

UNIVERSIDAD PANAMERICANA
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Programa de Actualización y Cierre Académico



Funcionamiento de la hipoteca centroamericana
-Tesis de Licenciatura-

Juan Pablo Alejandro Biegler Peralta

Guatemala, agosto 2014

Funcionamiento de la hipoteca centroamericana

-Tesis de Licenciatura-

Juan Pablo Alejandro Biegler Peralta

Guatemala, agosto 2014

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Rector M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Vicerrectora Académica Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrector Administrativo M.A. César Augusto Custodio Cóbar

Secretario General M.A. Adolfo Noguera Bosque

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Decano M. Sc. Otto Ronaldo González Peña

Coordinador de exámenes privados M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador del Departamento de Tesis Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla

Coordinador de Cátedra M.A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Asesor de Tesis Lic. Mario Efraim López García

Revisor de Tesis Licda. Cándida Rosa Ramos Montenegro

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera Fase

Lic. Adolfo Quiñonez Furlan

Lic. Álvaro Reyes

Lic. Héctor Ricardo Echeverría Méndez

Lic. Arnoldo Pinto Morales

Segunda Fase

Lic. Eddy Giovanni Miranda Medina

Licda. Hilda Girón Pinales

Licda. Helbert Valverth

Licda. Cynthia Samayoa

Tercera Fase

Lic. Eddy Geovanny Miranda Mérida

Lic. Erick Estuardo Wong Castañeda

Lic. María De Los Ángeles Monroy Valle

Licda. María Victoria Arreaga Maldonado

Lic. Pablo Esteban López Rodríguez

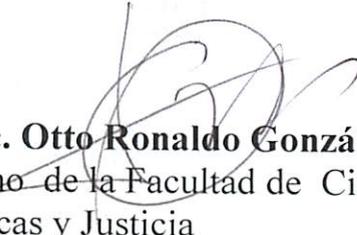


**UNIVERSIDAD
PANAMERICANA**

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, diez de marzo de dos mil catorce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **FUNCIONAMIENTO DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA**, presentado por **JUAN PABLO ALEJANDRO BIEGLER PERALTA**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al Licenciado **MARIO EFRAIM LÓPEZ GARCÍA**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.


M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **JUAN PABLO ALEJANDRO BIEGLER PERALTA**

Título de la tesis: **FUNCIONAMIENTO DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA**

El Tutor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 19 de mayo de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

Lic. Mario Efraim López García
Tutor de Tesis

Sara Aguilar
c.c. Archivo



**UNIVERSIDAD
PANAMERICANA**

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, veinte de mayo de dos mil catorce.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **FUNCIONAMIENTO DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA**, presentado por **JUAN PABLO ALEJANDRO BIEGLER PERALTA**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico a la Licenciada **CÁNDIDA ROSA RAMOS MONTENEGRO**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.


M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **JUAN PABLO ALEJANDRO BIEGLER PERALTA**

Título de la tesis: **FUNCIONAMIENTO DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA**

El Revisor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

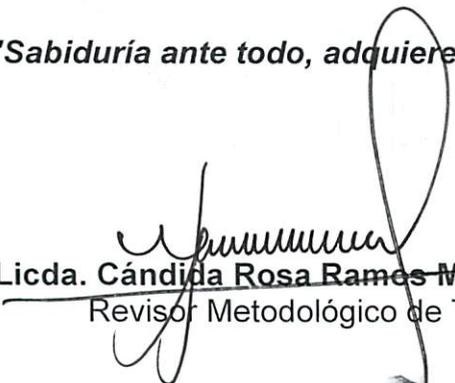
Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 23 de junio de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


Licda. Cándida Rosa Ramos Montenegro
Revisor Metodológico de Tesis

Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sapientia ante omnia, acquiritur sapientia"

DICTAMEN DEL DIRECTOR DEL PROGRAMA DE TESIS

Nombre del Estudiante: **JUAN PABLO ALEJANDRO BIEGLER PERALTA**

Título de la tesis: **FUNCIONAMIENTO DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA**

El Director del programa de Tesis de Licenciatura,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que el tutor responsable de dirigir su elaboración ha emitido dictamen favorable respecto al contenido del mismo.

Tercero: Que el revisor ha emitido dictamen favorable respecto a la redacción y estilo.

Cuarto: Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

Por tanto,

En su calidad de Director del programa de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 9 de julio de 2014

"Sapientia ante omnia, acquiritur sapientia"

Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Coordinador del Taller de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **JUAN PABLO ALEJANDRO BIEGLER PERALTA**

Título de la tesis: **FUNCIONAMIENTO DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA**

El Director del programa de tesis, y el Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha tenido a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del director del programa de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención ha llenado los requisitos académicos de su Tesis de Licenciatura, cuyo título obra en el informe de investigación.

Por tanto,

Se autoriza la impresión de dicho documento en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 16 de julio de 2014

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Coordinador del Taller de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



Vo. Bo. M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Nota: Para efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

DEDICATORIA/AGRADECIMIENTOS

A Dios

Por prestarme la vida y darme la fuerza e intelecto para culminar este esfuerzo.

A mi esposa e hija

Natalia Cristina Méndez-Ruiz Sánchez

Porque has sido mi motor y sin su apoyo solidario, hubiera sido imposible alcanzar este triunfo.

Valeria Solares Méndez-Ruiz

Por impulsarme a alcanzar mí meta con la chispa que te caracteriza.

A mis Padres

Oscar Alejandro Biegler Salinas+

María Fernanda Eugenia Peralta Montenegro

Por siempre y todavía estar allí, apoyándome con tu amor.

A mis hermanos

Roberto Alejandro Biegler Peralta

Marcelo Archila Peralta

Por su apoyo en todo sentido y especialmente por sus atenciones para con mi madre.

A mis Tíos

María Costanza Peralta De Amado

Marco Tulio Amado Aragón

María Paulina Peralta Montenegro

Rodrigo Peralta Montenegro

Alonso Daniel Peralta Montenegro

Por abrirme las puertas de su casa cuando lo necesité y por darme siempre su apoyo.

A mis suegros

Ricardo Méndez-Ruiz Valdez

Cristina Sánchez Reguero de Méndez-Ruiz

Por su cariño incondicional y por el apoyo que siempre nos han brindado.

Índice

Resumen	i
Palabras Clave	ii
Introducción	iii
La hipoteca centroamericana	1
Definición	2
Naturaleza jurídica	6
Elementos	7
Características	9
Clasificación	13
Principios	15
Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana	18
Contenido del tratado	20
Formalización de la hipoteca centroamericana	23
Contenido de la escritura pública	24

La función notarial dentro de la hipoteca centroamericana	28
Inscripción de la hipoteca centroamericana	30
Unidad registral especializada	33
Calificación registral	35
Recursos administrativos	37
Reserva de prioridad	40
Ejecución judicial de la hipoteca centroamericana	43
Medios de impugnación	47
Remate	47
Conclusiones	50
Referencias	52

Resumen

El desarrollo del presente trabajo permitió realizar un estudio de la figura de la hipoteca centroamericana y del funcionamiento de la misma, esto, para comprender de una mejor forma cómo poder obtener créditos en el momento en que se otorguen como garantía bienes inmuebles ubicados en los distintos países de la Región Centroamericana, Panamá y República Dominicana, indistintamente del lugar de ubicación de los inmuebles y del acreedor.

En el primer tema del trabajo, fueron expuestas las generalidades de la hipoteca centroamericana y se estableció su definición, naturaleza jurídica, elementos, características y la forma en que se clasifica dicha hipoteca. Posteriormente fueron desarrollados cuatro temas centrales que permitieron el análisis de los aspectos más relevantes del contenido del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, en adelante referido como “el Tratado”, así también, se dio a conocer como parte fundamental del mismo, la formalización a la cual se debe de sujetar la hipoteca centroamericana, se realizó un análisis del contenido de la escritura pública que la contiene, como también la función notarial en la formulación de la misma.

Como tercer punto se abordó la forma de inscripción de la hipoteca centroamericana, lo concerniente a su calificación y los recursos que pueden interponerse en caso de no estar de acuerdo con dicha calificación, para dejar al final del trabajo lo relativo a la ejecución judicial de la hipoteca centroamericana, se realizó un análisis de las resoluciones que son apelables, se dio a conocer el trámite de la apelación contenido en el Tratado y el procedimiento del remate en caso de incumplimiento de dicha garantía por el deudor hipotecario.

Palabras clave

Hipoteca. Derecho real de garantía. Tratado internacional. Región centroamericana.

