



**ANÁLISIS DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA Y DE LOS  
ASPECTOS PRÁCTICOS RELACIONADOS CON LA  
FORMALIZACIÓN DEL INSTRUMENTO PÚBLICO QUE LA  
CONTENGA EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

**JORGE GUILLERMO ORDOÑEZ CHÁVEZ**

Guatemala, diciembre de 2016





# **ANÁLISIS DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA Y DE LOS ASPECTOS PRÁCTICOS RELACIONADOS CON LA FORMALIZACIÓN DEL INSTRUMENTO PÚBLICO QUE LA CONTENGA EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

TESIS

Presentada al Consejo de la Facultad de Derecho de la Universidad del Istmo por:

**JORGE GUILLERMO ORDOÑEZ CHÁVEZ**

Para optar al grado académico de:

LICENCIADO EN DERECHO

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Asesor

Licenciado Luis Manuel Contreras Ramírez

Guatemala, diciembre de 2016



Guatemala, 23 de agosto de 2016

Señores  
**Consejo de Facultad**  
Facultad de Derecho  
Universidad del Istmo  
Presente.

Estimados Señores;

Me dirijo a ustedes con el objeto de comunicarles que he procedido a revisar el trabajo de tesis del alumno **JORGE GUILLERMO ORDOÑEZ CHÁVEZ**, titulado "ANÁLISIS DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA Y DE LOS ASPECTOS PRÁCTICOS RELACIONADOS CON LA FORMALIZACIÓN DEL INSTRUMENTO PÚBLICO QUE LA CONTENGA EN LA REPÚBLICA DE GUATEMALA", y me es grato comunicarles, en mi calidad de Asesor de Tesis que, dada la novedad del tema y el enfoque práctico que se le dio por parte del autor, dicha tesis reúne los requisitos necesarios para su aprobación y constituirá un buen aporte a la bibliografía legal del país.

En virtud de lo anterior, otorgo dictamen favorable de la tesis en cuestión, para que se continúe con el proceso que corresponda.

Sin otro particular, me suscribo de ustedes.

Atentamente,

  
**M.A. Luis Manuel Contreras Ramírez**  
Abogado y Notario

**Luis Manuel Contreras Ramírez**  
Abogado y Notario



**G&R CONSULTORES**  
ESTUDIO DE ABOGACÍA Y NOTARIADO

---

*Ana María Rodas Monzón*

Guatemala, 09 de diciembre de 2016.

Señores  
Miembros del Consejo  
Facultad de Derecho  
Universidad del Istmo  
Guatemala

Respetables Señores:

Atentamente, en mi calidad revisora de fondo del trabajo de Tesis elaborado por el alumno Jorge Guillermo Ordóñez Chávez titulado: *"Análisis de la Hipoteca Centroamericana y de los aspectos prácticos relacionados con la formalización del instrumento público que la contenga en la República de Guatemala"*, me permito indicar que el alumno abordó con seriedad y rigor científico el tema aprobado por el Honorable Consejo de la Facultad, el cual reviste actualidad y pertinencia dadas las actuales circunstancias económicas y la necesidad de una globalización y regionalización que se extiende hasta el ámbito jurídico registral, de desarrollo en el ámbito de la contratación civil y del acceso al crédito con las debidas condiciones de seguridad jurídica de los bienes que ofrecen sustento de las garantías reales con que se garantiza el cumplimiento de las obligaciones crediticias.

Después de las sesiones de trabajo sostenidas con el autor del presente trabajo de investigación, en las cuales se abordaron los temas a ser puntualizados por el alumno y la debida retroalimentación sobre ciertos aspectos que debían ser incluidos en la Tesis y habiendo revisado la versión final del mismo, la suscrita puede afirmar que el alumno Jorge Guillermo Ordóñez Chávez ha cumplido a cabalidad los requisitos formales estipulados en el Instructivo de Tesis de la Facultad de Derecho de la Universidad del Istmo y su trabajo, serio y acucioso, representa un aporte importante para el ámbito del Derecho, en especial para la sociedad guatemalteca. Consecuentemente con lo anterior y en cumplimiento de la honrosa designación de que fui objeto por parte del Honorable Consejo de la Facultad, en mi calidad de revisora de fondo del trabajo de Tesis titulado: *"Análisis de la Hipoteca Centroamericana y de los aspectos prácticos relacionados con la formalización del instrumento público que la contenga en la República de Guatemala"*, procedo a emitir DICTAMEN FAVORABLE.

Nuevamente con profundo agradeciendo por el honor conferido, felicito a las autoridades de la Facultad de Derecho de la Universidad del Istmo por fomentar e incentivar en sus alumnos las investigaciones sobre temas como el desarrollado en esta Tesis de graduación. Sin otro particular, es grato suscribirme con muestras de mi consideración,

Deferentemente,



Ana María Rodas Monzón  
Abogada y Notaria





UNIVERSIDAD  
DEL ISTMO

FACULTAD DE  
DERECHO

## ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS

En el municipio de Fraijanes del Departamento de Guatemala, el catorce de diciembre de dos mil dieciséis, la infrascrita Secretaria del Consejo de la Facultad de Derecho de la Universidad del Istmo,

### CERTIFICA:

**PUNTO ÚNICO:** Haber tenido a la vista el libro de actas del Consejo de la Facultad de Derecho de la Universidad del Istmo correspondiente al año dos mil dieciséis, en el que se contiene el acta número veinticuatro diagonal dieciséis (24/16), correspondiente a la sesión celebrada por el Consejo de Facultad el lunes doce de diciembre de dos mil dieciséis.

Consta en el punto cuarto de dicha acta la resolución que, en su parte conducente, dice textualmente:

El Consejo de Facultad conoció la propuesta de autorización de impresión del trabajo de tesis del alumno Jorge Guillermo Ordoñez Chávez, con el título: ***Análisis de la Hipoteca Centroamericana y de los aspectos prácticos relacionados con la formalización del instrumento público que la contenga en la República de Guatemala.*** Estudiado el punto, y considerando que se ha cumplido con todos los requisitos exigidos por el Reglamento de Tesis respectivo, el Consejo de Facultad resolvió:

- a. Autorizar la impresión del trabajo de tesis del alumno Jorge Guillermo Ordoñez Chávez, con el título: ***Análisis de la Hipoteca Centroamericana y de los aspectos prácticos relacionados con la formalización del instrumento público que la contenga en la República de Guatemala.***

No habiendo más que hacer constar, se finaliza la presente, firmando la misma la Secretaria del Consejo de la Facultad de Derecho de la Universidad del Istmo, quien da fe.

Licda. Leticia Andrea Morales Díaz  
Secretaria de Consejo de Facultad





## **DEDICATORIA**

A la memoria de mi abuela materna, Olga Aída, y de mi padre, Jorge Martín. Que en paz descansen.



## **AGRADECIMIENTOS**

A mi madre, Marla Lissette, a mi abuelo materno, Jorge Alfonso, a mi hermano, Juan Pablo, a mi tío, Denis, y a mi tío y padrino, Guillermo, por su incondicional amor, comprensión y apoyo, en todo momento. Este es un reconocimiento a sus esfuerzos, porque nada hubiera sido posible sin cada uno de ustedes. Han sido mi inspiración, los quiero mucho.

A mis amigos y amigas que estuvieron al tanto, por siempre alentarme a culminar esta meta profesional.

A mis jefes en el ámbito laboral, por brindarme su total apoyo para culminar esta meta profesional.

A la Universidad del Istmo, especialmente a la Facultad de Derecho y a los maestros que impartieron mis cátedras, por ser la fuente de mi formación profesional.

A mí asesor de tesis, Licenciado Luis Manuel Contreras Ramírez, por concederme su valiosa asesoría en la elaboración del presente trabajo; y a mí revisora de tesis, Licenciada Ana María Rodas Monzón, por su amable revisión del presente trabajo.



## RESUMEN

Actualmente, en una época de globalización, muchos Estados buscan organizarse con la finalidad de fomentar su desarrollo económico y social. En la región centroamericana, han existido esfuerzos para conseguir dicho desarrollo e, incluso, su integración regional. Es así como, tomando en cuenta el crecimiento de operaciones financieras y de inversión en Centroamérica, Panamá y República Dominicana, las cuales han incrementado sus transacciones inmobiliarias, se vio la necesidad de crear un marco legal, que regule el instrumento de garantía de dichas operaciones y que brinde mayor seguridad jurídica en el mercado.

De esa cuenta, a iniciativa del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (en adelante, podrá identificarse indistintamente como el "CRICAP"), se acordó trabajar en un Proyecto de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá (posteriormente se integró República Dominicana), elaborando un tratado regional, el cual sería el marco normativo de la denominada "Hipoteca Centroamericana", la cual es una figura original y novedosa, pues contempla un proyecto cuya finalidad es modernizar e integrar los procesos de otorgamiento de créditos hipotecarios en Centroamérica, constituyendo la garantía en cualquiera de los Estados Parte del tratado, independientemente del lugar de ubicación de los bienes inmuebles y de las partes, lo cual busca generar un mayor acceso a créditos.

Así las cosas, en la XXXI Cumbre de los Jefes de Estado y de Gobierno de los Países del Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), celebrada en la ciudad de Guatemala, Guatemala, el 11 de diciembre de 2007, fue suscrito el "Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana" (en

adelante, podrá identificarse indistintamente como el “Tratado”), el cual es el cuerpo normativo que crea dicha Hipoteca Centroamericana, y su ámbito práctico se centra en tres puntos: 1) Su formalización; 2) Su inscripción; y 3) Su ejecución.

Por lo que, resulta de mucha utilidad, para los notarios en Guatemala, tener una noción completa del Tratado y de los aspectos prácticos de la formalización del instrumento público que contendrá la Hipoteca Centroamericana, los cuales deberán tomar en cuenta cuando un cliente requiera sus servicios para el efecto.

