

LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

UCEDA, Moisés Ernesto*

RESUMEN

La iniciativa de la Hipoteca Centroamericana es un proyecto regional, basado en razones históricas, geográficas, culturales y económicas, que le permita a los países Centroamericanos alcanzar zonas de intercambio en mercados internacionales, eliminando las fronteras políticas e ideológicas para reactivar la unidad y consolidar la identidad regional por medio de la adopción de un conjunto de acuerdos entre los países del istmo.

Por esa razón, instituciones que han impulsado el Tratado Regional de la Hipoteca Centroamericana, como el Sistema de Integración Centroamericano (SICA), el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), el Programa de Apoyo a la Integración Centroamericana (PAIRCA), los Registros Públicos Inmobiliarios de la Región, los Ministerios de Relaciones Exteriores de cada país Centroamericano, las Asociaciones de Bancos a nivel Centroamericano, la Asociación de Abogados y Notarios en Centroamérica, con el financiamiento de organismos internacionales como la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID) en conjunto con la Alianza Interamericana de Derechos de la Propiedad, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y La Unión Europea (UE) han posibilitado la creación de la iniciativa regional desde su factibilidad, elaboración del marco legal internacional y su apoyo en la ratificación actual de la Asamblea Legislativa en cada país de la región.

Esta investigación tiene la finalidad de ser un aporte significativo para la sociedad salvadoreña y para Centroamérica, facilitando el análisis de La Hipoteca Centroamérica.

PALABRAS CLAVES: Hipoteca, integración, unidad, identidad regional, acuerdos, mercado.

* Licenciado en Ciencias Jurídicas de la Universidad de El Salvador, Abogado e Investigador De la Hipoteca Centroamericana, Ponente en el Primero Congreso de Derecho Registral en Centroamérica, San Salvador, Nov 2012.

ABSTRACT

The initiative of the Central Mortgage is a regional project, based on historical, geographical, cultural and economic, that will allow Central American countries reach areas of trade in international markets, eliminating the political and ideological boundaries to revive and consolidate unity regional identity through the adoption of a set of agreements between the countries of the isthmus.

For this reason, institutions that have driven the Regional Treaty regional mortgage, as the Central American Integration System (SICA), the Property Registration Council of Central America and Panama (CRICAP), Program Support Central American Integration (PAIRCA) Public Records Estate in the Region, the Ministries of Foreign Affairs of the Central American country, the Association of Banks in Central America, the Association of Lawyers and Notaries in Central America, with funding from international organizations like the U.S. Agency for International Development (USAID) in conjunction with the American Alliance for Property Rights, the Inter-American Development Bank (IDB) and the European Union (EU) have enabled the creation of the regional initiative since its feasibility, development of the international legal framework their support in ratifying current Legislative Assembly in each country of the region.

This research aims to make a significant contribution to society Salvadoran and Central America, facilitating the analysis of the Central Mortgage.

KEY WORDS: Mortgage, Integration, Unity, Regional Identity, Agreements, Market.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Han sido muchos los intentos por lograr una integración centroamericana, los cuales se remontan a 1824, con la creación de la Constitución de la República Federal Centroamericana, hasta su disolución en 1848.¹

En la década de los ochenta, el proceso de integración sufrió un revés y la región se vio inmersa en conflictos internos, los cuales hicieron de dicha época “la década perdida”, no solamente de Centroamérica, sino de América Latina.

Se han realizado diversas acciones de integración en los ámbitos políticos, económicos, sociales y culturales, así como de programas de carácter humanitario.²

Asimismo, Centroamérica aspira a ampliar y profundizar la integración registral como medio para modernizar y desarrollar los Registros Públicos Inmobiliarios en la Región. Entre los avances se tiene la creación del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá, conocido como CRICAP³, desempeñando un papel primordial en una novedosa asociación estratégica registral en el mundo, siendo una vez más pioneros de una integración, que construye una región inmobiliaria segura para los negocios y propiciando la inversión extranjera.

¹ Guevara Alvarado, Rolando A. Centroamérica: integrándose hacia el futuro, Bruselas el 3 de marzo de 2003 conferencia financiada por la Comisión Europea sobre la “Integración Regional Centroamericana y la Reforma Institucional”, Pág. 9.

² Ibidem, Pág. 9.

³ Se crea por medio de la firma del Acta Constitutiva del Protocolo de Antigua Guatemala, fue suscrito por los representantes de los registros y encargados de los proyectos de modernización registral de los países de Guatemala, Nicaragua, Costa Rica, Honduras, Panamá y El Salvador, específicamente el 21 de octubre de 1999.

Debido a que la inversión extranjera se ha vuelto un factor importante para el desarrollo en los países latinoamericanos, Centroamérica, por medio de un sistema registral eficiente, será una opción para afirmar que la modernización registral creará condiciones para que los inversionistas extranjeros apuesten a invertir en una región con visión de desarrollo.

