocidos en la ley, que garantice certeza jurídica, es decir que la legislación de Guatemala, se identifica con la teoría de “*numerus clausus*”, por consecuencia, para la creación de los derechos reales, no opera el principio de autonomía de la voluntad, puesto que las partes no tienen potestad para crear o modificarlos, ya que los mismos deben estar establecidos en la ley, como tales, previamente.

### **1.1.5 Normativa que regula los derechos reales**

#### **1.1.5.1 Constitución Política de la República**

La Constitución Política de la República de Guatemala, es la normativa de mayor jerarquía en Guatemala, en la cual se enumeran las facultades que le corresponden a los habitantes de la República, aunque no se encuentra taxativamente “los

---

<sup>8</sup> Figueroa Cercedo Sergio Moisés, ¿Es eficiente tener un sistema de derechos reales “*numeros Clausus*”? Perú, 2010, Universidad Católica del Perú, Págs. 29 y 30.

derechos reales”, en su artículo 39, se reconoce la propiedad privada, con lo que se garantiza la libre disposición, uso y disfrute sobre los bienes, en beneficio particular y general.

La propiedad, es un derecho real, pues como ya se indicó, que estos últimos se refieren al poder que se tiene sobre bienes materiales, y dentro del derecho de propiedad se incluye el disfrute y disposición de los mismos. Además, se debe tomar en consideración que la Constitución Política de la República, establece un marco referencial, que el resto del ordenamiento jurídico debe respetar y desarrollar conforme al espíritu de esta última.

#### **1.1.5.2 Código Civil**

El Código Civil, Decreto Ley 106, en el libro II, regula todo lo concerniente, a los bienes, propiedad y demás derechos reales, entre los cuales se encuentran los siguientes: usufructo, uso, habitación, servidumbre, prenda e hipoteca. En él se contempla normativa de cada uno de ellos, sin embargo, en el presente, únicamente se va a profundizar en las dos últimos mencionados.

#### **1.1.5.3 Leyes especiales**

Dentro de las cuales puede mencionarse las siguientes:

- Ley de Minería Decreto 48-97 del Congreso de la República de Guatemala.
- Ley de Titulación Supletoria, Decreto 49-79 del Congreso de la República de Guatemala.
- Ley del Registro de Información Catastral, Decreto 41-2005 del Congreso de la República de Guatemala.
- Ley de Fondo de Tierra, Decreto 24-99 del Congreso de la República de Guatemala y
- Ley de derechos de Autor y Derechos Conexos, Decreto 33-98 del Congreso de la República de Guatemala

En dichas leyes, se encuentra alguna regulación con relación a los derechos reales, sin embargo, solo fueron indicados de forma referencial, pues únicamente se va a profundizar en el tema de derechos reales de garantía.

### **1.1.6 Clasificación de los derechos reales**

Los derechos reales, se clasifican:

- A. Derechos reales de mero goce y disposición (propiedad);
- B. Derechos reales limitados de goce (usufructo, uso, habitación, servidumbre);
- C. Derechos reales de garantía (prenda e hipoteca).<sup>9</sup>

Para complementar, de una forma adecuada, la clasificación, antes indicada, es preciso dar una idea general, de lo que cada una de ellos comprende, a efecto de entender, el motivo por el cual se encuentran agrupados en la misma clasificación.

#### **1.1.6.1 La Propiedad**

Aplicando la definición de derecho real a la propiedad, ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.<sup>10</sup>

La propiedad también se define como: “El derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes, la propiedad es el derecho real por excelencia que implica un poder directo e inmediato sobre las cosas, atribuyendo a su titular una facultad moral de dar, disfrutar y disponer de la cosa en provecho propio, con exclusión de los demás”.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Aguilar Guerra Vladimir Osman, Óp. Cit. Pág. 39.

<sup>10</sup> Rojina Villeras Rafael, Compendio de Derecho Civil II: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, 26 edición, México, 1995. Págs. 78 y 79.

<sup>11</sup> Ferrera Cuevas Catalina, Óp. Cit. Pág. 9.

De conformidad con el Código Civil, la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

Al discutir acerca de la propiedad, surgen un sinnúmero de temas que tienen cierta relación, tal como clasificación de bienes como: muebles, inmuebles, fungibles, no fungibles, de dominio público y de dominio privado. Sin embargo, la nota más característica de la propiedad, es que el propietario de los bienes indicados, puede disponer de ellos como considere conveniente, claro está, sin lesionar el derecho ajeno.

La propiedad en efecto, es un derecho regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala, el que le corresponde al titular de un bien, el cual debe encontrarse dentro del comercio de los hombres, del cual puede disponer y disfrutar, siempre con la debida observancia de las leyes.

La propiedad, se refiere entonces a una relación inmediata que existe entre las personas y los bienes, del cual se derivan amplias facultades de goce y disposición exclusiva sobre ellos.

#### **1.1.6.2 El usufructo**

El usufructo, es considerado, como un derecho real limitado. Lo cual genera, ciertas interrogantes, tales como: ¿Cuál es el fundamento para tal aseveración? Lo cual se explica a continuación:

Primeramente es necesario, consignar una definición concreta de “Usufructo”: “Consiste en el derecho que una persona tiene de apropiarse de los frutos que produce una cosa ajena. Esta facultad de gozar la cosa, supone la coexistencia de

dos derechos: el del nudo propietario y el del usufructuario. El usufructo es un derecho real, oponible a todas las personas, aun al nudo propietario”.<sup>12</sup>

De la lectura de lo anterior, puede entonces establecerse que en el usufructo, aparece el usufructuario, quien sin tener la calidad de propietario, goza y disfruta del bien, y el nudo propietario, quien es el propietario del bien relacionado.

Si, se consulta al Código Civil de Guatemala, en él, no se encuentra ninguna definición concreta, del usufructo, motivo por el cual se acude a la doctrina y se establece una. En el Código Civil únicamente se encuentra lo siguiente: “Pertenece al usufructuario los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente, salvo las limitaciones establecidas en el título en que se constituya”.

Con base, a lo anteriormente consignado, puede entonces establecerse que el derecho del usufructuario, es únicamente sobre los frutos que el bien produzca (mueble o inmueble), por un tiempo determinado y nunca a perpetuidad. Por consecuencia, es entonces limitado, porque el bien pertenece a una tercera persona, y el usufructuario únicamente puede gozar del bien y no disponer del mismo.

### **1.1.6.3 El uso y habitación**

De conformidad, con lo establecido en el Código Civil Guatemalteco: “El uso da derecho de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella, en cuanto basten para las necesidades del usuario y las de su familia. La habitación se limita a lo que sea necesario para quien tiene el derecho y para su familia, aun cuando no la haya tenido en el momento de constituirse tal derecho”.

En el Código Civil, se encuentra regulados el uso y la habitación, a los cuales le son aplicables supletoriamente, las disposiciones propias del usufructo.

---

<sup>12</sup> Ternera Barrios Francisco, La Realidad de los Derechos Reales, Universidad del Rosario, Colombia, 2007, Pág. 49.



#### **1.1.6.4 La servidumbre**

En cuanto, a la raíces etimológicas de servidumbre, se puede indicar que: “En el latín clásico: Servitus, Servitutis, con el significado de servicio y sumisión de los hombres, de las cosas y de los animales. Originalmente Servus, mentaba esclavo. Después se introdujo el uso de la palabra "Servitutes", palabra que derivada del verbo "Serviré", el servicio o prestar servicio, venía a indicar la relación de servicio que se establecía entre las personas y las cosas que quedaban sujetas a aquellos derechos. No tanto indicaba sumisión o sometimiento, en el sentido que la palabra "Serviré" se aplicaba a las relaciones personales entre señores y esclavos, como relación de servicio que venía a ser o representar la regulación normal de la propiedad de todos los predios que se encontraban en determinada situación”.<sup>13</sup>

La definición antes indicada, hace alusión a la servidumbre vigente con anterioridad a la abolición de la esclavitud, pues se menciona que la misma podía constituirse sobre personas, ya que en aquel entonces estas últimas, eran consideradas como objetos. Posteriormente, se aplicó con exclusividad a predios o inmuebles, como un derecho real.

De conformidad con el Código Civil, “La Servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal. Sin embargo, el propietario de dos fincas puede gravar una de ellas con servidumbre en beneficio de la otra. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente”.

De conformidad con el Diccionario de la Real Academia española “Gravamen”, significa: “Carga impuesta sobre un inmueble o sobre un caudal”.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Muñoz Laverde Maritza Del Pilar, De la Servidumbre Minera a la Servidumbre Petrolera Pontificia, Colombia, 2000. Universidad Javeriana Facultad de Ciencias Jurídicas, Departamento de Derecho Económico Área de Minas y Petróleos. Págs. 12 y 13.

<sup>14</sup> El Diccionario de la Lengua Española (DRAE), España, La edición 22.ª, 2001, <http://lema.rae.es/drae/?val=gravamen>. Consulta 10-04-2014.

Motivo por el cual, se puede establecer que la servidumbre es una carga que se impone a un predio a favor de otro, para cumplir determinadas finalidades.

## **1.2 Derechos reales de garantía**

### **1.2.1 Generalidades**

Conforme a la clasificación estudiada, con relación a los derechos reales, dentro de ella se encuentran los derechos reales de garantía, los cuales son: la hipoteca y la prenda. Es entonces, necesario hacer cita del significado de “garantía”, para tener una idea más clara, del tema al cual se hace referencia.

Las garantías, se definen de la siguiente manera: “En sentido general se denomina garantía a cualquier medida o modo especial para asegurar un crédito.”<sup>15</sup>

En sentido amplio, se ha catalogado a la garantía como cualquier medio que pueda de cierta forma asegurar el cumplimiento de una obligación, pues el cobro de las deudas ha sido un problema histórico, surgiendo como resultado de ello la necesidad de buscar formas adecuados para lograr su efectividad.

Es decir, que las garantías tienen como finalidad efectivizar el cumplimiento de una obligación, mediante la existencia de un bien mueble o inmueble, que puede ser ejecutado en caso de incumplimiento voluntario.

---

<sup>15</sup> Arce Gargollo Javier, Introducción al Estudio de los Medios de Garantía Modernos, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revdpriv/cont/18/dtr/dtr2.pdf>, Consulta 27-05-2014.

## **1.2.2 Clases**

### **1.2.3 Prenda**

#### **1.2.3.1 Definición**

La Prenda se define como: “Aquel derecho real sobre cosa mueble, establecida en garantía de una obligación de común acuerdo, con el fin de que quede en su posesión hasta el completo pago del crédito y pueda procederse en caso de incumplimiento a instar la venta de la cosa empeñada, satisfaciendo, entonces con su importe las responsabilidades pecuarias que nazcan de la obligación garantizada”.<sup>16</sup>

Tal y como se estableció, la prenda es un derecho real de garantía, que tiene por objeto “garantizar”, el cumplimiento de una obligación, caso contrario se debe proceder a la promoción de la venta del bien mueble, para satisfacer la obligación. Para que surta sus efectos, debe de hacerse constar en documento privado o escritura pública, las características del bien sobre el cual se constituye, además la aceptación expresa del acreedor.

#### **1.2.3.2 Clases de prenda conforme a la legislación**

De conformidad con el Código Civil, existen varios tipos de prendas: prenda de facturas, prenda de cosa ajena, prenda agraria, ganadera e industrial, las cuales se definen a continuación:

La Prenda de facturas, se encuentra regulada en el artículo 888 del Código Civil Guatemalteco, el cual establece: “Cuando la garantía consista en facturas por cobrar, el depositario de la prenda hará el cobro, retendrá su valor en depósito y lo hará saber a los interesados. Si consistiere en facturas de mercadería por recibir, tomará la mercadería y la conservará en prenda, dando también aviso a los interesados”.

---

<sup>16</sup> Flores Juárez Juan Francisco, Óp. Cit. Pág. 107.

Prenda de cosa ajena, regulada en el artículo 889, el cual establece: “Si el bien pignorado no pertenece al deudor sino a un tercero que no ha consentido en el gravamen, la prenda no subsiste y el acreedor podrá exigir que se le preste otra garantía a su satisfacción, o se le pague inmediatamente su crédito; pero si el acreedor hubiere procedido de mala fe, no tendrá los derechos a que se refiere el presente artículo”.

Es decir, que la prenda puede ser prestada por una tercera persona, diferente al acreedor y deudor, sin embargo, debe de dar su consentimiento expreso para que surta sus efectos.

Puede constituirse prenda con independencia de los inmuebles a que pertenezca y quedan en posesión del deudor, sobre los bienes siguientes:

1. Los frutos pendientes, futuros o cosechados.
2. Los productos de las plantas y las plantas que sólo pueden utilizarse mediante el corte.
3. Las máquinas, aperos o instrumentos usados en la agricultura.
4. Los animales y sus crías.
5. Las máquinas e instrumentos usados en la industria.
6. Las materias primas de toda clase y los productos en cualquier estado de las fábricas o industrias; y
7. Los productos de las minas y canteras.

Se refiere entonces, que en este tipo de prenda, el bien objeto de la misma, son máquinas o instrumentos, que se utilizan en la agricultura y la industria, así también productos de las minas y canteras, sin embargo, por la naturaleza de los mismos, la prenda es sin desplazamiento, motivo por el cual debe de inscribirse en el registro respectivo, para que exista seguridad para el acreedor.

### 1.2.3.3 Constitución de la prenda

El termino constitución significa: “Acción y efecto de constituir”<sup>17</sup>; con relación a la prenda, el Código Civil Guatemalteco, establece: “La prenda debe constar en escritura pública o documento privado, haciéndose constar la especie y naturaleza de los bienes dados en prenda, su calidad, peso, medida, cuando fueren necesarios, y demás datos indispensables para su identificación; nombre del depositario y especificación de los seguros que estuvieren vigentes sobre los bienes pignorados. La aceptación del acreedor y del depositario deberá ser expresa.

### 1.2.3.4 Características

“Las características de la prenda son las siguientes:

- a. Derecho real de garantía;
- b. Recae sobre bienes muebles;
- c. Es indivisible”.<sup>18</sup>

“El derecho real, es el poder jurídico que una persona tiene de obtener directamente una parte o la totalidad de las utilidades económicas de una cosa; la relación entre las personas y la cosa es inmediata.”<sup>19</sup>

Es menester, indicar que los bienes muebles son definidos como: “Los que sin alteración alguna, pueden trasladarse o ser trasladados de una parte a otra”.<sup>20</sup>

Es decir que los bienes muebles, son una clasificación de bienes opuestos a los inmuebles. Los cuales pueden trasladarse de un lado a otro, por sus propios medios o fuerza externa, tal como vehículos y semovientes (dependiendo del uso que se les dé).

---

<sup>17</sup> El Diccionario de la Lengua Española (DRAE), España, La edición 22.ª, 2001, <http://lema.rae.es/drae/?val=constituci%C3%B3n>. Consulta 10-04-2014

<sup>18</sup> Flores Juárez, Óp. Cit. Pág. 109.

<sup>19</sup> Sánchez Cordero Jorge, Introducción al Derecho Mexicano, México, 1981, Universidad Nacional Autónoma de México, Pág. 26.

<sup>20</sup> Portal Temas de Estudio Contables, Marinero Moreno Sandra Patricia, “Bienes Muebles e Inmuebles”, [http://www.mh.gob.sv/portal/page/portal/TAIIA/Temas/Estudios\\_contables/Bienes%20Muebles%20e%20Inmuebles.pdf](http://www.mh.gob.sv/portal/page/portal/TAIIA/Temas/Estudios_contables/Bienes%20Muebles%20e%20Inmuebles.pdf). Consulta. 12-04-2014.

De conformidad con el Código Civil Guatemalteco, artículo 442, los bienes se clasifican como muebles e inmuebles, dentro de los cuales se reputan como muebles conforme al artículo 451, los siguientes:

Son bienes muebles:

1. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados;
2. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
3. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
4. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes;
5. Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales, y
6. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.

La ley es puntual y no cabe duda con relación a cuales son los bienes muebles, y los mismos pueden ser objeto de garantía, a través de la prenda, como se observó se constituye mediante escritura pública o documento privado y que para que surta efectos jurídicos, se necesita la voluntad expresa del acreedor y en determinados casos del depositario de la misma.

Ahora bien, con relación a la característica de “indivisibilidad”, significa: aquello que no es posible realizarse en forma separada, Es decir que la indivisibilidad es lo contrario a la divisibilidad. Aplicado a la prenda, entonces se refiere a que las cosas sobre las cuales se constituye la prenda, cada una las partes que lo conforman pueden ser ejecutadas.

## **1.2.4 Garantías mobiliarias**

### **1.2.4.1 Definición**

De conformidad, con la Ley de Garantías Mobiliarias, es el derecho real de garantía constituido por el deudor garante a favor del acreedor garantizado, para asegurar el cumplimiento de una o varias obligaciones a favor del deudor principal o de un tercero.

Es importante, establecer que las garantías mobiliarias de igual forma que la hipoteca y la prenda, tienden a garantizar el cumplimiento de una obligación, a favor del acreedor. Sin embargo, la forma y los bienes sobre los cuales se pueden constituir una garantía mobiliaria, difieren considerablemente de las mencionadas.

Es considerado, como un derecho real de garantía en virtud de que van “Encaminados a asegurar o garantizar un crédito, y tienen una condición jurídica, es la de ser derecho accesorio que se constituye siempre en relación de dependencia de una obligación principal”.<sup>21</sup>

Se puede además, agregar lo relativo a la naturaleza jurídica de las garantías mobiliarias, tomando en consideración, que se encuentran íntimamente relacionados con su definición, en cuanto a que son “un derecho real de garantía”, en virtud de que, se establece sobre bienes muebles, por voluntad de las partes o por disposición de la ley, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de una o más obligaciones.

### **1.2.4.2 Principios rectores de las garantías mobiliarias**

Para entender adecuadamente la esencia de las garantías mobiliarias, es necesario conocer cuáles son las ideas fundamentales que provocaron su creación y las cuales las rigen.

---

<sup>21</sup> Brañas Alfonso, Manual de Derecho Civil Libros I, II y III, Editorial Estudiantil Fénix, Guatemala, 2003. Pág. 229.

Dichos principios son:

- a) “El ser un derecho real de control sobre bienes muebles o derechos reales sobre los mismos.
- b) El acreditar la titularidad sobre los bienes objeto de la garantía es irrelevante, lo importante es tener la posesión de los mismos.
- c) La forma de creación por excelencia es la contra actualidad, sin embargo, se puede constituir por disposición de la ley.
- d) Se perfecciona mediante la publicidad en un Registro Público o por otros medios en situaciones concretas.
- e) Evitar gravámenes ocultos sobre los bienes o derechos que se dan en garantía”.<sup>22</sup>

Todas las instituciones jurídicas, se rigen por principios que ilustran su contenido y su desenvolvimiento. En cuanto a las garantías mobiliarias, los principios antes relacionados, conforman el significado de las mismas, sin embargo, se puede resaltar que la forma en que se crean es la contra actualidad, como regla general, excepcionalmente por disposición de la ley, y además se busca garantizar la publicidad, como medio para alcanzar certeza jurídica.

#### **1.2.4.3 Fundamento legal**

Las garantías mobiliarias, se rigen por la Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto 51-2007 del Congreso de la República, la cual fue creada para establecer un marco jurídico, que regule las obligaciones crediticias de pequeños empresarios que no tiene acceso a otro tipo de créditos, por no contar con bienes que pudieren garantizar dichas obligaciones.

En la misma ley, se encuentran además los procedimientos para la constitución de las garantías mobiliarias, se establece un registro electrónico para agilizar la constitución, modificación, prórroga, extinción y ejecución de las mismas.

---

<sup>22</sup> Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo & Claudia Lavinia Figueroa Perdomo, Las Garantías Mobiliarias en el derecho de Guatemala, Guatemala, 2008, Pág. 35.



## 1.2.5 Hipoteca

### 1.2.5.1 Antecedentes

Es necesario, conocer y analizar cuáles fueron los antecedentes históricos que dieron lugar a la creación de la hipoteca, lo cual se hace a continuación.

“El término hipoteca es una expresión compuesta, que procede de la lengua griega clásica, derivada de las palabras hypo (debajo) y teka (cajón, caja); es decir, que la hypo-teka era para los griegos algo que estaba oculto, aquello que permanecía escondido debajo del cajón, puesto que no existen signos externos de su existencia, al no conllevar la posesión en favor del acreedor hipotecario para ser constituida, y el bien hipotecado continúa perteneciendo al, y sigue siendo poseído por, el deudor hipotecario.

Concretamente, en la antigua Roma había dos formas principales de garantizar, con eficacia real, una deuda. La Fiducia: Que consistía en que el deudor traspasaba la propiedad de un bien al acreedor para garantizar la deuda. La Prenda o pignus, con una regulación muy parecida a la actual.

El perfeccionamiento posterior dio lugar, en ocasiones, cuando el deudor necesitaba sus bienes para poder pagar la deuda, a que la prenda fuera pactada sin desplazamiento de la posesión en favor del acreedor. Se utilizaba así para que los arrendadores de la tierra garantizaran el pago al arrendatario, ignorando sus aperos de labranza (que iban a necesitar en todo caso para trabajar, por lo que no podían ceder al acreedor). Fue esta figura el germen de la hipoteca actual. Sin embargo, por motivos de seguridad jurídica, dado que por falta de posesión permanecía como carga oculta, no fue sino hasta el establecimiento de las Contadurías de hipotecas, luego convertidas en Registros de la propiedad”.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup>Somos derecho, La hipoteca Inmobiliaria, [http://somos-derecho.blogspot.com/2014/01/normal-0-21-false-false-false-es-x-none\\_6396.html](http://somos-derecho.blogspot.com/2014/01/normal-0-21-false-false-false-es-x-none_6396.html) Consulta 27-05-2014.

Como se puede observar, de la lectura de la narración de los inicios de la hipoteca, las disposiciones que contiene el ordenamiento jurídico de Guatemala, fueron heredadas del Derecho Romano. Inicialmente permanecía oculta, pues el deudor continuaba con la posesión del bien, motivo por el cual no existía certeza jurídica, pues no se daba la publicidad; por lo cual surgió la fiducia, sin embargo, la misma según se observa, era totalmente desventajosa para el deudor, puesto que trasladaba la propiedad de la misma al acreedor, por lo cual no era realmente una garantía, sino una relación contractual diferente. Es decir, que en su evolución, fue tomando distintas variantes, que presentaba deficiencias, hasta que surgió el registro, como solución a dicha problemática.

#### **1.2.5.2 Definición**

Previo a dar una conceptualización de hipoteca, se presenta una interrogante, en cuanto a ¿qué es el derecho hipotecario?, para tener un panorama más amplio con relación al tema.

El Derecho Hipotecario ha sido definido como: “El conjunto de normas y principios que regulan la exteriorización continuada y organizada a efectos de producir cognoscibilidad general, de situaciones jurídicas inmobiliarias, a través de la institución del Registro de la Propiedad, cuyo objeto es la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.”<sup>24</sup>

Es decir que el Derecho Hipotecario y el Registro de la Propiedad, tiene una íntima relación, puesto que de ahí deviene la certeza jurídica, que genera la inscripción de los actos y contratos en él y por ende se logra la publicidad de los mismos.

Después de conocer cuáles fueron los orígenes de la hipoteca y el derecho hipotecario, se hace indispensable, enunciar algunas definiciones de “hipoteca”:

---

<sup>24</sup> García García José Manuel, Derecho Inmobiliario, Registral o Hipotecario, Tomo I, España, 1988. Pág. 65.

De conformidad con el Código Civil Guatemalteco, artículo 822, la hipoteca: “Es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación”.

Esta es la definición legal, la cual hace énfasis a la finalidad de la hipoteca, la que consiste en garantizar el cumplimiento de una obligación.

“Es un derecho real, que sin implicar traslado de la posesión a persona distinta del dueño, asegura a su titular el cobro de cierta cantidad, autorizándole para que pueda promover la venta de la cosa, sobre la que recae y para que la parte necesaria del precio obtenido, se destine a pagarle”.<sup>25</sup>

Una nota importante, indicada en la definición anterior, es que no existe el traslado de la posesión, es decir, que el deudor sigue siendo el detentador del bien inmueble, y claro está, debe de resaltarse también que su finalidad, es asegurar un medio adecuado, para el cobro de un crédito.

Se puede además agregar la siguiente definición: “La hipoteca es un derecho real por el cual un bien, normalmente inmueble, se afecta en garantía del cumplimiento de una determinada obligación, de modo que si ésta resulta impagada, el acreedor puede vender el bien y cobrar su deuda con el producto de dicha venta”.<sup>26</sup>

Se debe indicar, que para hacer efectivo el pago de la deuda debe de además llenarse ciertos requerimientos legales, tales como: deuda líquida, exigible y de plazo vencido, para que pueda promover la venta del bien, es decir que el acreedor por sí solo no puede vender el inmueble, debe de acudir a la vía legal correspondiente, en Guatemala es el proceso de ejecución en la vía de apremio.

---

<sup>25</sup> Flores Juárez Juan Francisco, Óp. Cit. Pág. 97.

<sup>26</sup> Diccionario Económico, Barral Varela, Guillermo, Hipoteca, <http://www.expansion.com/diccionario-economico/hipoteca.html>, Consulta. 12-04-2014.

### 1.2.5.3 Características

Las características de la hipoteca son:

- “Es un derecho real de garantía
- Derecho de garantía que grava un bien inmueble
- Es un derecho accesorio
- La hipoteca es indivisible”.<sup>27</sup>

Se pueden agregar otras características

- “La hipoteca es un derecho real;
- La hipoteca supone la existencia de una o de varias obligaciones, cuyo cumplimiento se cauciona;
- La hipoteca tiene tres elementos básicos: deudor, acreedor y bien gravado;
- El bien gravado es, en la norma, un bien inmueble;
- El gravamen persigue a la finca hipotecada, cualquiera que sea la persona de su dueño, el que puede cambiar, sea por transferencia entre vivos (compraventa, permuta, donación) o por causa de muerte herencia o legado);
- Al vencimiento de la obligación asiste al acreedor el derecho de pedir al Juez que el predio sea sacado a remate y se le pague con el producto de la subasta con preferencia a otro acreedor o acreedores (no puede quedarse simplemente con el inmueble hipotecado, pues esto atentaría contra los intereses del deudor)”.<sup>28</sup>

Al igual que la prenda, la hipoteca presenta ciertas particularidades, que la distinguen y configuran.

La hipoteca es un derecho "real", o jure in re, como decían los romanos, significa que se ejerce en relación inmediata sobre un bien raíz. Derecho real, indica el Código Civil Guatemalteco, “es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona”.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Flores Juárez Juan Francisco, Óp. Cit. Págs. 99 y 100.

<sup>28</sup> Saelzer Federico, “La Hipoteca Forestal”, Bosque, Volumen 2, 1976, Pág. 42.

<sup>29</sup> *Ibíd.* Pág. 93.

El motivo, por el cual es considerada como un derecho real de garantía, es porque su finalidad es asegurar el cumplimiento de una obligación a favor del acreedor. Es importante indicar, que en términos sencillos, un “bien inmueble” en contraposición con un mueble, es aquel que no puede trasladarse de un lugar a otro, y de conformidad con el Código Civil Guatemalteco, artículo 445, “se reputan bienes inmuebles los siguientes:

1. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
2. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
3. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
4. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
5. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
6. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
7. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.”

Es decir, que el Código Civil Guatemalteco, en forma taxativa hace alusión a los bienes que se consideran como inmuebles, conforme a su naturaleza, por tanto no cabe duda alguna con relación a ello.

Por otro lado, es necesario además establecer el motivo del porqué, es considerada la hipoteca como accesoria e indivisible.