## ÍNDICE

Introducción.....	10
<b>1. El Derecho Registral guatemalteco.....</b>	<b>14</b>
<b>1.1</b> Definición, finalidad y naturaleza del Derecho Registral.....	16
<b>1.2</b> Principios del Derecho Registral .....	20
<b>1.3</b> Registros de la propiedad inmueble en Guatemala y su historia ....	22
<b>1.3.1</b> Otras instituciones relacionadas en la materia inmobiliaria en Guatemala.....	27
<b>2. La hipoteca.....</b>	<b>29</b>
<b>2.1</b> Definición de la hipoteca.....	29
<b>2.2</b> Naturaleza jurídica de la hipoteca.....	31
<b>2.3</b> Características y elementos de la hipoteca.....	33
<b>3. 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” y sus antecedentes.....</b>	<b>37</b>
<b>3.1</b> Antecedentes del “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”.....	38
<b>3.1.1</b> Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá – CRICAP-.....	40

<b>3.1.1.1</b>	Protocolo de Antigua Guatemala.....	40
<b>3.1.1.2</b>	Acta Constitutiva del Consejo Permanente de Registradores de la Propiedad de Centro América y Panamá.....	42
<b>3.1.1.3</b>	Acta Constitutiva del Consejo Permanente de Registradores de la Propiedad de Centro América y Panamá Reformada.....	45
<b>3.1.1.4</b>	Convenio de Implementación al Acuerdo Constitutivo del CRICAP.....	46
<b>3.1.1.5</b>	Otras Sesiones Ordinarias del CRICAP celebradas.....	50
<b>3.1.2</b>	Marco normativo y aprobación del “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana” en la República de Guatemala....	51
<b>3.2</b>	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”.....	64
<b>3.2.1</b>	Capítulo I: Disposiciones generales.....	65
<b>3.2.2</b>	Capítulo    II:    De    la    Hipoteca Centroamericana.....	66
<b>3.2.3</b>	Capítulo III: De la constitución.....	67
<b>3.2.4</b>	Capítulo IV: Del registro.....	68

3.2.5	Capítulo V: De la ejecución judicial.....	71
3.2.6	Capítulo VI: De los aranceles.....	72
3.2.7	Capítulo VII: Manuales.....	73
3.2.8	Capítulo VIII: Compromisos.....	73
3.2.9	Capítulo X: Disposiciones finales.....	74
4.	Análisis de la Hipoteca Centroamericana y de los aspectos prácticos relacionados con la formalización del instrumento público que la contenga en la República de Guatemala.....	77
	Conclusiones.....	110
	Referencias.....	114



## INTRODUCCIÓN

A iniciativa del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), el 21 de abril de 2005, en su 5ª Sesión Ordinaria, celebrada en Montelimar, Nicaragua, se acordó trabajar en un Proyecto de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá. El 11 de julio de 2006, en la XXVIII Cumbre de los Jefes de Estado y de Gobierno de los Países del Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), celebrada en la República de Panamá se reconocieron los esfuerzos que el CRICAP había realizado para la creación de la Hipoteca Centroamericana; y en el marco de dicha Cumbre, se acordó que el CRICAP, en coordinación con las instituciones nacionales de los Estados Parte, trabajara en la elaboración de un Tratado Regional que fuese el marco regulatorio de la Hipoteca Centroamericana. El 11 de diciembre de 2007, en la ciudad de Guatemala, Guatemala, fue suscrito el “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”.

De lo anterior, surgen varias preguntas, entre ellas: ¿qué es la Hipoteca Centroamericana?, ¿cuáles son sus orígenes, antecedentes y finalidades?, ¿cuáles son sus beneficios?, ¿se implementará correctamente en la República de Guatemala?; y específicamente, ¿Cómo notarios, qué debe tenerse en cuenta para formalizar una Hipoteca Centroamericana?

Así las cosas, el objetivo del presente trabajo es realizar un estudio del “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”; explicando la figura de la Hipoteca Centroamericana, sus orígenes, antecedentes y finalidades. Adicionalmente, se analizarán los aspectos prácticos relacionados con la formalización del instrumento público que contendrá dicho negocio jurídico y

los efectos contractuales que se producirán al momento de su constitución (obligaciones previas, durante y posteriores al contrato), desde la óptica de un notario guatemalteco y bajo luz de la normativa legal vigente de la materia en la República de Guatemala. Para el efecto, se le dará un enfoque práctico al tema, en el sentido de proponer, adicionalmente, un modelo del instrumento público mediante el cual se constituya dicha Hipoteca Centroamericana.

La Hipoteca Centroamericana es una figura novedosa que pronto puede ser implementada, pues el Tratado ha sido ratificado por Guatemala y El Salvador, y entrará en vigor diez días después del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión de otro de los Estados Parte. En el momento en que el Tratado entre en vigor, este será un tema de considerable relevancia jurídica; y, por ser una figura original, innovadora y de reciente creación, poca bibliografía e información se encuentra sobre este tema; por lo tanto, considero importante profundizar en el mismo.

El presente es un trabajo dogmático-jurídico, y se mantendrá dentro del marco exploratorio, ya que se desarrollará por medio de una investigación que cumpla con las exigencias del método científico y que constituya un aporte al campo del Derecho. Por lo que, además de recopilar la bibliografía e información existente sobre la Hipoteca Centroamericana, a efectos de explicarla, porque resulta ser escasa; como mencioné anteriormente, plantearé los aspectos prácticos a tener en cuenta, como notarios guatemaltecos, al momento de elaborar el instrumento público que la contendrá, incluso, proponiendo un modelo del mismo.

Para el efecto, con el afán de desarrollar el tema de la mejor manera, el presente trabajo se divide en cuatro capítulos, a saber:

Capítulo 1: Contiene bibliografía e información relevante sobre el Derecho Registral; específicamente, su definición, finalidad y naturaleza. Asimismo, se exponen los principios de dicha rama jurídica. Adicionalmente, se realiza una breve reseña sobre los registros de la propiedad inmueble en la República de Guatemala y su historia; mencionando también, otras instituciones relacionadas en la materia inmobiliaria en la República de Guatemala.

Capítulo 2: Contiene bibliografía e información relevante sobre la hipoteca en general; específicamente, su definición, naturaleza, características y elementos.

Los anteriores dos capítulos, tienen como finalidad sentar las bases de los temas principales del presente trabajo.

Capítulo 3: Contiene una recopilación de la bibliografía e información existente y relevante, sobre la Hipoteca Centroamericana. De esa cuenta, se expone sobre sus antecedentes y sobre 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”, que la regula.

Capítulo 4: Contiene el análisis de la Hipoteca Centroamericana y de los aspectos prácticos relacionados con la formalización del instrumento público que la contenga en la República de Guatemala. Dentro de ese marco, en primer lugar, se indican los beneficios que conllevaría la aplicación del Tratado, tanto para la República de Guatemala como para los demás países de la región; luego, se plantean los aspectos prácticos relacionados con la elaboración del instrumento público que contendrá dicho negocio jurídico y los efectos contractuales que se producirán al momento de su constitución (obligaciones previas, durante y posteriores al contrato), desde

la óptica de un notario guatemalteco y bajo luz de la normativa legal vigente de la materia en la República de Guatemala. Asimismo, se propone un modelo del instrumento público mediante el cual se constituya dicha Hipoteca Centroamericana.

Durante el desarrollo del presente trabajo, se expone que la Hipoteca Centroamericana se implementará eficientemente en la República de Guatemala, e, incluso, conllevará beneficios para la misma y para los Estados Parte del Tratado; sin embargo, debe tenerse en cuenta que surgirán una serie de retos para conseguirlo, para lo cual serán necesarios una serie de factores que más adelante se exponen. En cuanto al aspecto práctico, el marco legal está, y los notarios guatemaltecos deben tener el conocimiento de la norma y el criterio para su correcta aplicación; de esa manera, en el ejercicio de la fe pública que la ley les otorga, pueden proteger correctamente los intereses de sus clientes; fe pública que, por medio del Tratado, exclusivamente en materia de la Hipoteca Centroamericana, se “expande” y se “convierte” en fe pública regional, pudiendo ejercerla en los Estados Parte que hayan ratificado el Tratado.

## Capítulo 1: El Derecho Registral guatemalteco.

Previo a entrar en materia, es importante hacer mención de la percepción del Derecho Registral en general, el cual ha sido denominado de distintas maneras, atendiendo al criterio de cada autor. En esa línea, Nery Roberto Muñoz, en su libro *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*, apunta que “(...) *al Derecho Inmobiliario Registral, se le conoce con distintas denominaciones: Derecho Hipotecario, Derecho Inmobiliario, Derecho del Registro de la Propiedad y Derecho Registral. Desde luego ninguna de las denominaciones riñe con la doctrina, son los autores que han decidido llamarle de diferente forma, desde luego no se discute sobre el ámbito o contenido, únicamente en cuanto a su denominación*”<sup>1</sup>; no obstante, añade que “*Los autores nos inclinamos por Derecho Inmobiliario Registral, por ser técnica, aunque claro está que el Registro en Guatemala, inscribe además de bienes inmuebles, bienes muebles identificables, por esa razón es más utilizada la denominación de Derecho Registral*”<sup>2</sup>, punto que, técnicamente, el autor considera correcto; es decir, bajo el contexto de lo que atañe a la figura de la hipoteca, considera que la denominación apropiada sería Derecho Inmobiliario Registral, pero, para efectos del presente trabajo y sin discutir sobre su ámbito o contenido, se denominará Derecho Registral; sin embargo, de utilizar una o más de las denominaciones anteriormente indicadas, se tomarán indistintamente con el mismo significado.

Habiendo aclarado lo anterior, resulta interesante conocer lo que la doctrina establece sobre la autonomía del Derecho Registral y su relación con otras ramas de la materia, específicamente el Derecho Civil y el Derecho Notarial; por ejemplo, Luis Carral y de Teresa, en su libro *Derecho Notarial y*

---

<sup>1</sup> Muñoz, Nery Roberto (et al). *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*, Infoconsult Editores, Guatemala, 2005, pág. 5.

<sup>2</sup> Loc. Cit.

Derecho Registral, expresa que “(...) *El Derecho Notarial y el Registral están íntimamente ligados. Cada uno de ellos está también íntimamente unido al Derecho Civil, pero con lazos peculiares, por distintas causas y en diversa forma (...)*”<sup>3</sup>; asimismo, agrega que el Derecho Notarial puro no estudia el acto jurídico, estudia solamente el instrumento público que contiene dicho acto jurídico; y continua mencionando que el Derecho Notarial sirve y le es útil al Derecho Civil, pues es la rama del Derecho que le proporciona la forma al mismo, haciendo posible la publicidad que deben revestir ciertos actos jurídicos, a efecto de brindarles la seguridad jurídica que por su naturaleza requieren, concluyendo que la relación que existe entre el Derecho Civil, y el Derecho Notarial y Derecho Registral, es diferente que la dependencia recíproca de los dos últimos, ya que ellos buscan la seguridad jurídica. Por lo anterior, el Derecho Notarial y el Derecho Registral, no pueden, ni deben, estar separados, pues existen vínculos recíprocos entre ellos.

Hay quienes consideran que el Derecho Registral, por tener principios propios, es una rama autónoma; sin embargo, en Guatemala, no se considera al Derecho Registral como tal, se le considera como parte del Derecho Civil, pues, aunado a lo establecido en el párrafo que antecede, el mismo se encuentra regulado dentro del Decreto Ley número 106, Código Civil, específicamente en su libro IV.

Teniendo como base lo anterior, se profundiza a continuación en el estudio del Derecho Registral:

---

<sup>3</sup> Carral y de Teresa, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*, Editorial Porrúa, S.A., México, 1976, pág. 209.

## 1.1. Definición, finalidad y naturaleza del Derecho Registral.

En la doctrina, existen tantas definiciones como autores. Veamos algunas que Nery Roberto Muñoz recopila en su libro Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco, y que, en términos generales, se encuentran en la misma línea:

Iván Palacios Echeverría: *“Es la rama del Derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden practicarse en el Registro”*<sup>4</sup>.

Ángel Cristóbal Montes: *“Conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del Registro de la Propiedad”*<sup>5</sup>.

Ángel E. Molinario: *“Parte del derecho registral que se refiere al conjunto de principios y normas destinados a reglar la organización y el funcionamiento de los organismos estatales encargados de receptor fundamentalmente los actos y documentos concernientes a los derechos reales o a los que afectan, relativos a los inmuebles, así como también las formas y resultados de tales registraciones y, por último, los efectos y consecuencias jurídicas que se derivan de ella”*<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> Muñoz, Nery Roberto (et al). Op. Cit., pág. 1.