Introducción

La hipoteca centroamericana representa un gran desafío para la región, no solo por la implementación de disposiciones legales que adecuen las normas contenidas en el Tratado que regula dicha figura jurídica a cada legislación interna, sino también por el hecho de ser una figura jurídica nueva, requiere explicar su funcionamiento. Lo que se pretende con el presente trabajo es dar a conocer y así comprender la funcionabilidad y el beneficio que representa para la sociedad guatemalteca, la implementación de la hipoteca centroamericana, sus características, clasificación y naturaleza jurídica. Estudia el contenido del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, el cual Guatemala ya ratificó y establece lo que se necesita para la entrada en vigencia de dicha figura jurídica en nuestro país.

El propósito del presente trabajo es poder nutrir al lector de los aspectos relevantes de esta nueva figura jurídica, los cuales se pueden determinar al analizar la propuesta realizada por las distintas instituciones regionales que impulsaron la creación de la iniciativa centroamericana desde su factibilidad, elaboración del marco legal internacional y el apoyo para la ratificación actual de las asambleas legislativas en cada país.

Es importante resaltar a través del mismo, el interés y expectativa que genera a los distintos profesionales que se relacionan con la materia, a partir de la ratificación del Tratado. Esta investigación tiene la finalidad de ser un aporte significativo para la sociedad guatemalteca, facilita la comprensión de la hipoteca centroamericana y su correcta aplicación por los países que hayan suscrito y ratificado dicho Tratado.

Al finalizar la lectura del mismo, el estudioso del derecho habrá aprendido los elementos que caracterizan a la hipoteca centroamericana y así estar preparado para su inminente entrada en funcionamiento, a la espera únicamente de la ratificación del Tratado por un estado más, para que en dicho momento se pueda tener una mejor preparación en la fase de escrituración de dicha garantía y así evitar cometer errores en su aplicación.

La hipoteca centroamericana

Como producto de los esfuerzos de la región centroamericana en implementar un sistema innovador que, a la vez, produzca seguridad jurídica en información registral y que impulse el desarrollo económico a través del otorgamiento de créditos garantizados con bienes inmuebles constituidos en cualquiera de los países suscritos al Tratado, nace a la vida jurídica la hipoteca centroamericana. A partir del año 2005, inició el proyecto de la hipoteca uniforme el cual impulso y elaboro el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), que junto al Sistema de Integración Centroamericana (SICA), que es la entidad que coordina los esfuerzos integracionistas de la región, encontraron en dicha figura jurídica un instrumento de integración y desarrollo regional.

La hipoteca centroamericana básicamente funciona en el entendido que cualquier ciudadano o habitante de los países de la región, puede ir a requerir un crédito a cualquiera de los acreedores que tengan sedes o sucursales en cualquiera de los Estados Centroamericanos, y constituir como garantía de la obligación una hipoteca sobre inmuebles y con relación al notario pueden escoger con cuál de ellos trabajar, no únicamente del país en donde está constituida la garantía sino cualquier notario de los países centroamericanos suscritos al Tratado, y por último, en lo que respecta a los Registros hay que decir que la gran ventaja es

que se pueden presentar los documentos en cualquiera de los Registros de la Propiedad de los países que han suscrito de igual forma el Tratado y que además la inscripción se va a generar en el país donde esté el inmueble ubicado.

Definición

La hipoteca centroamericana ha sido definida por distintas organizaciones y entidades internacionales relacionadas con la materia. Para comprender de una mejor forma la hipoteca regional resulta indispensable describir estas definiciones, según Domínguez, Flores y Uceda (2011: 113-115), así definen a la hipoteca centroamericana algunas de estas entidades.

La Asociación Centroamericana de Abogados por la Integración (ACAI) citado por Domínguez, Flores y Uceda (2011: 115), considera la hipoteca centroamericana como prioridad regional, pues podrá aportar al fortalecimiento jurídico del proceso de Integración Centroamericana y agilizar los procesos legales, al contar con una regulación notarial especializada y cuyo sustento es precisamente el Tratado, y así poder brindar una interconexión regional y un proceso de ejecución adecuado por medio de la protección del Derecho Comunitario.

El Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), entidad que da el punta pie inicial al proyecto (<https://www.google.com.gt/#q=CRICAP> recuperado 03.06.2014), indica que la hipoteca centroamericana permitirá el desarrollo del mercado hipotecario, del mercado crediticio y de la inversión regional. Sostiene, no obstante, que se requiere un marco legal adecuado para facilitar las condiciones de seguridad jurídica en el mercado, especialmente en lo relativo a la constitución de garantías en cualquiera de los países miembros, independientemente del lugar de ubicación de los bienes y de las partes intervinientes, a su vez posibilita su acceso al crédito.

De acuerdo a dicho Consejo Registral, citado por Benítez (2011: 3), la hipoteca centroamericana establece las consideraciones siguientes:

... constituye un documento de garantía que puede circular en cualquier país suscrito al Tratado. Constituye un gravamen a favor del acreedor para garantizar el cumplimiento de una obligación específica que se establece como un derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior, salvo limitaciones constitucionales establecidas en los Estados Parte, que podrá ser perseguida sin perjuicio de quien sea propietario del inmueble. Dada su naturaleza constitutiva, debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente mediante la comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes.

El Programa de Apoyo a la Integración Centroamericana (PAIRCA) (<http://www.sica.int/pairca> recuperado 03.06.2014), concibe el proyecto de hipoteca centroamericana como herramienta para fortalecer la integración económica y social de la región. Establece que mejorará la

seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en Centroamérica, al establecer procedimientos uniformes. Además, facilitará y ampliará el acceso al crédito, al respaldarlo con garantías hipotecarias en cualquiera de los países de la región. Favorecería también los movimientos de capital a través de la titularización de las carteras hipotecarias regionales. Por su parte el Sistema de Integración Centroamericano (SICA), entidad vital en el proceso (<http://www.sica.int/busqueda/Noticias.aspx?IDItem=17593&IDCat=3&IdEnt=55&Idm=1&IdmStyle=1> recuperado 03.06.2014), argumenta que este Tratado Regional sobre la hipoteca centroamericana dinamizará el mercado hipotecario, agilizará gestiones y de una manera sistemática homologará procedimientos y regulaciones, motivo por el cual es importante que los órganos legislativos nacionales viabilicen el proceso interno de aprobación que permita su pronta entrada en vigor para su implementación.

La Unión Europea (UE) (http://www.europa.eu/index_eshtm recuperado 03.06.2014), 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 la región Centroamericana y Republica Dominicana.

La Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID), en el documento elaborado por el consultor Fernando Ferro USAID (2005), establece “que el desarrollo de una hipoteca centroamericana uniforme sería una herramienta para generar seguridad en los derechos de propiedad y un aumento de capital a través del uso de la propiedad inmueble, para garantizar transacciones comerciales”.

Al respecto y de acuerdo a lo que establece Uceda (2012: 52), se define la hipoteca centroamericana con ciertas características muy puntuales:

... que la hipoteca centroamericana constituye un instrumento de garantía hipotecaria que permitirá obtener un crédito en cualquiera de los países de la región Centroamericana, Panamá y República Dominicana, indistintamente del domicilio del contratante deudor y acreedor por la ubicación del inmueble que lo garantiza.

Con todo lo anterior se afirma que la hipoteca centroamericana es una figura jurídica novedosa que debe entenderse como un derecho real de garantía, distinto a cualquier otro existente, con un ámbito de aplicación regional, la cual posee una normativa especial y diferente a la hipoteca convencional, además de formalizarse, registrarse y ejecutarse de una forma particular. Los aspectos más relevantes de las distintas definiciones y consideraciones aportadas por todas las instituciones, nos enriquecen para que se comprenda de una mejor forma su funcionamiento. Es importante resaltar que en la actualidad sin la implementación de esta figura los bancos de cada país de la región no facilitan el otorgamiento de créditos garantizados con propiedades cuya

ubicación se encuentre afuera de las fronteras de dicho país, pero precisamente al homologar una normativa especializada y que sea igual para todos los países de la región, se pretende que la mentalidad de los bancos cambie y permita y agilizar y hacer factible dichos créditos.

Naturaleza jurídica

La hipoteca como tal, es un derecho real de garantía que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación. A pesar que la hipoteca centroamericana se sustenta en una normativa homogénea especializada, la cual nace a la vida jurídica a través del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, no puede modificar su naturaleza, y la misma según el Código Civil guatemalteco constituye un derecho real de garantía.