“La hipoteca es accesoria, dado que para subsistir necesita de un contrato principal, por lo tanto, extinguida de cualquier modo la obligación principal, de hecho queda

extinguida la hipoteca; y si un acreedor hipotecario lega o traspasa a terceros su crédito, la hipoteca persiste no obstante el traspaso. Lo accesorio sigue siempre a lo principal, ya porque la hipoteca, solo se constituye para garantizar las contingencias a que va unida; tanto es así, que una vez que se renuncia un crédito hipotecario de hecho se extingue la hipoteca del contrato a que va unida”.<sup>30</sup>

De lo anterior se colige, que la hipoteca va ligada a una obligación principal, por tanto es accesorio y no subsiste por sí sola, depende de la existencia de dicha obligación y si esta última se extingue, aquella también.

De conformidad con el Código Civil Guatemalteco, artículo 825, “la hipoteca es indivisible en virtud de lo cual subsiste en íntegra sobre la totalidad de la finca hipotecada aunque se reduzca la obligación”.

Conforme, a la segunda clasificación de características de la hipoteca, puede agregarse que se resalta la existencia de una obligación, lo cual es indispensable ya que de lo contrario no tendría razón de ser, la constitución de la hipoteca; al término de la cual, el acreedor puede promover la venta del inmueble, en la forma que establece la ley.

Además es importante indicar, que también se hace alusión a los elementos personales y reales, para constituir la hipoteca, es decir al acreedor, deudor y el bien inmueble, necesarios para su validez y existencia.

#### **1.2.5.4 Constitución de la hipoteca**

Para la constitución de la hipoteca, debe de hacerse constar en escritura pública, lo cual es obligatorio, pues debe registrarse en el Registro de la Propiedad, conforme lo establece la ley, para los contratos solemnes. Es importante entonces, consignar los criterios de calificación registral, para la constitución de la hipoteca.

---

<sup>30</sup> Benavides Rosendo, Tesis Estudio Sobre la Hipoteca, Bogotá, 1986. Universidad Nacional, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas. Págs. 13 y 14.

- “Para que el Registro inscriba hipotecas, el documento respectivo deberá indicar las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo de la obligación en forma expresa, indicando en su caso fecha de inicio o terminación del mismo;
- La aceptación de la prenda y la hipoteca debe ser de manera expresa en el documento en que se constituyen la obligación y la garantía. Si se hubiere omitido, se podrá hacer en acto separado en el que será necesaria únicamente la comparecencia del acreedor.
- En la constitución de hipotecas para garantizar créditos representados por cédulas, no es indispensable la aceptación de la garantía.
- El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá siempre enajenarlos o hipotecarlos nuevamente, no obstante cualquier estipulación en contrario, salvo lo que se establezca en contratos que se refieran a créditos bancarios.
- Las personas jurídicas que hayan modificado su denominación o razón social, por cualquier razón, deberán presentar, para acreditarlo, certificación de dicha modificación extendida por el Registrador Mercantil General de la República, con el objeto de hacer constar dicha circunstancia en las inscripciones en las cuales consten derechos a su favor”.<sup>31</sup>

Los criterios registrales indicados, están basados en las disposiciones legales referentes, para garantizar que la misma, se haga con apego a la ley y cumpliendo debidamente con las formalidades indispensables para ello.

#### **1.2.5.5 Bienes hipotecables**

La ley señala algunos bienes que no pueden ser hipotecados los cuales son los siguientes:

- a. El inmueble destinado a patrimonio familiar; y
- b. 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.

---

<sup>31</sup> Guía de Calificación Registral, Registro General de la Propiedad, Guatemala 2004-2008.

Para los menores de edad, dicho término se cuenta desde que cumplan la mayoría de edad.

Esto se hace, con la finalidad de proteger los bienes al servicio de la familia, ya que el Estado debe de garantizar la tutela de los derechos de niños, niñas y adolescentes, en cuanto a su derecho a una vivienda. Ahora bien, con relación a la herencia, legado y donación, se considera que el legislador quiere resguardar el cumplimiento efectivo de la voluntad del causante o donante.

#### **1.2.5.6 Fase de la ejecución de la hipoteca**

Antes de establecer la forma para ejecutar la hipoteca, es necesario dar a conocer algunos aspectos relacionados con la acción ejecutiva, pues de ella se deriva el proceso de ejecución.

La acción ejecutiva surge cuando, el obligado a cumplir una obligación (dar, hacer o no hacer), no da pleno cumplimiento a la misma, tal y como se hizo constar en un documento que tiene la calidad de título ejecutivo, conforme a la ley.

Es importante resaltar lo siguiente: “El proceso de ejecución contribuye a que se tenga confianza en el ordenamiento jurídico. No tendría sentido que las decisiones judiciales no pudieran cumplirse de forma inmediata, y que las obligaciones contractuales quedarán libradas con el acatamiento de la voluntad”.<sup>32</sup>

De conformidad con el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, es procedente el proceso de ejecución en la vía de apremio, cuando se pide en virtud de los siguientes títulos: ... 3. Créditos hipotecarios.

---

<sup>32</sup> Aguirre Godoy Mario, Derecho Procesal Civil, Tomo II, Vol. I, Reimpresión de la Primera Edición, Guatemala, 2007, Pág. 151.



El procedimiento para ello, se desarrolla de la siguiente forma:

- El juez debe calificar el título en que se funde, y si lo considerase suficiente, despachará mandamiento de ejecución... no será necesario el requerimiento ni el embargo si la obligación estuviere garantizada con prenda o hipoteca. En estos casos se ordenará se notifique la ejecución, señalándose día y hora para el remate.

Se puede resaltar, que cuando se refiere a créditos prendarios o hipotecarios, debe procederse inmediatamente a señalar día y hora para el remate, sin que exista previamente requerimiento de pago.

- 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 Oficial y otro de mayor circulación. Además se anunciará la venta por edictos, fijados en los estrados del tribunal, 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.

La tasación puede omitirse si las partes hubieren convenido en el precio que deba de servir de base para el remate, lo cual se hace en constar en la Escritura Pública de mutuo con garantía hipotecaria.

- El día y hora señalados, 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 postores, el juez las examinará y cerrará el remate declarándolo fincado en el mejor postor y lo hará saber por el pregonero. De todo esto se levantará un acta que firmarán el juez, el secretario, el rematario y los interesados que estén presentes y sus abogados.

El remate, tiene como finalidad fincar el bien en el mejor postor o adjudicarlo en pago al ejecutante, con observancia del derecho de tanteo, el cual es un derecho

preferencial que gozan los comuneros, acreedores hipotecarios, según sus grados y el ejecutante.

- Practicado el remate, se hará liquidación de la deuda con sus intereses y regulación de las costas causadas al ejecutante, y el juez librará orden a cargo del subastador, conforme a los términos del remate.

La liquidación se tramita a través de los incidentes, en virtud de no tener establecido un procedimiento específico.

- El deudor o el dueño de los bienes rematados, en su caso, tienen derecho de salvarlos de la venta, mientras no se haya otorgado la escritura traslativa de dominio, pagando íntegramente el monto de la liquidación aprobada por el juez.
- Llenados los requisitos correspondientes, el juez señalará al ejecutado el término de tres días para que otorgue la escritura traslativa de dominio. En caso de rebeldía, el juez la otorgará de oficio, nombrando para el efecto al notario que el interesado designe, a costa de éste. En la escritura se transcribirán el acta de remate y el auto que apruebe la liquidación. En cualquier caso, el ejecutante tiene derecho de pedir que se le adjudiquen en pago los bienes objeto del remate, por la base fijada para éste, debiendo abonar la diferencia si la hubiere.

Como se observó, el acreedor debe promover judicialmente la venta del bien que garantiza la obligación, es decir, que por sí mismo, no puede realizar la venta, en virtud, de que se estaría vedando garantías constitucionales, ya que dentro de la tramitación del proceso, el deudor tiene la oportunidad de rescatar los bienes, pagando la deuda y costas judiciales.

A través del proceso de ejecución el acreedor, logra que se le haga efectivo el crédito dado, en virtud de la negativa del deudor. Hay que resaltar que únicamente, puede

presentar la acción ejecutiva, si la deuda es exigible, líquida y de plazo vencido, pues son requisitos sine qua non, para hacer procedente la acción.

## CAPÍTULO II

### **2. Tratado para la Creación, e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Centroamérica, Panamá y República Dominicana.**

#### **2.1 Generalidades**

Se hace necesario conocer acerca de los antecedentes, que dieron lugar a la creación de los tratados internacionales, pues la historia aporta datos relevantes a la época actual.

En el año de 3100 (A.C.) se celebró el primer tratado en la civilización mesopotámica, en el cual se establecían límites territoriales entre ciudades-Estado. Los tratados egipcios e hititas, versaban fundamentalmente sobre mantener la paz, alianzas, límites y Estados vasallos.

Conforme a la historia, el tratado de mayor relevancia llevado a cabo en el segundo milenio antes de Cristo, fue celebrado entre Ramsés II de Egipto y Hattusilo II de las hititas. En el cual se logra la paz y alianza entre dichas civilizaciones. Es decir, que los tratados de la época son compromisos de paz para los pueblos y con ello evitar enfrentamientos.

“En Roma existieron dos clases de tratados: foederae aequae, que eran tratados de alianza, paz, amistad y hospitalidad; y foedera non aequae eran tratados con ventaja para Roma. El ius fetiale contenía normas para la declaración de la guerra o la celebración de tratados y lo aplicaban los sacerdotes feciales. En la Edad Media se celebran tratados entre Inglaterra, Francia y Dinamarca. Por regla general eran acuerdos de alianza, transferencia y cesión territorial mediante tratados de venta, sucesión y matrimonio, que reflejaban la noción feudal del derecho personal del

señor sobre su territorio. Estos tratados estaban garantizados con la entrega de plazas, fortalezas, joyas y otros bienes valiosos, así como mediante rehenes”.<sup>33</sup>

Es decir, que los tratados internacionales surgen desde las civilizaciones antiguas, quienes observaron la posibilidad de conservar la paz entre si y el establecimiento de sus límites territoriales, los cuales se hacían constar sobre yeso. En la edad media, da un giro importante el objeto de los tratados, pues se subscriben con fines de lucro o con el objeto de recibir cierta ventaja como rehenes. A partir, del cual se empiezan a generalizar los tratados internacionales en materia comercial.

## **2.2 Definición de tratado**

Se citan a continuación algunas definiciones de tratado:

“Cuando dos o más Estados se ponen de acuerdo sobre un objeto determinado y desean darle valor jurídicamente vinculatorio a dicho acuerdo, celebran un tratado”.<sup>34</sup>

De conformidad con la Convención de Viena, es un acuerdo internacional celebrado por escrito entre Estados y regido por el Derecho internacional, ya conste en un instrumento único o en dos o más instrumentos conexos y cualquiera que sea su denominación particular.

Un tratado, es un acuerdo mediante el cual dos o más Estados establecen ciertas obligaciones y deben hacerse constar por escrito.

Además, se puede agregar que los elementos más importantes, para que exista un tratado internacional: es la voluntad de someterse a él, delimitación de su objeto y que el mismo se rige por el Derecho Internacional.

## **2.3 Interpretación de un tratado internacional**

“En Derecho se ha entendido que la interpretación jurídica, en sentido corriente, es un razonamiento un acto de conocimiento, es decir, una operación espiritual que tiene por objeto determinar el sentido y el alcance de un término o de una norma

---

<sup>33</sup> Monroy Cabra Marco Gerardo, Derecho Internacional Público, Editorial Temis, Quinta Edición, Bogotá, 2002, Pág. 100.

<sup>34</sup> Barberis Julio, El concepto de tratado internacional, Universidad de Navarra, España. Pág. 1

jurídica. Para la jurista soviética L. Calenskaya, interpretar un tratado es: Clarificar lo que las partes han acordado en él, o sea determinar el sentido de lo expresado en sus cláusulas”.<sup>35</sup>

El tema de interpretación de los tratados, es similar a la interpretación de la ley, en la cual se encontraban dos posturas fundamentales la que respecta al texto de la ley, la cual se basa en la letra. Por el otro lado, está la intención del legislador, es decir el alcance de su voluntad.

Los métodos de interpretación de los tratados, son fundamentalmente: el método teleológico, el método subjetivo y el método textual.

El método teleológico, en términos generales, es aquel que para llevar a cabo la interpretación de un tratado se enfoca principalmente en el fin u objeto del mismo.

En cuanto al método subjetivo, este tipo de interpretación hace énfasis en la voluntad de las partes, es decir, que busca entender la intención de las mismas. Y finalmente, el método textual, el cual como su nombre lo indica, se refiere a la interpretación del texto o la letra del tratado.

Sin embargo, en el Convenio de Viena en sus artículos 31 y 32, se consagró un principio general de interpretación de tratados, el cual se hace constar a continuación:

1. Un tratado deberá interpretarse de buena fe conforme al sentido corriente que haya de atribuirse a los términos del tratado en el contexto de estos y teniendo en cuenta su objeto y fin.

2. Para los efectos de la interpretación de un tratado. El contexto comprenderá, además del texto, incluidos su preámbulo y anexos:

---

<sup>35</sup> Moyano Bonilla César, La interpretación de los tratados según la Convención de Viena de 1969, Integración Centroamericana, 1985. Pág. 34.

a) Todo acuerdo que se refiera al tratado y haya sido concertado entre todas las partes con motivo de la celebración del tratado;

b) Todo instrumento formulado por una o más partes con motivo de la celebración del tratado y aceptado por las demás como instrumento referente al tratado;

3. Juntamente con el contexto, habrá de tenerse en cuenta.

a) Todo acuerdo ulterior entre las partes acerca de la interpretación del tratado o de la aplicación de sus disposiciones;

b) Toda práctica ulteriormente seguida en la aplicación del tratado por la cual conste el acuerdo de las partes acerca de la interpretación del tratado;

c) Toda forma pertinente de Derecho Internacional aplicable en las relaciones entre las partes.

Es decir, que el método general para la interpretación de los tratados, fundamentalmente se refiere a que el tratado debe ser interpretado de buena fe y en concordancia con su contenido, siempre teniendo como punto referencial el contexto y objeto o fin de su creación. La buena fe, es de suma importancia, la cual debe de preexistir a la celebración y en su ejecución, la cual se refiere fundamentalmente a la lealtad con la cual los Estados den cumplimiento a sus obligaciones, en forma positiva (en la acción) como en forma negativa, en el sentido de abstenerse a realización de acciones perjudiciales a los demás Estados contratantes.

## 2.4 El Sistema de Integración Centroamericana

### 2.4.1 Antecedentes

“El Sistema de la integración Centroamericana (SICA) creado mediante el Protocolo de Tegucigalpa a la Carta de la Organización de Estados Centroamericanos (ODECA) en 1991, es una lógica continuación del proceso de pacificación y reconciliación nacional en Centroamérica conocido como “Proceso de Esquipulas”, mediante el cual se concretaban en la región los esfuerzos diplomáticos latinoamericanos por la paz, la reconciliación nacional y el desarrollo del istmo, impulsados por el Grupo de Contadora (Colombia, Venezuela, México y Panamá) y respaldados por el Grupo de Apoyo (Brasil, Argentina, Perú y Uruguay). A su vez, el SICA es una continuación del proceso de la integración, sueño decimonónico en el istmo e institucionalización promovida durante los años 50 y 60 del Siglo XX. Se define, ese Protocolo como el instrumento de actualización del marco jurídico de la ODECA, “readecuándolo a la realidad y necesidades actuales para alcanzar efectivamente la integración centroamericana”.<sup>36</sup>

“El primer quinquenio de los 90 estuvo particularmente marcado por los intereses oficiales en la institucionalización del Sistema: en Puntarenas, en diciembre de 1990, se declaró a Centroamérica Región de Paz, Libertad, Democracia y Desarrollo y estos conceptos se convierten en los pilares del Protocolo de Tegucigalpa, firmado en 1991 y vigente desde julio 1992. Se instala en 1991 el Parlamento Centroamericano (PARLACEN), impulsado desde 1987 dentro del proceso de Esquipulas para la búsqueda de la Paz, la democracia y la reconciliación nacional; la Corte Centroamericana de Justicia (CCJ), cuyo Convenio de Estatuto fue firmado en Panamá en 1992 y está vigente desde febrero de 1994; y el Protocolo al Tratado General de Integración Económica Centroamericana (Protocolo de Guatemala) suscrito en 1993”.<sup>37</sup>

---

<sup>36</sup> Delgado Rojas Jaime, el Sistema de la Integración Centroamericana y la Integración social: Criterios para su renovación y fortalecimiento y para el redimensionamiento de la participación de la sociedad civil, Costa Rica, 2002. Págs. 10, 11,12 y 13.

<sup>37</sup> Loc. Cit.



El objetivo de lograr la integración de Centro América, inició en 1824, con la Constitución Política Federal Centroamericana, la cual perdió vigencia en 1839, a causa de la crisis política y económica insuperable dada en la región.

En la década de los ochenta, nuevamente se intenta la unión del istmo, sin resultado positivo, a causa de conflictos provenientes de una crisis internacional, la cual fue catalogada como una época de pérdida, no solo a nivel regional sino de toda Latinoamérica. Fue hasta los noventa en el cual, mediante el dialogo y a través de proceso de pacificación, se logra la creación del Sistema de Integración Centroamericana a través del tratado de Tegucigalpa, perdiendo vigencia la Organización de Estados Centroamericanos, la cual fue creada con el fin de impulsar la paz, la libertad, la democracia y el desarrollo integral de los países centroamericanos.

Es importante resaltar, que los principios de mayor importancia que inspiran al sistema, son los que se refieren a la identidad que existe entre los pueblos, el destino y origen común entre sí, la solidaridad, la buena fe y la seguridad jurídica.

Este último principio, es el que tiene mayor importancia para el presente trabajo, en virtud de que la hipoteca centroamericana principalmente busca alcanzar tal fin.

#### **2.4.2 Objeto**

Cabe resaltar, que los países miembros de la SICA son: Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua y Panamá; cuyo propósito versa sobre la integración de los miembros de la antigua ODECA.

El objeto fundamental del Protocolo de Tegucigalpa, es la realización de la integración de Centroamérica, para constituirla como región de paz, libertad, democracia y desarrollo.

Para lograrlo, se han planteado paralelamente, una serie de objetivos, sin embargo, se cree conveniente únicamente hacer alusión a una síntesis de aquellos de mayor relevancia.

- a. Consolidar la democracia, haciendo énfasis en el sufragio universal, libre y secreto.
  - b. Lograr un sistema de justicia económica y social.
  - c. Fortalecer el sistema financiero centroamericano.
  - d. Fortalecer la economía regional.
  - e. Reafirmar y consolidar la autodeterminación de Centroamérica en sus relaciones externas.
  - f. Establecer acciones concertadas dirigidas a la preservación del medio ambiente.
- Y uno de los más importantes, el cual se refiere a conformar el Sistema de la Integración Centroamericana, sustentado en un ordenamiento institucional y jurídico, y fundamentado asimismo en el respeto mutuo entre los Estados miembros.

El respeto, es una directriz fundamental del Sistema de Integración Centroamericana, entre los Estados miembros, a efecto que el crecimiento y desarrollo sea integral y equitativo.

### **2.4.3 Instrumentos que la regulan**

Mediante la suscripción del Protocolo a la Carta de la Organización de Estados Centroamericanos (ODECA) o Protocolo de Tegucigalpa, se creó el Sistema de la Integración Centroamericana en el año de 1991, el cual reformó la Carta de la ODECA. Sin embargo, además se rige por los siguientes instrumentos:

Tratado general de Integración Económica Centroamericano: de este tratado, se puede resaltar fundamentalmente, la creación del Mercado Común Centroamericano, mediante el cual se comprometen los Estados a promover, la integración económica en forma paulatina.

Tratado de Integración Social, tiene como finalidad, coordinar políticas sociales entre sí y con las demás políticas de los Estados miembros del SICA.

Alianza para el desarrollo sostenible, es una estrategia de desarrollo que hace énfasis en las siguientes aristas: democracia, desarrollo sociocultural, desarrollo económico y manejo sostenible de los recursos naturales y mejora de la calidad ambiental.

Tratado Marco de Seguridad Democrática en Centroamérica, mediante el presente tratado, se pretende consolidar el sistema democrático y el Estado de Derecho, en el cual los gobernantes sean electos en sufragio universal y exista respeto a la voluntad de las mayorías y se garantice la pureza del proceso electoral.

#### **2.4.4 Desafíos de región**

Es necesario conocer, cual es el contexto que actualmente se da en la región centroamericana: “En principio es importante decir que la integración comercial centroamericana es el esquema de integración subregional más exitoso del continente americano. No solo en términos del crecimiento del comercio, sino también porque ha avanzado a lo largo del tiempo sin inhibir el desarrollo de los países en un contexto de cambio. El DR-CAFTA ((Dominican Republic-Central America Free Trade Agreement) tiene un impacto muy significativo en la integración centroamericana, en particular por la aplicación multilateral; además dicho tratado coexiste con los instrumentos de la integración centroamericana y permite la adopción de nuevos instrumentos, siempre que sean consistentes con él. Por su parte, el AACUE (Acuerdo de Asociación entre algunos de los Estados centroamericanos y la Unión Europea) ... tendrá manifestaciones en tres áreas: en

materia de procedimientos aduaneros, las mercancías estarán sujetas al pago del arancel una única vez cuando entren a Centroamérica; en materia de obstáculos técnicos al comercio; y en medidas sanitarias y fitosanitarias se tiene el compromiso de promover la armonización y el mejoramiento de los requisitos y procedimientos para alcanzar que los productos importados que provengan de la Unión Europea utilicen un certificado único de importación, un único control sanitario de importación y una única tarifa. Otro factor que incide sobre la integración centroamericana en la actualidad tiene que ver con el empuje desde dentro; a pesar de que los TLC (Tratado Libre Comercio) son fuerzas externas, los países centroamericanos están empezando a empujar el fortalecimiento de la integración con una nueva forma de trabajo...»<sup>38</sup>

Es decir, que la integración centroamericana, se ha ido desarrollando a través de un proceso, en el cual se han ido implementado instrumentos internacionales que relacionados con la importación de productos y el tránsito internacional, que han ido generando fuente de empleo y espacios económicos de inversión. Derivado de ello, es que se han observado ciertas circunstancias, que constituyen desafío para la integración, tales como la eliminación de obstáculos al comercio e implementación de procedimientos aduaneros y fitosanitarios. Lo que se pretende es lograr mejoramiento en la fluidez comercial, reducción de costos de transacción y producción, sin embargo, se enfrentan desafíos como trabajar en el mejoramiento de la infraestructura física, de la red logística y de la plataforma tecnológica para aprovechar las oportunidades.

Otro desafío importante de la integración centroamericana, el cual se refiere a la integración financiera de la región, puesto que con la implementación de la hipoteca centroamericana, debe de existir una coordinación de políticas monetarias y fiscales.

---

<sup>38</sup> Banco Centroamericano de Integración Económica, Avances y desafíos de la integración Centroamérica, Tegucigalpa, 2010, Págs. 41 y 42.

#### **2.4.5 Integración económica**

Mediante el protocolo al Tratado General de Integración Económica Centroamericana, los Estados parte se comprometen a alcanzar de manera voluntaria, gradual, complementaria y progresiva la Unión Económica Centroamericana cuyos avances deberán responder a las necesidades de los países que integran la región, sobre los siguientes fundamentos:

- a) La integración económica regional es un medio para maximizar las opciones de desarrollo de los países centroamericanos y vincularlos más provechosa y efectivamente a la economía internacional;
- b) La integración económica se define como un proceso gradual, complementario y flexible de aproximación de voluntades y políticas;
- c) El proceso de integración económica se impulsará mediante la coordinación, armonización y convergencia de las políticas económicas, negociaciones comerciales extra regionales, infraestructura y servicios, con el fin de lograr la concreción de las diferentes etapas de la integración; y
- d) El proceso de integración económica se regulará por este Protocolo, en el marco del ordenamiento jurídico e institucional del SICA (Sistema de Integración Centroamericana), y podrá ser desarrollado mediante instrumentos complementarios o derivados.

Con relación, a la hipoteca centroamericana, se pretende cumplir con algunos objetivos trazados con el Tratado General de Integración Económica centroamericana, puesto que se busca maximizar las opciones de desarrollo para los países de Centroamérica, en el sentido de aumentar la competencia en el mercado de créditos y con ello el aumento de la competencia, lo que implica el estímulo a la inversión en la región. Todo lo cual se realizará con apego al tratado para la

creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana de las Repúblicas de Centroamérica, Panamá y República Dominicana.

## **2.5 Ratificación de los tratados en Guatemala**

Es importante, hacer un breve análisis de la forma en la cual se ratifican los tratados en Guatemala, de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala en el artículo 171 inciso "I) aprobar, antes de su ratificación los tratados, convenios o cualquier arreglo internacional cuando:

- a. Afecte a leyes vigentes para las que la Constitución requiera la misma mayoría de votos;
- b. Afecte el dominio de la Nación, establezcan la unión económica o política de Centroamérica, ya sea parcialmente o total o atribuyan o transfieran competencias a organismos, instituciones o mecanismos creados dentro de un ordenamiento jurídico comunitario concentrado para realizar objetivos regionales y comunes en el ámbito centroamericano".

Con relación a la forma en que se aprueba el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamérica entre las Repúblicas de Centroamérica, Panamá y República Dominicana. Se realizó a través del procedimiento aplicable para la formación y sanción de la ley que se encuentra establecido en la Constitución Política de la República y la Ley Orgánica del Organismo Legislativo, el que principia con la iniciativa de ley, en el presente caso, presentado por el Organismo Ejecutivo a través del Presidente Álvaro Colom en el año dos mil nueve, el cual consta de cincuenta y tres folios, debidamente sellados y firmados. Fue discutido a través de tres sesiones y aprobado con fecha el nueve de septiembre de dos mil diez y remitido al Ejecutivo para su sanción, promulgación y sanción.

En los países de Costa Rica, Panamá, Honduras, Nicaragua y República Dominicana, se encuentran en trámite la respectiva ratificación del convenio para su entrada en vigencia. Ha sido ratificado únicamente en Guatemala y El Salvador.

## **2.6 Tratado para la Creación, e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Centroamérica, Panamá y República Dominicana**

### **2.6.1 Antecedentes**

Es una realidad, que el uso de medios de comunicación electrónicos, se utilizan para conectar en forma inmediata a personas que se encuentran en distintos países, y por su rapidez y economía, se ha considerado que los mismos son mecanismos que contribuyan en el campo jurídico, motivo por el cual surgió la idea de crear la hipoteca centroamericana, la cual se regula a través de un tratado regional, en el cual principalmente se hace énfasis en los préstamos con garantía hipotecaria. Es decir, que la modernización de procesos, se está aplicando en el área registral, sin embargo, este demanda un alto grado de certeza y credibilidad, motivo por el cual las instituciones registrales juegan un papel preponderante, para lograr el éxito de la hipoteca centroamericana.

Ahora bien, es preciso en este contexto, introducir algunos datos al respecto:

“La hipoteca centroamericana se empezó a gestar en el año 2005, por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), como un instrumento uniforme de hipoteca que viniera a fortalecer la integración de las naciones y el mercado de capitales de la región (Centroamérica, Panamá y la República Dominicana), iniciativa que ha contado con el apoyo de las autoridades gubernamentales de los siete países que componen el CRICAP. Dicha hipoteca es un instrumento de desarrollo e integración de la región centroamericana, que propicia la seguridad jurídica, el fortalecimiento de la banca centroamericana y la

modernización de los registros y catastros del área, así como la estandarización y la creación de nuevos programas tecnológicos para el manejo seguro de la data.”<sup>39</sup>

El tratado regional de la hipoteca centroamericana, es el marco jurídico de su creación y regulación, además constituye un reto para promover la implementación de un sistema electrónico altamente efectivo. Fue acordado en la XXVIII Cumbre de los Jefes de Estado y de Gobiernos de los Países del Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), celebrada en la República de Panamá, el 11 de julio de 2006, momento en el cual los países de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua y Panamá, reconocieron los esfuerzos que el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá, ha realizado para la creación y el funcionamiento de la Hipoteca Centroamericana, a fin de promover y brindar mayor seguridad jurídica a las inversiones inmobiliarias en dichos países, cuyo desarrollo contribuirá a fortalecer la integración regional.