<sup>5</sup> *Ibíd.*, pág. 2.

<sup>6</sup> *Ibíd.*, págs. 2 y 3.

Asimismo, el mismo Nery Roberto Muñoz brinda su propia definición, indicando que *“Derecho Registral es la rama del derecho que estudia todo lo relativo a los Registros Públicos, en el caso del inmobiliario, específicamente al Registro de la Propiedad, institución a quien corresponde, llevar cuenta y razón de los bienes inmuebles, derechos reales y gravámenes, desde su creación hasta su extinción”*<sup>7</sup>.

Por otra parte, pero en el mismo sentido, Luis Carral y de Teresa, en su libro Derecho Notarial y Derecho Registral, se extiende un tanto más y expresa que *“El Derecho Registral es un sector del Derecho Civil, creado para la protección de los derechos. “Es (dice ROCA SASTRE, N.E.J. I, 516) un desenvolvimiento de una parte del Derecho de cosas y más concretamente, de los modos de adquirir y perder la propiedad... estableciendo un conjunto de normas que tienden a formar un ordenamiento sistemático y diferenciado del Derecho Civil”; es, pues, una parte del Derecho Civil, al cual contempla desde el punto de vista del Registro Público”*<sup>8</sup>; luego, indica que el Derecho Registral regula la “expresión registral” de los actos civiles que requieren su inscripción, por ejemplo: La constitución y transferencia de derechos, los derechos reales sobre bienes inmuebles, etc.; y por esa razón se relaciona con la adquisición, transmisión y pérdida de los derechos. Es decir, el Derecho Registral no trata del contenido del Derecho, el cual lo estudia el Derecho Civil, sino de su variabilidad; por esa razón, manifiesta que se habla del Derecho Registral como de la “dinámica del Derecho”, pero se refiere únicamente a los derechos inscribibles, para la seguridad del comercio jurídico. Lo anterior, lo refuerza reiterando que el Derecho Registral Inmobiliario es un desenvolvimiento de los modos de adquirir y perder la propiedad, contemplando los derechos desde el punto de vista del Registro. Asimismo, reconoce que el estudio de los derechos subjetivos corresponde al Derecho Civil puro; por esa razón, es el Derecho

---

<sup>7</sup> *Ibíd.*, pág. 3.

<sup>8</sup> Carral y de Teresa, Luis. *Op. Cit.*, pág. 212.

Registral el que recibe los actos por los que se ha adquirido o perdido la propiedad, ya integrados con todos los elementos personales, reales y formales, que el Derecho Civil, por medio del Código Civil, exige para su validez. Con la calificación registral, según los requisitos que las leyes y reglamentos imponen, el Derecho Registral Inmobiliario aprecia dichos elementos y, a su criterio, procede a inscribir o suspender dicha inscripción. De esa cuenta, expresa que el Registrador, o quienes califican los documentos, tienen una visión registral de la materia civil.

Del conjunto de elementos de las definiciones anteriores, puede deducirse que la finalidad principal del Derecho Registral es brindar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, punto en el que coinciden, tanto Nery Roberto Muñoz, en su libro Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco, como Luis Carral y de Teresa, en su libro Derecho Notarial y Derecho Registral; el primero cita a José V. Sing, cuando éste expone que *“La razón de ser del derecho registral inmobiliario, es ser un instrumento de seguridad”*<sup>9</sup>, y luego, lo complementa, aseverando por su parte que *“Es la publicidad de ciertos hechos y actos para dar seguridad a las relaciones nacidas extrarregistralmente”*<sup>10</sup>; asimismo, en la misma línea, el segundo manifiesta que *“La finalidad del Derecho Registral es robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles. Esa finalidad la logra el Derecho Registral mediante la atribución de efectos a los asientos del Registro, referentes a la constitución, transmisión, modificación, extinción, etc., de los derechos reales sobre inmuebles”*<sup>11</sup>.

Así las cosas, derivado de todo lo anterior, y con enfoque en el ámbito guatemalteco y en el tema inmobiliario sobre el que versa el presente trabajo, podría elaborarse una definición del Derecho Registral Inmobiliario como: Rama

---

<sup>9</sup> Muñoz, Nery Roberto (et al). Op. Cit., pág. 3.

<sup>10</sup> Loc. Cit.

<sup>11</sup> Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit., pág. 219.

del Derecho que forma parte del Derecho Civil, compuesta por el conjunto de normas y principios, que regulan lo referente al Registro de la Propiedad y al registro de los actos civiles de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales en el mismo, con el fin de hacerlos públicos para brindar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

Ahora, analizando el tema de la naturaleza del Derecho Registral, puede indicarse que, según la doctrina, hay distintas posturas al respecto, pues hay quienes consideran que es adjetiva, otros que es sustantiva, y algunos otros que dicha naturaleza debe estudiarse desde los dos puntos de vista, tanto adjetiva como sustantiva. A saber:

Nery Roberto Muñoz se inclina por el tema de la sustantividad, lo cual refleja en su libro Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco, cuando cita a Palacios Echeverría, indicando que éste expone que *“La naturaleza jurídica del Derecho Registral es más de tipo sustantiva que adjetiva o formal. Por ejemplo, se constituye dueño a una persona por presentar su título antes que cualquier otra persona que pudiera haber comprado el mismo bien, pues lo formal produce efectos jurídicos no procesales, sino de fondo, como en este caso, la constitución de carácter de propietario”*<sup>12</sup>.

Por otro lado, Ramón M. Roca Sastre, en su obra Derecho Hipotecario, indica que el Derecho Inmobiliario Registral, *“Carece de substantividad propia en el sentido de disciplina independiente, por cuanto constituye una parte o aspecto del Derecho civil”*<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Muñoz, Nery Roberto (et al). Op. Cit., pág. 4.

<sup>13</sup> Roca Sastre, Ramón M. *Derecho Hipotecario*, Tomo I, Bosch, Casa Editorial. Barcelona, España, 1954, pág. 13.

Sin embargo, existe una postura un tanto ecléctica en relación a las dos anteriores, la cual el autor considera que es la correcta, pues, para efectos de su estudio, existen los dos puntos de vista, cada uno con su particular sentido. Así también lo considera Luis Carral y de Teresa, quien, en su libro Derecho Notarial y Derecho Registral, manifiesta que el Derecho Registral, por varias de sus características, es de naturaleza adjetiva, pues constituye una formalidad, organiza un Registro en cuanto a sus operaciones, la estructura de sus asientos, etc.; sin embargo, también asevera que es de naturaleza sustantiva, en el sentido que el Derecho Registral otorga efectos sustantivos a lo registrado y, en consecuencia, cuando los derechos no han sido inscritos, los priva de esos efectos. Lo anterior, se regula por los principios del Derecho Registral.

## **1.2. Principios del Derecho Registral.**

En términos generales, los principios jurídicos son enunciados que fundamentan el contenido de un sistema jurídico. En un sentido específico, puede observarse que cada rama del Derecho tiene sus propios principios, sobre los cuales debe basar su normativa y su forma de operar, y los cuales deben servir para integrar la norma jurídica, cuando ésta no regula un tema específico (“*laguna legal*”) o, bien, para interpretar normas jurídicas que no son del todo claras; es decir, deben orientar y ser directrices para la aplicación de la norma jurídica, pues, como fundamento de la misma, la norma jurídica debe entenderse en el contexto de los principios propios de su rama.

El Derecho Registral no es ajeno a lo anterior y, como tal, posee sus propios principios, los cuales deben ser su base. En ese sentido, Luis Carral y de Teresa, en su libro Derecho Notarial y Derecho Registral, expone que “(...) *Son los principios registrales el resultado de una exégesis que hacemos de los preceptos legales sobre el registro público. Por eso dice ROCA SASTRE que*

*son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral*<sup>14</sup>. Por lo tanto, enfatiza en que los principios registrales sirven de guía, a efecto de facilitar la comprensión de la materia y convertir la investigación jurídica en científica.

En la doctrina, para efectos de estudio, algunos autores, según su enfoque, han clasificado los principios del Derecho Registral; sin embargo, para efectos del presente trabajo y atendiendo a que los mismos se complementan unos con los otros, solamente se enumerarán y desarrollarán brevemente aquellos que se consideran los más importantes de la materia, los cuales, según lo expone Luis Carral y de Teresa, en su libro Derecho Notarial y Derecho Registral, son:

- Principio de Publicidad: Es el principio registral por excelencia, pues el Registro debe revelar la situación jurídica de los bienes, y toda persona, sea interesado o un tercero, tiene derecho de que se le muestren los asientos del Registro. Por medio de éste principio toda persona puede conocer la situación jurídica de los bienes registrados;
- Principio de Inscripción: Por inscripción se concibe todo asiento realizado en el Registro. Éste principio consiste en precisar si la inscripción en el Registro es el requisito esencial o no para que se provoque el efecto jurídico que conlleva el negocio jurídico, ya que al inscribir un derecho nacido al momento de consensuar el contrato, éste adquiera mayor protección, por la fuerza probatoria que el registrarlo implica;
- Principio de Especialidad: También llamado Principio de Determinación, pues, por aplicación de este principio, se exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos; es decir, en el asiento deben aparecer con precisión, la

---

<sup>14</sup> Carral y de Teresa, Luis. Op. Cit., pág. 241.

finca, el derecho y el titular registral;

- Principio de Consentimiento: Según éste principio, para que el registro se realice, la inscripción debe basarse en el acuerdo de voluntades entre la persona que transfiere el derecho y la persona que lo adquiere, pues solamente puede consentir el verdadero titular de dicho derecho;
- Principio de Tracto Sucesivo: También llamado principio de tracto continuo, el cual busca que haya un reflejo ordenado de la cadena de inscripciones en los libros registrales, a efecto de seguir en ellos el historial completo de todos los actos inscritos en cada bien;
- Principio de Rogación: Éste principio expresa que el Registrador no puede registrar de oficio; es decir, el procedimiento registral se genera a instancia de parte, pues es indispensable la petición al Registrador para que éste actúe e inscriba el acto o hecho que válidamente de origen a un cambio en los asientos registrales;
- Principio de Prioridad: Éste principio se basa en la expresión latina “*prior in tempore, potior in iure*”, la cual se traduce en “primero en tiempo, primero en derecho” y significa que lo que se inscriba primero en tiempo, será lo que tenga validez sobre cualquier otro derecho; es decir, no importa la fecha en la que haya sido otorgado el acto, la prioridad de su inscripción dependerá del orden de ingreso al Registro; y
- Principio de Legalidad: Éste principio consiste en que, previa inscripción, los títulos deben ser sometidos a una calificación, a efectos de inscribir solamente los que tengan validez y sean perfectos. La calificación registral es el enjuiciamiento que el Registrador, o quien califica el título, realiza sobre la legalidad del mismo y sobre la validez del derecho en él contenido.