El Sistema de Integración Centroamericana (SICA)⁴, es consciente de la importancia tanto económica y de modernización registral de los registros inmobiliarios de la región, al ser el crédito hipotecario una de las piedras claves de las economías de los países miembros.

El mercado de créditos hipotecarios se presenta como uno de los más complejos por la diversidad no sólo de agentes jurídicos y económicos que participan del mismo (consumidores, entidades bancarias y financieras, inversores, aseguradoras, entre otros), sino por los propios ámbitos afectados, máxime cuando nos situamos en marco de los créditos hipotecarios para la adquisición de la vivienda⁵.

Las estadísticas afirman que en Centroamérica, los bancos han otorgado en créditos de vivienda con garantía hipotecaria de Seis Mil Millones de Dólares aproximadamente⁶, es por ello que se ha creado un

⁴ Es un organismo internacional creado por los Estados de las Repúblicas de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Guatemala, Costa Rica y Panamá.

⁵ Revista Catalana de Derecho Privado, Volumen 2, 2003. Pág.156 a 163.

⁶ Informe de factibilidad de la Hipoteca Centroamericana, United States Agency International Development (USAID), “Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional Sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá,” (Informe preparado por el consultor Fernando Ferro.) 25 de Diciembre de 2005, Pág. 30.

mecanismo que genere seguridad jurídica y actualización de los registros de la Propiedad Inmobiliaria para invertir en la región llamado Hipoteca Centroamericana.

La Hipoteca Centroamericana será una herramienta para el fortalecimiento de la integración registral y de modernización de los registros inmobiliarios de la región, estimulando el mercado de inversiones en Centroamérica; de igual manera, a la ampliación de los mercados crediticios y facilitará el acceso al mismo, puesto que proveerá las herramientas para respaldarlos con garantías hipotecarias ubicadas en cualquiera de los países en los que opere la Hipoteca Centroamericana.

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

Debido a los esfuerzos colectivos de los países Centroamericanos de hacer un uso innovador de las tecnologías de la información registral, se creó la Hipoteca Centroamericana.

El proyecto de la Hipoteca Centroamericana inició en el año 2005, por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), como un instrumento uniforme de hipoteca que fortaleciera la integración de las naciones y el mercado de capitales de la región (Centroamérica, Panamá y la República Dominicana)⁷.

Dicho proyecto contó con el interés de varios organismos internacionales, tales como el Banco

Centroamericano de Integración Económica (BCIE)⁸, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID)⁹, la Secretaría de la Integración Centroamericana (SICA), gremiales regionales que incluyen las asociaciones de bancos de la región, Asociaciones de Abogados y Notarios¹⁰, Unión Interamericana para la vivienda¹¹, Asociación Centroamericana para la vivienda¹², Federación Latinoamericana de Bancos¹³, el Consejo Monetario Centroamericano y con el apoyo decidido de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID)¹⁴, el Programa de

⁸ Es una organización internacional, fundada el 13 de diciembre de 1960, por las Repúblicas de Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua y Costa Rica, con el objetivo de promover el desarrollo económico y social de la región de Centroamérica.

⁹ Es la principal fuente de financiamiento y pericia multilateral para el desarrollo económico, social e institucional sostenible de América Latina y el Caribe.

¹⁰ La Asociación Centroamericana de Abogados por la Integración (ACAI), nació en noviembre de 2008, por medio del apoyo que la Unión Europea, a través del PAIRCA, para el fortalecimiento de la Corte Centroamericana de Justicia (CCJ) y las entidades nacionales de justicia, por medio de los gremios de abogados de Centroamérica.

¹¹ La Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI), es un organismo internacional no gubernamental sin fines de lucro que agrupa a instituciones públicas y privadas de financiamiento, promoción y regulación del desarrollo de la vivienda y la gestión urbana en el continente americano.

¹² Es una Asociación no lucrativa, cuyo mayor interés es promover en Centroamérica los mecanismos adecuados para encontrar soluciones al problema habitacional que afecta a la región.

¹³ La Federación Latinoamericana de Bancos, (FELABAN), es una institución sin fines de lucro, constituida en 1965 en la ciudad de Mar del Plata, República Argentina. Agrupa, a través de sus respectivas asociaciones en 19 países del continente, a más de 500 bancos y entidades financieras de América Latina.

¹⁴ La Agencia para el Desarrollo Internacional es la agencia del gobierno de los Estados Unidos que se encarga de administrar programas de cooperación y asistencia en 80 países. USAID apoya el crecimiento económico, la salud, la educación, la democracia, la agricultura, la prevención de conflictos y provee asistencia humanitaria en caso de desastres.

⁷ Revista Jurídica Salvalex, (<http://www.salvalex.com/Actualizaciones-Juridicas/52-Actualizaciones-Juridicas/224-Hipoteca-Centroamericana.html>), Lunes 25 de Octubre de 2010.

Apoyo a la Integración Centroamericana, (PAIRCA)¹⁵.