### **2.6.2 Fases de creación del tratado a nivel Centroamericano**

Por la especialidad del tratado relacionado, su creación ha conllevado una serie de fases o etapas, las cuales se explican a continuación:

#### Primera fase

Consiste en la presentación de la iniciativa, los objetivos de la primera fase se refieren fundamentalmente a evaluar la idoneidad de crear un instrumento regulatorio regional de la hipoteca mediante el diálogo y la investigación, de los cuales se deriven información certera. Y como consecuencia proponer un modelo de Hipoteca Centroamericana.

Para lograr dichos objetivos se realizaron estudios en temas registrales para lo cual, se contó con equipo técnico formado por la Secretaría Adjunta y dos delegados de cada uno de los países miembros (especializados en tema de registro y bancario),

---

<sup>39</sup> Escobar Vides Mario Francisco, Análisis de la hipoteca centroamericana, su proceso de constitución, inscripción y ejecución en el ámbito jurídico registral inmobiliario salvadoreño, Universidad Centroamericana, José Simeón Cañas, Salvador, 2010, pág. 40.



presidido por el I Consultor Internacional, Dr. Fernando Ferro (Colombiano), se reunieron en Tegucigalpa, el 12 de octubre de 2005 y en Ciudad Guatemala, el 13 de febrero de 2006.

Además, se realizaron las siguientes actividades:

- Setenta y nueve entrevistas en los países de Centroamérica y Panamá, con representantes de Bancos Privados y Públicos, Notarios, Registradores, Superintendencias, empresarios y Jueces, entre otros, para conocer sus necesidades y expectativas, como actores principales del mercado hipotecario, quienes manifestaron su total apoyo a la iniciativa.
- Se presentó la Iniciativa en la 2ª Reunión de la Alianza para el Fortalecimiento de los Derechos de Propiedad Inmueble, celebrada con ocasión de la IV Cumbre de las Américas, en Argentina, el 1 y 2 de noviembre de 2005.
- El Secretario Ejecutivo del CRICAP, participó como Conferencista ante la Organización de los Estados Americanos (OEA) presentando la Iniciativa de Hipoteca Centroamericana, dentro del tema "Del Pensamiento a la Acción", Washington, 6 de diciembre de 2005.
- Se participó en la 43ª Conferencia de la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI) en Ciudad de Guatemala, el 15 de febrero de 2006, en la que se expuso el proyecto de Hipoteca Regional.
- Se desarrolló en San Salvador, el 27 y 28 de febrero de 2006 un Seminario- Taller sobre la Hipoteca Centroamericana con la participación de 100 representantes de los sectores entrevistados de toda la región, el cual validó los avances de la iniciativa y aportó ideas sobre las fases de formalización, registro y ejecución de la hipoteca regional.
- Se expuso la iniciativa en la mesa de panelistas de la Sesión "Bienes Inmuebles- Financiamiento sobre Derechos reales, Bursatilización de Préstamos" durante la

Conferencia de Comercio Hemisférico, celebrada en La Universidad Estatal de Louisiana, los días 25 al 27 de abril de 2006.<sup>40</sup>

Es decir, que se llevó a cabo todo un proceso de recopilación de información, en el cual se realizaron entrevistas a los sectores relacionados, para conocer sus expectativas de la hipoteca centroamericana, las cuales tuvieron resultados positivos, además se presentaron dos proyectos, en los cuales se expusieron iniciativas de la hipoteca centroamericana, en la IV Cumbre de las Américas y ante la Organización de Estados Americanos. Además, se realizaron seminarios, sesiones y conferencias relacionadas con su creación, inscripción y ejecución. Todo ello, con el fin de obtener información para la redacción de su contenido.

### **Segunda fase**

La segunda fase, tuvo como objetivos principales:

- Formalización de un Tratado Regional;
- Ratificación por parte de las Asambleas Legislativas nacionales o congresos para su entrada en vigor y;
- Implementación del Tratado, que supone el equipamiento de los registros, la divulgación, capacitación y puesta en marcha del sistema. En esta fase se volvieron a realizar las consultas a todos los sectores sobre la propuesta normativa y se buscaron los espacios en el más alto nivel político regional como lo es el Sistema de la Integración Centroamérica (SICA) para acceder a los presidentes y contar con el apoyo de todos los países a nivel de sus gobiernos<sup>41</sup>.

---

<sup>40</sup> Consejo Regional Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana CRICAP, La hipoteca Centroamericana, Resumen Ejecutivo, Guatemala, Págs. 4 y 5.

<sup>41</sup> Cuestas Ruth Jeannette, la hipoteca centroamericana: seguridad jurídica y derecho agrario, International Journal of landlaw and AgricultureScience, volumen 2, 2010, El Salvador, Págs. 196 y 197.

En esta etapa se acuerda formalizar el contenido del tratado, lo cual tuvo lugar en la XXVIII Cumbre de Mandatarios y Jefes de Estado, realizada en julio de 2006 en Panamá. En la cual, se obtuvo el apoyo para la realización de las consultas pertinentes, así como la conformación de un equipo multidisciplinario regional de trabajo para la redacción del Proyecto de Tratado Regional para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana, el cual finalizaría en mayo de 2007. Iniciativa a la cual se sumó la República Dominicana el 15 de mayo de 2007.

Fue hasta en la Cumbre de Mandatarios XXX celebrada en Belice, en junio de 2007 cuando se llevó a cabo la entrega del proyecto del tratado para su revisión, habiéndose suscrito por los siete países miembros del CRICAP en la Cumbre XXXI, realizada en Guatemala, el 11 de diciembre de 2007.

En esta fase se dan los siguientes avances: Los presidentes de las naciones de Centro América y Panamá, autorizan al CRICAP para que juntamente con las instituciones nacionales de los respectivos países continúen trabajando en el Tratado Regional de la Hipoteca Centroamericana. Además, la incorporación de República Dominicana, como miembro del CRICAP.

Uno de los avances más importantes, fue que "En mayo de 2007 se finalizó el Proyecto de Tratado para la Creación e Implementación por parte del Equipo Técnico del CRICAP y se presentó ante la XXX Cumbre de Mandatarios del SICA celebrada el 29 de junio de 2007 en Belice, en la cual se entregó el proyecto de Tratado para su firma". Se incorporó en la Declaración final de la Cumbre en el punto que literalmente dice: "Recibir el proyecto de Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, elaborado por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP) en cumplimiento a nuestro mandato del 11 de julio de 2006, e instruimos al Consejo de Ministros de Relaciones Exteriores para que lo analice y lo apruebe". Reunión del CRICAP con todas las Cancillerías de la

Región para lograr el consenso y la aprobación del Tratado, en San Salvador, el 26 y 27 de noviembre de 2007”.<sup>42</sup>

Sin embargo, fue hasta el 11 de diciembre de dos mil siete, en el cual el Consejo de Ministros de Relaciones Exteriores de los países Centroamericanos, Panamá y República Dominicana, acogen el Tratado para la Implementación de la Hipoteca Centroamericana. En el año 2008, se realiza una reunión para fijarse el reto gestionar la ratificación del mismo ante los Congresos de los países relacionados, la elaboración de manuales operativos del tratado, elaborar proyectos relacionados con la conectividad registral, integración de catastros, consultoría del arancel registral, entre otros. Con la finalidad de ir acercándose paulatinamente a las condiciones necesarias para su aplicación en lo futuro.

### **2.6.3 Objetivo y naturaleza**

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

El objeto apareja una serie de beneficios, con la implementación de la hipoteca centroamericana, principalmente se busca generar mayor certeza jurídica, en la inversión inmobiliaria en la región, además, con ello promover la inversión y ampliar el mercado de créditos.

Además, se citan otras ventajas de su implementación: “En el mediano plazo, favorecerá la titularización de las carteras hipotecarias regionales, al proveer de un instrumento homogéneo que permita el desarrollo de un mercado secundario de

---

<sup>42</sup> DECLARACIÓN de la XXX REUNIÓN ORDINARIA DE JEFES DE ESTADO y de GOBIERNO DE LOS PAÍSES DEL SISTEMA DE LA INTEGRACIÓN CENTROAMERICANA (SICA), consulta 10-03-2015 <http://www.minex.gob.gt/MDAA/DATA/MDAA/201011091619361312007-6-29%20XXX%20REUNION%20ORDINARIA%20%28Belice%29.pdf>

hipotecas y con ello un incremento en el capital disponible para la inversión y una reducción en las tasas de interés. En cuanto a las instituciones de registro, permitirá la homologación de las mejores prácticas de cada país participante, estandarizando los servicios, sus costos y tiempos.”<sup>43</sup>

Titularización de las carteras hipotecarias regionales y como consecuencia de ello proveer de un instrumento homogéneo que permita el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas: el mercado secundario puede ser definido como: “Mercado en el que un valor o derivado es comprado o vendido por alguien que no sea el emisor original. Las transacciones de la Bolsa de Valores son un ejemplo de un mercado de valores secundario. El mercado financiero en el que las hipotecas existentes son envasadas y vendidas como valores respaldados por hipotecas. El mercado secundario de hipotecas es una fuente importante de financiación de préstamos hipotecarios”.<sup>44</sup>

Los beneficios más importantes son el incremento en el capital disponible para la inversión y una reducción en las tasas de interés. Así como la estandarización de servicios, costos y tiempos. Esto debido a que, en virtud de que, los habitantes de los distintos países de Centro América, van a tener más prospectos para optar a un crédito, la competencia es más amplia y por consecuencia los intereses tienden a reducir.

#### **2.6.4 Estructura**

El Tratado, está integrado con diez capítulos, a continuación se hace un breve análisis de sus partes:

- a. Considerando. En los cuales, se hace alusión a que el mismo convenio es producto, del crecimiento de las operaciones financieras inmobiliarias en la región y el objetivo principal es aumentar el acceso al crédito.

---

<sup>43</sup> Benítez Molina Juan Carlos, La hipoteca centroamericana Origen, posibilidades y retos para su implementación, Banco Interamericano de Desarrollo, 2011, Pág. 3.

<sup>44</sup>Investorguide.com, Mercado Secundaria, <http://www.investorguide.com/definicion/mercado-secundario.html>. consulta 8-06-2014.

- b. Disposiciones generales. En las cuales se encuentran el objetivo y naturaleza 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.

Así mismo contiene las definiciones, de los términos, para la interpretación del tratado. Tales como: calificación registral, cédula hipotecaria, cédula o esquila de notificación, certificación extractada, certificación literal, Estado parte, garante hipotecario, hipoteca simple, hipoteca abierta, inscripción, registro receptor, registro sede, reserva de prioridad y sistema de folio real.

- c. De la hipoteca centroamericana: Se hace una puntual descripción de las características de la hipoteca centroamericana.
- d. De la constitución: Contiene todos los requisitos que debe tener la hipoteca Centroamericana para su validez, en los que se refiere a la forma y al fondo. Los cuáles serán analizados en lo sucesivo.
- e. Del registro: En este título se desarrolla todo que concierne al registro de la hipoteca centroamericana, en cuanto al sistema, oficinas registrales, forma en que se reserva la prioridad, requisitos para su inscripción, la calificación, suspensión de denegatoria de la inscripción y los recursos que se pueden interponer en determinados casos.
- f. De la ejecución judicial: Se desarrolla, el proceso legal que se debe entablar para la ejecución de la hipoteca centroamericana, esto en el dado caso de que no se cumpla con lo estipulado en el crédito, con relación a los pagos de intereses y capital.

- g. De los aranceles: Se refiere a las tarifas que se cobran en concepto de trámites ante los registros correspondientes, con lo relacionado a la hipoteca centroamericana.
- h. Manuales: Que el Registro Inmobiliario de Centroamérica y Panamá, está facultado para elaborar y lograr una coordinación con las instituciones nacionales.
- i. Compromisos: Que los Estados parte se comprometen a alcanzar una efectiva aplicación de la hipoteca centroamericana, relacionada con la tecnología, arancel y aprobación de leyes internas que lo facilite.
- j. Disposiciones finales: Se refiere a las disposiciones concernientes para llevar a cabo la ratificación, adhesión, vigencia y entrada en vigor, depósito, modificación y denuncias del tratado.

## **2.7 Impacto de la suscripción del Tratado para la Creación, e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Centroamérica, Panamá y República Dominicana.**

Es importante, conocer cuáles son los efectos que produce la introducción de la hipoteca centroamericana en la región:

“El estudio de Beck, Demirgüç-Kunt y Levine va más allá del crecimiento económico en tanto que evalúa la relación directa entre el desarrollo de los mercados financieros y los cambios en la distribución del ingreso. La conclusión a la que llegan es que el desarrollo de los mercados financieros contribuye a la reducción de la pobreza, puesto que el ingreso del quintil más pobre crece más vertiginosamente en países con intermediarios financieros bien desarrollados.

Los Registros de Propiedad cumplen un rol fundamental en contribuir a la alineación de incentivos de los actores económicos a través de un marco adecuado para la utilización del colateral. Si las garantías son claras, existe transparencia, certeza

jurídica, y confianza en los sistemas de registro de propiedad; las posibilidades de utilizar activos como colateral se incrementan. Las garantías financieras son útiles, puesto que reducen el riesgo crediticio; lo que implica una mayor seguridad para los depositantes y sus ahorros. Una mayor propensión al ahorro, implica una mayor disponibilidad de recursos en los bancos y, por ende, del capital de préstamo.

Rajan y Zingales sostienen que los mercados financieros desarrollados incluyen cuatro elementos: 1) respeto por los derechos de propiedad; 2) sistemas de divulgación y contabilidad que promuevan la transparencia; 3) sistema legal que protege el cumplimiento de contratos; e 4) infraestructura regulatoria que proteja a los consumidores, promueva la competencia y controle la toma de riesgos excesiva. Normalmente, las políticas para desarrollar los sistemas financieros están orientadas al incremento del tamaño del mercado, a la promoción de la competencia, la creación de estímulos y marcos regulatorios que incentivan la reducción en los costes. Por esta razón, 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, atacando restricciones del lado de la oferta de servicios financieros, así como del lado de la demanda”.<sup>45</sup>

Todo lo anterior, está sustentado a través de estudios practicados en cincuenta y dos países en vías de desarrollo, los cuales claramente consideran que el desarrollo del mercado financiero, genera una serie de ventajas relacionadas principalmente con la ampliación de la competencia, incremento en el tamaño del mercado, estímulos en la reducción de costos.

Sin embargo, todo ello es posible mediante la seguridad jurídica que genera una garantía cierta, del cumplimiento de una obligación, es decir, que todo ello es

---

<sup>45</sup> Benítez Molina Juan Carlos, La hipoteca Centroamericana, origen posibilidades y retos para su implementación, Banco Interamericano de Desarrollo, Washington, 2011. Págs. 18y 19.



producto en gran parte de la labor que realicen los Registros de la Propiedad, puesto que de ellos depende la eficacia de la garantía.

## **CAPITULO III**

### **3. La Hipoteca Centroamericana**

#### **3.1 Antecedentes**

La creación de la Hipoteca Centroamericana, surgió de la iniciativa en un proyecto de la región, derivado de factores históricos, culturales y económicos, con el fin de lograr implementar espacios de intercambio de mercados, sin que las fronteras constituyan obstáculos, mediante una serie de acuerdos entre los países centroamericanos, con lo cual se pretende fortalecer la identidad de la región.

Se ha hecho posible crear la iniciativa del marco legal internacional, con la participación de: SICA, Consejo Regional Inmobiliario Centroamérica y Panamá, los Registros Públicos Inmobiliarios de la Región, los Ministerios de Relaciones Exteriores de los países de Centroamérica, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y La Unión Europea (UE).

El 21 de octubre de 1999 en Antigua Guatemala, se suscribió por los representantes de los Registros y/o encargados de los Proyectos de Modernización Registral de los países de Centroamérica y Panamá, el denominado “Protocolo de Antigua Guatemala”, acordándose en su artículo quinto, “Constituir un ente regional para brindarse cooperación y asistencia recíproca, compartir sus experiencias e intercambiar información”.

La integración registral en Centroamérica, es uno de los fines del tratado relacionado, mediante la modernización de los Registros Públicos de la Región, para lo cual se creó al Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), el cual juega un rol de suma importancia, puesto que de su desempeño depende lograr una asociación estratégica registral eficiente, que garantice seguridad en los negocios y como consecuencia el aumento de la inversión extranjera. Lo cual, sea

convertido en un factor de suma importancia para la economía de los países de la región.

Es decir que el crédito hipotecario, se convierte en un factor determinante en el desarrollo económico de la región, puesto que en él confluyen diversos agentes de la economía, especialmente en el tema de la adquisición de vivienda.

Todo lo cual, es producto de los esfuerzos realizados por los países centroamericanos, desde el año dos mil cinco, impulsado por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP).

Fue el 17 de diciembre de dos mil siete, cuando en la reunión de Jefes de Estado y de Gobierno de los países miembros del SICA, celebrada en Guatemala, en el cual se estableció el Tratado para la Implementación de la Hipoteca Centroamericana realizada por los Ministros de Relaciones Exteriores de la región.

En el cual, se plasmó la creación de un Registro de hipotecas de Centroamérica, el cual operaría mediante un sistema computarizado, a través del cual se encuentren interconectados los registros de inmuebles de la región. Además, se cuente con una base de datos del sector, con el objeto de que los usuarios puedan requerir en cualquier tiempo información de inmuebles ubicados en los Estados suscriptores, mediante solicitud dirigida a las oficinas de hipoteca centroamericana ubicada en cualquiera de ellos. Cada oficina debe de contar con un registrador, que tenga la especialización necesaria y conocimientos propios para desempeñar el cargo.

Es decir, que este sistema se basa principalmente en el apoyo regional, lo cual está financiado por la Unión Europea, para consolidar el sistema institucional en pro de la certeza jurídica.

Conforme a ello, constituye un reto, para los registros inmobiliarios de la región, el logro de estos fines. Con el objeto de impulsar la competencia crediticia y los

espacios de inversión en la región, con plena certeza en los proceso de constitución, inscripción y ejecución de las hipotecas.

### **3.2 Definición**

Ya se ha indicado, una definición de la hipoteca, para tener un panorama más claro del tema en estudio. Con relación, a la hipoteca centroamericana, se han citado algunas definiciones, las cuales se hacen alusión a continuación:

El Programa de Apoyo a la Integración Regional Centroamericana (PAIRCA) sostiene que el Proyecto de Hipoteca Centroamericana es: “Una herramienta que fortalece la integración económica y social de la región. Mejora las condiciones de seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en Centroamérica, al tener procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de hipotecas uniformes. Además, facilitaría y ampliaría el acceso al crédito, al poder ser respaldados con garantías hipotecarias ubicadas en cualquiera de los países de la región; y favorecería los movimientos de capital a través de la titularización de las carteras hipotecarias regionales”. La Unión Europea considera que la Hipoteca Centroamericana es: “Un instrumento de garantía hipotecaria, cuyas características y procesos de formalización, registro y ejecución son homogéneos para los países de Centroamérica y República Dominicana. El Derecho de Propiedad en la Hipoteca Centroamericana, se caracteriza por el uso, goce y disposición dentro en la protección de los mercados hipotecarios que promueven la producción y la circulación de los bienes”<sup>46</sup>.

La hipoteca centroamericana, no se aleja de la naturaleza jurídica de la “hipoteca”, puesto que es un derecho real de garantía, ya que su finalidad es asegurar el cumplimiento de una obligación. Sin embargo, la hipoteca centroamericana, es de naturaleza comercial e internacional. Esto debido a que los bienes que constituyen la

---

<sup>46</sup> Uceda Moisés Ernesto, Revista Virtual Legem, La Hipoteca Centroamericana, Universidad del Atlántico, Universidad de Ciencias Jurídicas, El Salvador, 2012. Págs. 51 y 52.

garantía, se ubican en los distintos países que conforman el istmo, independientemente del domicilio del contratante deudor o acreedor.

La hipoteca centroamericana, puede definirse como una herramienta creada para agilizar el mercado hipotecario, permitiendo principalmente obtener un crédito en cualquiera de los países centroamericanos, con lo cual se genere certeza jurídica, ya que en caso de incumplimiento, se cuenta con un bien inmueble que puede ser objeto de ejecución a través de un procedimiento legal.

### **3.3 Modalidades**

De conformidad, con el contenido del tratado que se analiza, en su artículo 2, existen tres tipos o modalidades de hipotecas las cuales se mencionan a continuación en forma textual:

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

La naturaleza que le dan a las variantes de la garantía hipoteca centroamericana, es de constituir un instrumento; sin embargo parece más afortunada la esencia de derecho real de garantía tal y como lo establece el Código Civil de Guatemala al definir a la hipoteca como un derecho real de garantía para garantizar el cumplimiento de una obligación<sup>47</sup>.

Como su nombre lo indica, la hipoteca es simple, en virtud de que su función es específicamente para garantizar una obligación determinada. Sin embargo, se comparte el criterio de que la esencia de la hipoteca, es garantizar una obligación y el documento donde se plasma (escritura pública) es lo que constituye el instrumento.

---

<sup>47</sup> Ramírez Daniel & Figueroa Lavinia, Hipoteca Centroamericana, Título y Registro, Primera Edición, Guatemala, 2013, Pág. 17.

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

A diferencia de la hipoteca simple, la hipoteca abierta, engloba obligaciones futuras, pero que se dirige a garantizar una obligación para la apertura de un crédito, en el cual se establece un monto máximo determinado, y el deudor es quien toma la decisión de utilizarlo o no. Contrato que se encuentra regulado en la legislación mercantil de Guatemala, como un contrato de apertura de crédito.

Ahora bien, existe una modalidad más, la cual fue denominada como cédula hipotecaria, el cual está definido como un instrumento constituido para responder por un crédito representado por una cédula, sin que nadie, aun el dueño obligue personalmente al pago de la deuda. Es un título valor y un derecho real de garantía.

### **3.4 Características**

Las características de la hipoteca corresponden a los de los derechos reales, los cuales ya fueron analizados, sin embargo, se va a hacer brevemente alusión a los mismos, enfocándolos a la hipoteca centroamericana.

- **Es un derecho real**

Tal y como se expuso, un derecho real es aquel poderío que una persona tiene sobre un objeto, en contraposición con los derechos personales, que como su nombre lo indican son los que se pueden reclamar a ciertas personas.

Los derechos reales, entonces generan una relación entre personas y cosas, que puede ser oponible ante los demás y por tal motivo pueden ejercitarse las acciones legales correspondientes para su defensa y protección.

- **Es un derecho accesorio**

Es un derecho accesorio, en virtud de que necesita de la existencia de una obligación, es decir, no subsiste por sí sola. Ya que si se extingue la obligación principal igual destino tiene la hipoteca. La obligación principal, es entonces el crédito (hipoteca simple) o un contrato de apertura de crédito (hipoteca abierta).

Entonces, la hipoteca está subordinada a la existencia a la obligación que garantiza, es decir, su existencia no depende de sí misma. Por tal situación es eventual o condicional conforme el contrato principal.

- **Es indivisible**

Esta cualidad se refiere fundamentalmente a que el bien inmueble, que garantiza la obligación, subsiste en su totalidad y todas sus partes garantizan el cumplimiento de la obligación, es decir que en caso el bien se desmembrará, dicha situación no perjudica la garantía.

Además, cabe agregar que en el caso de que una parte de la deuda no fuera pagada, el acreedor puede promover judicialmente la venta del bien, para que se le pague la parte del crédito no pagado aún.

- **Es un derecho real inmobiliario**

Esta cualidad es propia de la hipoteca, en el sentido de que el bien que constituye la garantía obligatoriamente tiene que ser un inmueble.

Dentro del tratado, no se especifica una definición de bien inmueble, sin embargo, al acudir a la definición del Diccionario de la Real Academia, se indica que son bienes inmuebles los siguientes: “ Tierras, edificios, caminos, construcciones y minas, junto con los adornos o artefactos incorporados, así como los derechos a los cuales atribuye la ley esta consideración”<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup> Diccionario de la Real Academia Española, Óp. Cit.

Conforme a la legislación de Guatemala, claramente se indican a que bienes se les da tal calidad conforme al artículo 445 de su Código Civil, dentro de los que figuran objetos materiales que no pueden ser trasladados de un lugar a otro o destinados a permanecer en un lugar, en forma permanente.

- **No hay disposición del bien gravado**

La posesión se refiere a detentar el bien inmueble gravado, entonces, esta característica se refiere a que el bien continúa en poder del deudor, ya que la hipoteca no implica la traslación de la posesión ni del dominio, por tanto continua en poder y en uso del propietario.

- **Regulada por el principio de especialidad**

Esta característica, establece fundamentalmente que al momento de constituirse determinado bien como hipoteca, el mismo debe ser adecuadamente establecido, es decir una especificación del bien objeto de la garantía y además hacer mención de la cantidad exacta que está garantizando. Es decir, que no puede realizarse un redacción ambigua o confusa, debe hacerse en forma clara y detallada, igualmente si se refiere a un contrato de apertura de crédito, especificarse la cantidad máxima de la cual puede disponer el deudor.

### **3.5 Obligaciones garantizadas con hipoteca**

Es importante, consignar algunas definiciones de obligación en forma general.

Conforme a su etimología se puede establecer, que una obligación, genera una situación en la cual un sujeto debe hacer o no algo a favor de otro sujeto.

“Obligación es un vínculo de derecho vinculum juris, en virtud del cual una persona que se llama deudor está obligada para con otra, que se llama acreedor a dar, a hacer o a no hacer alguna cosa”.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Rocha Alvira Antonio & Betty Martínez Cárdenas, Lecciones sobre Derecho civil Obligaciones, Editorial Universidad del Rosario, 2009, Bogotá, Pág. 17.



Una obligación es un vínculo jurídico que surge entre un acreedor y deudor, en el cual este último debe realizar determinadas prestaciones a favor del primero, las cuales pueden consistir en hacer, no hacer o dar.

Las obligaciones que pueden ser garantizadas mediante hipoteca, son generalmente en las que se debe pagar una suma de dinero y en determinadas casos obligaciones de hacer o no hacer.

Sin embargo, lo más común es que la obligación sea pecuniaria, generalmente dicha obligación deviene de un contrato.

Además garantiza obligaciones puras y simples, o sujetas a una condición.

**Obligaciones puras y simples:** “Son aquellas cuyo vínculo existe y produce sus efectos desde el mismo momento en que ocurren los actos o hechos de donde emanan. Ocurrido el acto el hecho que constituye la fuente de la obligación, ésta, si es pura y simple, puede exigirse y debe cumplirse inmediatamente.”<sup>50</sup>

Son aquellas obligaciones, que no están sujetas a ninguna condición, por tal motivo su exigencia es inmediata.

**Obligaciones condicionales:** “Son aquellas obligaciones cuya existencia o extinción está sometida al acaecimiento de una condición.”<sup>51</sup>

Estas obligaciones, son las que están sujetas a alguna obligación. (Condiciones resolutivas o suspensivas).

**Obligaciones determinadas:** “El objeto de la obligación debe ser expresado claramente, a fin de que no haya duda respecto de la prestación a que el deudor se

---

<sup>50</sup> Cubides Camacho Jorge, Obligaciones, Fundación Cultural Javeriana, Quinta edición complementada y actualizada, 2005, Bogotá. Pág. 63.

<sup>51</sup> *Ibíd.* Pág. 114.

obliga. Con respecto a las cosas, no solo las que existen, sino lo que se espera que exista, que pueden ser objeto de la obligación.”<sup>52</sup>

### **3.6 Bienes hipotecables**

Se mencionó ya, que los bienes hipotecables, deben ser necesariamente inmuebles y que se ubiquen dentro de los países de la región, sin embargo se considera pertinente hacer alusión a los bienes que de conformidad con las legislaciones de dichos países pueden o no hipotecarse.