El Tratado regula el objeto y naturaleza en el artículo uno, al respecto establece que la naturaleza jurídica de la hipoteca centroamericana consiste en ser un instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados Parte, en razón de la situación del inmueble, del domicilio del garante hipotecario o del domicilio del acreedor hipotecario. Para su operatividad los Estados Parte convienen en homologar a través del Tratado los requisitos de fondo y de forma, los procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de las mismas, así como los efectos derivados de estos.

En dicha normativa, la naturaleza jurídica que se le da a la misma es la de constituir un instrumento y no un derecho de garantía, sin embargo, la esencia de dicho derecho real de garantía se define como el poder personal y directo que una persona ejerce sobre un bien que le es propio a otra persona y esta naturaleza no se puede discutir y así lo establece el artículo 822 del Código Civil al definir la hipoteca como un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación.

Elementos

Los elementos de la hipoteca centroamericana como en toda figura jurídica se pueden clasificar en elementos personales, elementos reales y elementos formales. Los elementos personales están constituidos por el sujeto activo y por el sujeto pasivo, que en este caso serán, acreedor hipotecario y deudor o garante hipotecario. El elemento real lo constituye el bien inmueble que se dará en garantía, que en caso de la hipoteca centroamericana podrá estar ubicado en cualquiera de los Estados Parte y por último se habla de un elemento formal, el cual está resaltado por la escritura pública o instrumento público que contiene el contrato en donde se plasma el crédito garantizado con la hipoteca centroamericana. Todo esto se integra al contenido del Tratado respectivo, ya que se extrae del artículo número dos de dicha disposición, que los elementos fundamentales de toda hipoteca

centroamericana y sin los cuales no puede existir la figura jurídica son los siguientes.

Como primer elemento esencial de la hipoteca centroamericana aparece el acreedor hipotecario, quien es la persona o entidad que facilita un crédito y que tiene un derecho personal que lo faculta para exigir el cumplimiento de una obligación contraída por dos partes con anterioridad y cuyo sustento es un contrato. Al decir que la obligación es contraída por dos partes, del otro lado de la obligación está el garante hipotecario, quien es la persona que constituye el gravamen de hipoteca centroamericana y por ende se compromete a responder con el bien inmueble dado como garantía en el contrato respectivo en caso de incumplimiento de la obligación correspondiente. Luego aparece el estado parte, que lo constituye el país que ha suscrito y ratifica el Tratado y con respecto al cual el Tratado está en vigencia. A la fecha los únicos países que han ratificado dicho Tratado y por consecuencia se consideran formalmente como Estado Parte son Guatemala y el Salvador y se está a la espera que en el transcurso de este año se incorpore un tercer estado para que entre en vigencia el Tratado.

Por último, pero como elementos de vital importancia de la hipoteca centroamericana aparecen los Registros de la Propiedad que intervienen en los procesos de recepción, calificación e inscripción de dicha

hipoteca, está por un lado el registro receptor, que lo constituye la oficina registral facultada para la recepción e ingreso de los instrumentos de hipotecas centroamericanas y cualquier otra documentación relacionada con las mismas, que deben tramitarse en el registro sede y por el otro lado se encuentra el registro sede, que es la 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.

Características

Al tratar el tema de las características de la hipoteca centroamericana es importante establecer cuáles son y su significado en el desarrollo de la hipoteca común, para poder así comprender de una mejor forma las características reguladas en el Tratado que regula la hipoteca centroamericana. Como primer punto hay que dejar claro que la hipoteca como garantía real afecta únicamente los bienes sobre los cuales recaiga la obligación sin que de ninguna forma el deudor posteriormente quede obligado personalmente en caso de incumplimiento ni aunque esto haya sido pactado expresamente por las partes.

Como segundo punto, la constitución de la hipoteca da derecho al acreedor, para promover la venta judicial del bien gravado en el momento que la obligación sea líquida y exigible y la obligación

correspondiente no haya sido cumplida. A esto hay que agregarle que de acuerdo al Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana se regula un procedimiento específico para poder ejecutar dicha garantía y esto se debe a que el inmueble puede estar ubicado en un país y el acreedor hipotecario estar constituido en otro, por lo que es muy importante estar claros y dominar las disposiciones que regulan este tema y que al final del trabajo se desarrolla con amplitud para así poder dilucidar en el momento de su incumplimiento, ante que juzgado interpondré la demanda respectiva.

Las características mencionadas anteriormente y que se extraen del contenido del Código Civil guatemalteco, se complementan a éstas otras que según, Escobar (2013: 60-61), representan un fundamento importante en la base de la hipoteca centroamericana, como se dijo anteriormente es un derecho real de garantía porque está establecido en ley, es accesorio porque es un derecho real constituido en seguridad de un crédito cierto en dinero, es solemne porque la hipoteca solo puede ser constituida en escritura pública y por último es de suma importancia mencionar que es convencional ya que es fruto de un acuerdo entre partes que requiere a la vez la aceptación por parte del acreedor en la escritura pública.

Una vez presentado el panorama general de las características más importantes de la figura de la hipoteca en la cual se toma como fundamento la legislación y los autores citados con anterioridad, se menciona a continuación las características que según el Tratado posee toda hipoteca centroamericana. Toda hipoteca de esta índole se debe consignar en instrumento público, se entiende como instrumento público en la legislación guatemalteca a la escritura pública, ya que como esta garantía es constitutiva y precisa de su inscripción en el Registro General de la Propiedad y de acuerdo a lo estipulado en dicho ordenamiento, todo contrato que tenga que inscribirse debe de constar en escritura pública.

Posteriormente establece el Tratado que dicho instrumento o escritura pública se otorga ante notario y con esto hay que resaltar que el ejercicio de la función notarial a nivel de toda la región centroamericana toma un nuevo reto a raíz de la entrada en vigencia del Tratado, la función notarial por ende crecerá y los notarios tendrán ahora funciones regionales al momento de la constitución de la hipoteca centroamericana. En lo que respecta al notario, este debe de cumplir con cláusulas mínimas establecidas en el propio Tratado, ya que tiene un ámbito de aplicación regional, se origina de una normativa especializada y distinta a cualquiera otra.

Se resalta la validez que la hipoteca centroamericana tiene en todos los Estados Parte y que la misma, constituye derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior salvo limitaciones constitucionales establecidas en los Estados Parte. Con esta característica se abre la puerta para ser perseguida sin perjuicio de quien sea el propietario del inmueble. A su vez, la hipoteca centroamericana es constitutiva, puede constituirse con la comparecencia del garante hipotecario o de todos los contratantes, puede formalizarse en cualquier tipo de moneda y por último, tiene fuerza ejecutiva.

Al hacer un análisis de todas estas características reguladas por el Tratado hay que mencionar aquellas disposiciones que aportan diferencias con la hipoteca común y dentro de estas características resalta, en primer lugar el hecho de poder constituir una garantía válida en todos los Estados Parte como una forma de regionalizar el derecho real de garantía y que tiene como finalidad agilizar la economía de los países centroamericanos. En segundo término, que la hipoteca centroamericana es constitutiva, lo cual significa que la misma nace a la vida jurídica como un derecho real de garantía hasta el momento de ser inscrita en el Registro de la Propiedad. Por esta razón, debe prestarse atención a la característica que resalta el derecho de preferencia de la hipoteca centroamericana sobre obligaciones posteriores, pues habrá que

establecer si se entiende por obligaciones posteriores las llevadas a cabo antes o después de su inscripción en el Registro, o antes o después de su formalización en escritura pública.

Clasificación

Según Brañas (1996), existen varias clasificaciones sobre la hipoteca común que pueden ayudar a desarrollar este tema, pero en ese sentido el Tratado es bastante específico en regular tres posibilidades que poseen las partes al momento de constituir la hipoteca centroamericana, en este orden de ideas antes de explicar la clasificación contenida en el Tratado se extrae la clasificación que más se ajusta a la legislación guatemalteca. La hipoteca siempre es convencional, sin embargo la obligación de constituir hipoteca pueda emanar de la ley o de una resolución judicial.

Por otra parte Escobar (2013: 63-64) dentro de su trabajo explica que una persona que solicita un crédito puede perfectamente dar en garantía un bien inmueble para asegurar el cumplimiento de la obligación o un tercero puede hipotecar de la misma forma, para asegurar una obligación ajena, así a ésta clasificación se le denomina, la celebrada por el deudor o por un tercero.

El Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana en el artículo dos regula que puede constituirse la hipoteca centroamericana de las maneras siguientes:

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.

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 cedularía: 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.