Esta iniciativa es un instrumento de desarrollo e integración de la región Centroamericana, que propicia la seguridad jurídica, el fortalecimiento e integración de la Banca Centroamericana, así como la modernización de los registros y catastros, creando nuevos programas tecnológicos para el manejo seguro de la data.

En la Reunión de Jefes de Estado y de Gobierno de los países miembros del SICA, celebrada el 17 de Diciembre de 2007, en la ciudad de Guatemala, se estableció el Tratado para la Implementación de la Hipoteca Centroamericana realizada por los Ministros de Relaciones Exteriores de la región.¹⁶

Su implementación supone la creación de un registro Centroamericano de hipotecas, que mediante un sistema automatizado interconectará a todas las oficinas de registros inmobiliarios de Centroamérica y administrará una base de datos hipotecaria regional, de manera tal que cualquier usuario que requiera información o certificaciones sobre inmuebles ubicados en los Estados parte, solo plantearía su requerimiento en la oficina especializada de Hipoteca Centroamericana de cualquiera de estos países¹⁷.

¹⁵Es un Programa de Apoyo a la Integración Regional Centroamericana (PAIRCA), financiado por la Unión Europea para apoyar el proceso de integración regional mediante la mejora, fortalecimiento y consolidación de su sistema institucional, con miras a aumentar su eficiencia y legitimidad ante los Gobiernos de los Estados Miembros del Sistema y ante la propia ciudadanía centroamericana.

¹⁶ Reunión de Presidentes, Secretaria de Integración Económica Centroamericana, (<http://www.sieca.int/site/Enlaces.aspx?ID=022001>).

¹⁷ La Gaceta Digital, Periódico de la República de Costa Rica, Número 203,

Cada oficina de registro Centroamericano tendrá un registrador especializado denominado registrador Centroamericano, quien tendrá jurisdicción regional¹⁸.

En términos generales esta reforma registral de avanzada ubica a los registros en una posición estratégica, que impulsará la competencia crediticia, mejorando la oferta y por ende las opciones de inversión en los países Centroamericanos¹⁹.

Es claro que con este proyecto²⁰ se busca mejorar las condiciones de seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región, al tener procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de hipotecas uniformes; además de implicar un trabajo coordinado entre los diferentes registros de América Central.

DEFINICION DE HIPOTECA CENTROAMERICANA

La Hipoteca Centroamericana ha sido definida en diversas formas por las distintas instituciones de la región, a continuación se describen las más destacadas:

El Programa de Apoyo a la Integración Regional Centroamericana (PAIRCA) sostiene que el Proyecto de Hipoteca Centroamericana es una herramienta que

(historico.gaceta.go.cr/pub/2008/10/21/COMP_21_10_2008.pdf), 21 de Octubre de 2008.

¹⁸ Ibidem.

¹⁹ Ibidem.

²⁰ La creación de la Hipoteca Centroamericana es en gran medida una de las demandas de la vigésima octava cumbre de presidentes del SICA realizada en julio de 2006, en la que se dio el mandato al CRICAP para crear el tratado para la hipoteca Centroamericana. Revista El Economista, Hipotecas Se Regionalizan, fecha de publicación 22 de abril de 2008, páginas 30 a la 33.

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 regionales²¹.

El Sistema de Integración Centroamericana (SICA) argumenta que este Tratado Regional sobre la Hipoteca Centroamericana, permitirá fortalecer y dinamizar el mercado hipotecario, agilizando las gestiones y sistematizando de manera homologada 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 implementación²².

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 bienes²³.

El instrumento de la Hipoteca Centroamericana se fundamenta en una estructura de naturaleza comercial, financiera e internacional, que favorezca el flujo de capitales en el mercado secundario de garantías hipotecarias, que le permitirá desarrollar los derechos de persecución y preferencia en la negociabilidad de los títulos hipotecarios²⁴.

La Hipoteca Centroamericana será un instrumento de garantía, que homologará las mejores prácticas financieras, registrales y judiciales de los países miembros, permitiendo obtener créditos en cualquiera de estos países, para mejorar las condiciones de seguridad jurídica y la inversión inmobiliaria en la región, promoviendo la movilización de capitales con mayor confianza y generando la creación de un Sistema Hipotecario Regional.

Por lo tanto 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 garantiza²⁵.

²¹ Programa de Apoyo a la integración Regional Centroamericana (PAIRCA), apoya acciones en el marco del Proyecto de la Hipoteca Centroamericana (<http://www.sica.int/busqueda/Noticias.aspx?IDItem=17593&IDCat=3&IdEnt=55&Idm=1&IdmStyle=1>), 26 de julio de 2007.

²² Ibidem.