Conforme a la legislación de El Salvador: “La hipoteca recae sobre bienes inmuebles, excepcionalmente sobre muebles. El artículo 2157C, establece que la hipoteca recae sobre bienes inmuebles, a favor de un acreedor para la seguridad de su crédito, sí que por eso dejen aquellos de permanecer en poder del deudor; pero para que los inmuebles puedan hipotecarse necesitan ciertos requisitos como por ejemplo que estén en el comercio, en este tipo de inmuebles pertenecen también no solo los inmuebles por naturaleza sino también los inmuebles por destinación y por adherencia los cuales por si mismos no pueden ser objeto de hipoteca, según lo preceptuado en el artículo 561C, de acuerdo con el artículo 2167C, solo los bienes inmuebles corporales pueden ser hipotecables, a excepción del derecho de usufructo que recae sobre inmuebles que es de naturaleza incorporal, en consecuencia el que constituye el gravamen debe poseer en propiedad o en usufructo el o los bienes dados en garantía, por tanto quedan descartados los derechos reales sobre inmuebles a excepción del dominio y el usufructo.”<sup>53</sup>

Conforme a la legislación costarricense (artículo 410 del Código Civil) no son hipotecables:

1. Los bienes que no pueden ser enajenados.

---

<sup>52</sup> Claro Solar Luis, Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, Volumen V, Editorial Jurídica de Chile, Chile, 1992. Pág.344.

<sup>53</sup> Escobar Vides Mario Francisco, Análisis de la Hipoteca Centroamericana, su proceso de constitución, inscripción y ejecución en el ámbito jurídico registral inmobiliario salvadoreño. Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, Facultad de Post grados, Maestría en Derecho de Empresa, El Salvador, 2010. Págs. 26 y 27.

2. Los frutos o rentas pendientes con separación del predio que los produce.
3. Los muebles colocados permanentemente en un edificio a no ser con éste.
4. Las servidumbres, a no ser con el predio dominante
5. Los derechos de uso y habitación.
6. El arrendamiento.
7. El derecho de poseer una cosa en cualquier concepto que no sea el dueño.

Igualmente, de conformidad con el artículo citado, son hipotecables los bienes que se encuentren dentro del comercio de los hombres, los bienes muebles adheridos a inmuebles, únicamente es aplicable al derecho de propiedad y no a derechos reales (como el uso o la habitación).

Conforme el Código Civil de Nicaragua artículo 3799.- Pueden hipotecarse:

1. Los bienes inmuebles.
2. Los otros derechos reales enajenables sobre bienes inmuebles.
3. El edificio construido en suelo ajeno, el cual si se hipoteca por el que lo construyó, será sin perjuicio del derecho del propietario del terreno y entendiéndose sujeto a tal gravamen solamente el derecho que el mismo que edificó tuviere sobre lo edificado.
4. Los frutos de los bienes inmuebles.
5. La mera propiedad en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, si no que se extenderá también al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario.
6. El derecho de usufructo, los pastos, aguas, leñas y otros semejantes de naturaleza real, siempre que quede a salvo el de los demás participes en la propiedad.
7. Las naves.
8. Los ferrocarriles, canales, puentes y otras obras destinadas al servicio público y los edificios y terrenos que, no estando directa y exclusivamente destinados al referido servicio, pertenezcan al dominio particular, si bien se hallen agregadas a aquellas obras.
9. Los bienes litigiosos, si la demanda origen del pleito se ha anotado preventivamente, o si se hace constar en la inscripción que el acreedor tenía

conocimiento del litigio; pero en cualquiera de los dos casos, la hipoteca quedará pendiente de la resolución del pleito, sin que pueda perjudicar los derechos de los interesados en el mismo, fuera del hipotecante.

En la legislación de Honduras establece que solo podrán ser hipotecados:

1o.- Los bienes inmuebles.

2o.- Los derechos reales enajenables, con arreglo a las leyes, impuestos sobre bienes de aquella clase.

Como se puede observar en las legislaciones citadas, son hipotecables principalmente bienes inmuebles y muebles adheridos a los inmuebles, en lo que se refiere a la hipoteca centroamericana, se exige que los bienes sean inmuebles necesariamente (es decir que entre las legislaciones citadas y el tratado analizado, no existe contradicción alguna) debido a que este tipo de bien por su naturaleza puede inscribirse en el registro correspondiente, lo cual es indispensable para que se dé pleno cumplimiento a la inscripción y ejecución de la hipoteca centroamericana.

### **3.7 Constitución y formalización de la Hipoteca Centroamericana**

De conformidad, con el tratado relacionado, la hipoteca centroamericana como requisito sine qua non, para su existencia debe ser constituido en escritura pública. De lo cual se pueden citar algunas definiciones a continuación:

“La locución “escritura pública” tiene dos significados: uno amplio y otro estricto. El primero abarca todos los instrumentos que figuran en el protocolo bien contengan o exteriorice un negocio jurídico o simplemente un hecho (acto). Así entiende la escritura la ley notarial de Costa Rica que no distingue entre escritura y acta. En sentido estricto, escritura designa únicamente el instrumento notarial que contenga una declaración de voluntad. Toda la técnica notarial española menciona Oscar Salas Núñez Lagos, está basada en esta distinción fundamental entre escrituras y actas admitida por las legislaciones notariales centroamericanas (excepto la Costarricense) y Panameña, que ordinariamente usan el vocablo escritura en sentido

estricto, reservando la de instrumentos para designar tanto las escrituras como las actas”.<sup>54</sup>

“Es un instrumento autorizado por notario en el protocolo a su cargo, a requerimiento de parte, en la que se hace constar negocios y declaraciones de voluntad, obligándose los otorgantes en los términos pactados.”<sup>55</sup>

Cabe mencionar, al respecto que en los Estados Centroamericanos, existe una uniformidad en la mayoría de legislaciones, en la cual la escritura pública, se interpreta en sentido estricto, aunado a ello, el tratado incluye cuales son los requisitos mínimos que la misma debe contener para su existencia y validez, motivo por el cual se considera que por la trascendencia y formalidad no puede redactarse en acta notarial.

Ahora bien es importante citar, los requisitos de constitución de la hipoteca centroamericana, lo cual se realiza a continuación:

Los requisitos mínimos para formalizar una hipoteca centroamericana son:

a) Número de escritura, lugar, fecha, hora de otorgamiento y nombre completo de notario autorizante.

En Guatemala el Código de Notariado, exige que se coloque el número de escritura, que debe ser correlativo, el lugar y fecha, sin embargo se agrega lo referente a la hora del otorgamiento, lo cual genera mayor exactitud y el nombre completo del notario.

De conformidad con la Ley de Notariado de El Salvador, estos requisitos son equiparables a los que se encuentran en su artículo 32.

---

<sup>54</sup> Salas Oscar, Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá, Editorial Costa Rica, Costa Rica. Pág. 281.

<sup>55</sup> Muñoz Nery Roberto, El Instrumento Público y el Documento Notarial, Guatemala, Décima Edición, 2006, Pág. 24.

- b) Identificación de los comparecientes, cuando se trate de persona natural o física, el notario autorizante deberá verificar la identidad del o los comparecientes, y dejar constancia del nombre, nacionalidad, edad o aclaración que es mayor de edad, profesión u oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identidad. Cuando se trate de persona jurídica o moral, el notario deberá identificar nombre, razón o denominación social, nacionalidad, domicilio, así como relacionar la personaría de su representante legal que deberá incluir los datos de inscripción vigentes en el registro correspondiente.

La legislación de Guatemala, en efecto debe verificar la identidad de los comparecientes indicando la edad en específico y en el caso de que sea una persona jurídica debe de acreditarse la personería (indicándose el lugar, fecha y notario autorizante) e indicar que es suficiente de conformidad con la ley y a su juicio para el acto. Además de hacerse contar que está debidamente inscrito y vigente, lo cual se refiere a la inscripción como tal en el Registro Mercantil.

De conformidad con la Ley de Notariado de El Salvador, en el caso de las personas jurídicas es aplicable lo que manifiesta el artículo 35 del mismo cuerpo legal, en el caso cuando algún otorgante comparezca en representación de otra persona.

- c) En ambos casos se consignará el número de documento que identifique tributariamente o su número único de identidad, en los Estados parte que se requiera.

Este requisito, no es exigido taxativamente en el Código de Notariado de Guatemala, motivo por el cual debe de tomarse en cuenta.

En la legislación de Nicaragua los primeros tres inciso consignados van incluidos en la introducción. En la legislación de Costa Rica dichos requisitos se deben consignar en la introducción de acuerdo a los artículos 69 y 71 de la Ley de Notariado.

- d) Declaración expresa que la hipoteca se constituye bajo las condiciones del Tratado para la Creación, e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Centroamérica, Panamá y República Dominicana.

Este requisito, es de suma importancia, pues esto ayuda a identificar que la hipoteca que se realiza se rige por el tratado relacionado y lo cual distingue al contrato de una hipoteca. Además lo identifica como un negocio internacional.

- e) Identificación física del inmueble e información registral que incluya datos de inscripción y de catastro o medidas 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.

Esta información se puede obtener mediante certificaciones extendidas por el Registro Inmobiliario de los países centroamericanos, con lo cual se puede establecer su situación y datos de identificación.

- f) Descripción de las obligaciones garantizadas.

Este requisito, es de suma importancia, puesto que deben de especificarse a cabalidad cuales son las obligaciones que con la hipoteca centroamericana se están garantizando, motivo por el cual la redacción debe ser clara y específica. Es decir, que las obligaciones que garantiza la hipoteca son obligatoriamente determinadas.

- g) Monto garantizado por la hipoteca. En caso de que sea más de un inmueble el objeto de la garantía, debe individualizarse el monto por el que responde cada bien inmueble. Cuando se contrate en moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América se deberá establecer su mecanismo de convertibilidad, en caso de ejecución.

Lo cual corresponde al artículo 737 numeral 3, del Código Civil de El Salvador, en el cual se establece que con relación a dicha legislación, es permitido hipotecar uno o

varios inmuebles para garantizar la misma obligación, indicándose el monto por el cual responde cada una.

El Código Civil de Guatemala establece en su artículo 827, que cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito todas ellas responderán conjuntamente de su pago. Sin Embargo, los interesados podrán asignar a cada finca la cantidad o parte del gravamen que debe garantizar. En este caso, el acreedor no podrá ejercer su derecho en perjuicio de tercero sobre la fincas hipotecadas, sino por la cantidad que a cada una de ellas se les hubiere asignado; pero podrá ejercerlo sobre las mismas fincas no mediante perjuicio de tercero, por la cantidad que alguna de ellas no hubiera alcanzado a cubrir.

h) El plazo para el cual se constituye la hipoteca.

De conformidad con el Código Civil de Guatemala, en el contrato de mutuo artículo 1950, establece que en caso de que no se haya indicado plazo se presume que es de seis meses si se trata de dinero... además el Código Civil establece que la obligación es exigible si se constituye en mora el deudor por interpelación del acreedor.

La legislación salvadoreña, establece circunstancias tales como utilizar el bien para otros fines o incurrir en mora, como circunstancias para que el plazo se tenga como vencido.

En la legislación de Nicaragua lo que se refiere a la identificación del inmueble, plazo, descripción de las obligaciones y monto que garantiza el inmueble, se incluyen en lo que se denomina cuerpo del acto. En la legislación de Costa Rica dicha información se incluye en el cuerpo o contenido del instrumento.

i) Domicilio especial. Para los efectos judiciales, la hipoteca centroamericana solo podrá someterse a la jurisdicción del Estado parte donde esté situado el inmueble.



Se refiere a un domicilio dentro del país donde se encuentre el bien inmueble, pues es ahí donde debe solicitarse judicialmente el cobro.

- j) Los comparecientes deberán expresar que se someten a los procedimientos judiciales contemplados en el Tratado para la Creación, e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Centroamérica, Panamá y República Dominicana.
- k) Cualquier otra disposición acordada por los comparecientes que no contravenga lo establecido en el Tratado para la Creación, e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Centroamérica, Panamá y República Dominicana.

De conformidad con la legislación de Honduras, en forma general manifiesta que las escrituras matrices deben de contener: El encabezamiento; la comparecencia; la exposición; la estipulación; el otorgamiento; y, la autorización. Lo cual tiene relación con los requisitos para la constitución de la hipoteca centroamericana, aunque de hecho se les de otras denominaciones, y con lo relación a la declaración expresa que la hipoteca se constituye bajo las condiciones del Tratado, ello se considera puede incluirse en la estipulación y lo referente a el sometimiento expreso a los procedimientos judiciales contemplados en el Tratado para la Creación, e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Centroamérica, Panamá y República Dominicana, se considera puede ser incluido en el otorgamiento.

En la ley del Notario de Nicaragua se establece en su artículo veintidós que La redacción de los documentos en el Protocolo comprenderá tres partes:

Introducción, cuerpo del acto y conclusión.

En igual sentido la Ley de Notariado de Costa Rica, establece que la escritura matriz comprenderá tres partes: introducción, cuerpo o contenido y conclusión.

La ley de Notariado de Panamá, establece que la redacción de la escritura pública comprende tres partes: a) Introducción; b) Cuerpo; y, c) Conclusión.

Es decir que las legislaciones de la región, siguen la misma estructura en la redacción de escrituras públicas. Sin embargo es importante, resaltar algunas consideraciones, relacionadas con los requisitos indispensables, de las escrituras públicas de los países del Istmo, ya que se ha podido determinar que principalmente en Costa Rica y Nicaragua siguen un sistema antiguo en la cual se destacan principalmente dos fragmentos el preámbulo y el cierre, usándose principalmente minutas o formularios predeterminados.

Conforme lo realiza el Autor Oscar Salas: “Todas las legislaciones del Istmo han recibido la influencia del sistema científico jurídico, aunque no lo hayan adoptado expresamente. Con un poco de esfuerzo y sin adaptarse de lo dispuesto en ellas, es posible en todos los países del Istmo mejorar la redacción de las escrituras aplicando el método antes citado. La introducción puede hacerse equivalente a la comparecencia; el cuerpo puede dividirse en antecedentes o exposición y parte dispositiva o estipulaciones; y la conclusión, contener lo que la doctrina llama otorgamiento y autorización.

Las leyes notariales del Istmo contienen a lo sumo un precepto relativo a las estipulaciones en general, apenas se establece que deberá contener la relación clara y precisa y las circunstancias o modalidades del acto o contrato que se ceñirá a lo que hubieren expresado los otorgantes oralmente o en minutas escritas, sin que pueda el notario poner renunciaciones, sumisiones, obligaciones ni cosa alguna atribuida a los comparecientes en que estos no hubieren concedido expresamente debiendo omitir las cláusulas innecesarias y rehuir las expresiones vagas y redundantes”.<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Salas Oscar, Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá, Editorial Costa Rica, Costa Rica. Págs. 288 y 303.

Aunado a lo anterior, previo a dar el consentimiento por los otorgantes, es necesario que conozcan el contenido de la escritura, motivo por el cual las legislaciones del Istmo, indican que el notario debe leer la escritura en voz alta y que de ello se debe dejar constancia, y posteriormente a ello se proceda a dar el consentimiento y la firma.

Finalmente, todas las naciones del Istmo, establecen que la escritura pública debe realizarse en un solo acto, conforme al principio notarial de unidad del acto, motivo por el cual los otorgantes deben encontrarse en el mismo lugar y día, posteriormente debe colocarse la firma del notario con lo cual se afirma la veracidad de los sucedido y cumplimiento de los requerimientos legales.

### **3.8 Obligaciones de las partes involucradas en la hipoteca centroamericana**

Conforme se analizó, en los requisitos de la escritura pública, se consignó que debe realizarse la identificación de los comparecientes, el cual puede ser una persona natural o física, indicando el nombre, nacionalidad, edad o aclaración que es mayor de edad, profesión u oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identidad. Ahora bien, también puede ser una persona jurídica o moral, el notario deberá identificar nombre, razón o denominación social, nacionalidad, domicilio, y acreditarse la personaría de su representante legal que deberá incluir los datos de inscripción vigentes en el registro correspondiente.

Es decir, que las partes pueden ser personas individuales o jurídicas, quienes pueden figurar como deudor o acreedor.

De conformidad, con el tratado en mención, se puede constituir la hipoteca centroamericana con la comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes. El garante hipotecario está definido dentro de dicho instrumento, como la persona que constituye el gravamen de hipoteca centroamericana. El cual puede ser una de las partes o un tercero.

Las obligaciones del deudor y acreedor, dentro de la hipoteca centroamericana, son fundamentalmente las mismas de los sujetos intervinientes en la hipoteca.

El acreedor está obligado a entregar la cosa objeto del crédito, en el lugar y tiempo convenidos.

Y el deudor, está obligado a devolver el objeto de crédito en el plazo, modo y lugar convenidos. Además pagar los intereses que se pactaron y prestar la garantía correspondiente, acreditando debidamente la propiedad sobre el bien inmueble, si fuere un tercero a él corresponde realizar dicha acreditación y dar su consentimiento expreso.

### **3.9 Ventajas y desventajas derivadas de la hipoteca centroamericana**

Primeramente se va hacer mención de las ventajas.

#### **3.9.1 Ventajas**

- Mediante la hipoteca centroamericana, se pretende superar los obstáculos en la obtención de créditos en países diferentes de la región.
- Modelo mediante el cual, se facilita el desarrollo del mercado hipotecario entre países diferentes.
- Facilitaría la emisión de bonos y cédulas en la región.
- Creación de un título ejecutivo extranjero.
- La tecnología reduce tiempo, puesto que permite que el usuario pueda revisar la información en cualquier momento, las ventajas desde el punto de vista tecnológico son las siguientes:
  - Vincula cada registro de la Hipoteca Centroamericana con sus antecedentes registrales y sus marginaciones, lo que permite mantener la integridad jurídica de la información.
  - Permitirá a los usuarios identificar en que parte del proceso registral se encuentra cada documento y quién es el funcionario que tiene posesión del mismo.

- Agiliza la emisión de certificados de libertad de gravamen y demás documentos, ya que éstos son impresos automáticamente a partir de la información contenida en la base de datos del sistema.
- Habilita funciones de seguridad para evitar alteración de información a nivel regional.<sup>57</sup>
- Se disminuyen costos en los siguientes aspectos:
  - No se requiere contratar a profesionales en otros países.
  - Toda persona tiene acceso a la información de los inmuebles en los países de la región.
  - No se debe realizar ningún trámite consular.
- El trámite judicial es expédito.
- No se requiere modificación en la legislación interna.
- Aumenta la certeza y seguridad jurídica en un negocio de crédito.
- Cumplir con el objetivo de integración económica del sector.
- Fortalecimiento institucional de la región.
- Fuente de trabajo para los notarios.
- Crecimiento en las inversiones.

### **3.9.2 Desventajas**

- Considerable inversión en la implementación del equipo computarizado.
- Altos costos para la capacitación del personal del Registro de la Propiedad.
- Desajuste en las disposiciones de las legislaciones de la región.
- Altos intereses, a consecuencia de las diferentes monedas que circulan en algunos países intervinientes
- No todas las personas tienen acceso a información de la hipoteca centroamericana.

---

<sup>57</sup> Uceda Moisés Ernesto, Óp. Cit. Pág. 57.

## CAPÍTULO IV

### 4. Derecho registral y la hipoteca centroamericana

#### 4.1 Generalidades

Tal y como se ha venido estudiado a lo largo del presente trabajo de investigación, resulta importante estudiar y analizar a profundidad, la importancia que tiene el Derecho Registral con relación a la hipoteca centroamericana, pues a través del acto del registro es que se constituye la hipoteca centroamericana.

El procedimiento hipotecario de inscripción, está constituido por una serie de etapas que tienen que concurrir para su registro, el cual se rige por principios, que si bien es cierto, no se encuentran taxativamente dentro del tratado que se analiza, es importante estudiarlos puesto están reconocidos por las legislaciones de la región y universalmente establecidos.

El registro de la hipoteca centroamericana, es de gran trascendencia para que surta plenos efectos jurídicos, motivo por el cual puede considerarse como la etapa que pone fin al procedimiento hipotecario de inscripción.

Sin embargo, antes de entrar en el contenido, se van a indicar algunas cuestiones relacionadas con el Derecho Registral.

#### 4.2 Definición de Derecho Registral

“Es el derecho que regula de modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones jurídicas registrales y de modo general la organización y funcionamiento del Registro de la Propiedad”.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> García Coni Raúl & Ángel Agustín Frontini, Derecho Registral Aplicado, Tercera Edición, LexisNexis, S.A. Buenos Aires, 2006. Pág. 36.

“De muy diversas maneras se llama a esta rama de la ciencia jurídica: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho Registral”.<sup>59</sup>

Sin embargo, el término Derecho Hipotecario, ya ha sido superado, puesto que el Derecho Registral, no solo se refiere a la hipoteca, motivo por el cual este término ya no se considera adecuado.

“El Derecho Registral, se le puede concebir, y en consecuencia definir, como la rama del Derecho que tiene por objeto el estudio, análisis y regulación de los Registros, la actividad registral sus efectos en el mundo jurídico, social y económico”.<sup>60</sup>

Tomando en consideración las definiciones citadas, se puede inferir que el Derecho Registral, es una parte del Derecho, considerado como autónomo, su campo de estudio es bastante amplio, y a través de él se rige la actividad de los Registros y las consecuencias jurídicas que de ello se deriva.

### **4.3 Principios del Derecho Registral relacionados con la hipoteca centroamericana**

A continuación, se examinarán los principios registrales que tienen relación con la hipoteca centroamericana, los cuales no se encuentran indicados en el tratado que se analiza, sin embargo, estos se encuentran previamente establecidos en las respectivas legislaciones de los países de la región.

#### **4.3.1 Principio de rogación**

“El principio de rogación significa que el procedimiento registral solo puede iniciarse a instancia de parte mediante solicitud dirigida al Registrador para que éste ponga en marcha este procedimiento. El Registrador no puede efectuar asientos en el sistema registral, si ello no le es solicitado por quien tenga derecho al asiento o resulte

---

<sup>59</sup> Rivera René Oswaldo, Nociones generales sobre derecho registral, Universidad Autónoma de Honduras, Editorial Universitaria, Honduras, 1989. Pág. 22.

<sup>60</sup> Figueroa Claudia & Ramírez Daniel, Derecho Registral, Zona Gráfica, Guatemala, Pág. 3.

perjudicado por él. Así, el registrador sólo inscribe a solicitud de parte y solamente inscribe lo que el interesado le ha solicitado”.<sup>61</sup>

Es decir, que este principio fundamentalmente se refiere a que los actos que se inscriben en el registro se realizan en forma voluntaria por los interesados y solicitándolo al Registro.

En la legislación de Guatemala, este principio se encuentra consagrado en el artículo 1127 del Código Civil, en el cual se establece que la inscripción en el Registro puede pedirse por cualquier persona que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

En la legislación de Honduras, este principio se ubica en el artículo 26 de la Ley de Propiedad el cual establece: El registro es público y obligatorio para todos los actos o contratos que mande la ley y rogatorio para los actos y contratos que mande los actos o actos en que conforme al interés de las partes se solicite su inscripción para asegurar y publicitar sus derechos frente a terceros.

“En la legislación de El Salvador se establece en el artículo 2 de 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, en virtud del principio de rogación, la inscripción del instrumento puede pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante, mandatario o el encargado para tal propósito”.<sup>62</sup>

---

<sup>61</sup>Fontiveros Urdaneta Enrique, Estudios de Derecho Inmobiliario- Registral, Impresos Minipres C.A. Venezuela, 2006, Pág. 27.

<sup>62</sup>Escobar Vides Mario Francisco, Óp. cit. Pág. 50.



De conformidad, con la legislación Panameña: “El Registro Público no puede exigir coactivamente a nadie que utilice sus servicios (es potestativo para los particulares), la actuación del Registro Público es rogada.”<sup>63</sup>

La Ley de Nicaragua, según el artículo número treinta de la Ley General de los Registros Públicos, Ley No. 698, establece con relación a la rogación que, el procedimiento registral se iniciará con la presentación del documento inscribible en el Registro a solicitud del que tenga interés legítimo o por su representante debidamente acreditado, con excepción de aquellos casos en que el Registrador o Registradora deba de actuar de oficio conforme a lo previsto en esta Ley o a instancia de autoridad competente en los casos autorizados por mandato de Ley expresa.

En relación al artículo citado, la ley de Nicaragua establece que excepcionalmente el Registrador debe de actuar a instancia de autoridad competente en los casos establecidos en la ley.

De conformidad, con el Reglamento del Registro del Registro Público de Costa Rica, con número 26771-J, en su artículo 59 se establece: “El Registro no inscribirá ni tramitará ningún documento de oficio. La presentación formal del documento al Registro, significará la solicitud de tramitación del documento”.

#### **4.3.2 Principio de Publicidad**

“Este principio consiste en que toda persona tiene acceso a los documentos, libros y actuaciones del Registro, de tal manera que a ninguna persona puede negársele u ocultársele la información que en el mismo existe... con base en dicha publicidad es que una persona al adquirir un bien inscrito en el Registro de la Propiedad puede

---

<sup>63</sup>Coordinación del Programa de Posgrado en Derecho de la UNAM, Marco Jurídico de la planeación, diseño, operación y funcionamiento del registro público de Panamá, Pág. 11. <http://derecho.posgrado.unam.mx/ppd-09/difusion/poncodere/LUIS%20ALEXANDER%20BARRIA%20MOSCOSO.pdf> consulta 27-07-2014.

constatar si el mismo se encuentra libre de gravámenes y limitaciones y saber con certeza el estado del mismo.”<sup>64</sup>

El principio de publicidad, se refiere al derecho de toda persona de acceder a la información del registro y constatar la situación de los bienes inmuebles en él inscritos.

De conformidad con el Código Civil de Guatemala, este principio registral se encuentra ubicado en el artículo 1124, en el cual se establece que el Registro de la Propiedad “es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias”. (Reformado por el artículo 77 del Decreto-Ley Número 218, Reformado por el artículo 77 del Decreto del Congreso Número 51-2007).

En la Constitución Política de la República de Guatemala, al respecto de ello establece que todos los actos de la administración son públicos.

Según el artículo 30 de la Ley General de los Registros Públicos, Ley No. 698 de Nicaragua, El Registro debe entenderse como público. Esta presunción es "juris et de jure" porque no se admite prueba en contrario nadie podrá alegar desconocimiento o ignorancia de lo que aparece inscrito en las formas y/o fichas de inscripción que constan en los Registros Públicos, ni de los títulos que dieran mérito para su respectiva inscripción, los que se encuentran archivados.

“El principio de publicidad registral se aplica cuando se exhiben los asientos registrales y cuando se expiden certificados. En Panamá no es necesario demostrar

---

<sup>64</sup> Figueroa Claudia & Daniel Ramírez, Óp. Cit. Pág. 44.

legítimo interés para consultar los asientos registrales, dado que cualquier persona puede consultarlos.”<sup>65</sup>

De conformidad con la legislación de Honduras, el registro es público y obligatorio para todos los actos o contratos que mande la ley y rogatorio para los actos y contratos que mande los actos en que conforme al interés de las partes se solicite su inscripción para asegurar y publicitar sus derechos frente a terceros.

“La legislación de El Salvador este principio, se encuentra desarrollado en los artículos 675, 680, 681 del Código Civil, artículo 5 de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, artículo 47 Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles, en el caso de las certificaciones sean estas literales o extractadas que regula el Art. 9 del Tratado en estudio, el Reglamento de la Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles en sus artículos del 47 al 52, recoge el principio de publicidad al decir que el registro es público en el cual se podrá solicitar información registral en forma de certificaciones, constancias e informes de los asientos y documentos registrales”.<sup>66</sup>

El reglamento del Registro Público, con número 26771-J de Costa Rica establece: El Registro Público, tiene bajo su competencia y a solicitud de parte, la registración y la expedición de certificaciones acerca de la constitución, modificación y extinción de derechos sobre propiedad inmueble, hipotecas comunes y de cédulas, sociedades mercantiles y civiles, asociaciones civiles, poderes de personas físicas y concesiones de la Zona Marítima Terrestre y Golfo de Papagayo, valiéndose para ello de las técnicas de microfilm, y cualquier otra tecnología moderna.