Según la normativa que regula a la hipoteca centroamericana, se establecen los tres tipos de hipoteca descritos anteriormente, debido a que los bancos de los diferentes países cuentan con directrices bancarias regionales que estipulan las opciones crediticias en las cuales debe ser otorgado determinado crédito y como un mecanismo de facilitación en el otorgamientos de dichos créditos se llega a esta clasificación aceptada y actualmente utilizada por la mayoría, por no decir por todos los bancos de la región centroamericana, esto con el fin de hacer posible la implementación de la hipoteca centroamericana.

Principios

La relación de los principios generales que rigen la actividad registral con el sistema de folio real, sobre todo por la seguridad que brinda este sistema, deben asociarse con la hipoteca centroamericana, ya que, en cada etapa del proceso registral de un bien, se ven involucrados cada uno de estos principios de manera consecutiva. No es la excepción en el caso de la hipoteca centroamericana, al respecto, Domínguez, Flores y Uceda (2011: 121-122) establecen los principios más relevantes.

Para comenzar el análisis de estos principios tenemos que mencionar, sin duda, uno de los más importantes, el principio de rogación, el cual establece que cualquier inscripción que se realice debe ser requerida por quien tenga interés, también se refiere al impulso que en este caso debe de dar el Registro de la Propiedad tanto receptor como sede hasta su devolución. Luego encontramos el principio de especialidad, que se refiere a los requisitos que debe llenar la inscripción de la hipoteca centroamericana para que la misma se lleve a cabo en el Registro de la Propiedad. Con más fundamento existe en esta figura el principio de especialización ya que el Tratado regula específicamente su normativa y procedimientos específicos.

El Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana regula una serie de requisitos de fondo y de forma que debe reunir para su efectiva inscripción y por lo mismo su observancia es obligatoria para poder inscribir dichos instrumentos, a este principio fundamental en el derecho registral se le llama principio de legalidad. Otro principio a destacar es el de eficacia, que va dirigido al servicio que presta el Registro de la Propiedad, el cual tiene que procurar que no se impongan costos indebidos en tiempo y en dinero al usuario y velar por la modernización de la administración de la información que se vierte al sistema informático y unido a este principio de eficacia, de la mano aparece el principio de transparencia, el cual establece que las leyes y las normas son coherentes y conocidas, la información es compatible dentro del sistema de registro y los registros están disponibles para quien busca información legítima, especialmente el titular de derechos.

Por último se encuentran tanto el principio de integridad como el principio de equidad, los cuales hacen referencia al hecho que puedan coexistir distintas clases de bienes inmuebles, derechos de dominio, de uso y de goce que puedan usarse como garantía de operaciones financieras y que los inmuebles informales se incorporan al sistema de registro y que la norma jurídica se aplique por igual a la propiedad de todas las personas, sin distinción de sexo, condición social, ni raza.

Por su parte USAID (2005: 3) en su obra, remarca una serie de principios rectores para el fortalecimiento de la propiedad inmueble, los mismos representan sin alguna duda el fundamento sobre la cual se impulsa la economía de la región centroamericana, al respecto se establece lo siguiente

... que el objetivo de desarrollar un instrumento hipotecario en la práctica con una operación eficiente y efectiva requiere el reconocimiento por parte de los sistemas jurídicos y la consagración en el marco legal de cada uno de los países de los principios fundamentales siguientes: 1) El reconocimiento efectivo y practico del principio de propiedad como elemento rector de la seguridad jurídica; 2) que la intervención de las autoridades regulatorias no constituya un elemento restrictivo de la autonomía de la voluntad y del flujo activo de los capitales de la comunidad centroamericana y 3) la centralización de un registro público inmobiliario en materia de garantías hipotecarias para eliminar o mitigar el efecto de una información asimétrica.

Al realizar un análisis de estos principios fundamentales y de gran sustento para esta figura jurídica, se pone de manifiesto la importancia que constituye cada uno de ellos para cimentar la figura de la hipoteca centroamericana. Los principios constituyen su fundamento, origen o razón de ser y sin cada uno de ellos simplemente no hubiera sido posible su implementación y aceptación por cada uno de los países de la región. De la misma forma representan una parte necesaria para comprender su contenido y su funcionamiento, se explica dentro de los mismos las tres etapas fundamentales de su existencia, que son la formalización, inscripción y ejecución.

Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana

Dentro de los antecedentes más importantes de la hipoteca centroamericana, sin duda el protagonismo de dicha figura lo tienen los Registradores de Iberoamérica, los cuales son invitados año con año a presenciar distintos cursos registrales por parte de sus respectivos Registro y cuya finalidad es la actualización en temas de importancia registral.

Es en el año de 1999, que en una de esas invitaciones surge la inquietud de trabajar el tema de la hipoteca centroamericana, posteriormente en el año 2005 justamente en la ciudad de Antigua Guatemala se crea el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP) cuya finalidad radica en constituir un ente regional de cooperación, coordinación e integración con independencia técnica, entre los países centroamericanos y Panamá, con las competencias necesarias en las leyes nacionales para el manejo de los Registros de la Propiedad de cada país, y es allí en donde los Registradores de la Propiedad de la época deciden formar un cuerpo colegiado particular cuyo fin es abordar temas encaminados a modernizar sus procesos.

Dentro de tantos temas se les ocurre de manera extraordinaria trabajar la hipoteca uniforme para Centroamérica y Panamá, es decir un estatuto jurídico nuevo que tiene algún antecedente en los esfuerzos que había hecho Europa con la euro hipoteca pero que la región centroamericana llevo a cabo de una mejor manera. Es importante mencionar cuales son los objetivos principales del CRICAP, y como lo establecen Ramírez y Figueroa (2013: 3).

Los objetivos centrales de CRICAP consistieron originalmente en: a) fomentar el fortalecimiento institucional de los Registros de la Propiedad; b) promover la coordinación y compatibilización de las posiciones de interés común de los organismos que integran el Consejo en sus relaciones con entidades públicas y privadas nacionales e internacionales, lo mismo que iniciativas regionales, tales como la de las Cumbre de las Américas Sobre Sistemas Registrales y Catastrales; y c) Establecer un sistema para dar seguimiento y apoyar los distintos procesos de modernización de los Registros y las metas de las Cumbres Iberoamericanas.

En el año 2007 se firma en Guatemala el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, el cual es suscrito por todos los países de la región y se incluye Panamá con el consenso de todas las Cancillerías y los Ministerios de Relaciones Exteriores y posteriormente se une República Dominicana. El Tratado contiene el marco normativo para la formalización, registro y ejecución de una hipoteca que tenga validez en todos los Estados Parte y pueda constituirse en cualquiera de ellos independientemente del Estado en donde se encuentre ubicado el bien inmueble y del domicilio del deudor y del acreedor.

Guatemala emite el Decreto 35-2010 con fecha nueve de septiembre de 2010 por el Congreso de la Republica en el cual se ratifica el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana de las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana. El mismo se publica el siete de octubre en el Diario de Centroamérica y entra en vigencia ocho días después. A la fecha el Tratado se encuentra ratificado por el Congreso de la República de Guatemala y por el Congreso de la República de El Salvador, por lo que únicamente se está a la espera que un tercer Estado lo ratifique para que entre en vigencia. La posición de los otros Estados está actualmente en situación de determinar la ratificación del Tratado, todos los países de la región lo suscribieron, sin embargo actualmente existen cuestiones políticas internas que llevan a los otros países a no haber ratificado a la fecha el Tratado. Se piensa que los países más entusiastas y más preparados en el tema como lo son Panamá y Costa Rica son los próximos en ratificarlo, pero a la fecha no ha sucedido.

Contenido del Tratado

El Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana fue creado como un instrumento de integración registral, que permite poder ofrecer financiamiento a cualquier persona jurídica o natural cuando la garantía hipotecaria esté situada en otro país

diferente al que se encuentra el solicitante del crédito, sin necesidad de modificar las leyes internas de cada país.

Como todo tratado internacional, representa un acuerdo entre dos o más Estados que contiene aspectos generales y normas aplicables a los países que suscriben dicha normativa y en este caso es la hipoteca centroamericana. En virtud del Tratado todos los países signatarios se comprometen a cumplir con las obligaciones contenidas en él, ya que los mismos contribuyen al establecimiento de una legislación uniforme pues el mismo Tratado fue discutido y aceptado por representantes de cada uno de los países involucrados y posteriormente aprobados por la legislación de cada país.

De esta manera, constituye un acuerdo único a nivel mundial, así como un modelo para la superación de las debilidades registrales de otros países. Como indica Uceda, (2012: 55) “en dicho documento se establecen las cláusulas mínimas y uniformes para todas las hipotecas centroamericanas”.