²³ USAID, Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional sobre la factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá. 23 de Diciembre de 2005 Pág.8

²⁴ USAID, Op. Cit. Pág.8

²⁵ Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana (CRICAP) La Hipoteca Centroamericana. Desarrollo e Integración Regional Ciudad de Panamá, 10 de Febrero de 2010. Pág. 3

CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

La Hipoteca Centroamericana es un instrumento público, otorgado ante Notario, el cual tendrá validez en el territorio de todos los Estados parte del tratado. Entre sus características más importantes está el respeto al derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior y la facultad intrínseca de la hipoteca de perseguir el inmueble sin perjuicio de quien sea el propietario²⁶.

La Hipoteca Centroamericana posee Fe Pública Notarial a nivel regional²⁷, el instrumento otorgado brinda Validez en el territorio de los Estados miembros, que han ratificado el Tratado, permitiendo que se realice el respectivo control de la función notarial en Coordinación con las Cortes Supremas de Justicia de la región centroamericana.

Entre las Características de la Hipoteca Centroamericana se tienen las siguientes:

- La Hipoteca Centroamericana es de Carácter Constitutiva²⁸, es decir, tiene validez desde el momento de su inscripción, por lo tanto deberá ser inscrita en el registro correspondiente.
- El Contrato de la Hipoteca Centroamericana se podrá constituir con la sola comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes.²⁹

²⁶ Boletín PAIRCA, Volumen Cuatro, hipoteca centroamericana, "Un instrumento regional único en el mundo", fecha de publicación 8 de Noviembre de 2008.

²⁷ Art. 3, Literal B, del Tratado Para La Creación E Implementación De La Hipoteca Centroamericana.

²⁸ Art. 3, Literal D, del Tratado Para La Creación e Implementación De La Hipoteca Centroamericana.

²⁹ Ibidem, Literal E.

• La Hipoteca Centroamericana podrá operar y constituirse por medio de: Hipotecas Cerradas, Hipotecas Abiertas y Cédulas Hipotecarias³⁰.

• La Hipoteca Centroamericana se podrá pactar o formalizar en cualquier tipo de moneda, con equivalencia en Dólares Americanos para efectos de su ejecución.³¹

• La Hipoteca Centroamericana confiere Fuerza Ejecutiva en el Contrato de Obligación al que accede³².

VENTAJAS DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

En efecto, para superar los obstáculos que dificultan los préstamos hipotecarios transfronterizos, se ha propuesto la creación de una garantía hipotecaria común en todos los Estados miembros del Sistema de Integración (SICA).

No cabe duda que la idea es atractiva. La existencia de un modelo de Hipoteca Regional facilitaría enormemente el desarrollo del mercado hipotecario transfronterizo.

Además no sólo facilitaría el desarrollo del mercado hipotecario primario, sino también del secundario. Con ello podrían realizarse emisiones de cédulas, bonos o participaciones hipotecarias a nivel Centroamericano, lo que daría a este mercado un dinamismo sin precedentes.

Una de las ventajas más importantes de la Creación e Implementación de la Hipoteca

³⁰ Ibidem, Literal F.

³¹ Ibidem, Literal G.

³² Art. 3, Literal H, del Tratado Para La Creación e Implementación De La Hipoteca Centroamericana.

Centroamericana es la determinación de la ejecutividad del título ejecutivo extranjero, debido a que el primer criterio para la homologación del título ejecutivo extranjero son los tratados internacionales.

El tratado no contiene un sistema cerrado o completo, de modo que, para suplir sus omisiones, habrá que estar a las disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil³³.

Las sentencias, resoluciones judiciales y demás títulos ejecutivos extranjeros requieren para que se les reconozca su fuerza ejecutiva en el país, el juicio de homologación, denominado *exaquetur*, mediante el que se les otorga la venia ejecutiva.

CON HIPOTECA CENTROAMERICANA

El Banco solicita los servicios de un Notario, para que se otorgue el préstamo bancario elaborando una escritura pública basada en el Tratado de la Hipoteca Centroamericana, para su respectiva inscripción.

El banco tiene la opción de inscribir el Instrumento de Hipoteca en El Salvador o enviar a un apoderado legal a Costa Rica para hacerlo en ese país. El registrador centroamericano manifestará que acaba de firmar una escritura de Hipoteca con un banco de El Salvador, que le va a prestar el dinero a un hondureño, para que compre una casa en Costa Rica.

El Registrador enviará electrónicamente el instrumento a Costa Rica, explicando que hay un inmueble que se acaba de vender, por lo tanto se

inscribe el gravamen del inmueble por medio de la Hipoteca y se manda la información de recibido enviándola de regreso, dando por finalizado el procedimiento.