#### **4.3.3 Principio de Prioridad**

De conformidad con el Código Civil de Guatemala, este principio se ubica en el artículo 1141 el cual establece que entre dos o más inscripciones de una misma

---

<sup>65</sup> Ibid. Pág. 15.

<sup>66</sup> Escobar Vides Mario Francisco, Óp. cit. Pág. 53.

fecha y relativas a la misma finca o derecho, determinará la preferencia la anterioridad en la hora de la entrega del título en el registro.

En la Ley de Honduras, se indica que cuando se presenten varios títulos al mismo tiempo por una sola persona, ésta determinará el orden de presentación; y si se presentaren por dos o más, se dará preferencia al documento de fecha anterior.

De conformidad con la legislación de Panamá, “el acto registrable que primero ingrese al Registro Público tiene preferencia a cualquier otro que ingrese posteriormente, aunque el documento tenga fecha anterior”.<sup>67</sup>

De conformidad con la prioridad formal, “Todo documento registrable que ingrese primero en el Registro, deberá inscribirse con anterioridad a cualquier otro título presentado posteriormente,”<sup>68</sup> conforme al artículo 680C de la legislación de la materia del Salvador.

De conformidad con el artículo 30 de la Ley General de los Registros Públicos, Ley No. 698 de Nicaragua, la Prioridad se determina por la hora y fecha de presentación del documento en el Registro. Se considera como fecha de inscripción para todos los efectos que deba producir, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.

Conforme al artículo 54 del reglamento del Registro del Registro Público, con número 26771-J, de Costa Rica, “La prioridad entre dos o más documentos sujetos a inscripción, se establecerá por el orden de presentación...”.

El tratado analizado, además establece un orden la prioridad para lo cual el Registro requerirá:

---

<sup>67</sup> Coordinación del Programa de Posgrado en Derecho de la UNAM, Óp. Cit. Pág. 12.

<sup>68</sup> Escobar Vides Mario Francisco, Óp. cit. Pág. 52.

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

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

Esta disposición es sumamente específica, pues indica dos supuestos, el primero de ellos cuando se refiere a instituciones financieras supervisadas por el Estado, debe consignarse información referente al crédito que le fuere dado con firma legalizada del gerente de la institución y si fuere otro tipo de persona jurídica o natural presentarse el acuerdo mediante documento privado con legalización de firmas.

#### **4.3.4 Otros principios relacionados**

Además, de los principios citados se agregan los siguientes:

- **Seguridad jurídica**

“Entendido como principio garantía, un elemento de interés público que, como servicio público, el Registro también ha de cumplir, ofreciendo ante las situaciones a las que atiende un compendio de: certeza, legalidad, publicidad, irretroactividad de lo no favorable e interdicción de la arbitrariedad. Esta seguridad, vinculada específicamente a la publicidad, es la que el Registro procura cuando genera el público conocimiento del contenido de sus asientos, de modo que los registro otorgan seguridad per se.”<sup>69</sup>

La seguridad jurídica, es un principio mediante el cual se garantiza certeza del derecho de propiedad y a través del cual existe plena certidumbre de determinada situación jurídica sobre bienes inmuebles, por tanto no ha lugar a duda con respecto a él.

- **Fe pública registral**

“Acorde con este principio lo escrito en un registro se tiene como una verdad legal. Cuando el registrado asienta en el libro la existencia de un sujeto, de un bien o de un negocio jurídico, los datos integrantes de la inscripción se tienen como ciertos mientras un decisión de orden judicial no diga lo contrario.”<sup>70</sup>

Este principio hace referencia a la fe pública, de la cual esta investido el registrador, lo cual hace presumir como cierto lo que conste en los libros, es decir asegura exactitud e integridad en su contenido.

- **Principio de Legalidad**

“Sólo el cumplimiento de todos los preceptos registrales satisface el principio de legalidad. Así culmina normalmente el proceso inscriptivo. La omisión de alguno de los requisitos establecidos por la ley para la viabilidad registral implica la observación

---

<sup>69</sup> Pelayo Olmedo José Daniel, Las Comunidades Ideológica y Religiosas, la Personalidad Jurídica y la Actividad Registral, Imprenta Nacional del Boletín Oficial del Estado, España, 2007. Pág. 220.

<sup>70</sup> Villegas Lara René Arturo, Derecho Mercantil Guatemalteco, Editorial Universitaria, Tomo I, Sexta Edición, Guatemala, 2004, Pág. 316.

del documento portador de los derechos que se pretende inscribir. El principio de legalidad tiene objeto, mediante la calificación, asegurar el cumplimiento de los otros principios registrales”.<sup>71</sup>

Éste principio, tiene íntima relación con la calificación registral, puesto que a través de ella el registrador determinar que se haya cumplido con los requisitos de forma y de fondo necesarios para la inscripción. Es decir, que la calificación registral, es un instrumento mediante el cual se garantiza la legalidad de la inscripción en el Registro.

#### **4.4 Registro de la Hipoteca Centroamericana**

Dentro del presente apartado, se hará alusión a las disposiciones que el tratado en análisis, contiene con relación al registro de la hipoteca centroamericana.

##### **4.4.1 Oficinas Registrales**

El artículo 7 del tratado que se analiza, se establece que: En la sede principal de las oficinas del Registro de Propiedad Inmobiliaria de cada uno de los Estados Parte, se tendrá adscrita una Unidad Registral especializada, encargada del proceso de inscripción de la Hipoteca Centroamericana y de la expedición de informes, certificaciones y demás documentos relacionados con la misma.

Con esta disposición, los Estados parte, se obligan a crear y mantener una unidad específica y especializada en el Registro inmobiliario de cada uno de ellos, la cual tiene como fin realizar todas actividades que se relacionan con la hipoteca centroamericana. Esta unidad debe contar con un registrador, que debe llenar los requisitos que establezca cada una de las legislaciones de los Estados Parte.

---

<sup>71</sup> García Raúl & Frontini Ángel Agustín, Óp. Cit. Pág. 169.

#### **4.4.2 Sistema de folio real**

El sistema que se debe aplicar según lo que establece el tratado que se analiza es el de folio real, sin embargo se considera apto indicar algunos datos referentes a los sistemas registrales.

Cabe destacar que en los sistemas alemanes, el suelo es el elemento de mayor importancia y la persona juega un segundo plano, en los libros se hacen constar las características y circunstancias de los inmuebles, todo lo cual pone de manifiesto su historia jurídica, en contraposición a dicho sistema se encuentra el francés, en el cual la persona es el elemento de mayor importancia, en virtud de que en el orden de los libros se realiza en atención al titular del derecho y no con relación al bien.

“En contraposición a los registros personales, son registro reales aquellos en que la compaginación de sus asientos es efectuada tomando como módulo a la finca que es el elemento de mayor permanencia y la cual ha originado la técnica del folio real”.<sup>72</sup>

Es decir, que el sistema de folio real se caracteriza, en que la inscripción o registro se realiza tomando como referencia principal, al bien inmueble, contrario a lo que sucede con el sistema de folio personal, en el cual la persona es la referencia principal.

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

#### **4.4.3 Certificaciones e informes registrales**

De conformidad con el tratado en análisis, establece con relación a las certificaciones informes registrales lo siguiente: “Podrán requerirse desde cualquier Estado Parte certificaciones e informes registrales de inmuebles sujetos a constitución de Hipoteca Centroamericana. El Registro Sede de Estado Parte en donde está ubicado el

---

<sup>72</sup> *Ibíd.* Pág. 67.



inmueble, será el responsable de emitir las certificaciones que contendrán información sobre la situación legal del mismo, indicando en el sistema métrico decimal, si es rural o urbano, gravámenes y cargas que posea dicho inmueble. Se podrá también expedir fotocopias certificadas de los instrumentos inscritos y emitir informes conteniendo estudios registrales sobre inmuebles inscritos en los Estados Parte sujetos a constitución de Hipoteca Centroamericana”.

Cabe resaltar que de conformidad con el Diccionario de la Real Academia Española certificación se define como: “acción y efecto de certificar “y certificar a su vez significa: “Hacer constar por escrito una realidad de hecho por quien tenga fe pública o atribución para ello”.<sup>73</sup>

Éste artículo, contiene diversos supuestos que valen la pena analizar por separado.

- a. Se puede solicitar en cualquier Estado parte, certificaciones o informes registrales de inmuebles que se ubiquen en cualquiera de ellos.

En todos los Estados Parte, se puede requerir certificaciones o informes registrales.

- b. El Registro Sede de Estado Parte en donde está ubicado el inmueble, será el responsable de emitir las certificaciones que contendrán información sobre la situación legal del mismo, a lo cual se puede agregar que de conformidad con el mismo tratado en su artículo segundo, que el registro sede es la Oficina registra facultada para el trámite y calificación de los instrumentos de hipotecas centroamericanas y cualquier otra documentación relacionada con las mismas, en razón del lugar donde están radicados los inmuebles. Es decir, que el Registro sede se ubica en cada uno de los Estados y son ello los responsables de emitir certificaciones de los inmuebles que en su territorio se ubiquen.

---

<sup>73</sup> Diccionario de la Real Academia Española, veintidós edición, 2001, <http://lema.rae.es/drae/?val=certificaci%C3%B3n> Consultada 28-07-2014.

Solo el Registro Sede del Estado Partes, puede emitir certificaciones de los inmuebles que se ubiquen en su territorio.

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

Esto se refiere a documentos, que fueron inscritos y que tienen relación directa con el inmueble concerniente.

Además de ello, el tratado además establece en específico dos tipos de certificaciones:

- a. 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.
- b. 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.

Al respecto, se puede mencionar que las certificaciones extractadas, se circunscriben a datos específicos, es decir es suscita. Por el contrario la certificación literal, contiene información completa de un inmueble realizado por medio de transcripción.

#### **4.4.4 Función calificadora registral de la Hipoteca Centroamericana**

Calificar, en el Derecho Registral Inmobiliario, es determinar si el acto o contrato presentado al Registro reúne o no los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción.

La calificación consiste en el examen por el Registrador de la validez externa e interna de los títulos que se presentan al Registro para ser inscritos. La ley atribuye al Registrador la atribución de examinar el título cuya inscripción se le solicita con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos legales de fondo y de forma necesarios para su ingreso en el Registro”.<sup>74</sup>

De conformidad con el Tratado que se analiza, la calificación registral es la acción llevada a cabo por el registrador, en virtud de que este determina, bajo su responsabilidad, si el acto o contrato que pretende su acceso al registro, así como el título en que se documenta reúne los requisitos exigidos por la ley para su inscripción.

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

El registrador podrá inscribir, suspender o denegar la inscripción de los instrumentos de hipoteca centroamericana.

#### **4.4.5 Proceso Registral de la Hipoteca Centroamericana**

En el presente apartado se hará alusión en forma breve y concisa al proceso registral de la hipoteca centroamericana:

- a. Primeramente el usuario presenta el instrumento que contiene la hipoteca centroamericana en el registro receptor. (adjuntando los requisitos que establece el artículo 14 del Tratado en análisis);
- b. El Registro receptor, recibe y genera la boleta de presentación, expresando al menos día, hora y número correlativo; en dicha boleta se hará constar el medio de notificación. Precalifica, escanea documentos, incorpora la información en una

---

<sup>74</sup> Urdaneta Fontiveros Enrique, Óp. Cit. Pág. 113.

base de datos regional y enviará electrónicamente, junto con la precalificación, al Registro Sede;

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

Pueden darse las siguientes situaciones:

- Procede a inscribir: genera número de inscripción en país sede y número equivalente en base de datos regional. Además se envía escaneada constancia de inscripción firmada y sellada por registrador que calificó instrumento. Lo envía al registro receptor y retira físicamente el instrumento inscrito.
- En caso de suspensión: firma y sello de la resolución por el registrador. Envía electrónicamente la resolución y se notifica la resolución de observación. El registrador receptor debe de notificar las causas de la suspensión, tiene cuarenta y ocho horas para su corrección.
- Caso de denegatoria: Si el instrumento presentado a inscripción tuviere vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción, el registrador denegará su inscripción. También será denegada la inscripción de los instrumentos cuyo trámite registral haya sido suspendido por observaciones, cuando éstas no sean subsanadas dentro del plazo señalado para tal efecto y el recurso de ley no haya sido interpuesto por el interesado. En este caso se debe firmar y sellar la resolución por el registrador (debidamente razonada), la escanea y envía electrónicamente. El registrador receptor debe de notificar la denegatoria.

#### **4.4.6 Recursos**

Según Fraga, el recurso constituye: “Un medio legal de que dispone el particular, afectado en sus derechos o intereses por un acto administrativo determinado, para obtener en los términos legales, de la autoridad administrativa una revisión del propio

acto, a fin de que dicha autoridad lo revoque, lo anule o lo reforme en caso de encontrar comprobada la ilegalidad o la inoportunidad del mismo”.<sup>75</sup>

Los recursos, son un medio para garantizar el derecho de defensa, es por ello que dentro del Tratado que se analiza, se contienen para que la persona que considere que la resolución del Registro Sede, es contraria a sus intereses pueda oponerse y obtener la revisión de la misma. Sin embargo, para que el recurso sea procedente deben de observarse, las disposiciones que le son aplicables con relación al tiempo y contenido.

Ante la denegatoria o la suspensión el usuario puede oponer los recursos que el tratado establece, cuyos trámites se hacen alusión a continuación:

**a. Recurso de Revisión**

- Procedencia: Desacuerdo del interesado con la resolución del Registrador Sede que ordena la suspensión del trámite registral, podrá recurrir en revisión.
- Autoridad ante la cual se promueve: Al jefe inmediato del Registrador Sede.
- Forma: Por escrito exponiendo las razones que motivan el recurso; el cual podrá ser presentado tanto en el Registro Sede como en el Registro Receptor del instrumento calificado.
- Plazo: Dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes al de la notificación de la expresada resolución.
- Procedimiento. Si se presenta ante el Registrador Receptor, éste remitirá el escrito que lo contenga al Registro Sede dentro del siguiente día hábil. Recibida por éste la documentación, se mandará oír al Registrador Sede dentro de tercer día hábil, y se resolverá el recurso dentro del octavo día hábil, sin más trámite ni diligencia.
- Resolución favorable: Si la resolución fuere favorable al recurrente, se devolverán los autos al Registrador Sede, insertando la resolución de mérito; en tal caso, dicho registrador hará la inscripción.

---

<sup>75</sup> Fraga Gabino, Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, Edición cuarenta y seis, México, 2007.

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

#### **b. Recurso de Apelación**

- Procedencia: En los casos en que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento, o en los que fuere desfavorable al interesado lo resuelto en el recurso de revisión, se concederá apelación.
- Autoridad ante la cual se promueve: Ante el funcionario de mayor jerarquía en materia registral del Estado Parte donde se recurre.
- Forma: La interposición del recurso se efectuará mediante escrito que se presentará al registrador que pronunció la resolución denegatoria o al jefe de la oficina que conoció de la revisión, en su caso, y en él se expresarán las razones que tenga el interesado para estimar que la resolución es indebida.
- Plazo: El plazo para interponer este recurso será de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la resolución respectiva.
- Procedimiento: En la tramitación y resolución del recurso se observará, cualquiera que sea el Registro del Estado Parte de que se trate, el procedimiento señalado en sus respectivas leyes en materia de Registros, en todo aquello que fuere aplicable.

## CAPÍTULO V

### **5. Análisis, presentación y discusión de resultados**

Los derechos reales, son derechos que se vinculan con los bienes u objetos materiales cuyo origen se remonta al Derecho Romano, los cuales en la actualidad tienen plena vigencia, en Guatemala encuentran su asidero legal en la Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo 39 y en su Código Civil Decreto Ley 106, los cuales facultan a su titular para perseguirlos de cualquier detentador y conllevan un derecho de oposición frente a terceros.

La hipoteca se encuentra dentro de la clasificación de derechos reales de garantía, pues tiene como finalidad asegurar el cumplimiento de una obligación determinada y por consiguiente su naturaleza es puramente accesorio, en virtud de que su surgimiento está sujeto de una relación jurídica considerada como principal.

La hipoteca centroamericana opera en forma similar a la hipoteca, la cual se creó el 17 de diciembre de 2007, mediante el Tratado para la Implementación de la Hipoteca Centroamericana. Instrumento internacional, que hace surgir al Registro de hipotecas de Centroamérica, el cual operara mediante un sistema computarizado, a través del cual se encuentren interconectados los registros de inmuebles de la región. Además, tiene como finalidad crear una base de datos del sector, con el objeto de que los usuarios puedan requerir en cualquier tiempo información de inmuebles ubicados en los Estados suscriptores, mediante solicitud dirigida a las oficinas de hipoteca centroamericana ubicada en cualquiera de ellos.

El objeto del Tratado es: “Crear la Hipoteca Centroamericana y su marco jurídico como instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados Parte, en razón de la situación del inmueble, del domicilio del garante hipotecario o del domicilio del acreedor hipotecario”. De conformidad con el artículo 1 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, puede definirse como una herramienta creada para agilizar el mercado hipotecario, permitiendo principalmente obtener un crédito en cualquiera de los países centroamericanos, con lo cual se genere certeza jurídica, ya que en caso de incumplimiento, se cuenta con un bien inmueble que puede ser objeto de ejecución a través de un procedimiento legal.

El tratado se dividió básicamente en diez capítulos, de los cuales se pueden resaltar fundamentalmente, lo relativo a su descripción, constitución y registro, dentro del cual se analizaron los requisitos mínimos que debe contener para su formalización, además se realizó el cotejo de los requisitos propios de cada legislación concluyéndose en que el contenido de las escrituras públicas de los países de la región es bastante uniforme, motivo por el cual no existe mayor diferencia en el contenido de unas y otras.

Ahora bien, un requisito que se consideró novedoso que debe de incluirse en todos los instrumentos para constituir la hipoteca centroamericana, es el que se refiere a que la declaración expresa que la hipoteca se constituye bajo las condiciones del tratado analizado, formalidad que la diferencia de la hipoteca.

El proceso registral de la hipoteca centroamericana, es muy sencillo y se conforma por una serie de fases, en el cual intervienen dos registros, el receptor y el registro sede, es por ello que deben estar conectados permanentemente vía electrónica. Los pasos fueron descritos uno a uno, los cuales se deben seguir en forma consecutiva y cronológica, que inicia con la presentación del instrumento en el cual se autoriza la hipoteca centroamericana. Conforme al procedimiento existen estrictas revisiones tanto de forma como de fondo, si se cumple con todos los requerimientos se procede a su inscripción, de lo contrario se suspende o se deniega, según sea lo que se haya



omitido, en todo caso existe el derecho de acudir a la vía recursiva en caso de inconformidad conforme al contenido del tratado.

## CONCLUSIONES

1. 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, constituye un marco jurídico regulatorio, mediante el cual se crea la hipoteca Centroamérica y para el efecto, establece una serie de disposiciones para su formalización, inscripción y ejecución.
2. La hipoteca centroamericana, puede definirse como una herramienta creada para agilizar el mercado hipotecario, permitiendo principalmente obtener un crédito en cualquiera de los países centroamericanos, con lo cual se genere certeza jurídica, ya que en caso de incumplimiento, se cuenta con un bien inmueble que puede ser objeto de ejecución a través de un procedimiento legal.
3. Con el procedimiento hipotecario centroamericano de inscripción, se garantiza la legalidad y certeza jurídica.
4. Los Estados Parte, del tratado relacionado con la firma y ratificación se obligan principalmente a crear y mantener una unidad específica y especializada en el Registro inmobiliario de cada uno de ellos encargada del proceso de inscripción de la Hipoteca Centroamericana y de la expedición de todos informes, certificaciones y demás documentos relacionados con la misma.
5. La hipoteca se consignará en instrumento público, otorgado ante notario que contenga las cláusulas mínimas acordadas por los Estados Parte en el tratado analizado, es constitutiva, por lo que deberá ser inscrita en el Registro correspondiente, se podrá constituir con la sola comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes, podrá constituirse como hipoteca simple, abierta o por cédula hipotecaria, se podrá formalizar en cualquier tipo de moneda y confiere fuerza ejecutiva al contrato de obligación al que accede.

6. El beneficio que representa la implementación de la hipoteca centroamericana para Guatemala es que a través de ella se contribuye al mantenimiento de la paz y la libertad, el respeto y defensa de los derechos humanos, así como que mantendrá y cultivará relaciones de cooperación y solidaridad con los demás Estados que formaron la Federación de Centroamericana, además permite modernizar y estandarizar los procesos de otorgamiento de créditos hipotecarios a nivel Centroamericano facilitando y acordando los procesos de ejecución de los mismos.

## RECOMENDACIONES

1. El Estado de Guatemala, actualmente ha ratificado el tratado para la creación e implementación de la hipoteca Centroamericana, y por lo mismo está obligado a su cumplimiento, es por ello que se considera importante sugerir que se establezca el procedimiento para el recurso de apelación, puesto que el tratado no lo contempla y por tanto remite a la legislación interna, situación por lo cual es procedente que el Congreso de la República, establezca un procedimiento al cual acudir en el caso de que se interponga tal recurso.
2. Para que la hipoteca centroamericana sea aplicable en los Estados partes, es conveniente homologar los requisitos de fondo y forma, los procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de las mismas, así como los efectos derivados de estos actos.
3. Que al momento de formalizar la hipoteca centroamericana el notario sea muy cuidadoso en cumplir con todos los requisitos que la ley establece, en cualquier de sus modalidades simple, abierta o por cédula hipotecaria.
4. El personal del Registro de la Propiedad debe estar capacitado, para que la hipoteca centroamericana funcione conforme consta en el instrumento internacional que se tuvo a bien analizar en la presente tesis.
5. Que se reforme el Código de Notariado en los artículos 42 al 50 para que se incluya una formalidad especial para autorizar la hipoteca centroamericana, con fundamento en el principio de unidad contexto.

## REFERENCIAS

### Bibliográficas

- Aguilar Guerra Vladimir Osman, Derechos Reales, Segunda Edición, Serviprensa, Guatemala, 2009.
- Aguirre Godoy Mario, Derecho Procesal Civil, Tomo II, Vol. I, Reimpresión de la Primera Edición, Guatemala, 2007.
- Álvarez Caperochipi, José, Curso de Derechos Reales, Tomo I Propiedad y Posesión, España, Editorial Civitas S.A., 1986.
- Banco Centroamericano de Integración Económica, Avances y desafíos de la integración Centroamérica, Tegucigalpa, 2010.
- Barberis Julio, El concepto de tratado internacional, Universidad de Navarra, España
- Benítez Molina Juan Carlos, La hipoteca centroamericana Origen, posibilidades y retos para su implementación, Banco Interamericano de Desarrollo, 2011.
- Benavides Rosendo, Tesis Estudio Sobre la Hipoteca, Bogotá, 1986. Universidad Nacional, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.
- Brañas Alfonso, Manual de Derecho Civil Libros I, II y III, Guatemala, Editorial Estudiantil Fénix, 2003.
- Consejo Regional Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana CRICAP, La hipoteca Centroamericana, Resumen Ejecutivo, Guatemala.
- Cuestas Ruth Jeannette, la hipoteca centroamericana: seguridad jurídica y derecho agrario, International Journal of landlaw and AgricultureScience, volumen 2, 2010, El Salvador.
- CaycedoTribín Camilo Francisco & Adriana Mercedes Lara Galvis, Derecho Civil Bienes- Derechos Reales, Facultad de la Sabana, 2000.
- Claro Solar Luis, Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado, Volumen V, Editorial Jurídica de Chile, Chile, 1992.
- Cubides Camacho Jorge, Obligaciones, Fundación Cultural Javeriana, Quinta edición complementada y actualizada, 2005, Bogotá.

- Delgado Rojas Jaime, el Sistema de la Integración Centroamericana y la Integración social: Criterios para su renovación y fortalecimiento y para el redimensionamiento de la participación de la sociedad civil, Costa Rica, 2002.
- Escobar Vides Mario Francisco, Análisis de la Hipoteca Centroamericana, su proceso de constitución, inscripción y ejecución en el ámbito jurídico registral inmobiliario salvadoreño. Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, Facultad de Post grados, Maestría en Derecho de Empresa, El Salvador, 2010.
- Ferrera Cuevas Catalina, El Derecho Civil y Procedimiento Civil en los Aspectos Vinculados a la Ley 108-05, Escuela Nacional de la Judicatura, República Dominicana, 2007.
- Figueroa Cercedo Sergio Moisés, ¿Es eficiente tener un sistema de derechos reales “números Clausus”? Perú, 2010, Universidad Católica del Perú.
- Figueroa Claudia & Ramírez Daniel, Derecho Registral, Zona Gráfica, Guatemala.
- Fraga Gabino, Derecho Administrativo, Editorial Porrúa, Edición cuarenta y seis, México, 2007.
- Fontiveros Urdaneta Enrique, Estudios de Derecho Inmobiliario- Registral, Impresos Minipres C.A. Venezuela, 2006.
- García García José Manuel, Derecho Inmobiliario, Registral o Hipotecario, Tomo I, España, 1988.
- García Coni Raúl & Ángel Agustín Frontini, Derecho Registral Aplicado, Tercera Edición, LexisNexis, S.A. Buenos Aires, 2006.
- Guía de Calificación Registral, Guatemala 2004-2008.
- Monroy Cabra Marco Gerardo, Derecho Internacional Público, Editorial Temis, Quinta Edición, Bogotá, 2002.
- Moyano Bonilla César, La interpretación de los tratados según la Convención de Viena de 1969, Integración Centroamericana, 1985.
- Muñoz Laverde Maritza Del Pilar, De la Servidumbre Minera a la Servidumbre Petrolera Pontificia, Colombia, 2000. Universidad Javeriana Facultad de Ciencias Jurídicas, Departamento de Derecho Económico Área de Minas y Petróleos

- Muñoz Nery Roberto, El instrumento Público y el Documento Notarial, Guatemala, Décima Edición, 2006.
- Pelayo Olmedo José Daniel, Las Comunidades Ideológica y Religiosas, la Personalidad Jurídica y la Actividad Registral, Imprenta Nacional del Boletín Oficial del Estado, España, 2007.
- Rocha Alvira Antonio & Betty Martínez Cárdenas, Lecciones sobre Derecho civil Obligaciones, Editorial Universidad del Rosario, 2009, Bogotá.
- Ramírez Daniel & Figueroa Lavinia, Hipoteca Centroamericana, Título y Registro, Primera Edición, Guatemala, 2013
- Ramírez Gaitán Daniel Ubaldo & Claudia Lavinia Figueroa Perdomo, Las Garantías Mobiliarias en el derecho de Guatemala, Guatemala, 2008.
- Rivera René Oswaldo, Nociones generales sobre derecho registral, Universidad Autónoma de Honduras, Editorial Universitaria, Honduras, 1989.
- Rojina Villeras Rafael, Compendio de Derecho Civil II: Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, 26 edición, México, 1995.
- Saelzer Federico, “La Hipoteca Forestal”, Bosque, Volumen 2, 1976.
- Salas Oscar, Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá, Editorial Costa Rica, Costa Rica.
- Sánchez Cordero Jorge, Introducción al Derecho Mexicano, México, 1981, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Torres Vásquez, Aníbal, Derechos Reales, Lima, 2006.
- Ternera Barrios Francisco, La Realidad de los Derechos Reales, Universidad del Rosario, Colombia, 2007.
- Uceda Moisés Ernesto, Revista Virtual Legem, La Hipoteca Centroamericana, Universidad del Atlántico, Universidad de Ciencias Jurídicas, El Salvador, 2012.
- Villegas Lara René Arturo, Derecho Mercantil Guatemalteco, Editorial Universitaria, Tomo I, Sexta Edición, Guatemala, 2004.