### **1.3. Registros de la propiedad inmueble en Guatemala y su historia.**

La autora María Teresa Bográn, en su libro Derecho Registral en

Centroamérica y Panamá, señala brevemente las acepciones de la palabra registro, la cual, según ella indica, “(...) *significa “anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa”*. También con ello se alude al libro o libros en donde se llevan las anotaciones. Por último, con el término “Registro” se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos”<sup>15</sup>. Haciendo un enfoque en esta última acepción, se hace hincapié en que existen distintos Registros Públicos, según la materia que les sea propia, los cuales, en términos generales, como bien indica Manuel Antonio Acosta Morales, en su tesis *Sistemas y Principios Rectores de los Registros Públicos de la Propiedad en Guatemala*, fungen como “(...) *banco de datos, para el fácil acceso a la exacta información que obra en los mismos, y funcionando como instituciones garantes de la fiel seguridad y ordenación jurídica*”<sup>16</sup>. Así, entre los principales registros públicos en Guatemala, se mencionan los siguientes: Registro Nacional de las Personas, Registro Mercantil General, Registro de la Propiedad Intelectual, Registro de Garantías Mobiliarias, Registro Electrónico de Poderes del Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial, entre otros; cada cual, encargado de organizar y registrar los actos propios de su materia. Sin embargo, por la naturaleza del presente trabajo, el enfoque será únicamente en los Registros de la Propiedad, específicamente en Guatemala.

Sobre el Registro de la Propiedad, Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, en su libro *Sistema de Derecho Civil*, expresan que “*La importancia de la publicidad en la transferencia y en el gravamen del dominio y de los derechos reales es evidente. La mayor o menor seguridad del tráfico jurídico económico está en función de la publicidad, lo mismo que el desarrollo del crédito territorial, que son objetivos de índole económica deseables en una comunidad bien*

---

<sup>15</sup> Bográn, María Teresa. *Derecho Registral en Centroamérica y Panamá*, Centro de Estudios y Capacitación Judicial Centroamericano, Escuela Judicial de Costa Rica, Varitec, S.A., 1996, pág. 19.

<sup>16</sup> Acosta Morales, Manuel Antonio, *Sistemas y Principios Rectores de los Registros Públicos de la Propiedad en Guatemala*, Tesis inédita, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala, 1994, pág. 85.

*organizada*<sup>17</sup>. Asimismo, ejemplifica lo anterior indicando que quien conceda un crédito con la garantía de un bien inmueble, buscará que se le entregue una garantía eficaz, para lo cual necesitará saber si quien constituye la garantía es el verdadero dueño del bien inmueble, si éste goza de una plena disposición sobre el dicho bien inmueble, si éste último tiene constituidos gravámenes, etc.; por lo que, el interesado podrá avocarse al Registro a verificar lo anterior; y, en esa línea, define al Registro como “(...)la institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles”<sup>18</sup>. En cuanto a la historia, menciona que la institución del Registro de la Propiedad o de un registro público inmobiliario es muy antigua, apareciendo en algunas ciudades alemanas en la Edad Media.

A continuación, una breve síntesis de la historia del Registro de la Propiedad en Guatemala:

Manuel Antonio Acosta Morales, en su tesis *Sistemas y Principios Rectores de los Registros Públicos de la Propiedad en Guatemala*, relata que “Con la independencia de Centro América, la emisión de títulos sobre la propiedad estuvo a cargo de funcionarios regionales (jefes políticos o intendentes), quienes emitían, según su propia conveniencia, títulos de propiedad a los particulares y a los municipios. En esta época encontramos los antecedentes de lo que posteriormente fue el Registro de la Propiedad (...)”<sup>19</sup>, y cita a Antonio Rivera Toledo, cuando éste indica que el primer asiento hipotecario realizado en la República de Guatemala fue realizado el 24 de abril de 1877, y se delegó al jurista Manuel Ubico la elaboración de un anteproyecto de Ley Hipotecaria. Luego, continúa mencionando que el movimiento reformador, liderado por Justo Rufino Barrios y Miguel García Granados,

---

<sup>17</sup> Díez-Picazo, Luis (et al). *Sistema de Derecho Civil*, Volumen III, Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral, Editorial Tecnos (Grupo Anaya, S.A.), España, 2001, pág. 225.

<sup>18</sup> *Ibid.*, pág. 226.

<sup>19</sup> Acosta Morales, Manuel Antonio. *Op. Cit.*, págs. 91 y 92.

institucionalizó el Registro de la Propiedad, el cual se encontraba regulado en el Código Civil de 1877; e indica que, desde su inicio, el sistema implementado para realizar las operaciones registrales fue el del “Folio Real” o “Sistema Alemán”, con pocos cambios. En el sentido de su ubicación física, menciona que, en un inicio, se implementó el sistema descentralizado, volviendo a citar a Antonio Rivera Toledo, cuando éste expone que el 31 de mayo de 1892 se creó un Registro en la cabecera departamental de San Marcos, con su zona especial; y el 23 de julio del mismo año 1892, se creó otro Registro en Retalhuleu, abarcando ese departamento y el de Suchitepéquez. Sin embargo, el 1 de noviembre de 1897, se redujeron a tres Registros, ubicados la ciudad de Guatemala, Jalapa y Quetzaltenango. Esto último vuelve a ser modificado mediante acuerdos de fechas 30 de Abril y 27 de mayo de 1898 que amplía los Registros a la ciudad de Guatemala, Quetzaltenango, Jalapa, Zacapa, Cobán y San Marcos. Finalmente, a través de acuerdos de fechas 10 y 28 de julio de 1933, 12 de junio de 1934, y 1 de junio de 1936, se implementó un sistema medio o ecléctico, que determino dejar el funcionamiento de los Registros en dos sedes, el Registro General de la Propiedad ubicado en la ciudad de Guatemala, y el Segundo Registro de la Propiedad ubicado en la ciudad de Quetzaltenango, los cuales operan administrativa y financieramente de forma independiente, y es el sistema que actualmente opera.

En el año 1963, con el Gobierno de Enrique Peralta Azurdia, se emitió el actual Código Civil, Decreto Ley número 106, cuerpo legal que contempla, en su Libro V, lo referente al Registro de la Propiedad.

Gustavo Adolfo Sigüenza Sigüenza, en su Código Civil Anotado y Concordado, establece que *“(...) En la actualidad en Guatemala existen dos registros, el Registro General de la Propiedad ubicado en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad ubicado en la ciudad de Quetzaltenango, en los libros del Segundo Registro de la Propiedad se*

*encuentran registrados los bienes inmuebles que se ubican en los departamentos de: Quetzaltenango, San Marcos, Huehuetenango, Quiché, Totonicapán, Sololá, Retalhuleu y Suchitepéquez, correspondiéndole al Registro General de la Propiedad la inscripción de los bienes del resto de los departamentos del país*<sup>20</sup>.

Solamente como referencia, es menester aclarar que, aunque las denominaciones de ambos Registros son únicamente “Registro General de la Propiedad” y “Segundo Registro de la Propiedad”, en ellos se inscriben operaciones registrales relativas a bienes inmuebles y muebles identificables, salvo las garantías mobiliarias; claro está, según lo manifestado en el párrafo que antecede en cuanto a los departamentos que a cada uno le corresponden.

Así las cosas, a continuación se menciona el fundamento legal y las principales leyes que regulan a ambos Registros en Guatemala:

La Constitución Política de la República de Guatemala, como norma suprema de nuestro ordenamiento jurídico, reconoce al Registro General de la Propiedad y, al efecto, establece:

***“Artículo 230. Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”***<sup>21</sup>.

Asimismo, el Decreto Ley número 106, Código Civil, en su libro IV, del artículo 1124 al 1250, regula lo relativo al Registro de la Propiedad, y lo define

---

<sup>20</sup> Jefe de Gobierno en Consejo de Ministros, Decreto Ley número 106, *Código Civil, Anotado y Concordado*, Editor y Compilador: Sigüenza Sigüenza, Gustavo Adolfo. Guatemala, 2010, nota 482 del pie de página 193.

<sup>21</sup> Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala, artículo 230.

de la siguiente manera:

**“Artículo 1124.** *El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias*”<sup>22</sup>.

Existen otras leyes relacionadas al Registro de la Propiedad, las cuales regulan temas específicos, como lo son el Decreto Número 49-79, Ley de Titulación Supletoria; el Decreto Ley Número 125-83, Ley de Rectificación de Área; entre otras. Sin embargo, aunado a lo expuesto en los párrafos anteriores, en cuanto a la Constitución Política de la República y el Código Civil, podemos mencionar, como normativa principal, el Acuerdo Gubernativo 30-2005, el cual contiene el Reglamento de los Registros de la Propiedad; y el Acuerdo Gubernativo 325-2005, el cual contiene el Arancel General para los Registros de la Propiedad.

### **1.3.1. Otras instituciones relacionadas en la materia inmobiliaria en Guatemala.**

Como referencia, en materia de bienes inmuebles, se mencionan también las siguientes instituciones en Guatemala:

- Registro de Información Catastral: La ley que lo regula establece que *“El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro*

---

<sup>22</sup> Jefe de Gobierno en Consejo de Ministros, Decreto Ley número 106, Código Civil, artículo 1124.

*nacional, (...)*<sup>23</sup>.

- Departamentos de Catastro en las Municipalidades del país: Cada Municipalidad del país debe tener esta Dirección, la cual se encarga de registrar y actualizar la información relativa a los bienes inmuebles que se encuentran dentro del Municipio de su jurisdicción, con el fin de llevar un registro y control sobre los mismos.
- Dirección General de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles: *“(...) Entidad responsable de administrar los Impuestos del Patrimonio, integrados por el Impuesto Único Sobre Inmuebles –IUSI- e Impuesto Sobre Herencias, Legados y Donaciones, mantener un sistema uniforme de valuación inmobiliaria, así como la práctica y aprobación de avalúos, actualizar el registro fiscal de bienes inmuebles y viabilizar la descentralización del IUSI a las municipalidades”*<sup>24</sup>.
- Fondo de Tierras: La ley que lo regula establece que *“FONTIERRAS es una institución de naturaleza pública, participativa y de servicio, instituida para facilitar el acceso a la tierra y generar condiciones para el desarrollo rural integral sostenible, a través de proyectos productivos, agropecuarios, forestales e hidrobiológicos”*<sup>25</sup>.
- Oficina de Control de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado: La ley que lo regula establece que *“El Organismo Ejecutivo por medio del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, y a través de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado “OCRET”, llevará el control por medio de los registros correspondientes, de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala y ejecutará los programas y obras que sean necesarias para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las mismas”*<sup>26</sup>.

---

<sup>23</sup> Decreto Número 41-2005, Ley del Registro de Información Catastral, artículo 2.

<sup>24</sup> DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES. 2016. Misión. [en línea] <http://www.minfin.gob.gt/archivos/dependencias/dicabi/biblioteca/doc01.pdf> [consulta: 28 de enero de 2016].

<sup>25</sup> Decreto Número 24-99, Ley del Fondo de Tierras, artículo 2.

<sup>26</sup> Decreto Número 126-97, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, artículo 2.