La Hipoteca Centroamericana busca abaratar los costos en las operaciones crediticias regionales por medio de los siguientes aspectos:

- No necesita salir o desplazarse a otro país, no se gasta en transporte aéreo o terrestre.
- No es necesario contratar bufetes regionales o abogados en otro país para que sirvan como intermediarios.
- No será necesario contratar una empresa de correo centroamericana para enviar y recibir documentos legales confidenciales sobre clientes o inmuebles.
- La transacción de un documento se realiza por medio del Registro Público Inmobiliario Centroamericano, realizando una desmaterialización virtual del instrumento que se realiza por medio de la modernización como se hace con la firma electrónica.
- No se deben hacer los trámites consulares del apostillado, ahorrando tiempo y dinero.
- Cualquier usuario tiene acceso a la información registral o Certificación Extractada en cualquier país de la región donde se encuentre ubicado el inmueble.
- La Hipoteca Centroamericana homologa las mejores prácticas de los países de la región Centroamericana en materia financiera, registral y judicial.

³³ Decreto Legislativo, N° 712 Fecha: 18/09/2008, D. Oficial: 224 Tomo: 381 Publicación DO: 27/11/2008, Reformas: Decreto Legislativo No.319 de fecha 15 de abril de 2010, publicado en el Diario Oficial No. 100, Tomo 387 de fecha 31 de mayo de 2010.

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

Debido al alto porcentaje de inmuebles sin un sistema registral y catastral actualizado y efectivo³⁴, es por ello se debe mejorar la estructura institucional de los derechos de la propiedad en los países en vías de desarrollo³⁵.

Se crea el tratado para la creación e implementación de La Hipoteca Centroamericana para ser un mecanismo de integración registral, que permitirá poder ofrecer financiamiento a cualquier persona jurídica o natural cuando la garantía hipotecaria esté radicada en otro país diferente al que se encuentra pidiendo el crédito.

El tratado de la Hipoteca Centroamericana tiene como objetivo crear un marco jurídico uniforme para Centroamérica como instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados parte, en dicho documento

³⁴ Informe de factibilidad de la Hipoteca Centroamericana, UNITED STATES AGENCY INTERNATIONAL DEVELOPMENT (USAID), "Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional Sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá," (Informe preparado por el consultor Fernando Ferro.) 25 de Diciembre de 2005, Pág. 10.

³⁵ Cometario realizado El economista peruano Hernando de Soto, en su libro *El Misterio del Capital: Por Qué el Capitalismo Triunfa en Occidente y Fracasa en el Resto del Mundo* (2000).

se establecen las cláusulas mínimas y uniformes para todas las Hipotecas Centroamericanas.

La Elaboración del tratado regional inició desde Junio 2006, en la Cumbre de Panamá, y fue hasta en Junio de 2007, que estuvo terminado y consensuado por todas las Cancillerías, hasta que finalmente fue firmado en seis meses por los Ministros de Relaciones Exteriores de las Repúblicas de El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana.

El tratado regional, se encuentra actualmente en la etapa de Ratificación en las Asambleas Legislativas de toda la región de Centroamérica, Panamá y República Dominicana³⁶, una vez aprobado se convertirá en una normativa jurídica regional, será complementada por manuales y reglamentos creados por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP).

La implementación de la Hipoteca Centroamericana no requerirá la modificación de las leyes internas en cada país, será un instrumento único en el mundo y un ejemplo a seguir por otras regiones para superar las diferencias y debilidades de los sistemas registrales actuales.

El tratado regional regula también la actividad notarial para estos instrumentos, los mecanismos de ejecución de dicha hipoteca en caso de incumplimiento contractual, los cuales resultan más expeditos y por ende más atractivos para el tráfico comercial inmobiliario, previendo que la misma sea llevada a cabo por las autoridades judiciales donde se ubica el inmueble, con el fin de que la ejecución resulte más eficiente y eficaz.

³⁶ Solo la República de Guatemala ha ratificado el Tratado y desde el 15 de octubre de 2010 ha entrado en vigencia.

Se puede afirmar que el Centro Nacional de Registros³⁷ está capacitado para asumir este reto y continuar siendo una institución líder en América en cuanto a materia registral se refiere, buscando que se cumplan los objetivos trazados con el tratado.

La Hipoteca Centroamericana fomenta el fortalecimiento institucional de los registros de la propiedad e impulsa medidas para que dichas instituciones presten un servicio eficiente con condiciones de máxima seguridad y certeza jurídica.

Es una herramienta básica para fortalecer la integración regional, la cual facilitará los créditos hipotecarios creando así beneficios de obtención de capital e innovando jurídicamente el área registral y catastral a nivel mundial.

EL SISTEMA COMPUTARIZADO ESPECIALIZADO DE HIPOTECAS A NIVEL CENTROAMERICANO

A fin de proporcionar la Infraestructura Tecnológica adecuada que apoye las funciones del Registro de Hipotecas Centroamericanas y que permita brindar al Registro Regional un buen servicio a los usuarios, se debe de crear un servicio informático que brinde seguridad³⁸ jurídica y publicidad registral.

³⁷ Centro Nacional de Registros de la República de El Salvador, es la Institución Oficial encargada de proveer información por medio de sistemas Registrales, Catastrales, Cartográficos y Geográficos.