La parte considerativa del Tratado resalta el aumento de operaciones financieras y de inversión en los Estados Parte, así como el incremento en el volumen de transacciones inmobiliarias y propone un marco legal para brindar condiciones de seguridad jurídica a dichas transacciones. El

Tratado se encuentra contenido en diez capítulos y cuarenta artículos, dentro de su contenido se regulan los objetivos, la naturaleza jurídica y las características que hacen de la hipoteca centroamericana un instrumento novedoso y distinto a cualquier otra figura jurídica existente; así también, en su artículo número dos, define varios conceptos útiles para la mejor comprensión del Tratado. Entre otras definiciones, es importante resaltar la Reserva de Prioridad, que más adelante se explicará con detenimiento.

El Tratado regula la actividad notarial para estos instrumentos, los mecanismos de ejecución de dicha hipoteca, los Registros de la Propiedad que brindan sus servicios, y la forma y procedimientos registrales para la inscripción de la hipoteca. Así también, establece sus posibles efectos registrales, la forma de calificación y, en caso de suspensión o denegatoria de las respectivas inscripciones, los recursos disponibles y pertinentes que se adecuen al caso en particular. Todo esto, sin dejar de lado el arancel respectivo que regule los honorarios a ser cancelados por los usuarios para poder utilizar esta herramienta que, por ser un instrumento regional donde existen varias monedas en curso, lo que se pretende es implementar protocolos especializados mediante los cuales se adopte un arancel registral único a nivel centroamericano una vez el Tratado entre en vigencia.

Formalización de la hipoteca centroamericana

Para definir correctamente la hipoteca centroamericana hay que desarrollar y explicar los diferentes actos que se requieren para su existencia, estos actos son la formalización, el registro y la ejecución, cada uno de ellos será desarrollado en los temas siguientes, y ahora es el turno de tratar el tema de la formalización de la hipoteca centroamericana. USAID (2005: 35) define la formalización de la hipoteca centroamericana como “la acción que consiste en preparar y suscribir un documento constitutivo de la garantía hipotecaria, en el cual intervienen tres actores los cuales son el acreedor, el deudor-deudor hipotecante y notario”.

Para su formalización es indispensable cumplir con algunos requisitos mínimos de información antes de plasmar en el instrumento el contenido del mismo y la aceptación de los contratantes, de acuerdo a las recomendaciones de USAID (2005: 35-36), se tiene que solicitar certificación autenticada de la propiedad emitida por el Registro de la Propiedad en donde se haga constar la identificación del inmueble, la identificación del propietario y los gravámenes que posea. Posteriormente el proceso de formalización consistirá en que el acreedor se reúna con el deudor hipotecario, se obtenga la certificación registral de la situación del inmueble, el mismo deudor solicita anotación

preventiva, para luego en presencia del notario y de las partes se elabore y se otorgue la escritura constitutiva de la garantía hipotecaria y finalmente se envía el documento al registro para su inscripción.

El Tratado establece que cualquiera sea la variante de hipoteca que se constituya, la misma debe documentarse en escritura pública, ante notario y de acuerdo a las formalidades establecidas en el Tratado propiamente dicho. Lo anterior hace referencia a la hipoteca centroamericana como un instrumento cuyo objetivo es la consecución de la garantía regional del derecho sobre bienes inmuebles sin importar el país de residencia o donde se lleve a cabo la transacción hipotecaria.

En el artículo número cuatro del Tratado se indica, que es irrelevante si la hipoteca centroamericana es simple, abierta o de cédula; de igual forma se constituirá en escritura pública, celebrada ante un notario autorizado en cualquier Estado Parte y con las formalidades a exponerse a continuación.

Contenido de la escritura pública

El artículo cuatro del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana regula que toda escritura pública en la cual se formalice una hipoteca centroamericana, debe contener ciertos requisitos mínimos.

Como primer requisito es necesario consignar el número de escritura, lugar, fecha, hora de otorgamiento y nombre completo del notario autorizante. El hecho de consignar la hora del otorgamiento procura la certeza en la prelación de la constitución de la hipoteca centroamericana. Con respecto al nombre completo del notario autorizante, es una novedad para el ordenamiento jurídico nacional ya que el Código de Notariado en su artículo 29 establece los requisitos mínimos de toda escritura pública y no se encuentra esta disposición, con su inclusión en el Tratado evita posibles problemas y confusiones a largo plazo al momento de dilucidar algún problema entre las partes.

El segundo requisito consiste en identificar a los comparecientes. Es de mencionar que el Tratado habla de comparecientes y no de otorgantes como aquella distinción clásica que sigue nuestro Código de Notariado en donde se diferencian los efectos de cada uno de ellos, pero para el Tratado son simplemente 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 de que sea mayor de edad, profesión u oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identidad. Si se tratase de persona jurídica o moral, el notario deberá identificar nombre, razón o denominación social, nacionalidad y domicilio, así como relacionar la personería de su representante legal que deberá incluir los datos de

inscripción vigentes en el registro correspondiente. Como tercer requisito se requiere que en ambos casos mencionados anteriormente, se consigne el número del documento que identifique tributariamente o su caso el número único de identidad.

El cuarto requisito consiste en la declaración expresa que la hipoteca se constituye bajo las condiciones del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana. Este requisito se refiere básicamente al pacto expreso que obliga a las partes a someterse a las condiciones del Tratado, en lo que respecta a la constitución, inscripción y ejecución de la hipoteca centroamericana.

Como quinto requisito se requiere la identificación física del inmueble e información registral que incluya datos de inscripción y de catastro o mensuras catastrales cuando dicha información esté disponible. Con esta disposición se entiende que sólo podrán constituirse como garantía hipotecaria aquellos bienes inmuebles inscritos en los Registros de la Propiedad, o bien, derechos posesorios que se haya titulado supletoriamente conforme a los procedimientos establecidos en la propia legislación y que también estén inscritos en los Registros.

El sexto requisito establece que tanto el acreedor hipotecario y el garante hipotecario deben realizar una descripción de las obligaciones garantizadas y esto a raíz de que se encuentran relacionados por un vínculo jurídico, ligados a un contrato de mutuo o similar entre las partes y por tal motivo la hipoteca centroamericana no puede constituirse de manera acausal.

El séptimo requisito habla que en la escritura pública que contiene la garantía hipotecaria se establezca el 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, deberá establecerse su mecanismo de convertibilidad, en caso de ejecución judicial, esto con el fin para facilitar su liquidez.

El octavo requisito requiere la necesidad de consignar el plazo por el cual se constituye la hipoteca. 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.

El noveno requisito establece que sólo podrá someterse a la jurisdicción del Estado Parte donde esté situado el inmueble. Por lo tanto, en el caso de Ejecución Judicial, el acreedor deberá interponer la demanda judicial en la jurisdicción del Estado Parte, donde esté situado el inmueble. Con esta explicación es indispensable por lo tanto consignar domicilio especial.

Como último requisito, los comparecientes deben expresar que se someten a los procedimientos judiciales contemplados en el presente Tratado. Cualquier otra disposición acordada por los comparecientes que no contravenga lo establecido en el presente tratado puede ser incluida en la escritura constitutiva sin ningún problema. Con relación a las cesiones del crédito hipotecario, el Tratado regula que 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 tendrá que inscribir en los Registros de la Propiedad respectivos.

La función notarial dentro de la hipoteca centroamericana

La función notarial es el que hacer notarial, en un sentido jurídico Muñoz (2012: 91-92) establece que el notario en el ejercicio de su función está encargado en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, para luego redactar los instrumentos que se

adecuen a dicha voluntad para la consecución del fin respectivo, a estos instrumentos les confiere autenticidad, se conservan los originales y se expide copias que dan fe. En lo que respecta a este trabajo es importante hacer esta introducción y proporcionar una breve explicación de la función notarial para determinar y tener muy claro el papel tan importante que juega el notario en la implementación de esta nueva figura jurídica.

En el Tratado se describe de manera escueta la función que ejerce el notario autorizante en la elaboración del instrumento que contiene la hipoteca centroamericana. Se establece que, 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. Con la aplicación del Tratado, el ejercicio de la profesión de notario crece y se regionaliza y dentro de las diferencias que podemos encontrar en el desarrollo de la función notarial y según lo regulado en el artículo cinco se establece lo siguiente

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.