## **Electrónicas**

- Arce Gargollo Javier, Introducción al Estudio de los Medios de Garantía Modernos,  
<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revdpriv/cont/18/dtr/dtr2.pdf>,
- Coordinación del Programa de Posgrado en Derecho de la UNAM, Marco Jurídico de la planeación, diseño, operación y funcionamiento del registro público de Panamá, Pág. 11. <http://derecho.posgrado.unam.mx/ppd-09/difusion/poncodere/LUIS%20ALEXANDER%20BARRIA%20MOSCOSO.pdf>
- Diccionario Económico, Barral Varela, Guillermo, Hipoteca.  
<http://www.expansion.com/diccionario-economico/hipoteca.html>,
- El Hombre y los Bienes, Derechos Reales, México, 2009.  
<http://www.elhombreylascosas.com.ar/2009/04/historia-de-los-derechos-reales.html>.
- El Diccionario de la Lengua Española (DRAE), España, La edición 22.ª, 2001,  
<http://lema.rae.es/drae/?val=derechos+reales>.
- Somos derecho, La hipoteca Inmobiliaria, [http://somos-derecho.blogspot.com/2014/01/normal-0-21-false-false-false-es-x-none\\_6396.html](http://somos-derecho.blogspot.com/2014/01/normal-0-21-false-false-false-es-x-none_6396.html),
- Investorguide.com, Mercado Secundaria,  
<http://www.investorguide.com/definicion/mercado-secundario.html>.

## **Legales**

- Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala.
- Código Civil de Honduras
- Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106.
- Código Civil de la República Dominicana.
- Código Civil de la República de Nicaragua.
- Código Civil de la República de El Salvador.
- Código Civil de la República de Panamá.
- Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, Decreto Ley 107.



- Congreso de la República de Guatemala, Ley de Garantías Mobiliarias Decreto 51-2007.
- Congreso de la República de Guatemala, Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana.
- Reglamento Ley No. 698, Ley General de los Registros Públicos.
- Reglamento del Registro del Registro Público de Costa Rica, número 26771-J.
- Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual de El Salvador decreto número 257.
- Ley Número 63, Código Civil de Costa Rica.
- Ley de Propiedad de la República de Honduras, Decreto No. 82-2004.
- Ley de Creación de la Unidad del Registro Social de Inmuebles de El Salvador, Decreto 734.

## ANEXO

## ANEXO 1 PROCESO REGISTRAL DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA



**ANEXO 2 INICIATIVA QUE DISPONE APROBAR TRATADO PARA LA CREACIÓN  
E IMPLEMENTACIÓN D ELA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS  
REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA,  
COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA.**

**ANEXO 3 CUADRO DE COTEJO**

<b>Indicadores</b>	<b>Guatemala Código Civil decreto ley 106.</b>	<b>El Salvador Código Civil de El Salvador</b>	<b>Honduras Código Civil de Honduras</b>	<b>Nicaragua Código Civil de la República de Nicaragua</b>	<b>Costa Rica Ley N° 63, Código Civil.</b>	<b>Panamá Código Civil de la República de Panamá.</b>	<b>República Dominicana Código Civil de la República Dominicana.</b>
<b>Definición de Hipoteca</b>	Artículo 822, la hipoteca es: “Es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento	Art. 2157.- La hipoteca es un derecho constituido sobre inmuebles a favor de un acreedor para la seguridad de su crédito, sin que por eso dejen aquéllos de permanecer	Artículo. 2098 La hipoteca es un derecho constituido sobre los bienes inmuebles o derechos reales del deudor o	Artículo. 3771.- La hipoteca es un derecho constituido sobre los bienes inmuebles o derechos reales del deudor o de un tercero en beneficio de un acreedor, para asegurar sobre los mismos el	Artículo 412.- La hipoteca constituida en garantía de una obligación que gana interés, no responde con perjuicio de tercero más	Artículo 1566. Las hipotecas sujetan directa e inmediatamente los bienes sobre que imponen al cumplimiento de las obligaciones	Art. 2114.- La hipoteca es un derecho real sobre los inmuebles que están afectos al cumplimiento de una obligación.

	o de una obligación”.	en poder del deudor. Si el deudor entregare al acreedor el inmueble hipotecado, se entenderá que las partes constituyen una anticresis, salvo que estipulen expresamente otra cosa.	de un tercero en beneficio de un acreedor, para asegurar sobre los mismos el cumplimiento de una obligación.	cumplimiento de una obligación.	que de las tres anualidades anteriores a la demanda, y de las que corran después de ella.	para cuya seguridad se constituyen, cualquiera que sea su poseedor. Las hipotecas son voluntarias o legales.	
<b>Formalidades para su validez</b>	ARTÍCULO 1577. Deberán constar en	Artículo 2159.- La hipoteca deberá	Artículo 2126 Para constituir	Artículo. 3772.- La hipoteca debe constituirse por escritura	ARTÍCULO 409- La hipoteca se constituye	Artículo 1548. Son requisitos esenciales a	Artículo 2132. La hipoteca convencional no es válida, sino

	<p>escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez</p>	<p>otorgarse por escritura pública. Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca, y la del contrato a que accede.</p>	<p>una hipoteca, es necesario ser propietario del inmueble y tener la capacidad de enajenar bienes inmuebles. Artículo 2099 La hipoteca debe constituirse por escritura</p>	<p>pública e inscribirse en el competente Registro.</p>	<p>en escritura pública por el dueño de un inmueble, para garantizar deuda propia o ajena. No es necesaria la aceptación expresa de aquel a cuyo favor se constituye la hipoteca. Puede dividirse</p>	<p>los contratos de prenda e hipoteca:  a. Que se constituya para asegurar el cumplimiento de una obligación principal.  b. Que la cosa pignorada o hipotecada pertenezca en propiedad al que la empeña o hipoteca.</p>	<p>en tanto que la suma por la cual se ha consentido es cierta y está determinada en el acta.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

			pública e inscribirse en el competente e registro		materialmente o reunirse, por una sola vez, el inmueble hipotecario. Pero para efectuar esas mismas operaciones sobre las fincas resultantes, necesita el deudor	c. Que las personas que constituyan la prenda o hipoteca tengan la libre disposición de sus bienes, en caso de no tenerla, se hallen legalmente autorizadas para el efecto.	
--	--	--	---------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



<b>Órgano encargado de Registro</b>	ARTÍCULO 1124. El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes	Art. 673.- Se establece un Registro general de la propiedad inmueble de todo el Estado. Art. 736.- En el Registro de Hipotecas se inscribirán: los instrumentos en que se constituya ese Gravamen,	Registro de la Propiedad de la República de Honduras.	Artículo 3813.- El Registro se hará en la oficina a cuya jurisdicción pertenezcan, por razón de su ubicación, los predios hipotecados. Arto. 3814.- Todas las anotaciones del Registrador se inscribirán y numerarán las unas a continuación de las otras, sin enmendaduras ni entrerrenglonadu	ARTÍCULO 448.- El Registro Público comprende: 1.- El Registro de Propiedad. 2.- El Registro de Hipotecas. 3.- El Registro de Personas.	El artículo 154. El Registro comprende cuatro secciones a. La del Registro de la Propiedad b. La del Registro de Hipotecas c. La del Registro de Personas	Artículo 2134. La hipoteca entre los acreedores, bien sea legal, judicial o convencional, no tiene rango sino desde el día en que el acreedor hizo la inscripción en el registro del conservador del hipotecas, en la forma y de la manera prescrita por la ley, sin perjuicio de las excepciones que se expresan en el siguiente artículo.
-------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.</p>	<p>se transfiera, modifique o cancele.</p>		<p>ras ni más espacio que el necesario para que se distinguan ; y se firmarán siempre por el encargado del Registro. Artos. 95-148 y Reglamento del Registro Público.</p>		<p>d. La del Registro Mercantil.</p>	<p>Artículo 2135. La hipoteca existe independientemente de toda inscripción: en beneficio de menores y en provecho de las mujeres, por razón de sus dotes.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**-000001-**

CONGRESO DE LA REPUBLICA  
GUATEMALA, C. A.

**DIRECCIÓN LEGISLATIVA**  
**- CONTROL DE INICIATIVAS -**

NUMERO DE REGISTRO

**4083**

FECHA QUE CONOCIO EL PLENO: 20 DE AGOSTO DE 2009.

INICIATIVA DE LEY PRESENTADA POR EL ORGANISMO EJECUTIVO.

ASUNTO:

INICIATIVA QUE DISPONE APROBAR 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.

TRAMITE: PASE A LAS COMISIONES DE ECONOMÍA Y COMERCIO EXTERIOR Y DE RELACIONES EXTERIORES PARA SU ESTUDIO Y DICTAMEN CONJUNTO CORRESPONDIENTE.



00000002

Guatemala, 9 de julio del año 2009

**Señor Presidente:**

Atentamente me dirijo a usted, para remitirle copia certificada 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, suscrito en la ciudad de Guatemala el 11 de diciembre de 2007.

En razón de lo anterior y en ejercicio de la función que me confieren los artículos 183 literal k) y 19 de las Disposiciones Transitorias y Finales de la Constitución Política de la República, remito a usted la documentación relativa al referido tratado, para consideración y aprobación del Honorable Congreso de la República, a tenor del precepto constitucional citado.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterarle las muestras de mi consideración y estima.



  
**ALVARO COLOM CABALLEROS**  
Presidente de la República



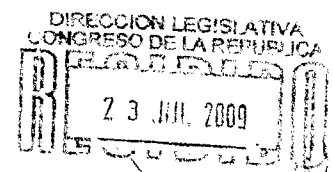
  
**Haroldo Rodas Melgar**  
Ministro de Relaciones Exteriores



  
**Lic. Carlos Larios Ochoa**  
SECRETARIO GENERAL  
DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

**Señor**  
**José Roberto Alejos Cámara**  
**Presidente del Congreso de la República**  
**Su Despacho:**

Adjunto expediente que consta de 53 folios.



MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

7

00000033

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS  
ADRIAN ORTIZ

CLASIFICACIÓN: DIGRAJUT/DITRAI

II-3  
Exp. 217407  
(NB-gb)

15400014509

RECEBIDO  
09 MAR 2009  
HORA 10:32 MIN.

Guatemala, 4 de febrero de 2009

15400461809

Señor Secretario General:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en ocasión de remitir adjunto con la presente copia certificada 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** suscrito en la Ciudad de Guatemala el 11 de diciembre de 2007. Lo anterior, con el atento ruego al señor Secretario General que se sirva cursarlo al Honorable Congreso de la República para su aprobación, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 183, inciso k), de la Constitución Política de la República.

Asimismo se acompaña copia certificada de la siguiente documentación:

- Oficio RG-123-07, de fecha 25 de junio de 2007, procedente del Registro General de la Propiedad.
- Oficio p-60/2007, de fecha 28 de agosto de 2007, procedente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial.
- Oficio 114, de fecha 14 de enero de 2008, acompañado de Memorando 011-2008/AJOJ-RAPA/depd del Departamento Jurídico ambos del Organismo Judicial.
- Memorándum 21-2009, de fecha 20 de enero de 2009, procedente de la Dirección de Tratados Internacionales de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores.

Aprovecho la oportunidad para renovar el testimonio de mi distinguida consideración.

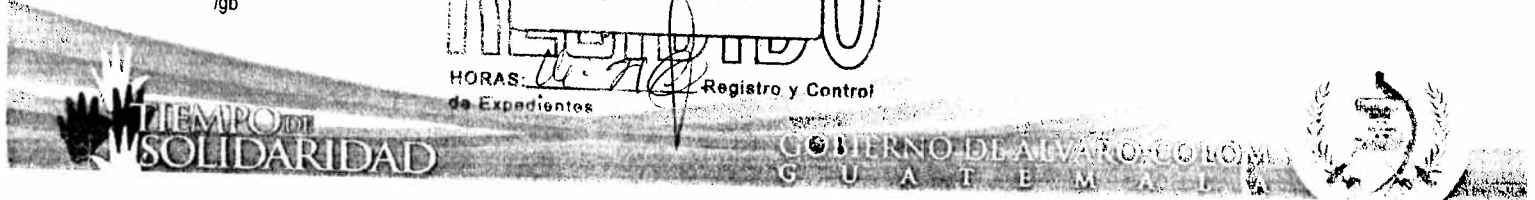
Señor Doctor  
**Carlos Larios Ochoa**  
Secretario General de la Presidencia  
Su Despacho



**Lars Pira**  
VICEMINISTRO DE  
RELACIONES EXTERIORES

RECEBIDO  
18 FEB. 2009  
HORAS: 11:45  
Registro y Control  
de Expedientes

/gb



00000004



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

Los Gobiernos de las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, en adelante denominados "Estados Parte",

CONSIDERANDO:

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

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

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

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



1 Hoja  
En 24 Hojas



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

Han convenido suscribir el siguiente Tratado:

**CAPITULO I**  
**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Objetivo y Naturaleza**

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

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

**Artículo 2. Definiciones**

A los efectos del presente Tratado se entenderá por:

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



00040006



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

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

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

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

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

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

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

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

3  
24







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

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

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

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

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

## CAPITULO II DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

### Artículo 3. Características

La Hipoteca Centroamericana tendrá las siguientes características:

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



4  
24



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

### CAPITULO III DE LA CONSTITUCIÓN

#### Artículo 4. Formalización

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

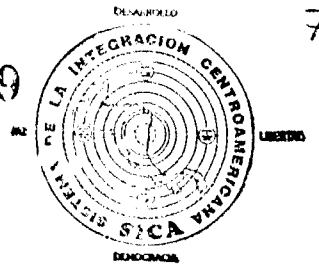
La escritura pública en que se formalice una Hipoteca Centroamericana deberá contener como mínimo lo siguiente:

- a) Número de escritura, lugar, fecha, hora de otorgamiento y nombre completo del notario autorizante.
- b) Identificación de los comparecientes. Cuando se trate de persona natural o física, el notario autorizante deberá verificar la identidad del o los comparecientes y dejar constancia del nombre, nacionalidad, edad o aclaración que es mayor de edad, profesión u oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identidad. Cuando se tratase de persona jurídica o moral, el notario deberá identificar nombre, razón o denominación social, nacionalidad, domicilio, así como relacionar la personería de su representante legal que deberá incluir los datos de inscripción vigentes en el registro correspondiente.
- c) En ambos casos se consignará el número del documento que identifique tributariamente o su número único de identidad, en los Estados parte que se requiera.

En \_\_\_\_\_ 5 Hoja  
24 Hoja



00000009

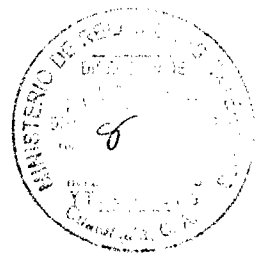


- d) Declaración expresa que la hipoteca se constituye bajo las condiciones del presente Tratado.
- e) Identificación física del inmueble e información registral que incluya datos de inscripción y de catastro o mensuras catastrales cuando dicha información esté disponible, así como regulaciones especiales a que está sujeto el inmueble y derechos de terceros sobre el mismo, en caso de que existan.
- f) Descripción de las obligaciones garantizadas.
- g) Monto garantizado por la hipoteca. En caso de que sea más de un inmueble el objeto de la garantía, debe de individualizarse el monto por el que responde cada bien inmueble. Cuando se contrate en moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América se deberá establecer su mecanismo de convertibilidad, en caso de ejecución.
- h) Plazo para el cual se constituye la hipoteca.
- i) Los comparecientes podrán acordar los casos en que el plazo se tendrá por vencido, extinguido o insubsistente, y pueda el acreedor hipotecario exigir el pago inmediato de las obligaciones garantizadas.
- j) Domicilio Especial. Para los efectos judiciales, la Hipoteca Centroamericana sólo podrá someterse a la jurisdicción del Estado Parte donde esté situado el inmueble.
- k) Los comparecientes deberán expresar que se someten a los procedimientos judiciales contemplados en el presente Tratado.
- l) Cualquier otra disposición acordada por los comparecientes que no contravenga lo establecido en el presente tratado.

**Artículo 5. Función Notarial**

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

6 Hojas  
24 Hojas



07000010



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

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

#### Artículo 6. Cesión de Crédito.

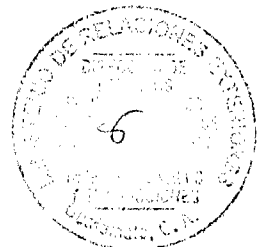
La cesión del crédito hipotecario se otorgará con las mismas formalidades de su constitución, a menos que en el Estado Parte en que haya de surtir efectos, exista un procedimiento legal especial para otorgar la cesión de créditos. La cesión de créditos se inscribirá en el Registro de Propiedad Inmobiliaria.

### CAPITULO IV DEL REGISTRO

#### Artículo 7. Las Oficinas Registrales

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

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



En \_\_\_\_\_ 7 Hoja  
24 Hoja 3

00000011



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

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

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

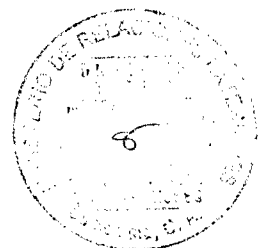
#### Artículo 8. Sistema de Folio Real

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

#### Artículo 9. Certificaciones e Informes Registrales

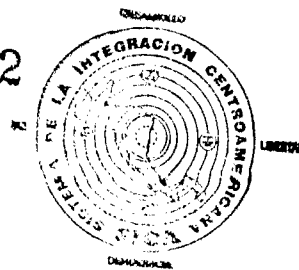
Podrán requerirse desde cualquier Estado Parte certificaciones e informes registrales de inmuebles sujetos a constitución de Hipoteca Centroamericana. El Registro Sede del Estado Parte en donde está ubicado el inmueble, será el responsable de emitir las certificaciones que contendrán información sobre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

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



24

07060012



#### Artículo 10. La Función Calificadora

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

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

#### Artículo 11. Efectos Registrales

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

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

#### Artículo 12. Reserva de Prioridad

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

- a) Cuando se trate de créditos aprobados por instituciones financieras supervisadas por autoridades estatales, un extracto en que conste la fecha del acta en que fue aprobado el crédito, nombre y apellido del deudor, monto del préstamo acordado y plazo para su amortización, y además la mención de las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, respecto al dominio y gravámenes existentes relativos al inmueble aceptado en garantía sin que sea necesaria su descripción. Este extracto será autorizado, firmado y sellado por el gerente general o funcionario con poder especial de la institución financiera, cuya firma será autenticada ante Notario.



En 24 Hoja  
de 9 Hoja

00000013



- b) Cuando se trate de créditos acordados por otras personas jurídicas o morales, naturales o físicas, será necesario expresar el acuerdo de concesión del préstamo y demás requisitos establecidos en el literal anterior, debiendo consignarse por el propietario del inmueble en un documento privado, cuya firma será autenticada ante Notario.

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

#### Artículo 13. Presentación de Hipotecas Centroamericanas

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

#### Artículo 14. Requisitos para la Inscripción

Para su inscripción el interesado deberá presentar:

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

#### Artículo 15. Recepción y Precalificación de Instrumentos

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

En \_\_\_\_\_ 10 Hoja  
24 Hoja



00000014



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

**Artículo 16. Remisión al Registro Sede**

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

**Artículo 17. Calificación**

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

**Artículo 18. Constancia de inscripción**

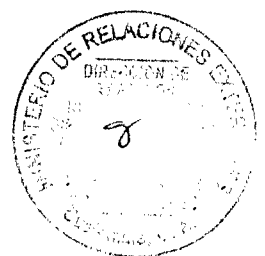
Inscrito el documento en su sistema, el Registro Sede actualizará la base de datos del registro de hipotecas centroamericano, remitiendo al Registro Receptor la constancia de inscripción, quien procederá a hacer entrega de ella junto con el instrumento recibido originalmente, certificando que la constancia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

**Artículo 19. Suspensión o Denegatoria**

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

Quando el instrumento presentado a inscripción tuviere vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción, el registrador denegará su inscripción. También será denegada la inscripción de los instrumentos cuyo trámite registral haya sido suspendido por observaciones, cuando éstas no sean subsanadas dentro del plazo señalado para tal efecto y el recurso de ley no haya sido interpuesto por el interesado.

11 Hoja  
En 24 Hoja





00000015



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

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

#### Artículo 20. Recursos

##### a) Recurso de Revisión

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

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

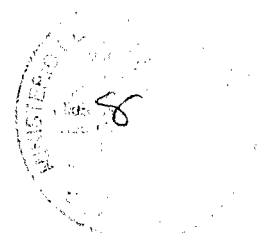
Si la resolución fuere favorable al recurrente, se devolverán los autos al Registrador Sede, insertando la resolución de mérito; en tal caso, dicho registrador hará la inscripción.

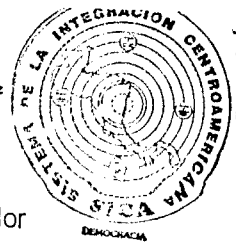
Si la resolución confirmare la observación que motivó la suspensión, se devolverán los autos al Registrador Sede, insertando dicha resolución, a efecto de que el interesado subsane lo observado dentro del término de treinta días hábiles de notificada la resolución. Si no lo subsanare, el Registrador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

##### b) Recurso de Apelación

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

12  
24





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

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

## CAPITULO V DE LA EJECUCIÓN JUDICIAL

### Artículo 21. Título Ejecutivo

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

### Artículo 22. Jurisdicción Especial

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

### Artículo 23. Inicio de la ejecución judicial

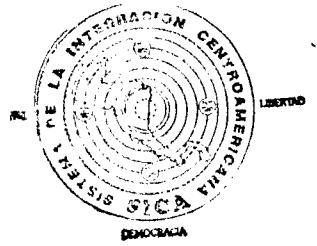
El acreedor, por medio de apoderado judicial, solicitará por escrito el requerimiento de pago al juez competente, debiendo incorporar la siguiente información:

- 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;

En \_\_\_\_\_ 73 Hoja  
En \_\_\_\_\_ 24 Hoja



02000017



- 2°. Información que identifique al acreedor;
- 3°. Información que identifique al deudor, al garante hipotecario, cuando no fuere deudor, y sus domicilios;
- 4°. La narración precisa de los hechos y la invocación del derecho en que se funda;
- 5°. La cantidad líquida de dinero reclamada, que deberá expresarse de acuerdo al mecanismo de convertibilidad establecido en el contrato; y para cuya comprobación se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable al juicio ejecutivo del Estado Parte donde se efectúa el requerimiento de pago.
- 6°. La dirección que señala el apoderado para recibir notificaciones, e indicación del lugar en donde está ubicado el inmueble en el cual se puede requerir de pago al deudor y al garante hipotecario en su caso; y,
- 7°. El lugar y la fecha de la solicitud.

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

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

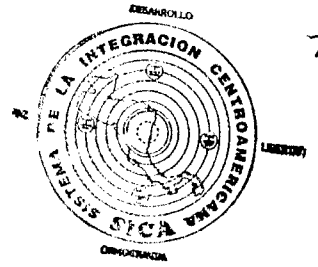
#### Artículo 24. Solicitud de requerimiento de pago.

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

En \_\_\_\_\_ 14 de \_\_\_\_\_  
24 de \_\_\_\_\_



02050018



**Artículo 25. Notificación del Requerimiento de pago.**

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

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

**Artículo 26. Resolución de la oposición**

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

**Artículo 27. Funcionarios habilitados para realizar notificaciones.**

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

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

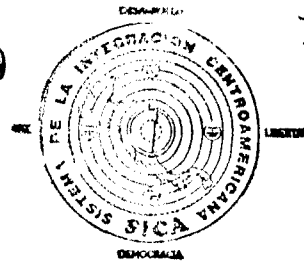
**Artículo 28. Diligenciamiento de la Notificación.**

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

En \_\_\_\_\_ 15 Hoja  
24 Hoja



02900019



7

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

**Artículo 29. Notificación por medio de Mandatario Especial o por edicto.**

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

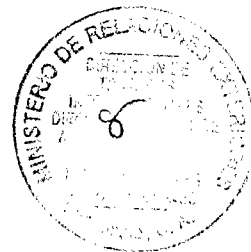
En defecto de lo dispuesto en el inciso anterior, las resoluciones podrán notificarse por medio de edicto, el cual contendrá los mismos datos que la cédula o esquila de notificación y se publicará por dos veces consecutivas en un diario de circulación nacional.

**Artículo 30. Publicación de carteles para subasta o remate**

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

**Artículo 31. Medios de impugnación.**

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



16  
24

00000020



### Artículo 32. Recurso de Apelación

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

### Artículo 33. Subasta o Remate del inmueble.

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

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

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

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

### Artículo 34. Pago del valor del Inmueble

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

En \_\_\_\_\_ 17 Hojas  
En \_\_\_\_\_ 24 Hojas



00000021



desalojo del inmueble, concediéndoles un término de treinta días hábiles para que desocupen.

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

#### Artículo 35. Título de propiedad

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

#### Artículo 36. Aplicación del derecho común.

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

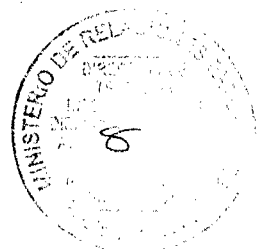
Por su parte, una vez finalizado el procedimiento de requerimiento de pago establecido en el presente Tratado, el deudor podrá controvertir la obligación que dio lugar al requerimiento de pago, por la vía establecida por el derecho común del Estado Parte el que se encuentre ubicado el inmueble.

### CAPITULO VI DE LOS ARANCELES

#### Artículo 37. Arancel Único para la Hipoteca Centroamericana

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

18 Hoja  
En 24 Hoja



00060022



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

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

## CAPITULO VII MANUALES

### Artículo. 38 Manuales

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

## CAPITULO VIII COMPROMISOS

### Artículo 39. Compromisos

Los Estados Parte se comprometen a:

- a) Dotar de la tecnología, equipamiento y capacitación, necesarias, a las oficinas registrales de los Estados Parte para la implementación de la Hipoteca Centroamericana.

En \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_ Hojas  
24 Hojas







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

**CAPITULO X  
DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 40. Ratificación, Adhesión, Vigencia y entrada en vigor, Depósito, Modificación y Denuncias**

- a) El presente Tratado será ratificado por los Estados signatarios de acuerdo con sus respectivas normas constitucionales.
- b) El presente tratado queda abierto a la adhesión de cualquier Estado del Sistema de la Integración Centroamericana.
- c) El presente Tratado tendrá una duración indefinida y entrará en vigor diez días después del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión. Para cada Estado que ratifique o se adhiera al presente Tratado después de la fecha de entrada en vigor, el Tratado entrará en vigor en la fecha del depósito del respectivo instrumento de ratificación o adhesión.

En \_\_\_\_\_ 20 Hoja  
En \_\_\_\_\_ 24 Hoja



00000024



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

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

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA

BRUNO STAGNO UGARTE  
Ministro de Relaciones Exteriores

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

EDUARDO CALIX  
Viceministro de Relaciones Exteriores

En 21 Hojas  
24 Hojas





24  
02960026

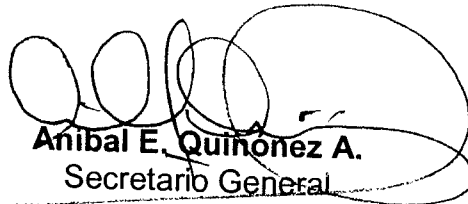
**SECRETARIA GENERAL DEL  
SISTEMA DE LA INTEGRACION CENTROAMERICANA  
(SG-SICA)**

## CERTIFICACIÓN

STD/C/076/07

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

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

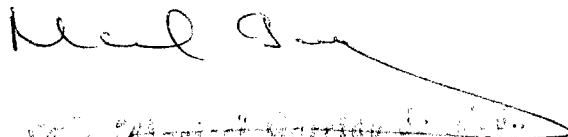
  
**Anibal E. Quinonez A.**  
Secretario General



MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES  
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C.A.