³⁸ La seguridad de la información se ha convertido en uno de los temas más importantes en la mayoría de las organizaciones desde que la supervivencia y éxito de las mismas depende, en gran medida, en la confidencialidad, exactitud, integridad y disponibilidad de los datos que manejan.

Por ejemplo, un inmueble que se encuentre respaldado por un título de propiedad de 1960, que será utilizado en la actualidad como garantía en un crédito hipotecario, podrá ser ingresado en el Sistema Computarizado del Registro Centroamericano de Hipotecas, asignándole una matrícula numérica, estableciéndolo en el folio real computarizado.

Por lo tanto se migra la información del inmueble y se traslada al Sistema Informático de Folio Real³⁹, como una acción adicional realizada en el Registro de forma interna.

El procedimiento consiste en cerrar el libro donde estaba ubicado el inmueble y se registra lo siguiente: “Se cierra esta Inscripción y es trasladada al Sistema Computarizado del Registro Centroamericano de Hipotecas, con el número de matrícula tal, correspondiente al sistema de folio real computarizado”.

Con esta acción se evita que se sigan realizando inscripciones en el Libro de Folio Personal o Real donde con anterioridad estaba la información del Inmueble.

Este procedimiento permitirá sanear la información del Sistema registral anterior para ser trasladado al Sistema de Folio Real, para que se pueda incorporar la información al Sistema Computarizado del Registro Centroamericano de Hipotecas.

³⁹ En la mayoría de los países del mundo se aplica o se tiende a aplicar en la actualidad, el sistema inscriptorio llamado de Folio real que implica un sistema traslativo de dominio basado en la existencia de un sistema de catastro territorial el cual permite llevar una " hoja de vida", o si se quiere, ficha, por cada propiedad, de tal manera que cuando ésta se transfiere o transmite, en tal folio se registra el título traslativo de dominio, dejando constancia del o los nuevos dueños.

Con el aporte de la experiencia de algunos países Centroamericanos en Sistemas Registrales Computarizados no se requiere el asesoramiento especializado en materia registral, asegurando de este modo, el cumplimiento pleno del marco jurídico y legal que regula el estado e inscripciones de las Hipotecas Centroamericanas.

El Sistema Registral Computarizado es un servicio de publicidad que permite que el usuario interconectado pueda abrir desde cualquier parte del país o en donde se encuentra, buscar o solicitar información de una manera fácil y práctica.

La tecnología permite facilitar el trabajo, reduciéndolo lo más posible, este sistema permite almacenar información de cada registro, sin afectar ningún daño a la documentación y además le permite al usuario revisar su trámite registral.

Ventajas de la implementación de un Sistema Regional Computarizado de la Hipoteca Centroamericana:

- 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.

PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

La inscripción de la Hipoteca en el registro de la propiedad, tiene un carácter constitutivo para la creación del derecho que la misma representa, los cuales están concentrados en los principios registrales, normas que rigen el funcionamiento de todo derecho registral y por lo tanto gozan de gran importancia no solo para conocer el funcionamiento sino el origen y proceso de inscripción registral.

Para la presentación e inscripción de instrumentos en que se constituya, modifique o cancele una Hipoteca Centroamericana, estos podrán ser presentados cumpliendo los siguientes requisitos:

a) **Instrumento para Constituir, Modificar o Cancelar** 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:

d) **Comprobante de Pago del Arancel** fijado⁴⁰ para el servicio requerido, de conformidad a lo establecido en el Tratado.

Después de cumplir con los requisitos anteriores, el usuario del servicio, podrá realizar la presentación de los instrumentos en el registro inmobiliario para que se realice la recepción y precalificación de los instrumentos por medio de los siguientes pasos:

⁴⁰ La Tabla tarifaria de arancel único se establecerá después de 3 años de su vigencia, por lo tanto los Registros de cada Estado miembro cobrarán los aranceles regulados internamente, en nuestro caso el arancel registral lo podemos encontrar en el Art.48 de la Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas del registro de la propiedad raíz e hipotecas.

La recepción y precalificación de los Instrumentos se realizara en la Unidad Registral Especializada⁴¹, ubicada en cada país miembro del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, la cual emitirá una boleta de presentación, expresando el día, hora y número correlativo.

El Registrador Receptor precalificará, dentro del día hábil siguiente⁴², 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 calificará⁴³, verificando que cumplan con los requisitos de fondo y forma establecidos en el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana⁴⁴, procediendo a inscribir, suspender o denegar en un plazo de ocho días hábiles⁴⁵.

⁴¹ Regulado en el Art. 7 del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, de las Oficinas Registrales.

⁴² Así lo dispone el Art 15 inciso 2, del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, de la Recepción y Precalificación de los Instrumentos.

⁴³ Regulado en el Art. 10 del Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, de la función Calificadora.