Las funciones que el notario desempeñará en la aplicación del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana serán claves para la constitución de una buena garantía, que en su funcionamiento proteja no sólo al acreedor sino que por el contrario asegure los derechos de ambas partes. El notario en virtud de su función asesora y fedataria, tiene la obligación de conocer y entender todos los requisitos de formalización, inscripción y ejecución de la hipoteca centroamericana porque no podrá alegar ignorancia de sus disposiciones, ya que podrá perfectamente conocer los requisitos para la constitución de la hipoteca común, pero como se explicó con anterioridad, con la entrada en vigencia del Tratado, se tiene que olvidar por completo de cumplir con los requisitos que expresa el Código de Notariado y aplicar exclusivamente la normativa y requisitos consignados en el Tratado.

Inscripción de la hipoteca centroamericana

Al tratar el tema de la inscripción de la hipoteca centroamericana es oportuno resaltar cómo define el Tratado, en su artículo número dos, lo que se entiende por inscripción, y al respecto, señala “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”.

El Tratado establece una serie de requisitos que son necesarios para poder realizar la inscripción de la hipoteca centroamericana en el Registro de la Propiedad. El interesado debe presentar como requisito principal la escritura pública en la que se constituya, modifique o cancele la hipoteca centroamericana, junto con esa escritura debe de acompañar una certificación extractada emitida por el Registro Sede de ubicación del inmueble. Otro requisito indispensable según el Tratado y que puede presentar un poco de problema para Guatemala es la presentación de la información catastral o levantamiento topográfico donde está ubicado el inmueble, ya que actualmente el Registro de Información Catastral tiene deficiencias en esa materia, y por último, se requiere el comprobante del pago de los honorarios de acuerdo al arancel fijado para el servicio de dicha figura de acuerdo al Tratado.

El procedimiento establecido en el Tratado para la inscripción de la hipoteca está fundamentado en el acceso que se pueda tener en la verificación de la titularidad de los bienes y el estado de garantías que son otorgadas a los acreedores para el respaldo de los créditos hipotecarios en cualquier Estado Parte. El desarrollo de esta herramienta permitirá la publicidad, así como la información necesaria que dote de seguridad jurídica a los acreedores, aunque estén ubicados en distinto país de donde se lleva a cabo la operación registral.

De acuerdo a Benítez (2012: 15), es de vital importancia la cooperación que tiene que existir entre Registros de la Propiedad de los países suscritos al Tratado con respecto a este procedimiento específico, el cual lo explica de la forma siguiente:

En esencia, los procedimientos de calificación e inscripción se continuarán realizando en el país en que se encuentra el inmueble, aunque el gravamen sobre el inmueble sea solicitado desde otro de los países participantes en la iniciativa. Para ello, se hace vital la interconexión entre todos los países para que provean la información requerida para la generación de las boletas y su incorporación inicial en la base de datos registral regional. Para que el procedimiento pueda ser realizado, se ha previsto la creación de la figura del Registrador Centroamericano, que se encargaría de los procedimientos de calificación, observación, inscripción, o denegatoria en cada uno de los registros que componen la iniciativa. Estos procedimientos serían realizados en una ventanilla de Registro Centroamericano, en el interior de las instituciones de registro actuales, lo que lleva a concluir que serían una especie de servicio en línea solicitado desde otro país, pero que no implica romper con el modelo actual de inscripción en los países.

Los efectos registrales que producirá la inscripción de la hipoteca centroamericana se establecen en el artículo número once del tratado y, al respecto, es importante acotar que 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. Esto, con excepción de los Estados Parte en que por disposiciones legales se establezca otro procedimiento.

Unidad registral especializada

Se crea por disposición legal del Tratado en cada Registro una unidad relacionada con la hipoteca centroamericana, en el caso de Guatemala se tiene desde ya el acuerdo administrativo de creación de esta unidad especializada. Lo que pretende el Registro General de la Propiedad de Guatemala es que esa unidad esté conformada por cada uno de los trabajadores de la Institución para que a través de capacitaciones especializadas todos sus integrantes de la operación registral conozcan y manejen la normativa, requisitos y funcionamiento para la debida aplicación del proceso de inscripción de la hipoteca centroamericana y de la expedición de todos los informes, certificaciones y demás documentos relacionados con la misma. El artículo siete establece lo siguiente:

Esta unidad registral dependerá directamente de la dirección de Registros o del ente encargado de la administración del Registro de Propiedad Inmobiliaria del Estado Parte donde funciona, y estará conformada por al menos un Registrador de la Propiedad, quien será el responsable de la misma. Para ser Registrador de esta unidad, se requerirá cumplir con los requisitos para desempeñar la función registral, establecidos en la legislación del Estado Parte donde se ejercerá dicha función. Las responsabilidades de los registradores de estas unidades y de sus colaboradores, estarán sujetas a las señaladas en las leyes y normativas de los Estados Parte y a las establecidas en el presente Tratado. Las oficinas de los Registros de Propiedad Inmobiliaria de los Estados Parte suscriptores de este Tratado, estarán interconectadas electrónicamente; y tendrán bajo su responsabilidad el manejo de la información generada en el sistema computarizado del registro centroamericano de hipotecas, el cual deberá actualizarse después de cada inscripción por el Registro Sede.

Según Uceda (2012: 57-58), la Unidad Registral Especializada de cada país miembro del Tratado recibirá y precalificará los Instrumentos, y así también emitirá una boleta en la que se especifique el día, la hora, y el número correlativo de cada uno.

En atención al artículo citado anteriormente, el Registro General de la Propiedad de Guatemala emite el Acuerdo Administrativo número 29-2012, mediante el cual se crea dentro del mismo Registro, la unidad especializada de la hipoteca centroamericana. Esta unidad tendrá a su cargo el proceso de inscripción de los informes, certificaciones y demás documentos relacionados con la hipoteca centroamericana. En dicho acuerdo se establece, en el artículo dos, que la unidad especializada de la hipoteca centroamericana estará a cargo de al menos un Registrador Auxiliar Jefe y dos Registradores Auxiliares. Así también, contará con el apoyo de dos operadores registrales. Todos velarán por el desarrollo de la unidad, con la pretensión que la misma esté interconectada electrónicamente con los demás Estados Parte. El artículo tres establece que el Acuerdo surte efectos a partir del día seis de noviembre del año dos mil doce, y debe asentarse en el libro electrónico de acuerdos del Registro General de la Propiedad.

Calificación registral

Otra innovación que se plasma dentro del Tratado y que tiene que ver con la calificación registral, es precisamente que debe de ser una calificación integral e uniforme para evitar como resulta en la actualidad en el Registro de la Propiedad, que una vez ingresado el documento a operación registral, el operador revise completamente el instrumento y de ser el caso señale todos los motivos de suspensión que pueda tener el documento en un solo acto, para evitar que el mismo documento ingrese 2 o hasta 3 veces por distintos motivos de suspensiones. Además se establece que la calificación debe de ir a la forma y al fondo del instrumento, por lo tanto se debe tener certeza y estar muy claros dentro del personal de cada Registro, qué requisitos establece el Tratado de fondo y de forma que afectan y requiere la escritura de constitución de la hipoteca centroamericana para evitar que por desconocimiento de los operadores y registradores se le deduzcan responsabilidades al propio Registro por no conocer a fondo dicha figura.

Hay que mencionar que por primera vez se define que es la calificación registral, ya que la legislación guatemalteca no lo hace, el artículo dos del Tratado la define así

... 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.

El registrador al realizar la calificación registral podrá inscribir, suspender o denegar la inscripción de los instrumentos de hipoteca centroamericana. En referencia a esta situación, Uceda (2012: 58) describe y sintetiza de una forma muy atinada los pasos a seguir en este proceso:

El Registrador Receptor precalificará, dentro del día hábil siguiente, el instrumento para verificar el cumplimiento de las formalidades extrínsecas. Después de precalificado el instrumento, se enviará electrónicamente, junto con la precalificación, al Registro Sede.

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

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.

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.

La denegatoria se hará por medio de una resolución donde se expresarán las razones y fundamentos legales. El interesado deberá retirar el instrumento o hacer uso de los recursos pertinentes.

Lo anterior significa que el Registro de la Propiedad de Guatemala, como Registro Sede, al recibir los instrumentos, los calificará y verificará que cumplan con los requisitos de fondo y forma establecidos en el Tratado, para luego inscribir, suspender o denegarlos.

Todo esto deberá llevarse a cabo en un plazo no mayor de ocho días hábiles, de acuerdo a lo establecido.

Tal como se mencionó antes, los requisitos que deben contener el instrumento de constitución de la hipoteca centroamericana, así como cualquier otro contrato que la modifique, amplíe o extinga, están establecidos en el artículo cuatro del Tratado. Estos hacen referencia, entre otras cosas, a su constitución en escritura pública otorgada ante notario autorizado en cualquiera de los Estados Parte, así como a la consignación de lugar, fecha y hora de otorgamiento.