00000027

En la Ciudad de Guatemala, a los cuatro días del mes de febrero de dos mil nueve, como Directora de Tratados Internacionales de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, CERTIFICO que las veintitrés (23) hojas de fotocopia que preceden son duplicado de la copia certificada 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". Por haber sido reproducidas el día de hoy en mi presencia, doy fe de lo anterior, así como que numeré, rubriqué y asenté el sello de la Dirección de Tratados Internacionales de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, en cada una de las hojas de que consta la presente certificación y firmo la presente hoja a la que corresponde el número veinticuatro (24).

  
Dra. María Patricia Barral, S. D.  
DIRECTORA DE TRATADOS INTERNACIONALES  
DIRECCIÓN DE TRATADOS INTERNACIONALES  
Y TRADUCCIONES



24 Hojas  
En 24 Hojas



MCC062007

0000028

2

Registro General de la Propiedad

RG-123-07.

Guatemala, 25 de junio de 2007

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES  
RECEPCION DE DOCUMENTOS

RECEPCIONADO  
26 JUN. 2007  
MARILYN ANCHILA  
Firma: *[Signature]* PSC

Licenciado  
Guillermo Sáenz de Tejada Herrera  
Director General de Asuntos Jurídicos  
Tratados Internacionales y Traducciones  
Ministerio de Relaciones Exteriores  
Su Despacho,

Estimado Licenciado Sáenz de Tejada:

La presente es en seguimiento a su nota de fecha 21 de junio del corriente año, en la cual nos remite el proyecto **TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA Y PANAMA.**

Sobre el particular me permito manifestarle que el Registro General de la Propiedad, desde hace más de dos años, ha venido participando directamente en la elaboración del proyecto del tratado de manera comprometida, considerando que este proyecto permite modernizar y estandarizar los procesos de otorgamiento de créditos hipotecarios a nivel Centroamericano, facilitando y acortando los procesos de ejecución de los mismos. Es por ello que sin reserva alguna emitimos opinión favorable al mismo y solicitamos al Ministerio de Relaciones Exteriores de Guatemala que apoye y promueva la aprobación del mismo.

Agradeciendo su atención a la presente, me suscribo de usted con las muestras de mi mayor consideración.

Atentamente,

*[Signature]*  
Licda. Arabella Castro Quiñones  
REGISTRADORA GENERAL  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

9a. Avenida 14-25, Zona 1 • PBX: 2220 9040 • Telefax: 2251 2710

1 Hoja  
En 16 Hoja





0000029

REF: P-60/2007

Ciudad de Guatemala,  
28 de agosto de 2007

Licenciado  
Guillermo Sáenz de Tejada Herrera, Director General de  
Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones  
Ministerio de Relaciones Exteriores  
Guatemala, Guatemala

Señor Director General:

Acuso recibo de su nota en la cual solicita al Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial opinar sobre el Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá.

Después del análisis correspondiente y tomando en consideración la importancia que dicho instrumento jurídico tiene para el país, la Junta Directiva del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial resolvió lo siguiente:

“Que es conveniente que Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá”.

Muy atentamente,

Carlos Melini  
Presidente

vdes.

INSTITUTO GUATEMALTECO DE DERECHO NOTARIAL  
AVENIDA 5-36, ZONA 2 - 01002 GUATEMALA, GUATEMALA, C. A. - TELEFAX (502) 254-1172

2  
76





246  
00000030

*Secretaría General de la Presidencia*

114

Guatemala, 14 de enero de 2008

Doctor  
Alfredo Trinidad  
Viceministro de Relaciones Exteriores  
República de Guatemala  
Su despacho

Estimado Licenciado Trinidad:

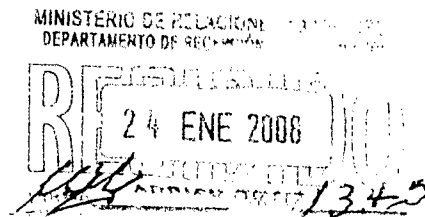
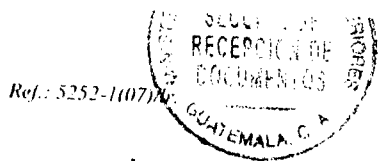
Tengo el honor de dirigirme a usted, en atención a su oficio de fecha 10 de diciembre de 2007, en el cual solicita se emita opinión desde el punto de vista de nuestra competencia acerca de la conveniencia que Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá.

Al respecto me permito remitir copia del Informe emitido por el Departamento Jurídico de este Organismo para su conocimiento.

Sin otro particular me suscribo de usted, con muestras de mi alta consideración.

Atentamente,

Dr. Héctor Anibal De León Velasco  
Secretario General de la  
Presidencia del Organismo Judicial



Palacio de Justicia, 21 calle 7-70, zona 1. Tercer Nivel, Guatemala, C.A. Teléfono: 2248-7000 ext. 4015  
Internet: [www.oj.gob.gt](http://www.oj.gob.gt) e-mail: [pojycsj@oj.gob.gt](mailto:pojycsj@oj.gob.gt)

3 Hoja  
En 16 Hoja



02000031



*Departamento Jurídico*

ASESORÍA JURÍDICA DEL ORGANISMO JUDICIAL, ACUERDO NO. 122/07  
DE LA PRESIDENCIA DEL ORGANISMO JUDICIAL Y DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

**MEMORANDO**  
**No. 011-2008/AJOJ-RAPA/depd**  
**Reg. No. 1351-2007**

**PARA:** DR. HÉCTOR ANÍBAL DE LEÓN VELASCO  
SECRETARIO GENERAL DE LA PRESIDENCIA  
ORGANISMO JUDICIAL

**DE:** LIC. RAÚL ALFREDO PIMENTEL AFRE  
ASESOR JURÍDICO DEL ORGANISMO JUDICIAL

**ASUNTO:** ANAMARÍA DIÉGUEZ, VICEMINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES, SOLICITA OPINIÓN EN CUANTO A LA CONVENIENCIA O INCONVENIENCIA DE RATIFICAR EL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA Y PANAMÁ.  
REF. 5252/lpm.

**LUGAR Y FECHA:** 7 DE ENERO DE 2008

**ANTECEDENTES:**

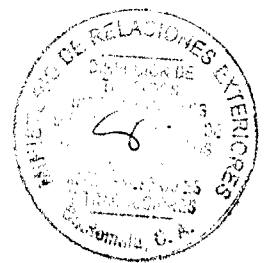
f

El Doctor Héctor Aníbal De León Velasco, Secretario General de la Presidencia, remite copia del proyecto **TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA Y PANAMÁ**, que fuera enviado a este Organismo por Anamaría Diéguez, Viceministra de Relaciones Exteriores, para que manifieste su opinión desde el punto de vista de su competencia, acerca de la conveniencia o inconveniencia que la República de Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el referido Tratado; por lo que solicita que esta Asesoría Jurídica emita opinión al respecto.

23 Calle 0-22 Zona 1, 3er. Nivel Teléfono: 22487617 Fax: 2248-7628  
P.B.X. 2248-7000 ó 1549 Ext. 7619  
[www.oj.gob.gt](http://www.oj.gob.gt)

7

4  
16







*Departamento Jurídico*

ASESORÍA JURÍDICA DEL ORGANISMO JUDICIAL, ACUERDO NO. 122/007  
DE LA PRESIDENCIA DEL ORGANISMO JUDICIAL Y DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

**ANÁLISIS JURÍDICO:**

Al hacer el análisis jurídico respectivo, es necesario puntualizar en los siguientes aspectos:

- La Constitución Política de la República de Guatemala, establece que la **Procuraduría General de la Nación tiene a su cargo la función de asesoría y consultoría de los órganos y entidades estatales.**
- La Ley Orgánica del Ministerio Público y sus reformas, al normar **DE LA CONSULTORÍA**, indica que la institución asesorará a los **Ministerios de Estado y dependencias del Organismo Ejecutivo** en los asuntos en que, sin tener intervención obligatoria, se le mande oír.
- De las disposiciones analizadas se desprende que la institución llamada a dar apoyo a la Viceministra de Relaciones Exteriores, Anamaría Diéguez, en relación a la conveniencia que la República de Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el referido Tratado, es la **Procuraduría General de la Nación**, quien tiene a su cargo la función de asesoría y consultoría de los órganos y entidades estatales.
- El Organismo Judicial, en ejercicio de la soberanía delegada por el pueblo, **imparte justicia**, conforme la Constitución Política de la República de Guatemala y los valores y normas de ordenamiento jurídico del país y, dentro de las atribuciones del Presidente del Organismo Judicial, **no está dar asesoría acerca de la conveniencia o inconveniencia que Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el referido Tratado, que en todo caso, le corresponde al Procurador General de la Nación**, quien tiene a su cargo la función de asesoría y consultoría de los órganos y entidades estatales.

Por lo anterior, esta Asesoría Jurídica se permite emitir la siguiente,

**OPINIÓN:**

- I. Que con fundamento en los aspectos legales analizados, **la institución asesora**

23 Calle 0-22 Zona 1, 3er. Nivel Teléfono: 22487617 Fax: 2248-7628  
P.B.X. 2248-7000 ó 1549 Ext. 7619  
[www.oj.gob.gt](http://www.oj.gob.gt)



En \_\_\_\_\_ 5 \_\_\_\_\_ Hora  
En \_\_\_\_\_ 16 \_\_\_\_\_ Hora



00000033

*Departamento Jurídico*

ASESORÍA JURÍDICA DEL ORGANISMO JUDICIAL, ACUERDO NO. 122/007 DE LA PRESIDENCIA DEL ORGANISMO JUDICIAL Y DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

**de los Ministerios de Estado y dependencias del Organismo Ejecutivo, es la Procuraduría General de la Nación y no el Organismo Judicial.**

II. En consecuencia, la Presidencia del Organismo Judicial y de la Corte Suprema de Justicia, conforme la Constitución Política de la República de Guatemala y las normas del ordenamiento jurídico del país, no está facultada para dar su parecer sobre la conveniencia o inconveniencia de que la República de Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el referido Tratado.

LEYES APLICABLES: 203, 204, 205 y 252 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 34 de la Ley Orgánica del Ministerio Público y sus reformas.

Atentamente,

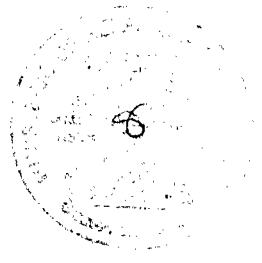
*[Handwritten Signature]*  
**Lic. Raúl Alfredo Pimentel Afre**  
**Asesor del Departamento Jurídico**  
**Organismo Judicial**

Vo.Bo. *[Handwritten Signature]*  
**Lic. Marco Tulio Molina Valenzuela**  
**Coordinador de la Asesoría Jurídica**  
**Organismo Judicial**



RECIBIDO  
PRESIDENCIA ORGANISMO JUDICIAL  
09 ENE. 2008  
Hoy a las: *14:20* hrs. Mes: *Diciembre*  
Por: *[Signature]*

*5252-1-(07)*  
*Letra*



00000034

**MEMORANDUM No. 21-2009**

15400006509

Clasif. II-3  
Exp. No. 2174-07  
NHB/goaz

RECEIVED  
20 ENERO 2009

**PARA:** SEÑOR EMBAJADOR  
LARS HENRIK PIRA PÉREZ  
VICEMINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES

SEÑOR EMBAJADOR  
MIGUEL ÁNGEL IBARRA GONZÁLEZ  
VICEMINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES

SEÑOR EMBAJADOR  
ALFREDO TRINIDAD VELÁSQUEZ  
VICEMINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES

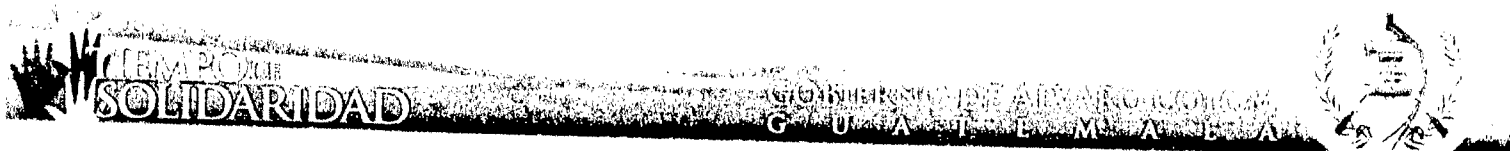
**DE:** LICENDAIDO GUILLERMO SAÉNZ DE TEJADA HERRERA  
DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS,  
TRATADOS INTERNACIONALES Y TRADUCCIONES  
-DIRECCIÓN DE TRATADOS INTERNACIONALES-

**ASUNTO:** 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

**FECHA:** GUATEMALA, 20 DE ENERO DE 2009

**ANTECEDENTES:**

Mediante Memorándum número 13500008707 DIRIN de fecha 15 de junio de 2007, el Director de Integración remite copia del proyecto del Tratado arriba indicado, para su análisis.



7  
16

Esta Dirección, procedió a solicitar las opiniones a las instituciones competentes sobre la conveniencia o inconveniencia de Guatemala suscribiera y posteriormente ratificará el acuerdo, las cuales se detallan más adelante.

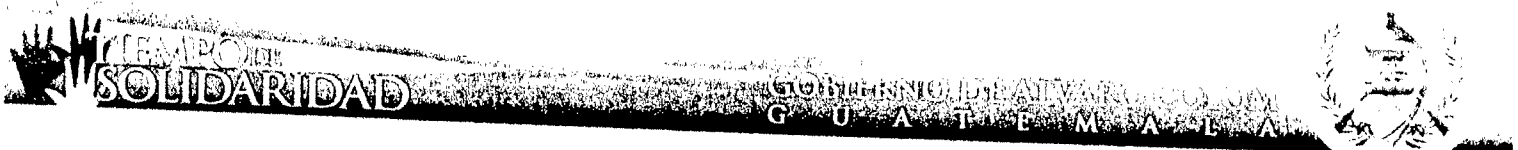
El Tratado arriba relacionado fue suscrito en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, el 11 de diciembre de 2007.

ANALISIS DEL TRATADO:

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, tiene como objetivo crear la hipoteca centroamericana y su marco jurídico como instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados Parte, en relación de la situación del inmueble, del domicilio del garante hipotecario y del acreedor hipotecario, para lo cual convienen en homologar los requisitos de fondo y forma, los procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de las mismas, así como los efectos derivados de estos actos.

El Tratado está compuesto por diez Capítulos y cuarenta Artículos. Dentro del Capítulo I se contemplan las disposiciones generales, dentro de las cuales aparecen el objetivo y naturaleza del Tratado, así como las definiciones sobre qué deberá entenderse por calificación registral, cédula hipotecaria, cédula o esquila de notificación, certificación extractada, certificación literal, Estado Parte, garante hipotecario, hipoteca simple, hipoteca abierta, inscripción, registro receptor, registro sede, reserva de prioridad y sistema de folio real.

El Capítulo II se refiere a la hipoteca centroamericana y sus características las cuales son a) Ser consignada en instrumento público, otorgado ante notario que contenga las cláusulas mínimas acordadas por los Estados Parte en el



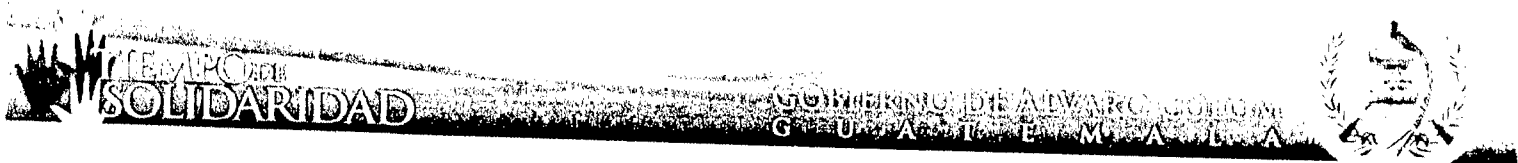
8 Hoja  
En 16 Hojas



presente Tratado; b) Validez en el territorio de los Estados Parte; c) Constituir derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior, excepto sobre las constitucionalmente establecidas por los Estados Parte, y podrá ser perseguida sin perjuicio de quien sea el propietario del inmueble; d) Es constitutiva, por lo que deberá ser inscrita en el Registro correspondiente; e) Se podrá constituir con la sola comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes; f) Podrá constituirse como hipoteca simple, abierta o por cédula hipotecaria; g) Se podrá formalizar en cualquier tipo de moneda; y h) Confiere fuerza ejecutiva al contrato de obligación al que accede..

En el Capítulo III se establece la constitución de la hipoteca, su formalización, la función notarial y la cesión del crédito.

La escritura pública en que se formalice una Hipoteca Centroamericana deberá contener como mínimo lo siguiente: a) Número de escritura, lugar, fecha, hora de otorgamiento y nombre completo del notario autorizante; b) Identificación de los comparecientes. Cuando se trate de persona natural o física, el notario autorizante deberá verificar la identidad del o los comparecientes y dejar constancia del nombre, nacionalidad, edad o aclaración que es mayor de edad, profesión u oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identidad. Cuando se trate de persona jurídica o moral, el notario deberá identificar nombre, razón o denominación social, nacionalidad, domicilio, así como relacionar la personería de su representante legal que deberá incluir los datos de inscripción vigentes en el registro correspondiente; c) En ambos casos se consignará el número del documento que identifique tributariamente o su número único de identidad, en los Estados parte que se requiera; d) Declaración expresa que la hipoteca se constituye bajo las condiciones del presente Tratado; e) Identificación física del inmueble e información registral que incluya datos de inscripción y de catastro o mensuras catastrales cuando dicha información este 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



9 Hoja  
En 16 Hoja

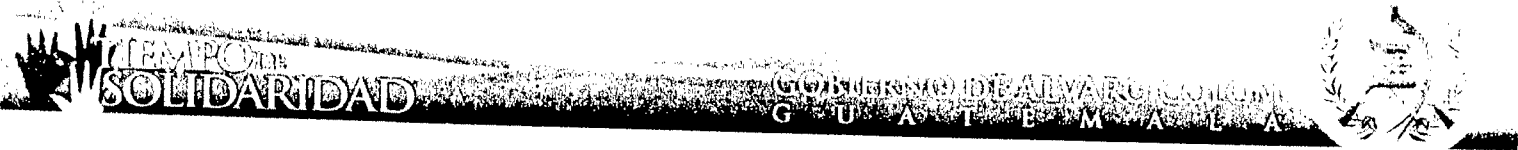


02040037

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 por el que responde cada bien inmueble. Cuando se contrate en moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América se deberá establecer su mecanismo de convertibilidad, en caso de ejecución; h) Plazo para el cual se constituye la hipoteca; i) Los comparecientes podrán acordar los casos en que el plazo se tendrá por vencido, extinguido o insubsistente, y pueda el acreedor hipotecario exigir el pago inmediato de las obligaciones garantizadas; j) Domicilio Especial. Para los efectos judiciales, la Hipoteca Centroamericana sólo podrá someterse a la jurisdicción del Estado Parte donde este situado el inmueble; k) Los comparecientes deberán expresar que se someten a los procedimientos judiciales contemplados en el presente Tratado; y l) Cualquier otra disposición acordada por los comparecientes que no contravenga lo establecido en el presente tratado, para lo cual los contratantes deberán designar a un notario autorizado de acuerdo a las leyes del Estado Parte en que se encuentre el inmueble o del Estado Parte en que se otorgue el documento. La citada escritura pública no estará sujeta a autenticación de la firma del notario autorizante, por lo que bastará que sea legalmente expedida por éste y verificada de conformidad a los requisitos establecidos par la legislación que regule la función notarial en el Estado Parte donde se formalice el instrumento.

También se contempla que las escrituras públicas de constitución de Hipoteca Centroamericana, tendrán efectos legales en los territorios de los mismos, sin necesidad de más formalidades que las establecidas en este Tratado y que para la cesión del crédito hipotecario se otorgará con las mismas formalidades de su constitución.

El Capítulo IV se refiere al Registro como institución, las oficinas Registrales; el sistema de folio real, las certificaciones e informes registrales; la función calificadoras; los efectos registrales; la reserva de prioridad; la presentación de la hipoteca centroamericana, los requisitos para la inscripción; la recepción y



70  
76



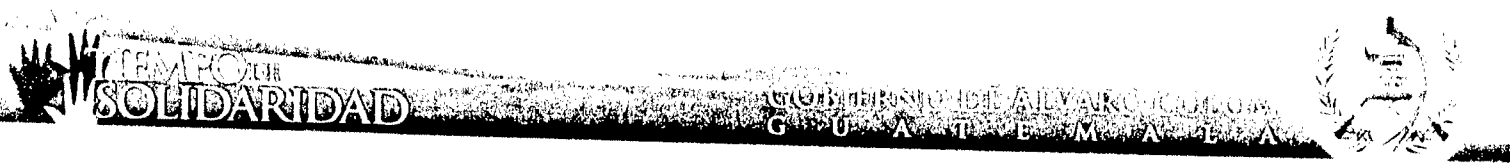
precalificación de instrumentos; la calificación; la constancia de inscripción; la suspensión o denegatoria; los recursos, dentro de los cuales están el de revisión y el de apelación.

El Capítulo V establece la ejecución judicial; lo relativo al título ejecutivo, a la jurisdicción especial; el inicio de la ejecución judicial; la solicitud y requerimiento de pago; la notificación del requerimiento de pago; la resolución de la oposición; los funcionarios habilitados para realizar notificaciones; el diligenciamiento de la notificación; la notificación por medio de mandatario especial; la publicación de carteles para subasta o remate; los medios de impugnación; el recurso de apelación; la subasta o remate del inmueble; el pago del valor del inmueble; el título de propiedad; y la aplicación del derecho común.

Para ello se contempla que los instrumentos constitutivos de las obligaciones que se garanticen con Hipoteca Centroamericana, tienen fuerza ejecutiva sin más trámite ni requisitos que los establecidos en este Tratado; así como que los créditos garantizados con Hipotecas Centroamericanas, deberán ser ejecutados siguiendo el procedimiento establecido en el presente Tratado. La ejecución se llevará a cabo en el Estado Parte en que se encuentra ubicado el inmueble, y serán competentes para conocer de ella las autoridades judiciales de primera instancia en materia civil, siempre que en el Estado Parte en que se lleva a cabo la ejecución, no se disponga de tribunales especializados en materia mercantil, comercial o bancaria.

En el Capítulo VI se contemplan lo relacionado con los aranceles, el arancel único para la hipoteca centroamericana.

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

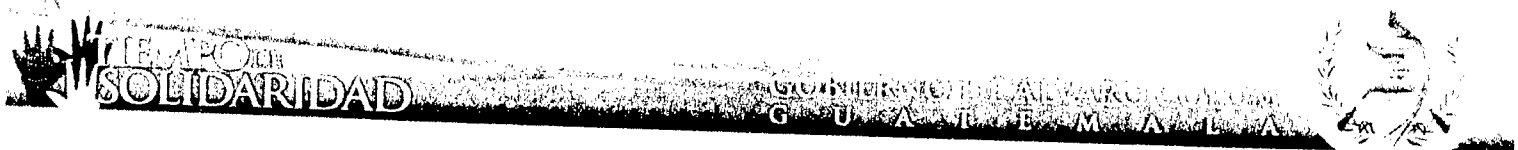


11  
76

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

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

Los Capítulos VII y VIII se refieren a los manuales para lo cual se faculta al Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP, institución especializada del SICA, según página web de la Secretaría del Sistema de la Integración Centroamericana [www.sica.int](http://www.sica.int)), para elaborar y aprobar los Manuales que sean necesarios, y coordinar con todas las instituciones nacionales correspondientes, las acciones para la implementación del presente Tratado; así como que los Estados Parte se comprometen a: a) Dotar de la tecnología, equipamiento y capacitación, necesarias, a las oficinas registrales de los Estados Parte para la implementación de la Hipoteca Centroamericana; b) Nombrar a un Registrador Centroamericano cuando el volumen de operaciones de la Hipoteca Centroamericana así lo requiera, designando temporalmente a un registrador de la propiedad inmobiliaria, para el cumplimiento de las funciones a que se refiere el presente Tratado; c) Aprobar el Arancel Único de la Hipoteca Centroamericana dentro del plazo a que se refiere el Artículo 37 de este Tratado; d) Continuar con los esfuerzos de modernización de sus Registros de Propiedad Inmobiliaria y su integración con el Catastro, con el propósito de proporcionar información registral



En \_\_\_\_\_ 12 Hoja  
 \_\_\_\_\_ 16 Hoja





segura y confiable, en cumplimiento a los acuerdos de Cumbres de las Américas; y e) Avanzar en la aprobación de leyes nacionales que permitan contar en los Estados Parte con marcos jurídicos que faciliten el desarrollo de los proyectos de modernización en materia de administración de tierras.

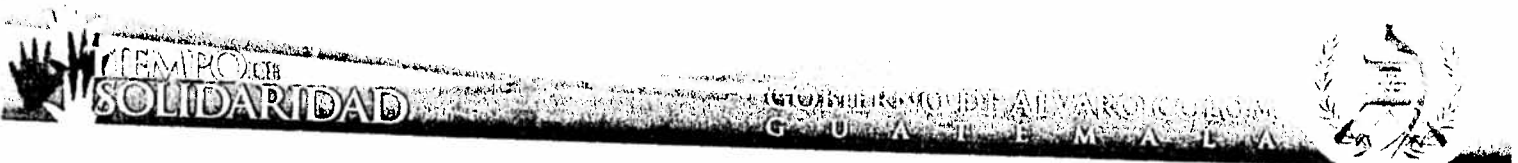
El Capítulo X contempla las disposiciones finales, referentes a la ratificación, adhesión, vigencia y entrada en vigor que será diez días después de la fecha en que se deposite el tercer instrumento de ratificación para los primeros tres Estados y para los demás en la fecha del depósito de su correspondiente instrumento de ratificación; depósito, modificación y denuncia.

#### DE LAS OPINIONES RECABADAS:

En el expediente obran las opiniones favorables para la ratificación del Tratado, de las siguientes instituciones: 1) Registro General de la Propiedad; 2) Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial; 3) La Corte Suprema de Justicia se abstuvo de opinar sobre el mismo, indicando que no está facultada para hacerlo; y 4) El Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, manifestó que solicitaría la colaboración del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, quien ya se manifestó sobre el mismo.

#### CONSIDERACIONES:

1. 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 analizado, no contraviene la Constitución Política ni demás leyes de la República de Guatemala y es de beneficio para el país.
2. De conformidad con lo establecido en los artículos 149, 150 y 151 de la Constitución Política de la República, Guatemala normará sus relaciones

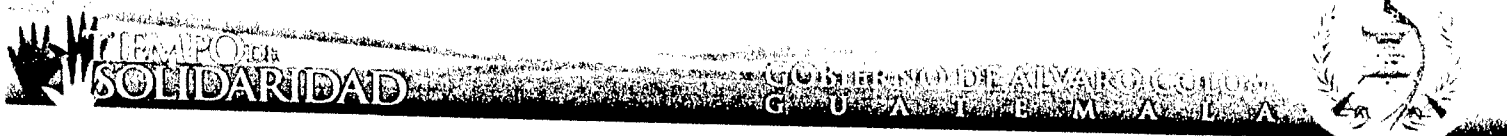


13 Hoja  
En 16 Hoja



con otros Estados, de conformidad con los principios, reglas y prácticas internacionales con el propósito de contribuir al mantenimiento de la paz y la libertad, el respeto y defensa de los derechos humanos, al fortalecimiento de los procesos democráticos e instituciones internacionales que garanticen el beneficio mutuo y equitativo entre los Estados; Guatemala, como parte de la comunidad centroamericana, mantendrá y cultivará relaciones de cooperación y solidaridad con los demás Estados que formaron la Federación de Centroamérica, deberá adoptar las medidas adecuadas para llevar a la práctica, en forma parcial o total, la unión política o económica de Centroamérica, de la misma manera mantendrá relaciones de amistad, solidaridad y cooperación con aquellos Estados cuyo desarrollo económico, social y cultural, sea análogo al de Guatemala con el propósito de encontrar soluciones apropiadas a sus problemas comunes y de formular conjuntamente, políticas tendientes al progreso de las naciones respectivas, en tal suerte el Tratado tiende a llevar a cabo dichos fines; el artículo 183 de la ley fundamental citada, establece que: Son funciones del Presidente de la República: ... k) Someter a la consideración del Congreso para su aprobación y antes de su ratificación, los tratados y convenios de carácter internacional.