⁴⁴ Art.17. La Hipoteca Centroamericana es un instrumento público, otorgado ante Notario, el cual tendrá validez en el territorio de todos los Estados parte del tratado. Entre sus características más importantes está el respeto al derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior y la facultad intrínseca de la hipoteca de perseguir el inmueble sin perjuicio de quien sea el propietario. Es constitutiva por lo que debe ser inscrita en el registro correspondiente donde este radicado el inmueble. La hipoteca centroamericana puede constituirse ya sea como Hipoteca simple, Hipoteca Abierta o Cédula hipotecaria, celebrada ante notario autorizado en el país donde se constituye la hipoteca o donde se encuentre la garantía.

⁴⁵ En cuanto a la inscripción de un documento es importante tomar en cuenta lo regulado en el Art. 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, manifiesta que el instrumento debe estar constituido en escritura pública, u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para tal efecto, en nuestro caso será la hipoteca por escritura pública y su cancelación por escritura o acta notarial.

Inscrito el documento en su sistema, el Registro Sede actualizará la base de datos del registro de Hipotecas Centroamericano⁴⁶, 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 oficio⁴⁷.

La denegatoria se hará por medio de una resolución donde se expresarán las razones y fundamentos legales⁴⁸. El interesado deberá retirar el instrumento o hacer uso de los recursos pertinentes.

CONCLUSIONES

La Hipoteca Centroamericana es un acontecimiento histórico, único a nivel mundial, tiene su origen en un Tratado Internacional y rige para

⁴⁶ Art.18 del Tratado Para La Creación E Implementación De La Hipoteca Centroamericana.

⁴⁷ El Art. 19 del Tratado Para La Creación E Implementación De La Hipoteca Centroamericana, de la Suspensión o Denegatoria.

⁴⁸ En el Art. 5 de la Ley de Procedimientos Uniformes establece primero el lugar de la notificación que el interesado expuso al presentar el documento, Segundo los plazos se contarán desde el día siguiente al de la notificación y Tercero el Art. 7 de la misma ley establece las personas que podrán recibir notificación interesado, su representante legal, mandatario, encargado o apoderado, teniendo 30 días hábiles para subsanar las observaciones.

todos los países de Centroamérica, Panamá y República Dominicana que suscriban y ratifiquen el Tratado Centroamericano.

El Instrumento de la Hipoteca Centroamericana se fundamenta en la validez de los Actos y Contratos de Constitución, Registro y Ejecución de Hipotecas Centroamericanas, en cualquiera de los territorios de los países de Centroamérica, Panamá y República Dominicana, para permitir estandarizar un instrumento de hipoteca uniforme en todos los países de la región.

El Proyecto de la Hipoteca Centroamericana permitirá impulsar la actualización de catastros, para crear un sistema interregional de información sobre la titularidad de la propiedad de un inmueble.

Para los Bancos Regionales el proyecto de la Hipoteca Centroamericana permitirá simplificar y agilizar las operaciones crediticias, dará certeza jurídica al inversionista por medio de la agilidad, actualización y modernización a los bienes inmuebles de Centroamérica.

La Hipoteca Centroamericana, permitirá impulsar el flujo de capitales, la reducción de tasas de interés y la activación de seis mil millones de dólares invertidos en créditos hipotecarios tradicionales.

La implementación de la Hipoteca Centroamericana no requerirá la modificación de las leyes internas en cada país.

BIBLIOGRAFIA

BAYO DELGADO, Joaquín. Comentarios a la nueva ley de Enjuiciamiento Civil. Consejo General del Poder Judicial. Madrid, España. 2000. p. 284.

BOLETÍN PAIRCA, Volumen Cuatro, hipoteca centroamericana, “Un instrumento regional único en el mundo”, fecha de publicación 8 de Noviembre de 2008.

CAMMAROTA, A, Tratado de Derecho Hipotecario, p. 286.

CANALES CISCO, Oscar Antonio. Derecho procesal civil salvadoreño .2º Ed. Editorial Gráficos UCA. El Salvador 2003. p. 97.

GARBERÍ LLOBREGAT, José y otros. Los procesos civiles (comentarios a la ley de enjuiciamiento civil, con formularios y jurisprudencia). Tomo IV. Editorial Bosch, Sevilla España. p. 6-10.

GUEVARA ALVARADO, Rolando A. Centroamérica: integrándose hacia el futuro, Bruselas el 3 de marzo de 2003 conferencia financiada por la Comisión Europea sobre la "Integración Regional Centroamericana y la Reforma Institucional". p. 9.

INSTITUTO UNIVERSITARIO DE PREDICCIÓN ECONÓMICA L.R. KLEIN. Resumen de la Cumbre Extraordinaria de las Américas por parte del Instituto de Predicción Económica L.R. Klein-Gauss. Universidad Autónoma de Madrid, 2004. p. 3.

ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS AMERICANOS. Declaración de Principios, Segunda Cumbre de las Américas, Santiago de Chile. Vía Internet:
http://www.science.oas.org/espanol/santiago_princ.htm. Chile, Abril de 1998.