## Capítulo 2: La hipoteca.

La hipoteca es considerada como un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles, pues es una relación jurídica entre una persona y una cosa (bien inmueble), la cual busca garantizar una obligación principal; y, como bien expresa Federico Puig Peña, en su Compendio de Derecho Civil Español, “(...) *la hipoteca cumple y satisface las más exigentes necesidades del crédito comercial, (...)*”<sup>27</sup>, y explica que “(...) *las cumple porque el asiento de la institución –los bienes inmuebles- son los que están más sustraídos a las oscilaciones de los precios, y por otra parte, la especialidad de las normas que la rigen proporcionan, evidentemente, la mejor garantía para los acreedores. (...)*”<sup>28</sup>.

A continuación, las generalidades de la hipoteca:

### 2.1. Definición de la hipoteca.

Jose Castan Tobeñas, en su obra Derecho Civil Español, Común y Foral, define la hipoteca, con Sánchez Román, como: “*un derecho real constituido en garantía de una obligación, sobre bienes inmuebles ajenos o derechos reales enajenables que sobre bienes raíces recaigan y que permanecen en la posesión de su dueño, para satisfacer con el importe de la venta de éstos aquella obligación cuando sea vencida y no pagada*”<sup>29</sup>.

En la misma línea, Daniel Matta Consuegra, en su libro Análisis Doctrinario, Legal y Jurisprudencial de los Derechos Reales en Guatemala,

---

<sup>27</sup> Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español*, Tomo II, Ediciones Pirámide, S.A., Madrid, España, 1976, pág. 617.

<sup>28</sup> Loc. Cit.

<sup>29</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Derecho Civil Español, Comun y Foral*, Tomo II, Reus, S.A., Madrid, España, 1978, págs., 414 y 415.

también define la hipoteca como: *“(...) un gravamen que sujeta un bien inmueble para responder de una determinada obligación o deuda, sin que el inmueble salga de la posesión de su propietario. En el caso que el deudor no pague, incumpliendo la obligación garantizada, el acreedor podrá solicitar la venta del inmueble y cobrar lo que se le debe con el importe de la venta, lo que se denomina ejecución”*<sup>30</sup>.

Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, en su libro Sistema de Derecho Civil, conceptualiza la hipoteca como *“(...) un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles, y que asegura el cumplimiento o la satisfacción forzosa de un crédito mediante la concesión a su titular de la facultad de llevar a cabo la realización del valor de aquéllos, enajenándolos y percibiendo su precio a través del procedimiento legalmente establecido y cualquiera que sea en ese momento su poseedor o propietario”*<sup>31</sup>.

Federico Puig Peña, en su Compendio de Derecho Civil Español, expone que *“(...) quizá sea la más aceptable la definición de BIANCHI, para quien la hipoteca es <<un derecho real perteneciente –en razón de la inscripción y desde el momento de ésta- al acreedor, sobre los inmuebles del deudor o de un tercero, en virtud de cuyo derecho, no obstante conservar el deudor o el tercero la posesión de la cosa hipotecada y la facultad de disponer de ella, el acreedor adquiere la facultad de perseguirla, cualquiera que sea la mano en que se encuentre, a fin de ser pagado con el precio de la misma, con la preferencia correspondiente al grado de su inscripción>>”*<sup>32</sup>, y añade que *“(...) Ciertamente, esta definición –como decimos- pretende reunir todos los caracteres que se le asignan a la hipoteca, y con tal aspecto la consideramos muy aceptable*

---

<sup>30</sup> Matta Consuegra, Daniel. *Análisis Doctrinario, Legal y Jurisprudencial de los Derechos Reales en Guatemala*, Ediciones Mayté, Guatemala, 2005, pág. 520.

<sup>31</sup> Díez-Picazo, Luis (et al). *Op. Cit.*, pág. 438.

<sup>32</sup> Puig Peña, Federico. *Op. Cit.*, pág. 623.

*(aunque algunas de las notas que señala no deben formar parte integrante del concepto) (...)*<sup>33</sup>.

El Decreto Ley número 106, Código Civil, brinda un concepto más simple de hipoteca:

*“Artículo 822. La hipoteca es un derecho real que grava un bien inmueble para garantizar el cumplimiento de una obligación”*<sup>34</sup>.

De lo anterior, podría elaborarse una definición de Hipoteca, acorde a la legislación guatemalteca, como: Derecho real de garantía que grava un bien inmueble (propiedad del deudor o de un tercero), para asegurar un crédito o el cumplimiento de una obligación, sujetando a dicho bien inmueble para que responda en caso de incumplimiento; la inscripción de la hipoteca en el Registro General de la Propiedad o en el Segundo Registro de la Propiedad, según la ubicación del bien inmueble, es un acto constitutivo.

## **2.2. Naturaleza jurídica de la hipoteca.**

Daniel Matta Consuegra, en su libro Análisis Doctrinario, Legal y Jurisprudencial de los Derechos Reales en Guatemala, señala que *“La hipoteca es un derecho real de garantía en virtud del cual el titular de un derecho de esta naturaleza, tiene la facultad de perseguir o de hacer valer su acción frente a cualquier poseedor o tenedor del bien objeto de la hipoteca. La hipoteca como derecho real de garantía desempeña un papel de gran importancia en la práctica, tanto por los créditos que garantiza como por la índole de garantía que representa y por ello es necesario para el buen funcionamiento de la hipoteca un adecuado régimen hipotecario para que esa libertad de crédito funcione en*

---

<sup>33</sup> Loc. Cit.

<sup>34</sup> Jefe de Gobierno en Consejo de Ministros, Decreto Ley número 106, Código Civil, artículo 822.

*la forma deseada*<sup>35</sup>.

Federico Puig Peña, en su Compendio de Derecho Civil Español, expresa que “(...) *La hipoteca es un derecho real de garantía y, como tal, permanece de modo inactivo, siendo sólo en el momento de la ejecución cuando se actualiza, exigiendo la realización de aquel valor económico para hacerse pago del crédito que fortalece.*”<sup>36</sup>, agrega que “*Como consecuencia de lo anterior, no se produce una situación de interferencia física entre la finca gravada y el titular del gravamen, ya que el predio continúa en la posesión del propietario, quien sólo ve (si se quiere) mermadas en algo sus facultades dispositivas, pero todas las demás integrantes del derecho de propiedad permanecen intactas, como si nada hubiere ocurrido en el mundo de la realidad*”<sup>37</sup>, e indica que “(...) *el derecho real de hipoteca tiene un matiz formal apenas perceptible, por lo que precisa más que ningún otro de su constancia en los Registros públicos, (...)*”<sup>38</sup>.

El autor comparte lo antes indicados, toda vez que los contratos de garantía real son aquellos que tienen por objeto gravar un bien o un valor determinado (en el caso de la hipoteca, un bien inmueble), constituyendo sobre éste un derecho real accesorio a la obligación principal que garantiza. Asimismo, es importante resaltar que la hipoteca debe publicitarse, mediante su inscripción en el Registro General de la Propiedad o Segundo Registro de la Propiedad, según sea el caso, para que ésta surta efectos frente a terceros (“*erga omnes*”); y la posesión del bien inmueble hipotecado la conserva su propietario, lo cual solamente cambiará si hay algún incumplimiento por parte del deudor y el acreedor proceda a ejecutar la hipoteca, para promover la venta

---

<sup>35</sup> Matta Consuegra, Daniel. Op. Cit., pág. 529.

<sup>36</sup> Puig Peña, Federico. Op. Cit., pág. 622.

<sup>37</sup> *Ibid.*, págs. 622 y 623.

<sup>38</sup> *Ibid.*, pág. 623.

de dicho bien inmueble hipotecado y resarcirse del precio que den por el mismo.

### **2.3. Características y elementos de la hipoteca.**

En cuanto a las características de la hipoteca, Federico Puig Peña, en su Compendio de Derecho Civil Español, comenta que *“La hipoteca es un derecho accesorio del crédito que garantiza. Por eso en nuestro lenguaje actual, dice SANZ FERNÁNDEZ, en el técnico y en el legal, al hipotecario se le suele llamar acreedor hipotecario o, por elipsis, acreedor, siendo –en todo caso- el titular del crédito garantizado, titular de la hipoteca que lo garantiza. (...)”*<sup>39</sup>. Asimismo, señala que es *“(...) –como dice PLANAS Y CASALS- (...) un pacto del contrato principal, en el que se asegura el cumplimiento de una obligación hipotecando determinados bienes, pudiendo definirse dicha relación jurídica como <<aqueel contrato accesorio unilateral, por virtud del cual se garantiza el cumplimiento de una obligación principal, afectando especialmente bienes inmuebles pertenecientes al deudor o a tercera persona o derechos reales impuestos sobre los mismos, de tal modo que, cuando la prestación haya sido vencida y no satisfecha oportunamente por el deudor, el acreedor pueda enajenarlos y hacerse pago con su importe>>”*<sup>40</sup>.

Así las cosas, como bien lo menciona Federico Puig Peña, en su Compendio de Derecho Civil Español, de lo anterior podemos resumir que la hipoteca es un contrato: a) Accesorio o de garantía: Garantiza el cumplimiento de una obligación principal; b) Unilateral: Contiene solamente la obligación del acreedor de liberar el gravamen sobre el bien inmueble, cuando se haya cumplido la obligación que el mismo garantiza; y c) Formal: Para que la

---

<sup>39</sup> Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español*, Tomo II, Ediciones Pirámide, S.A., Madrid, España, 1976, pág. 630.

<sup>40</sup> Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español*, Tomo IV, Ediciones Pirámide, S.A., Madrid, España, 1976, pág. 370.

hipoteca sea válidamente constituida, es indispensable que el documento en que se formaliza, se inscriba en el Registro correspondiente.

Por otro lado, Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, en su libro Sistema de Derecho Civil, indica que *“(...) su característica sustancial es que los bienes queden en poder del hipotecante a fin de que pueda continuar utilizándolos y sirviéndose de ellos, explotándolos y obteniendo sus frutos y rentas. La hipoteca tampoco coarta ni limita el poder dispositivo del propietario, que puede enajenar la cosa, si bien el adquirente, al que se suele llamar <<tercer poseedor>>, recibirá, en su caso, el bien transmitido con la afección o carga real en que la hipoteca consiste y se verá en la necesidad de soportar el posible ejercicio del derecho de realización del valor por parte del acreedor hipotecario (...)”*<sup>41</sup>.

De igual manera, pero extendiéndose un tanto más, José Castán Tobeñas, en su obra Derecho Civil Español, Común y Foral, señala las siguientes como características de la hipoteca: a) Derecho real: Grava un bien; b) Derecho real inmobiliario, porque recae sobre un bien inmueble; c) Derecho real accesorio o de garantía: Se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación principal; d) Adherencia o inseparabilidad: Cualquiera que sea su poseedor, se sujeta directamente el bien inmueble que garantizará la obligación principal; e) Publicidad registral: Como solemnidad constitutiva, se requiere su inscripción en el Registro correspondiente; f) Determinación o especialidad: Solamente puede realizarse sobre bienes inmuebles especialmente indicados y por una cantidad determinada, pretendiendo determinar y especificar los bienes inmuebles y condiciones sobre los cuales recaerá la hipoteca; g) Indivisibilidad: Como consecuencia de la inseparabilidad, consiste en que la garantía hipotecaria afecta a todas y cada una de la partes del bien inmueble y, por

---

<sup>41</sup> Díez-Picazo, Luis (et al). Op. Cit., pág. 438.

ende, asegura toda la obligación y cada una de sus partes; y h) Transmisibilidad: Es un derecho que puede transmitirse.