Recursos administrativos

Otro tema que es nuevo para efectos del Registro General de la Propiedad de Guatemala es la regulación y la posibilidad que presenta el Tratado de poder plantear recursos administrativos, esto es muy importante porque al día de hoy no existe en nuestra legislación recursos de este tipo en contra de suspensiones o denegatorias antojadizas y sin un fundamento legal. En el Tratado se regula sus plazos y los casos en los cuales se pueden plantear.

La suspensión o denegatoria pueden darse como resultado de la calificación de forma y fondo que realiza el Registro de la Propiedad del Estado Parte en el que se encuentre ubicado el inmueble que constituye

la garantía y en que se debe de realizarse la inscripción registral. En cualquiera de estos dos casos, la resolución emitida por el Registro Sede, será notificada al interesado quien tiene la opción de retirar el instrumento o hacer uso de los recursos correspondientes, los cuales se explicaran a continuación.

El recurso de revisión, como se define en Domínguez, Flores y Uceda (2011: 138-139), hace referencia al acto procesal administrativo, mediante el cual se impugnan las resoluciones que ocasionan un agravio a efecto de obtener su reconsideración, por parte del mismo registrador que resolvió. Este recurso procede contra la suspensión del trámite registral que se da por parte del Registrador Sede. El artículo veinte del Tratado regula el procedimiento y establece lo siguiente:

... si el interesado no estuviere de acuerdo con la resolución del Registrador Sede que ordena la suspensión, podrá recurrir en revisión ante el jefe inmediato de dicho registrador, por escrito, dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes al de la notificación de la expresada resolución, exponiendo las razones que motivan el recurso; el cual podrá ser presentado tanto en el Registro Sede como en el Registro Receptor del instrumento calificado. En este último caso, se remitirá el escrito que lo contenga al Registro Sede dentro del siguiente día hábil. Recibida por éste la documentación, se mandará oír al Registrador Sede dentro de tercero día hábil, y se resolverá el recurso dentro del octavo día hábil, sin más trámite ni diligencia.

Si el recurso de revisión confirma o mantiene la suspensión sustentada en las observaciones señaladas oportunamente, de todas formas el Registrador Receptor lo hará saber al interesado para que subsane las mismas y presente nuevamente dentro del término de treinta días, el instrumento cuya inscripción le fue suspendida, esta vez, con el

acompañamiento también de la resolución. Si el interesado no subsana las observaciones, el Registrador Sede, denegará la inscripción.

Por otra parte, el recurso de apelación, procede en caso que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento o en los que fuere desfavorable al interesado lo resuelto en el recurso de revisión. El Tratado indica en el artículo veinte literal b) lo siguiente:

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.

En el Tratado no se establece expresamente un plazo específico para resolver este recurso, como se hace en el recurso de revisión, ni se indica el pronunciamiento de fondo de la autoridad recurrida. Esto se debe a que cada Estado Parte puede tener la potestad de aplicar el procedimiento que considere conveniente de acuerdo a cada legislación registral.

En Guatemala esta disposición es compleja y puede generar confusión, ya que de conformidad con el Código Civil, contra la denegatoria, suspensión, cancelación o inscripción de los documentos presentados al Registro General de la Propiedad, lo que procede es el ocurso en queja en la vía incidental, regulado en el artículo 1235, ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil.

Ramírez y Figueroa (2013: 72-73), establecen que si bien es cierto, contra la resolución final del mismo procede el recurso de apelación ante la sala jurisdiccional respectiva. Este no es un recurso de carácter administrativo ante autoridad o funcionario público, como ocurre en otros países, ya que en Guatemala, de conformidad con la Ley de lo Contencioso Administrativo en el artículo 17, se establece que “los recursos administrativos de revocatoria y reposición serán los únicos medio de impugnación ordinarios en toda la administración pública centralizada y descentralizada o autónoma”.

Reserva de prioridad

De los asuntos registrales que presentan una novedad para la legislación guatemalteca y para el ordenamiento jurídico, es que con el Tratado cabe la posibilidad que desde el punto de vista registral se pueda solicitar una reserva de prioridad, y esta significa que con base a una solicitud dirigida al Registro Sede en donde se establezca que está por autorizarse un instrumento público notarial que contiene una hipoteca centroamericana, se necesita que en tantos días (se señale el plazo) ningún otro asiento registral se genere en tanto se reserve la prioridad.

El Tratado la define como un medio de protección jurídica para las partes que pretenden constituir una hipoteca centroamericana, susceptible de inscripción, con la finalidad de reservar al acreedor la prioridad en la presentación de la hipoteca. La inscripción de la reserva de prioridad no ocasiona cierre registral, en relación a la presentación de instrumentos.

El artículo doce del Tratado establece que para la inscripción de la reserva de prioridad el Registro tiene que requerir lo siguiente

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. 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.

La inscripción de la reserva de prioridad, obtenida por el acreedor hipotecario, da a éste la oportunidad de resguardar en el Registro de la Propiedad, un lugar preferente, para la presentación del instrumento definitivo de la formalización de la hipoteca centroamericana, de tal suerte que tendrá noventa días según el Tratado para dicha presentación.

Otro aspecto importante de resaltar de su definición es que establece que la inscripción de la reserva de prioridad no ocasiona cierre registral, con relación a la presentación de instrumentos, lo cual significa que una vez

inscrita la reserva de prioridad, el Registro podrá continuar en la recepción de documentos que afecten el mismo bien inmueble sobre el cual se constituya la hipoteca centroamericana, solamente que los documentos que ingresen relacionados con la finca dada en garantía estarán en cola a la espera de que se cumpla el plazo de la reserva de prioridad para poder operarse.

La reserva de prioridad no está contenida como tal en la legislación guatemalteca, la figura que se le asemeja es la disposición que se encuentra regulada en el capítulo III, de las anotaciones y sus efectos, artículo 1149, inciso número cinco del Código Civil denominada anotación preventiva, que establece que podrán obtener anotación de sus respectivos derechos “el que presentare título cuya inscripción no puede hacerse definitivamente por faltas que sean subsanables en el término de treinta (30) días, pasados los cuales la anotación se tendrá por cancelada de hecho”. Esta disposición se complementa con el artículo 1162 del mismo Código que establece que en el momento que la anotación preventiva se convierta en inscripción definitiva de un derecho, empezará a surtir sus efectos jurídicos desde la fecha de tal anotación y en ese supuesto el registrador a solicitud escrita de quien la hubiere obtenido cancelará las inscripciones de fecha posterior.

Ejecución judicial de la hipoteca centroamericana

Al iniciar este tema es importante mencionar que para que esta figura jurídica nueva pueda existir y tener la aceptación por parte de todos los países Centroamericanos, Panamá y República Dominicana, principalmente para beneficio de los acreedores, que son, generalmente, las instituciones bancarias, es necesario implementar un sistema de ejecución menos complicado, menos engorroso y mucho menos tardado como se tiene en las ejecuciones hipotecarias comunes y corrientes al día de hoy. Al momento de analizar este tema cada uno de los países participantes aportó su experiencia actual en la ejecución judicial y se llegó a la conclusión que aproximadamente un acreedor para ejecutar una propiedad de su deudor que ha incumplido la obligación es de 5 años, y para el caso de la hipoteca centroamericana había que regular y normar este procedimiento de forma distinta para que tuviera éxito. Por esta razón se plasma en el Tratado un apartado específico para la ejecución de la garantía distinto totalmente al regulado por el Código Procesal Civil y Mercantil el cual se explicara a continuación.

Para comenzar a explicar este procedimiento, el Tratado establece 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 el propio Tratado. Esto significa que, en el caso de Guatemala, el juez ante quien se presente la ejecución debe de conocer y verificar el cumplimiento de dichos requisitos para proceder a darle trámite. La ejecución se llevará a cabo en el Estado Parte en el cual se encuentre ubicado el inmueble y serán competentes para conocer de dichas demandas los Jueces de Primera Instancia Civil, a menos que en los Estados en que se lleve a cabo la ejecución se tengan tribunales especializados en materia mercantil o bancaria, como no es el caso de Guatemala.

La solicitud de requerimiento de pago para poder ser aceptada por el juez respectivo debe de acompañar el documento de crédito y el documento de la hipoteca centroamericana debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, así como una certificación registral en la cual conste que la hipoteca se encuentra vigente. Hay que tener mucho cuidado porque la fecha de expedición de dicha certificación no podrá ser mayor de treinta días calendario antes de la presentación de la solicitud de requerimiento de pago al Juez. Una vez se cumpla con estos requisitos, el artículo veintitrés establece que el acreedor por medio de apoderado judicial, presentara su escrito en cumplimiento de las exigencias siguientes.