____. Seguimiento e implementación de Mandatos, Justicia y Estado de Derecho. Declaración de Nuevo León. Secretaria de las Cumbres de las

Américas, 2004. Vía Internet: http://www.summit-americas.org/sisca/justice_sp.html.

____. Segunda Cumbre de las Américas. Registro de Propiedades. Coordinador Responsable: Estados Unidos de Norteamérica/Agencia para el Desarrollo Internacional (USAID). Co-Coordinadores: República de El Salvador, 2001. Vía Internet: <http://www.summit-americas.org/propreg-spanish.htm>

PACHECO, SANTA CRUZ, Francisco, “La Integración Centroamericana, El Comercio Y El Desarrollo” (<http://www.ratingspcr.com/boletin/main.php?K=3931&id=80>), 17 de enero de 2011.

PRIETO-CASTRO, L.: Tratado de Derecho Procesal Civil, 2.a ed., t. II, Pamplona, Aranzadi, p. 765.

REPÚBLICA DE COSTA RICA. La Gaceta Digital, Periódico de la República de Costa Rica, Número 203. Vía Internet: historico.gaceta.go.cr/pub/2008/10/21/COMP_21_10_2008.pdf. 21 de Octubre de 2008.

____. La Gaceta, Diario Digital, La Uruca, San José, Costa Rica, martes 21 de octubre del 2008, (http://historico.gaceta.go.cr/pub/2008/10/21/COMP_21_10_2008.pdf), p. 2.

REPÚBLICA DE EL SALVADOR. Decreto de Ley Vigente desde el 23 de Agosto de 1859, con reformas en D.L. N° 512, del 11 de noviembre del 2004, publicado en el D.O. N° 236, Tomo 365, del 17 de diciembre del 2004.

____. Decreto Legislativo, N° 712 Fecha: 18/09/2008, D. Oficial: 224 Tomo: 381 Publicación DO: 27/11/2008, Reformas: Decreto Legislativo No.319 de fecha 15 de abril de 2010, publicado en el

Diario Oficial No. 100, Tomo 387 de fecha 31 de mayo de 2010.

REVISTA CATALANA DE DERECHO PRIVADO, Volumen 2, 2003. p. 156-163.

REVISTA JURÍDICA SALVALEX. Vía Internet: <http://www.salvalex.com/Actualizaciones-Juridicas/52-Actualizaciones-Juridicas/224-Hipoteca-Centroamericana.html>.

SAFIE GARRID, Félix. Convenio de Implementación del Acuerdo Constitutivo del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá. San Salvador, 27 y 28 de febrero de 2006. Vía Internet: <http://www.natlaw.com/hipoteca-ca.ppt>.

____. Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP). San Salvador, 27-28 de febrero de 2006. Vía Internet: <http://www.landnetamericas.org/.../Presentación%20Lic.%20Félix%20Garrid%20Safie%20-%20CRICAP.%2028.02.06.ppt>

SECRETARIA DE INTEGRACIÓN ECONÓMICA CENTROAMERICANA. Reunión de Presidentes. Vía Internet: <http://www.sieca.int/site/Enlaces.aspx?ID=022001>.

SISTEMA DE INTEGRACIÓN CENTROAMERICANA. Japón ingresa como Observador Extrarregional del SICA. Secretario General. Vía Internet: <http://www.sica.int/busqueda/Reuniones.aspx?IDItem=44840&IDCat=21&IdEnt=1&Idm=1&IdmStyle=1>. 18 de enero de 2010.

____. Programa de Apoyo a la integración Regional Centroamericana (PAIRCA), apoya

acciones en el marco del Proyecto de la Hipoteca Centroamericana. Vía Internet:

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

26 de julio de 2007.

SUÁREZ ROBLEDANO, José Manuel. La ejecución provisional de títulos extrajudiciales y la ejecución de sentencias de la nueva ley de enjuiciamiento civil. Ed. Lerko Print. Cuadernos de Derecho Judicial. Consejo General del Poder Judicial. Madrid, 2000.

UNITED STATES AGENCY
INTERNATIONAL DEVELOPMENT (USAID),
Informe de factibilidad de la Hipoteca
Centroamericana, “Conceptualización, Estudios y

Diálogo Regional Sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá,” (consultor: Fernando Ferro), 25 de Diciembre de 2005. p. 30.

VALENZUELA MORENO, Gonzalo, Curso sobre los Créditos Hipotecarios, Vía Internet: https://www.ucursos.cl/ieb/2010/1/0403/288301/material_alumnos/previsualizar?id_material=17206

VILLALTA VIZCARRA, Ana Elizabeth. Universalismo-Regionalismo y el Sistema de la Integración Centroamericana. Comité Jurídico Interamericano. Vía Internet: http://www.oas.org/DIL/esp/XXXVI_curso_Universalismo_Regionalismo_SICA_Ana_Elizabeth_Villalta_Vizcarra.pdf