En referencia a los elementos de la hipoteca, Daniel Matta Consuegra, en su libro Análisis Doctrinario, Legal y Jurisprudencial de los Derechos Reales en Guatemala, los detalla de la siguiente manera: a) Elemento objetivo: La obligación principal y el bien inmueble que la garantiza; b) Elemento subjetivo: El acreedor hipotecario, el deudor hipotecario y, en su caso, un tercero propietario del bien inmueble dado en garantía, a quien se le denominaría fiador real.; y c) Elemento formal: La hipoteca debe formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro correspondiente.

En cuanto al elemento formal y para efectos del presente trabajo, cabe recalcar que según la legislación guatemalteca, la inscripción de la hipoteca es un acto constitutivo, según puede constatarse en los siguientes artículos del Decreto Ley número 106, Código Civil:

*“Artículo 841. La constitución y aceptación de la hipoteca deben ser expresas”<sup>42</sup>.*

*“Artículo 1125. En el registro se inscribirán: 1º Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos; 2º Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de (...) hipoteca (...)”<sup>43</sup>.*

---

<sup>42</sup> Jefe de Gobierno en Consejo de Ministros, Decreto Ley número 106, Código Civil, artículo 841.

<sup>43</sup> *Ibíd.*, artículo 1125.

**“Artículo 1136.** *Las inscripciones hipotecarias y prendarias expresarán las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo*”<sup>44</sup>.

**“Artículo 1576.** *Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública (...)*”<sup>45</sup>. Y

**“Artículo 1577.** *Deberán constar en escritura pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez*”<sup>46</sup>.

Asimismo, en la materia que atañe y como se observará más adelante, en la literal d) del artículo 3 del “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”, se indica expresamente que la Hipoteca Centroamericana también es constitutiva.

---

<sup>44</sup> *Ibíd.*, artículo 1136.

<sup>45</sup> *Ibíd.*, artículo 1576.

<sup>46</sup> *Ibíd.*, artículo 1577.

### **Capítulo 3: 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” y sus antecedentes.**

La Hipoteca Centroamericana es una figura original y novedosa, pues contempla un proyecto cuya finalidad es modernizar e integrar los procesos de otorgamiento de créditos hipotecarios en Centroamérica, constituyendo la garantía en cualquiera de los Estados Parte, independientemente del lugar de ubicación de los bienes inmuebles y de las partes, lo cual busca generar un mayor acceso a créditos. Lo anterior se manifiesta claramente en los considerandos del “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”, el cual es el cuerpo normativo que la crea, a saber: *“(...) el crecimiento de las operaciones financieras y de inversión en la región ha incrementado el volumen de transacciones inmobiliarias en nuestros países, lo cual requiere de un marco legal que brinde mayores condiciones de seguridad jurídica en el mercado (...)”*<sup>47</sup>. Asimismo, continúan indicando que *“(...) el establecimiento de una Hipoteca Centroamericana y su normativa permitirá el desarrollo del mercado primario y secundario de hipotecas, (...)”*<sup>48</sup>; y concluyen expresando que la finalidad del mismo es *“(...) promover y brindar mayor seguridad jurídica a las inversiones inmobiliarias en nuestros países, cuyo desarrollo contribuirá a fortalecer la integración regional (...)”*<sup>49</sup>.

---

<sup>47</sup> Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana; suscrito en la ciudad de Guatemala, el 11 de diciembre del año 2007; y aprobado por el Decreto Número 35-2010 del Congreso de la República de Guatemala, preámbulo.

<sup>48</sup> Loc. Cit.

<sup>49</sup> Loc. Cit.

La Hipoteca Centroamericana puede ser pronto implementada, pues el Tratado que la creó ha sido ratificado por las Repúblicas de Guatemala y El Salvador, y entrará en vigor diez días después del tercer instrumento de ratificación o adhesión de otro de los Estados Parte. Por lo que, en el momento en que dicho Tratado entre en vigor, éste será un tema de considerable relevancia jurídica, por ser una figura original, innovadora y de reciente creación.

A continuación, se observarán los antecedentes del mencionado Tratado y, posteriormente, el contenido del mismo:

### **3.1. Antecedentes del “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”.**

La Licenciada Ruth Jeannette Cuestas, en su informe La Hipoteca Centroamericana: Seguridad Jurídica y Derecho Agrario, expone una breve reseña en el siguiente sentido: *“Históricamente fundados como una sola nación, y luego desmembrados en cinco repúblicas, los países centroamericanos han tenido que enfrentar retos naturales como los desastres por terremotos, inundaciones, huracanes y socio-políticos como las guerras internas en casi todos de ellos. Desde la década de 1950 se han venido haciendo esfuerzos para conseguir su integración económica y social de la región; si bien algunos de éstos no han tenido frutos inmediatos o no se han concretado con la celeridad que nuestros pueblos lo demandan, ha habido un proceso que ha avanzado mas (sic) en los últimos años desde la firma del Protocolo de*

*Tegucigalpa el 13 de diciembre de 1991 (...)*<sup>50</sup>. Y continúa explicando que, como parte de dichos esfuerzos, el 21 de octubre de 1999 en La Antigua Guatemala, representantes de los Registros de la Propiedad Inmueble de los países de Centroamérica y Panamá suscribieron el “Protocolo de Antigua Guatemala”, en el cual se acordó, en su artículo V, “(...) *constituir un ente regional para brindarse cooperación y asistencia recíproca, compartir sus experiencias e intercambiar información*”<sup>51</sup>, el cual, en su Acta Constitutiva, suscrita ese mismo 21 de octubre de 1999 en La Antigua Guatemala, fue denominado Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP). Luego, el 28 de noviembre de 2000 en San Salvador, El Salvador, sería firmado el Convenio de Implementación a dicha Acta Constitutiva,; en el cual, en su artículo 1, se define el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá como “(...) *ente regional de cooperación, coordinación e integración, con independencia técnica, conformado por los organismos públicos de las Repúblicas de Centroamérica y Panamá, que en cada país tengan atribuida por su ley nacional competencia para administrar los registros de propiedad o conducir procesos de modernización de dichos registros*”<sup>52</sup>. Asimismo, en la página web del Centro Nacional de Registros de la República de El Salvador, se indica sobre el Convenio de Implementación al Acta Constitutiva: “*En este último se prevé la constitución de una **entidad de Derecho Internacional** con personalidad jurídica y patrimonio propio, con plena capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones*”<sup>53</sup>, y agregan que el 15 de mayo de 2007 se modificó la mencionada Acta Constitutiva, incorporando a República Dominicana como nuevo miembro, y adicionando a los socios regionales y extra-regionales.

---

<sup>50</sup> Cuestas, Ruth Jeannette. *La Hipoteca Centroamericana: Seguridad Jurídica y Derecho Agrario*, International Journal of Land Law and Agricultural Science, Nº 2 (April-June 2010), pág.191.

<sup>51</sup> Protocolo de Antigua Guatemala; suscrito en Antigua Guatemala, Guatemala, el 21 de octubre de 1999, artículo V.

<sup>52</sup> Convenio de Implementación al Acuerdo Constitutivo del Consejo Registral Inmobiliario de Centro América y Panamá; suscrito en San Salvador, El Salvador, el 28 de noviembre de 2000, artículo 1.

<sup>53</sup> CENTRO NACIONAL DE REGISTROS DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR. 2016. Constitución del CRICAP. [en línea] <http://www.cnr.gob.sv/constitucion-del-cricap/> [consulta: 27 de enero de 2016].

A iniciativa del CRICAP, el 21 de abril de 2005, en su 5ª sesión ordinaria, celebrada en Montelimar, Nicaragua, se acordó trabajar en un Proyecto de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá. El 11 de julio de 2006, en la XXVIII Cumbre de los Jefes de Estado y de Gobierno de los Países del Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), celebrada en la ciudad de Panamá, Panamá, se reconocieron los esfuerzos que el CRICAP había realizado para la creación de la Hipoteca Centroamericana; y en dicha Cumbre se acordó que el CRICAP, junto a las instituciones competentes de los Estados Parte, trabajaría en elaborar un tratado regional, el cual sería el marco normativo de la Hipoteca Centroamericana.

A continuación, se observará a detalle los temas anteriormente expuestos:

### **3.1.1. Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá – CRICAP-.**

#### **3.1.1.1. Protocolo de Antigua Guatemala<sup>54</sup>.**

El 21 de octubre de 1999, en La Antigua Guatemala, entre los representantes de los Registros de la Propiedad de Centroamérica y Panamá, fue suscrito el “Protocolo de Antigua Guatemala”; el cual, según se establece en su Preámbulo, fue un acuerdo de colaboración, en el que tomaron en cuenta los orígenes comunes y vínculos históricos entre las poblaciones y sistemas registrales de los países del área; estando conscientes que la globalización conlleva la intensificación de las transacciones a nivel internacional, especialmente entre países de una misma región; y considerando la alta

---

<sup>54</sup> Protocolo de Antigua Guatemala; suscrito en Antigua Guatemala, Guatemala, el 21 de octubre de 1999.

significación e importancia de los Registros de la Propiedad, que son instituciones fundamentales del sistema jurídico para la salvaguardia de la seguridad en el tráfico patrimonial y la certeza de las garantías sobre bienes. Así pues, lo suscribieron en los siguientes términos:

En su artículo I, los representantes de los Registros de la Propiedad declararon su interés en facilitar la comunicación entre las instituciones que representan, con la finalidad de coordinar sus actividades y fortalecer los lazos de unión y fraternidad.

En su artículo II, los representantes de los Registros manifestaron su interés en hacer uso de la informática como un medio material y auxiliar que ayudará al funcionamiento de los Registros de la Propiedad, adoptando para el efecto las más estrictas medidas de seguridad que garanticen la certeza jurídica, para lo cual deben llenarse los requisitos de fidelidad y autenticidad legalmente requeridos en cada país.

En su artículo III, los Registros reconocieron que, en el desempeño de sus funciones, deben prestar a la sociedad un servicio seguro y eficiente, utilizando la tecnología y las aplicaciones informáticas adaptadas a las particularidades propias de cada sistema registral.

En su artículo IV, los representantes de los Registros se propusieron promover e impulsar la coordinación entre el Catastro y el Registro, integrando en lo posible sus sistemas de información, haciendo uso de los medios técnicos idóneos que faciliten la identificación gráfica de los inmuebles inscritos, con la finalidad de fortalecer la seguridad jurídica.

En su artículo V, los representantes de los Registros acordaron constituir un ente regional para brindarse cooperación y asistencia recíproca, compartir sus experiencias e intercambiar información. Es este artículo, de alguna manera, el punto de partida para el proyecto de la Hipoteca Centroamericana, pues en base a él se crea el CRICAP, ente que posteriormente inicia con el trabajo de dicho proyecto.