Como en toda primera solicitud que se dirige al juez, ésta debe de contener la designación del Juez al que va dirigida, información que identifique al acreedor y al deudor, así también como la información que se posea del garante hipotecario y sus domicilios. Luego de todos estos datos generales de los contratantes, es necesario consignar clara y concisamente la relación de hechos y fundamento de derecho, la cantidad líquida de dinero reclamada la cual que deberá expresarse de acuerdo al mecanismo de convertibilidad establecido en el contrato, la dirección del lugar donde el apoderado recibirá notificaciones y la ubicación del inmueble en el cual se puede requerir de pago al deudor y al garante hipotecario en su caso y por último el lugar y la fecha de la solicitud.

El juez con vista de los documentos presentados y una vez realizada la verificación de que cumpla con todos los requisitos mencionados con anterioridad, emitirá una resolución en la cual ordenará el pago de la deuda por capital, intereses, comisiones, recargos, costas procesales y demás saldos a cargo del deudor, así como el embargo del inmueble hipotecado. También ordenará la intervención del inmueble hipotecado, en caso de solicitarlo el acreedor. Deberá remitirse una certificación de esta resolución al Registro de la Propiedad del Estado Parte en que está situado el inmueble, para realizar la anotación del embargo.

La resolución que ordena el pago de la deuda se notificará al deudor y al garante hipotecario, para realizar el pago 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. Estos motivos deberán probarse en un término de cinco días hábiles y solamente por medio de instrumentos públicos o auténticos que acompañarán al escrito correspondiente. La oposición será resuelta dentro de los cinco días hábiles siguientes a su presentación, en la cual puede desestimar o declarar su procedencia, y ejecutará o revocará el requerimiento de pago, en su caso.

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 y con esta dará inicio a la fase del remate que se explicará en el último tema.

Medios de impugnación

El único medio de impugnación admitido en este procedimiento será el recurso de apelación. Este podrá interponerse en contra de cualquier resolución que no admita la solicitud de requerimiento de pago o la que desestime la oposición presentada.

La apelación se interpondrá dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación respectiva, ante el juez que emitió la resolución. Dicho juez 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.

Remate

Esta es la última etapa o procedimiento llevado a cabo por el acreedor hipotecario quien se ve imposibilitado en recibir de su deudor el pago de la obligación a que tenía derecho. Por lo que a través de esta etapa, el acreedor procurará hacerse pago o adjudicarse del bien inmueble dado en garantía y no verse afectado en su patrimonio. La ejecución y el remate lo podemos definir según USAID (2005: 37), como “el procedimiento para obtener el pago de las obligaciones dinerarias y exigibles garantizadas por la hipoteca”.

El Tratado crea un procedimiento especial para que sea posible llevar a cabo la ejecución de la hipoteca centroamericana; sin embargo, se establece en el mismo que, si este procedimiento resulta ineficaz, podrá intentarse la misma acción por medio de un procedimiento establecido por el derecho interno de cada país.

Al respecto del procedimiento, junto a Ramírez y Lavinia (2013: 88-89), y del extracto de los artículos relacionados del Tratado, se puede establecer el siguiente procedimiento de remate, si el deudor no paga o fuere desestimada la oposición, el juez dentro del tercer día hábil después del vencimiento del plazo otorgado al deudor para pagar o transcurrido el plazo para recurrir la desestimación, ordenará la publicación de carteles para subasta o remate, en la sede del tribunal donde se 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 lleva a cabo la ejecución. La subasta o remate se realizara en el lugar, fecha y hora señalada al mejor postor, y el propio Tratado en el artículo 35 establece que se entiende por mejor postor, y al efecto nos dice, es aquella persona que ofreciere el mejor precio.

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

Conclusiones

La hipoteca centroamericana consiste en un instrumento de garantía hipotecaria que permitirá obtener un crédito en cualquiera de los países de la región Centroamericana, Panamá y República Dominicana, indistintamente del domicilio del contratante deudor y acreedor por la ubicación del inmueble que lo garantiza. La hipoteca centroamericana es una figura jurídica novedosa, la cual debe entenderse como un derecho real de garantía con un nombre propio distinto a cualquier otro existente, con un ámbito de aplicación regional, originándose de una normativa especial que tiene como fundamento un Tratado Internacional y diferente a la hipoteca convencional, además de formalizarse, registrarse y de ejecutarse de una forma particular.

El surgimiento de la hipoteca centroamericana constituye un acontecimiento de vital importancia y es realmente un hecho histórico para la región centroamericana por el nivel de desarrollo económico que pretende impulsar, luego de la propuesta que existe en Europa relacionado con una hipoteca europea, representa un acontecimiento único a nivel mundial. Este instrumento permitirá obtener un mayor flujo de créditos para toda la región ya que el procedimiento de formalización, constitución y registro se simplificará y agilizará debido a la incursión de los bancos del sistema en la propuesta de esta figura.

La implementación de la hipoteca centroamericana no requiere la modificación de las leyes internas en cada país, por el contrario, al ser un marco jurídico homogéneo aplicable a cada uno de los países a través del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, no es necesario modificar el Código Civil guatemalteco, ya que en dicho Tratado están contenidos los lineamientos a seguir para su formalización, registro y ejecución.

El Registro de la Propiedad jugará un papel muy importante en el proceso de modernización y desarrollo que propicie las condiciones necesarias para que pueda ser viable el buen funcionamiento de la hipoteca centroamericana, y no solo el Registro de Guatemala velará por esto, tendrá que existir una coordinación constante y un apoyo mutuo entre todos los Registros de la Región para que la información de las propiedades dadas en garantía cumplan la función para la cual ha sido creada.

La iniciativa de la hipoteca centroamericana está sujeta a la voluntad política de los países participantes, ya que depende no solo de la ratificación del Tratado, la cual ya se llevó a cabo, sino también, de la existencia de un pleno convencimiento y firmeza de todos los países parte para fortalecer las instituciones de registro y su integración con los sistemas nacionales de catastro, así como una mejora de los sistemas legales para garantizar la efectiva protección de los acreedores.

Referencias

Bibliográficas

Benítez, J. (2011). *La Hipoteca Centroamericana, Origen, posibilidades y retos para su implementación*. Banco Interamericano de Desarrollo, BID. Notas Técnicas # IDB-TN-234.

Brañas, A. (1996). *Manual de Derecho Civil*. Cooperativa de Ciencia Política, R.L. Universidad de San Carlos de Guatemala. Editora Estudiantil Fenix. Guatemala.

Domínguez, A., Flores, M., Uceda, M. (2011). *Los efectos jurídicos de la implementación de la Hipoteca Centroamericana en el Salvador*. (Tesis de Licenciatura, Universidad de El Salvador).

Escobar, A. (2013). *Las ventajas y desventajas para la sociedad guatemalteca en la constitución de La Hipoteca Centroamericana y la necesidad de su inclusión en el Código Civil*. (Tesis de Licenciatura, Universidad de San Carlos de Guatemala).

Muñoz, N.(2013). *Introducción al Estudio del Derecho Notarial*.(15ta ed.). Guatemala: Infoconsult Editores.

Ramírez, D., Figueroa, L. (2013). *La Hipoteca Centroamericana* (1era ed.). Guatemala.

Uceda, M. (2012). La Hipoteca Centroamericana. *Revista Virtual Legem*, Universidad del Atlántico.

USAID. (2005). Conceptualización, Estudios y Dialogo Regional Sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá.

Internet

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

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

<http://www.sica.int/busqueda/Noticias.aspx?IDItem=17593&IDCat=3&IdEnt=55&Idm=1&IdmStyle=1>

http://www.europa.eu/index_eshtm

Normativas

Azurdia, Enrique. (1963). *Codigo Civil*. Decreto- ley 106.

Azurdia, Enrique. (1963). *Codigo Procesal, Civil y Mercantil*. Decreto- ley 107.

Congreso de la Republica de Guatemala. (1947). *Codigo de Notariado*. Decreto 314.

Congreso de la República de Guatemala (2010). *Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana suscrito por Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Nicaragua, Panamá y República Dominicana*. Decreto 35-2010.

Congreso de la República de Guatemala (1996). *Ley de lo contencioso administrativo*. Decreto 119-96.

Registro General de la Propiedad (2011). *Acuerdo Administrativo Veintinueve*. 12-2011.

Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana Entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Nicaragua, Panamá y República Dominicana (2007).