3. El Artículo 171 literal l) numeral 2) de la Constitución Política de la República, contempla que: Corresponde también al Congreso: ... l) Aprobar antes de su ratificación, los tratados, convenios o cualquier arreglo internacional cuando: ... 2) Establezcan la unión económica o política de Centroamérica, ya sea parcial total, o atribuyan o transfieran competencias a organismos , instituciones o mecanismos creados dentro de un ordenamiento jurídico comunitario concertado para realizar objetivos regionales comunes en el ámbito centroamericano.
4. Los artículos 11 y 26 de la Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados, establecen que: El consentimiento de un Estado en obligarse por un tratado podrá manifestarse mediante la ratificación y que todo tratado en vigor obliga a las partes y debe ser cumplido por ellas de buena fe.



14  
En 16



MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

00000022

CONCLUSIÓN:

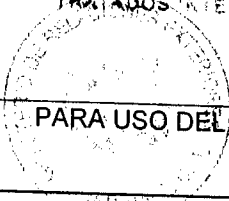
Por lo anteriormente analizado y considerado, esta Dirección, concluye que EL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA, suscrito en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, el 11 de diciembre de 2007, no contraviene la Constitución Política ni demás leyes de la República de Guatemala y es de beneficio para el país, por lo que el mismo puede ser ratificado por el Presidente de la República, pero, el citado Tratado debe ser previamente aprobado por el Congreso de la República, de conformidad con lo establecido en el Artículo 171 literal l) numeral 2) de la Constitución Política de la República.

Atentamente,

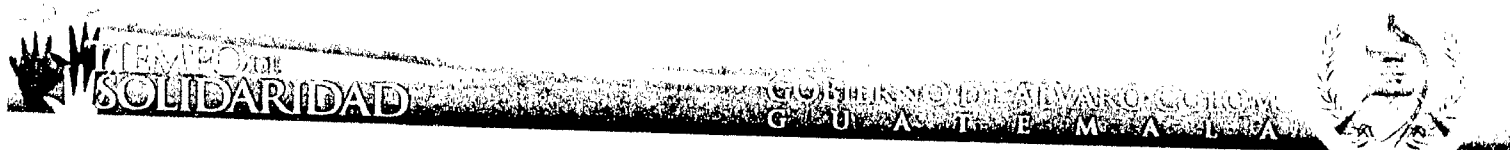
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS INTERNACIONALES Y TRATADOS

*[Handwritten signature]*  
Guillermo Abelardo Méndez Heredia  
DIRECTOR GENERAL DE ASUNTOS INTERNACIONALES Y TRATADOS



PARA USO DEL DESPACHO		21 ENE 2009
Vo.Bo. <i>[Signature]</i>	Fecha:	
Instrucciones: <i>Lars Pira</i>		
VICEMINISTRO DE RELACIONES EXTERIORES		



15  
16

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES  
REPÚBLICA DE GUATEMALA, C.A.

0000023

En la Ciudad de Guatemala, a los cuatro días del mes de febrero de dos mil nueve, como Directora de Tratados Internacionales de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, CERTIFICO que las quince (15) hojas de fotocopia que preceden, son copia fiel de los siguientes documentos: Oficio RG-123-07, de fecha 25 de junio de 2007, procedente del Registro General de la Propiedad; Oficio p-60/2007, de fecha 28 de agosto de 2007, procedente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial; Oficio 114, de fecha 14 de enero de 2008, acompañado de Memorando 011-2008/AJOJ-RAPA/depd del Departamento Jurídico ambos del Organismo Judicial; Memorandum 21-2009, de fecha 20 de enero de 2009, procedente de la Dirección de Tratados Internacionales de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, referentes al **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**. Por haber sido elaborada el día de hoy en mi presencia, doy fe de lo anterior, así como que numeré, rubriqué y asenté el sello de la Dirección de Tratados Internacionales de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores en cada una de las hojas de que consta la presente certificación y firmo la presente hoja, a la que corresponde el número dieciséis (16).

*Manuel García*

*Manuel García*  
DIRECCIÓN DE TRATADOS INTERNACIONALES  
DIRECCIÓN GENERAL DE ASUNTOS JURÍDICOS  
TRATADOS INTERNACIONALES Y TRADUCCIONES



16 Hojas  
16 Hojas

00000044

# SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

EXPEDIENTE No: 2009-585

INTERESADO **Ministerio de Relaciones Exteriores**

DOCUMENTO INGRESADO

OFICIO Otros 14509

ASUNTO

Copia certificada de Tratado para la creación e implementación de la hipoteca Centroamericana entre Guatemala , El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana , para cursarlo al Congreso de la República

DEPENDENCIA

Ministerio de Relaciones Exteriores

OBSERVACIONES

*C. Constantino J*

*Pic. Herrera Lopez; 20. 2 - 09. E.*

FECHA Y HORA DE INGRESO

Miércoles, 18 de Febrero de 2009, 15:55

RESPONSABLE DE INGRESO argentina

No. DE FOLIOS: 41

*Handwritten initials*

*19/2/09*  
*13*

*1.09*



**SECRETARIA GENERAL  
DE LA  
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

00000025

GUATEMALA, C.A.

**DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA Y CUERPO CONSULTIVO  
DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. SECRETARIA GENERAL DE LA  
PRESIDENCIA:** Guatemala, tres de marzo del año dos mil nueve.

**ASUNTO:** El Ministerio de Relaciones Exteriores remite copia certificada 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, para ser cursado al Honorable Congreso de la República para su aprobación, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 183, inciso k) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Con relación al presente expediente, y previo a emitir dictamen, vuelva el mismo al Ministerio de Relaciones Exteriores, para que aclare a esta Secretaría General lo siguiente:

1. En la certificación 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, remitido a esta Secretaría General por el Ministerio de Relaciones Exteriores, se advierte que le falta el CAPITULO IX. Aunque, la secuencia lógica de los artículos no se interrumpe, toda vez que el CAPITULO VIII está formado por el Artículo 39 y el CAPITULO X por el artículo 40.
2. Por la razón anterior, se solicita que el Ministerio de Relaciones Exteriores se pronuncie sobre dicho extremo, a fin de determinar si es o no necesario subsanar el error.

Lic. Homero Nelson López Pérez  
Consultor Específico Presidencial  
Secretaría General de la Presidencia

  
Lic. Mariano Alfonso Cabrera García  
Subdirector General de Asesoría Jurídica  
y Cuerpo Consultivo  
Secretaría General de la  
Presidencia de la República  
Lic. Juan Enrique Roch Molina  
DIRECTOR GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA  
Y CUERPO CONSULTIVO  
SECRETARIA GENERAL DE LA  
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

Handwritten notes and initials at the bottom left corner.



EXPEDIENTE No.	2009-585
PROVIDENCIA No.	247
FOLIOS:	44

**SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA**  
**GUATEMALA, CUATRO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL NUEVE.**

INTERESADO: Ministerio de Relaciones Exteriores.

DIRECCIÓN: Ciudad.

ASUNTO: Copia Certificada 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 suscrito en la ciudad de Guatemala el 11 de diciembre de 2007.

Atentamente, vuelva el expediente al Ministerio de Relaciones Exteriores, para los efectos de la providencia 70-2009 de fecha tres de marzo del año dos mil nueve de la Dirección General de Asesoría Jurídica y Cuerpo Consultivo de esta Secretaría General.

*Arribal Samayoa Salazar*  
 SUBSECRETARIO GENERAL  
 DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

*Carlos Humberto Álvarez Obregón*  
 DIRECTOR GENERAL DE ASesoría JURÍDICA Y CUERPO CONSULTIVO  
 SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

00000047

15400095709

MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES: GUATEMALA, VEINTICUATRO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE.

ASUNTO: SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA EN PROVIDENCIA NUMERO 247, DE FECHA CUATRO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, DICTADA DENTRO DEL EXPEDIENTE NÚMERO 2009-585, DEVUELVE DOCUMENTACIÓN RELATIVA AL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICACA, PARA LOS EFECTOS DE LA PROVIDENCIA NÚMERO 70-2009, DE FECHA TRES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL NUEVE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA Y CUERPO CONSULTIVO DEL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA, SECRETARÍA GENERAL DE LA PRESIDENCIA.

06 Vuelva, atentamente el expediente que consta de cuarenta y cinco (45) hojas, a la Secretaria General de la Presidencia, con el ruego de que se continúe el trámite correspondiente a efecto de que por el conducto respectivo se curse el expediente al Congreso de la República de Guatemala, para su correspondiente aprobación, de conformidad con lo establecido en el artículo 183 literal k) de la Constitución Política de la República. Manifestando este Despacho, que efectivamente al texto del Tratado de Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana arriba indicado, le hace falta el Capítulo IX, pero que la secuencia de los artículos no es interrumpida por dicha omisión, que no afecto el fondo del Tratado, por lo que se considera innecesario la subsanación de dicha omisión, por ser de forma, lo cual como ya se indicó no afecta el fondo y contenido del Tratado, siendo en consecuencia procedente cursar el expediente del Tratado al Congreso de la República para su aprobación.

*Lars Pira*  
VICEMINISTRO DE  
RELACIONES EXTERIORES

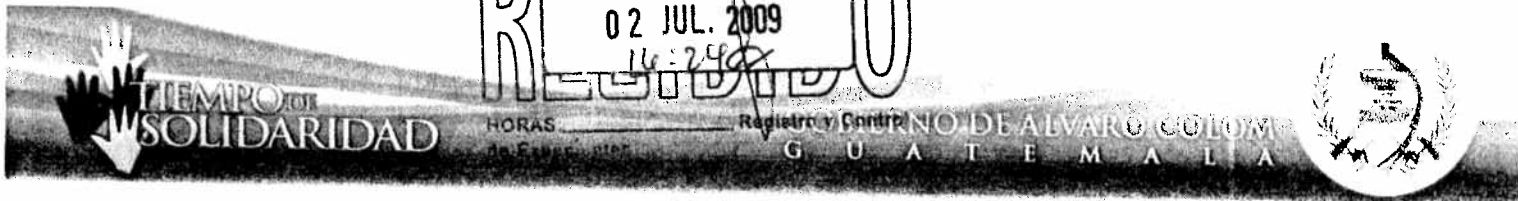


SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA  
DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

*Cecilia Leiva*  
DIRECCION GENERAL DE LA CANCELLERIA  
SECRETARIA GENERAL DE LA CANCELLERIA



RECORRIDO  
02 JUL. 2009  
16:24





01000029

SECRETARIA GENERAL DE LA  
PRESIDENCIA DE LA  
REPUBLICA DE GUATEMALA  
EXPEDIENTE REINGRESADO

EXPEDIENTE No: 2009-585

INTERESADO Ministerio de Relaciones Exteriores

DOCUMENTO INGRESADO

OFICIO 95709

ASUNTO

Copia certificada de Tratado para la creación e implementación de la hipoteca Centroamericana entre Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, para cursarlo al Congreso de la República

DEPENDENCIA

Ministerio de Relaciones Exteriores

OBSERVACIONES

*[Handwritten signature]*

*Sic. Honorario Jspc 2. 3-7-09 E*

FECHA Y HORA DE INGRESO

Jueves, 02 de Julio de 2009, 15:40

RESPONSABLE DE INGRESO

argentina

No. DE FOLIOS:

45

*[Handwritten initials]*

*[Handwritten notes]*



**SECRETARIA GENERAL  
DE LA  
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

0000049

GUATEMALA, C.A.

**DIRECCIÓN GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA Y CUERPO CONSULTIVO DEL  
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA. SECRETARIA GENERAL DE LA PRESIDENCIA:**  
Guatemala, siete de julio del año dos mil nueve.

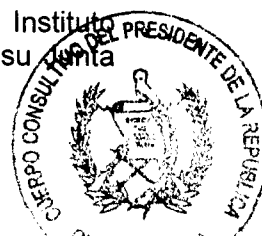
**ASUNTO:** El Ministerio de Relaciones Exteriores remite copia certificada del TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA, para ser cursado al Honorable Congreso de la República para su aprobación, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 183, inciso k) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Este Cuerpo Consultivo, en relación con el asunto anteriormente identificado, emite dictamen en los términos siguientes:

**1. ANTECEDENTES**

Mediante Oficio Clasificación DIGRAJUTT//DITRAI número 15400014509, de fecha 4 de febrero de 2009, el Señor Viceministro de Relaciones Exteriores solicitó al Señor Secretario General de la Presidencia cursar al Honorable Congreso de la República, para su aprobación, la copia certificada 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, suscrito en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala, el 11 de diciembre de 2007, (folio 1). Acompañó a su solicitud:

1. Copia certificada de fecha 4 de febrero de 2009, por la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores del duplicado de la copia certificada 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 (folios 2 al 25).
2. Copia certificada de fecha 4 del 2009, por la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, de los documentos siguientes:
  - Oficio RG-123-07, de fecha 25 de junio de 2007, procedente del Registro General de la Propiedad, en el cual se considera que este proyecto (proyecto del Tratado), permite modernizar y estandarizar los procesos de otorgamiento de créditos hipotecarios a nivel centroamericano, facilitando y acortando los procesos de ejecución de los mismos. En tal virtud sin reserva alguna emite opinión favorable (folio 26).
  - Oficio P-60/2007, de fecha 28 de agosto de 2007, procedente del Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, en el cual se hace constar que su





02000059

**SECRETARIA GENERAL  
DE LA  
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

GUATEMALA, C.A.

Directiva resolvió en el sentido de que es conveniente que Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el Tratado de mérito (folio 27).

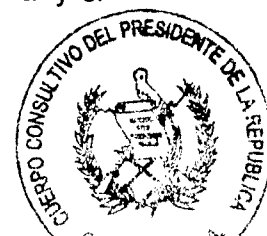
- Oficio 114 de fecha 14 de enero de 2008, de la Secretaría General de la Presidencia del Organismo Judicial, acompañado del memorando número 011-2008/AJOJ-RAPA/depd, Reg. No. 1351-2007 de fecha 7 de enero de 2008, del Departamento Jurídico del Organismo Judicial, en el cual se hace constar que la institución asesora de los Ministros de Estado y dependencias del Organismo Ejecutivo, es la Procuraduría General de la Nación y no el Organismo Judicial; en consecuencia, la Presidencia del Organismo Judicial y de la Corte Suprema de Justicia, no está facultada para dar su parecer sobre la conveniencia o inconveniencia de que la República de Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el referido Tratado (folio 28).
- Memorándum número 21-2009 de fecha 20 de enero de 2009, de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, en el que, después del análisis concluye que el Tratado de mérito es de beneficio para el país, por lo que, previamente a ser aprobado por el Congreso de la República, de conformidad con la ley, el mismo puede ser ratificado por el Presidente de la República (folio 32 al 40).
- Providencia 70-2009, del 3 de marzo del 2009, de este Cuerpo Consultivo, remitiendo nuevamente el expediente al Ministerio de Relaciones Exteriores; haciendo la observación en el sentido que la certificación del Tratado remitido a esta Secretaría General carece del CAPITULO IX, aunque la secuencia de los artículos no se ve interrumpida por esta situación; solicitando se pronuncien sobre la falta del referido CAPITULO IX en el cuerpo del Tratado (folio 43).
- Providencia número 15400095709, del 24 de junio de 2009, del Ministerio de Relaciones Exteriores, que remite nuevamente el expediente de mérito, exponiendo que si bien al Tratado le hace falta el Capítulo IX en mención, la secuencia de los artículos no es interrumpida por dicha omisión, no afectando el fondo y contenido del Tratado, considerando innecesario la subsanación de dicha omisión, siendo en consecuencia procedente cursar el expediente del Tratado al Congreso de la República para su aprobación (folio 45).

**II. FUNDAMENTO LEGAL**

**1. La Constitución Política de la República de Guatemala establece:**

“Artículo 1º. Deberes del Estado. Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona.”

“Artículo 39. Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”



*[Firma manuscrita]*



SECRETARIA GENERAL  
DE LA  
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

GUATEMALA, C.A.

Dictamen No. 287-2009  
Expediente No. 2009-585  
HNLP/act

02090051

49

"Artículo 149. De las relaciones Internacionales. Guatemala normará sus relaciones con otros Estados, de conformidad con los principios, reglas y prácticas internacionales con el propósito de contribuir al mantenimiento de la paz y la libertad, al respeto y defensa de los derechos humanos, al fortalecimiento de los procesos democráticos e instituciones internacionales que garanticen el beneficio mutuo y equitativo entre los Estados."

"Artículo 150. De la comunidad centroamericana. Guatemala, como parte de la comunidad centroamericana, mantendrá y cultivará relaciones de cooperación y solidaridad con los demás Estados que formaron la Federación de Centroamérica; deberá adoptar las medidas adecuadas para llevar a la práctica, en forma parcial o total, la unión política o económica de Centroamérica. Las autoridades competentes están obligadas a fortalecer la integración económica centroamericana sobre bases de equidad."

"Artículo 151. Relaciones con Estados afines. El Estado mantendrá relaciones de amistad, solidaridad y cooperación con aquellos Estados, cuyo desarrollo económico, social y cultural, sea análogo al de Guatemala, con el propósito de encontrar soluciones apropiadas a sus problemas comunes y de formular conjuntamente, políticas tendientes al progreso de las naciones respectivas."

"Artículo 171. Otras atribuciones del Congreso. Corresponde también al Congreso: l) Aprobar, antes de su ratificación, los tratados, convenios o cualquier arreglo internacional cuando: ... 2) Afecten el dominio de la Nación, establezcan la unión económica o política de Centroamérica, ya sea parcial o total, o atribuyan o transfieran competencias a organismos, instituciones o mecanismos creados dentro de un ordenamiento jurídico comunitario concentrado para realizar objetivos regionales y comunes en el ámbito centroamericano; ..."

"Artículo 183. Funciones del Presidente: Son funciones del Presidente de la República: ... k) Someter a la consideración del Congreso para su aprobación, y antes de su ratificación, los tratados y convenios de carácter internacional... o) Dirigir la política exterior y las relaciones internacionales; celebrar, ratificar y denunciar tratados y convenios de conformidad con la Constitución ..."

**2. El Decreto 114-97 del Congreso de la República, Ley del Organismo Ejecutivo, establece:**

"Artículo 38. Ministerio de Relaciones Exteriores. Al Ministerio de Relaciones Exteriores le corresponde la formulación de las políticas y la aplicación del régimen jurídico relativo a las relaciones del Estado de Guatemala con otros Estados y personas o instituciones jurídicas de derecho internacional; ... los tratados y convenios internacionales y los asuntos diplomáticos y consulares, para ello cuando fuere necesario y siempre en coordinación y apoyo a otros ministerios y entidades del Estado y del sector no gubernamental, tiene a su cargo las siguientes funciones: a) Coordinar, analizar, apoyar y dar seguimiento a la negociación de convenios ... de integración económica; ... y otros relacionados ..."

**3. La Convención de Viena Sobre el Derecho de los Tratados (1969), aprobada por el decreto 55-96 del Congreso de la República, establece:**

"Artículo 1. La presente Convención se aplica a los tratados entre Estados."





Dictamen No. 287-2009  
Expediente No. 2009-585  
HNLP/act

00000052

**SECRETARIA GENERAL  
DE LA  
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

GUATEMALA, C.A.

"Artículo 6. Todo Estado tiene capacidad para celebrar tratados."

"Artículo 14. 1. El consentimiento de un Estado en obligarse por un tratado se manifestará mediante la ratificación..."

- 4. El Protocolo de Tegucigalpa a la Carta de la Organización de Estados Centroamericanos –ODECA-**, que crea el Sistema de la Integración Centroamericana –SICA-, suscrito por los Presidentes de la Repúblicas de Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua y Panamá; y posterior inclusión de la República Dominicana, aprobado por el Decreto 71-92 de del Congreso de la República, establece:

"Artículo 2. El SISTEMA DE LA INTEGRACIÓN CENTROAMERICANA es el marco institucional de la Integración Regional de Centroamérica."

"Artículo 3. El SISTEMA DE LA INTEGRACIÓN CENTROAMERICANA tiene por objetivo fundamental la realización de la integración de Centroamérica, para constituir la Región de Paz, Libertad, Democracia y Desarrollo. En ese sentido, se reafirman los siguientes propósitos: ... f) Fortalecer la región como bloque económico para insertarlo exitosamente en la economía internacional. ...j) Conformar el SISTEMA DE LA INTEGRACIÓN CENTROAMERICANA sustentado en un ordenamiento institucional y jurídico, y fundamentado asimismo en el respeto mutuo entre los Estados miembros."

"Artículo 4. Para la realización de los propósitos citados, el SISTEMA DE LA INTEGRACIÓN CENTROAMERICANA y sus Miembros procederán de acuerdo a los principios fundamentales siguientes: ... e) La gradualidad, especificidad y progresividad del proceso de integración económica, sustentado en el desarrollo regional armónico y equilibrado;... f) La globalidad del proceso de integración y la participación democrática, en el mismo, de todos los sectores sociales. ..."

"Artículo 35. Este Protocolo y sus instrumentos complementarios y derivados prevalecerán sobre cualquier Convenio, Acuerdo o Protocolo suscrito entre los Estados Miembros, bilateral o multilateralmente, sobre las materias relacionadas con la integración centroamericana. ..."

- 5. El Decreto Ley número 106, Código Civil, preceptúa:**

"Art. 464. (Contenido del derecho de propiedad). La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes."

"Art. 822. (Concepto). La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación."

"Art. 1124. El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables. Son públicos sus documentos, libros y actuaciones."





Dictamen No. 287-2009  
Expediente No. 2009-585  
HNLP/acrt

SECRETARIA GENERAL  
DE LA  
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

00000053

GUATEMALA, C.A.

"Art. 1125. En el Registro se inscribirán: 1º. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;..."

"Art. 1179. La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, sólo podrán acreditarse por la certificación del Registro en que se haga constar el estado de dichos bienes."

### III. ALGUNAS CONSIDERACIONES

Guatemala, Costa Rica, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Panamá y República Dominicana constituyen una comunidad económica-política que aspira a la integración. La base fundamental de ello es el Sistema de la Integración Centroamericana -SICA- que se constituye en el marco institucional de dicha integración regional, mismo que fue fundado en diciembre de 1991 por el "Protocolo de Tegucigalpa", que sustituye a la Carta de la ODECA -Organización de Estados Centroamericanos- fundada en 1951.

Actualmente, la globalización de la economía mundial a conducido a una interacción cada vez mayor entre las políticas económicas de los Estados, que involucra aspectos estructurales, económicos, comerciales, financieros y de desarrollo de la formulación de la política económica, en este sentido, la armonización y coherencia se traducen en elementos importantes para lograr su eficacia a través de políticas económicas internacionales más coherentes y complementarias. En donde deben prevalecer los principios de libre consentimiento, buena fe y la obligatoriedad del Tratado para los Estados Parte, así como el crear condiciones apropiadas bajo las cuales puedan mantenerse la certeza, la eficacia y la seguridad jurídica.

EL TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPUBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA, en atención a dichos postulados, establece la estandarización de los procesos de Formalización, Registro y Ejecución de Hipotecas en el ámbito de su aplicación, toda vez que se constituye en el marco normativo de la Hipoteca Centroamericana, con carácter supranacional que permite superar las diferencias y algunas debilidades de los sistemas registrales nacionales, con la observancia de cláusulas mínimas.

Compartiendo el criterio del Doctor Gerardo Suvillaga, se señalan como beneficios del tratado en mención, los siguientes:

- Facilita y amplía el acceso al crédito, al ser respaldados con garantías hipotecarias ubicadas en cualquiera de los Estados Parte.
- Favorece la titularización de las carteras hipotecarias regionales, al tener instrumentos homogéneos.
- Brinda mayor seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región.
- Proporciona una herramienta que fortalece la integración.

### IV. ANÁLISIS

1. La remisión de la copia certificada del instrumento internacional a esta Secretaría por parte del Ministerio de Relaciones Exteriores tiene por objeto remitir para su aprobación al Honorable Congreso de la República





0000054

**SECRETARIA GENERAL  
DE LA  
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

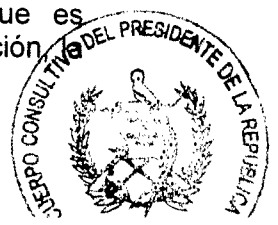
GUATEMALA, C.A.

**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.**

2. Dicho Tratado que fue suscrito en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala el 11 de diciembre de 2007 por las Cancillerías de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, consta de una parte considerativa o preámbulo, nominalmente diez capítulos, y 40 artículos.
3. El Tratado tiene como objetivo crear la Hipoteca Centroamericana y su marco jurídico como instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados Parte, en razón de la situación del inmueble, del domicilio del garante hipotecario o del domicilio del acreedor hipotecario (artículo 1 del Tratado).
4. En el Tratado de mérito se incluyen sus características, la forma de su constitución; la función que el notario realiza en la constitución de esta hipoteca, la obligación registral y sus efectos, la jurisdicción especial para los créditos garantizados con Hipotecas Centroamericanas, entre otros.
5. El Tratado en referencia, guarda concordancia con los principios citados *ut supra* y con la normatividad jurídica internacional. Tratado que, por su carácter imperativo y demás contenido de forma y fondo, representa una garantía más para el desarrollo del mercado primario y el mercado secundario de hipotecas en la región, que a través de él se estandarizarán y además podrán constituirse como garantías en cualquiera de los países del área, independientemente del lugar de ubicación de los bienes y de las partes, posibilitando un mayor acceso al crédito (parte considerativa del Tratado), lo que nos acerca aún más al perfeccionamiento de la integración, que es una clara aspiración de nuestros países.
6. Sobre la recomendación favorable para la ratificación del Tratado se pronunciaron, en el ámbito de su competencia, el Registro General de la Propiedad, el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y el Ministerio de Relaciones Exteriores.
7. 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 cumple con los requisitos de forma y de fondo para esta clase de disposiciones, por lo que este Cuerpo Consultivo considera procedente cursarlo al Honorable Congreso de la República, para su aprobación.

**V. DICTAMEN**

Este Cuerpo Consultivo, luego del análisis de la documentación relacionada, de las consideraciones vertidas, así como de las normas legales, tanto internacionales como internas aplicables, habida cuenta de los dictámenes favorables emitidos en su oportunidad, y en el ámbito de su respectiva competencia por el Registro General de la Propiedad, el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial y el Ministerio de Relaciones Exteriores, estima que es procedente remitir al Honorable Congreso de la República para su aprobación





Dictamen No. 287-2009  
Expediente No. 2009-585  
HNLP/act

00000055

**SECRETARIA GENERAL  
DE LA  
PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**

GUATEMALA, C.A.

copia certificada del instrumento que contiene 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 nota de remisión debe ir firmada por el señor Ministro de Relaciones Exteriores.

**Lic. Homero Nelson López Pérez**  
Consultor Especial Presidente  
Secretaría General de la Presidencia

**Lic. Mariano Alfonso Cabrera García**  
Subdirector General de Asesoría Jurídica  
y Cuerpo Consultivo  
Secretaría General de la  
Presidencia de la República

**Lic. Juan Enrique Ruch Molina**  
DIRECTOR GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA  
Y CUERPO CONSULTIVO  
SECRETARÍA GENERAL DE LA  
PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA



vidio  
2012/10/9  
d.s.