Finalmente, en su artículo VI, los representantes de los Registros dejaron constancia de su complacencia y reconocimiento por el proceso de modernización del Registro General de la Propiedad de Guatemala, en el que se utilizaron procesos y tecnología avanzados para la época, garantizando seguridad y certeza jurídica.

### **3.1.1.2. Acta Constitutiva del Consejo Permanente de Registradores de la Propiedad de Centro América y Panamá<sup>55</sup>.**

Ese mismo 21 de octubre de 1999, siempre en La Antigua Guatemala, los representantes de los Registros de la Propiedad de Centroamérica y Panamá; convencidos de la importancia del papel de los Registros de la Propiedad en la seguridad del tráfico patrimonial, conscientes de la importancia que implicaría el intercambio de información entre las instituciones que representaron para conocer los procesos de modernización de las mismas, y basados en el artículo V del “Protocolo de Antigua Guatemala”; suscribieron el “Acta Constitucional del Consejo Permanente de Registradores de la Propiedad de Centro América y Panamá”; la cual, según se establece en su Preámbulo, fue creada ante la necesidad de formalizar un instrumento para institucionalizar la cooperación entre las instituciones de la región en materia de Registros de la Propiedad. Así las cosas, las bases fueron las siguientes:

---

<sup>55</sup> Acta Constitutiva del Consejo Permanente de Registradores de la Propiedad de Centro América y Panamá; suscrito en Antigua Guatemala, Guatemala, el 21 de octubre de 1999.

En su artículo 1º, se estableció la creación del Consejo Permanente de Registradores de la Propiedad de Centro América y Panamá, el cual estaría integrado por los funcionarios de más alto rango en materia de Registros de la Propiedad en cada uno de los países signatarios. Asimismo, se consignó que las personas que ejercían esas funciones en ese momento, en cada uno de los países signatarios, al finalizar su cargo, quedarían automáticamente incorporados como miembros vitalicios del Consejo Permanente, y tendrían derecho a participar en todas las reuniones, con voz pero sin voto.

En su artículo 2º, se indicó que los objetivos del Consejo serían:

*“a) Fomentar el fortalecimiento institucional de los Registros de la Propiedad;*

*b) Impulsar las medidas necesarias para que dichas instituciones presten un servicio eficiente, en condiciones de máxima seguridad y certeza jurídica;*

*c) Intercambiar información y brindar asesoría sobre los asuntos de interés común, especialmente los que se desarrollen con los procesos de modernización registral y su deseable coordinación con el catastro;*

*d) Emitir recomendaciones en general”<sup>56</sup>.*

En su artículo 3, se estableció que el Consejo se reuniría periódicamente, en el lugar y fecha que acordaran sus miembros, con un mínimo de una reunión por año, y de preferencia rotando las sedes, para que cada país tuviera la posibilidad de ser anfitrión. Asimismo, se expuso que las sesiones serían presididas por el funcionario registral de más alto rango en el país anfitrión (en el caso de Guatemala, habría que definir si será el Registrador General de la Propiedad o el Registrador del Segundo Registro de la Propiedad).

---

<sup>56</sup> *Ibíd.*, artículo 2.

En su artículo 4, se indicó que la Secretaría Ejecutiva sería el órgano permanente del Consejo; y designaron, al que en ese momento fungía como Registrador General de la Propiedad de Guatemala, el Licenciado Jorge Rolando Barrios, como primer Secretario, hasta que el Consejo decidiera de manera distinta. Asimismo, se consignó que las autoridades registrales de cada país miembro, deberían de enviar, periódicamente a la Secretaría Ejecutiva, toda la información relacionada a los avances de sus procesos de modernización y el texto de la normativa legal de la materia (leyes, reglamentos, acuerdos, etc.); y, a su vez, se expuso que la Secretaría Ejecutiva debería distribuir la anterior documentación a los restantes miembros del Consejo, con la finalidad que todos conozcan la información que engloba el tema.

En su artículo 5, se estableció que la máxima autoridad registral del país anfitrión podría invitar a las sesiones del Consejo, a observadores de su mismo país o de otros países, para que, con voz pero sin voto, puedan participar en ellas.

En su artículo 6, se consignó que el Consejo podría celebrar convenios de cooperación con organismos o autoridades registrales internacionales.

En su artículo 7, se acordó que se proporcionaría el texto de esta Acta Constitutiva, a: *“LAS CANCELLERIAS DE LOS PAISES SIGNATARIOS, AL CENTRO INTERNACIONAL DE DERECHO REGISTRAL (CINDER), A LA UNION INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO (U.I.N.L.) Y AL PARLAMENTO CENTROAMERICANO (PARLACEN)”*<sup>57</sup>.

---

<sup>57</sup> Ibid., artículo 7.

Finalmente, en su artículo 8, se estableció que, según las propuestas de los países firmantes, la Secretaría del Consejo redactaría un proyecto de Reglamento para su funcionamiento, el cual debería proporcionar a cada uno de sus miembros para su respectiva revisión y, en su caso, aprobación en la próxima reunión que sostuviesen.

### **3.1.1.3. Acta Constitutiva del Consejo Permanente de Registradores de la Propiedad de Centro América y Panamá Reformada<sup>58</sup>.**

En la Sesión Ordinaria Número 1 del CRICAP, celebrada en Washington, D.C., Estados Unidos de América, el 28 de julio de 2000, entre otros puntos que se desarrollaron, en su punto VII) se realizaron dos modificaciones y una adición a tres artículos, respectivamente, del “Acta Constitucional del Consejo Permanente de Registradores de la Propiedad de Centro América y Panamá”; es decir, el Acta Constitutiva fue reformada en tres aspectos, a saber:

Como primer numeral del punto VII), se modificó la denominación del órgano respectivo, el cual pasaría a llamarse Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá<sup>59</sup>.

Como segundo numeral del punto VII), se modificó el artículo 1 del Acta Constitutiva, estableciendo la creación del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá, el cual se definió como *“un órgano independiente de carácter técnico-asesor, integrado por Miembros Propietarios, Miembros Honorarios y Miembros Correspondientes, así: Miembros Propietarios: El funcionario ejecutivo de más alto rango en materia de Registros de la Propiedad de cada uno de los países de Centroamérica y Panamá.- Miembros Honorarios:*

---

<sup>58</sup> Sesión Ordinaria Número 1 del CRICAP, celebrada en Washington, D.C., Estados Unidos de América, el 28 de julio de 2000, punto VII).

<sup>59</sup> *Ibíd.*, numeral 1.

*El funcionario ejecutivo de más alto rango en materia de Registros de la Propiedad de cada uno de los países signatarios del Acta Constitutiva, que haya estado en funciones al momento de suscribirse esta última.- Miembros Correspondientes: Las instituciones o entidades oficiales, académicas, profesionales o de otro orden (sic), vinculadas a la actividad registral, que deseen mantener relación con el Consejo*<sup>60</sup>.

Y, como tercer numeral del punto VII), se adicionó una literal al artículo 2 del Acta Constitutiva, de la siguiente manera: *“e) promover programas de capacitación*<sup>61</sup>.

Finalmente, como cuarto numeral del punto VII), se expresó que *“Con las únicas modificaciones antes acordadas, ratificó y aprobó en todos sus puntos el Acta Constitutiva del 21 de octubre de 1999, acordando someter el texto de la modificación a la adhesión del Registro Público de Panamá*<sup>62</sup>.

#### **3.1.1.4. Convenio de Implementación al Acuerdo Constitutivo del CRICAP**<sup>63</sup>.

En la Sesión Ordinaria Número 2 del CRICAP, celebrada en San Salvador, El Salvador, el 28 de noviembre de 2000, entre otros puntos que se desarrollaron, en su punto número cuatro realizaron la propuesta del Convenio de Implementación al Acuerdo Constitutivo del CRICAP. Luego de someterlo a consideración del Pleno, las distintas delegaciones procedieron a su análisis y propusieron modificaciones, las cuales fueron adoptadas por dicho Pleno; por lo que, posteriormente se procedió a aprobar por unanimidad el texto del

---

<sup>60</sup> *Ibíd.*, numeral 2.

<sup>61</sup> *Ibíd.*, numeral 3.

<sup>62</sup> *Ibíd.*, numeral 4.

<sup>63</sup> Convenio de Implementación al Acuerdo Constitutivo del CRICAP; suscrito en Antigua San Salvador, El Salvador, el 28 de noviembre de 2000.

mencionado Convenio, siendo este suscrito por los representantes de las instituciones de los países miembros del Consejo, de la manera que a continuación se describe:

En su artículo 1, se estableció que el Consejo Registral Inmobiliario de Centro América y Panamá es *“un ente regional de cooperación, coordinación e integración, con independencia técnica, conformado por los organismos públicos de las Repúblicas de Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua y Panamá, que en cada país tengan atribuida por su ley nacional competencia para administrar los registros de la propiedad o conducir procesos de modernización de dichos registros”*<sup>64</sup>. Asimismo, se indicó que el Consejo tendría su sede en el país que la Reunión Conjunta elija y, posteriormente, la sede correspondería a cada uno de los países miembros, alternándose cada año.

En su artículo 2, se consignó que todos los miembros estarán representados en el Consejo por sus máximas autoridades ejecutivas, las cuales podrán actuar en ejercicio de las facultades que les atribuye la ley de su país, respectivamente.

En su artículo 3, se indicó que el Consejo se regiría por éste Convenio, y por los reglamentos, resoluciones y acuerdos que pudiera emitir la Reunión Conjunta.

En su artículo 4, se expresó que los objetivos del Consejo serían:

*“a) Impulsar la modernización y el fortalecimiento institucional de los registros de la propiedad y los catastros regionales, propiciando las condiciones*

---

<sup>64</sup> *Ibíd.*, artículo 1.

*necesarias para la prestación de servicios eficientes, que aporten seguridad jurídica.*

*b) Promover la coordinación y la compatibilización de las posiciones de interés común de los organismos que integran el Consejo, en sus relaciones con entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales, lo mismo que con iniciativas regionales, tales como la de la Cumbre de las Américas sobre sistemas registrales y catastrales.*

*c) Intercambiar información y prestar asesoría y asistencia de cualquier naturaleza a los organismos integrantes del Consejo, especialmente las relacionadas con los procesos de modernización registral y su necesaria coordinación con el catastro.*

*d) Promover programas de capacitación, especialmente al personal de los organismos integrantes del Consejo, en materias tales como programas de administración de tierras; geomática, catastro y ordenamiento territorial.*

*e) Ejercer las iniciativas que conduzcan a dotar al Consejo de personalidad jurídica de derecho internacional.*

*f) Recopilar y analizar las normas aplicables a registros inmobiliarios en los países de la región, en orden a la elaboración de un anteproyecto de Ley Marco de Registros de la Propiedad para Centroamérica y Panamá.*

*g) Impulsar las medidas pertinentes para lograr a nivel regional la simplificación y armonización de los procedimientos administrativos en materia de registro y catastro.*

*h) Hacer extensiva a todos los países de la región, la necesaria coordinación entre registro y catastro.*

*i) Establecer un sistema para dar seguimiento y apoyar los distintos procesos de modernización de los registros y las metas de las Cumbres Iberoamericanas.*

*j) Captar y administrar recursos para el cumplimiento de sus objetivos, especialmente para la ejecución de proyectos de interés regional.*

*k) Realizar cualesquiera otras actividades que coadyuven a alcanzar los objetivos del Consejo*<sup>65</sup>.

En su artículo 5, se hizo constar que los órganos del Consejo serían la Reunión Conjunta y la Secretaría Ejecutiva.

En su artículo 6, se estableció que la autoridad suprema del Consejo sería la Reunión Conjunta, la cual estaría conformada por las máximas autoridades ejecutivas de los organismos que lo integran, o sus representantes debidamente acreditados; teniendo cada país derecho a un voto. Asimismo, se acordó que la misma sería dirigida por un Presidente, que como mínimo sesionaría una vez al año de forma ordinaria, y de forma extraordinaria podría sesionar a solicitud de los organismos que lo conforman o del Secretario Ejecutivo.

En su artículo 7, se indicó que el órgano ejecutor del Consejo sería la Secretaría Ejecutiva, la cual estaría dirigida por un Secretario Ejecutivo, y que la misma contaría con los recursos humanos y logísticos para su debido funcionamiento, los cuales estarían dispuestos por el país sede, en conjunto con los organismos que componen el Consejo. De igual manera, se estableció que el Secretario Ejecutivo sería el Relator de la Reunión Conjunta; y que, previa consulta con los organismos miembros del Consejo, prepararían de común acuerdo con el Presidente la agenda de las sesiones a celebrarse.

En su artículo 8, se consignó que el Presidente y el Secretario Ejecutivo del Consejo durarían un año en sus funciones, y que su elección correspondería a la Reunión Conjunta.

---

<sup>65</sup> *Ibíd.*, artículo 4.

Finalmente, en su artículo 9, se expresó que los recursos financieros del Consejo se integrarían con las cuotas que apruebe la Reunión Conjunta, y las asignaciones o aportaciones que provengan de gobiernos y/o, en su caso, de instituciones de cooperación internacional.

#### **3.1.1.5. Otras Sesiones Ordinarias del CRICAP celebradas.**

La Sesión Ordinaria Número 3 del CRICAP, fue celebrada en San Salvador, El Salvador, el 12 de abril de 2002. En términos generales, lo más relevante consistió en que se discutió sobre la consolidación institucional del Consejo, su proyección y elaboración de un plan de trabajo<sup>66</sup>.

La Sesión Ordinaria Número 4 del CRICAP, fue celebrada en Roatán, Honduras, el 10 de diciembre de 2002. En términos generales, lo más relevante fue la propuesta y el acuerdo de crear el Comité Técnico Permanente, cuya función sería coordinar las decisiones del Consejo y asegurar el cumplimiento y alcance de los objetivos que el mismo establezca. Asimismo, se discutieron temas sobre el mejoramiento de la estructura y funcionamiento de dicho Consejo<sup>67</sup>.

La Sesión Ordinaria Número 5 del CRICAP, fue celebrada en Montelimar, Nicaragua, el 21 de abril de 2005. En términos generales, lo más relevante fue el acuerdo de trabajar en un Proyecto de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá, lo cual conllevó a la creación del cuerpo legal que hoy se conoce como el “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador,

---

<sup>66</sup> Sesión Ordinaria Número 3 del CRICAP, celebrada en San Salvador, El Salvador, el 12 de abril de 2002.

<sup>67</sup> Sesión Ordinaria Número 4 del CRICAP, celebrada en Roatán, Honduras, el 10 de diciembre de 2002.

Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”, el cual es el objeto de estudio del presente trabajo<sup>68</sup>.

### **3.1.2. Marco normativo y aprobación del “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana” en la República de Guatemala.**

La iniciativa de la Hipoteca Centroamericana fue presentada en la XXVIII Cumbre de los Jefes de Estado y de Gobierno de los Países del SICA, celebrada en la ciudad de Panamá, Panamá, el 11 de julio de 2006. En dicha Cumbre, se reconocieron los esfuerzos que el CRICAP había realizado para la creación de la Hipoteca Centroamericana y se acordó que el mismo, junto a las instituciones competentes de los Estados Parte, trabajaría en elaborar un tratado regional, el cual sería el marco normativo de la Hipoteca Centroamericana.

El equipo técnico del CRICAP elaboró el proyecto del tratado regional. Luego, en los meses de abril y mayo de 2007, se realizaron consultas a los actores principales del ámbito hipotecario en los Estados Parte. Posteriormente, en la XXX Cumbre de los Jefes de Estado y de Gobierno de los Países del SICA, celebrada en Cayo Ambergris, Belice, el 29 de junio de 2007, fue entregado dicho proyecto del tratado regional. A continuación, se realizaron negociaciones y consensos entre todas las Cancillerías de los Estados Parte. Finalmente, 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”, fue suscrito en la XXXI Cumbre de los Jefes de Estado y de Gobierno de los Países del SICA,

---

<sup>68</sup> Sesión Ordinaria Número 5 del CRICAP, celebrada en Montelimar, Nicaragua, el 21 de abril de 2005.

celebrada en la ciudad de Guatemala, Guatemala, el 11 de diciembre de 2007; y su ámbito práctico se centraría en tres puntos:

1. Su formalización: Que enmarca el otorgamiento del documento constitutivo con formalidades legales mínimas y contempla la posibilidad de validar una “fe pública notarial regional” exclusiva para este ámbito, sobre lo cual se enfocará el presente trabajo;

2. Su inscripción: Que determina el proceso de un registro uniforme en todas las oficinas registrales de los Estados Parte, por medio de una Unidad Registral Especializada; lo que producirá los efectos de publicidad de la Hipoteca Centroamericana ante terceros; y

3. Su ejecución: Que, si en todo caso llega a ser necesaria, consiste en la recuperación de la deuda mediante un proceso judicial sumario uniforme en todas las jurisdicciones de los Estados Parte, llevándose a cabo en el Estado Parte en que se encuentra ubicado el inmueble.

Los Organismos que apoyaron el proyecto son: USAID – Alianza para los Derechos de la Propiedad Inmueble, el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), el Consejo Monetario Centroamericano, la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI), el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), la Secretaría de Integración Centroamericana (SICA), el Programa de Apoyo a la Integración Centroamericana (PAIRCA), la Federación de Asociaciones y Cámaras de Bienes Raíces de Centroamérica, Panamá y del Caribe (FECEPAC), así como Gremiales de Empresarios, Asociaciones Bancarias, Asociaciones de Abogados y Notarios, entre otros.

A continuación se expone una reseña del proceso de aprobación e integración del “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana” dentro del ordenamiento jurídico de la República de Guatemala, con la finalidad de evidenciar que dicho Tratado no contraviene la normativa legal vigente de la República de Guatemala:

Con fecha 19 de diciembre de 2007, la Secretaría General del Sistema de la Integración Centroamericana (SG-SICA), certificó el texto del “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”, para ser remitida al Ministerio de Relaciones Exteriores de Guatemala.

El 4 de febrero de 2009, el Ministerio de Relaciones Exteriores remitió a la Secretaría General de la Presidencia copia certificada de dicho Tratado, junto con copia certificada de los siguientes documentos:

- Oficio RG-123-07, emitido el 25 de junio de 2007 por el Registro General de la Propiedad, en el cual, en su parte conducente, manifiesta que “(...) *considerando que el proyecto permite modernizar y estandarizar los procesos de otorgamiento de créditos a nivel Centroamericano, facilitando y acortando los*

procesos de ejecución de los mismos”<sup>69</sup>, y, en consecuencia, otorgó opinión favorable al mismo.

- Oficio REF: P-60/2007, emitido el 28 de agosto de 2007 por el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, en el cual, en su parte conducente, expone *“Que es conveniente que Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el Tratado para la creación e implementación de la hipoteca centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá”*<sup>70</sup>, otorgando también opinión favorable al mismo.
- Oficio 114, emitido el 14 de enero de 2008 por el Departamento Jurídico del Organismo Judicial y remitido por la Secretaría General de la Presidencia de dicho Organismo, en el cual, en sus partes conducentes, indica que *“(…) la institución asesora de los Ministerios de Estado y dependencias del Organismo Ejecutivo, es la Procuraduría General de la Nación y no el Organismo Judicial”*<sup>71</sup>; por lo que, *“(…) la Presidencia del Organismo Judicial y de la Corte Suprema de Justicia, conforme la Constitución Política de la República de Guatemala y las normas del ordenamiento jurídico del país, no está facultada para dar su parecer sobre la conveniencia o inconveniencia de que la República de Guatemala suscriba y posteriormente ratifique el referido Tratado”*<sup>72</sup>, absteniéndose así de emitir opinión.
- Memorándum número 21-2009, emitido el 20 de enero de 2009 por la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, en el cual, luego de un

---

<sup>69</sup> Oficio RG-123-07, emitido por el Registro General de la Propiedad, de fecha 25 de junio de 2007.

<sup>70</sup> Oficio REF: P-60/2007, emitido por el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, de fecha 28 de agosto de 2007.

<sup>71</sup> Oficio 114, emitido por el Departamento Jurídico del Organismo Judicial y remitido por la Secretaría General de la Presidencia de dicho Organismo, de fecha 14 de enero de 2008.

<sup>72</sup> Loc. Cit.

análisis, en su parte conducente se concluye que el Tratado “(...) *no Contraviene la Constitución Política ni demás leyes de la República de Guatemala y es de beneficio para el país, por lo que el mismo puede ser ratificado por el Presidente de la República, pero, el citado Tratado debe ser previamente aprobado por el Congreso de la República, de conformidad con lo establecido en el Artículo 171 literal l) numeral 2) de la Constitución Política de la República*”<sup>73</sup>, emitiendo así opinión favorable al mismo.

El 7 de julio de 2009, la Dirección General de Asesoría Jurídica y Cuerpo Consultivo del Presidente de la República, Secretaría General de la Presidencia, emite dictamen número 287-2009 dentro del expediente número 2009-585, con la finalidad de cursar el referido Tratado al Congreso de la República para su aprobación, el cual, luego de un análisis, en su parte conducente expone que “(...) *estima que es procedente remitir al Honorable Congreso de la República para su aprobación, la copia certificada del instrumento que contiene el TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR, HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPÚBLICA DOMINICANA*”<sup>74</sup>.

Con fecha 9 de julio de 2009, el Organismo Ejecutivo remitió al Organismo Legislativo, para su consideración y aprobación, copia certificada del

---

<sup>73</sup> Memorándum número 21-2009, emitido por la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, de fecha el 20 de enero de 2009.

<sup>74</sup> Dictamen número 287-2009, expediente número 2009-585, emitido por la Dirección General de Asesoría Jurídica y Cuerpo Consultivo del Presidente de la República, Secretaría General de la Presidencia, de fecha el 7 de julio de 2009.

mencionado Tratado y la iniciativa de ley que aprueba el mismo, en base a las literales k) y o) del artículo 183 de la Constitución Política de la República.

El Organismo Legislativo asignó el registro número 4083 a la iniciativa de ley presentada por el Organismo Ejecutivo, y, el 20 de agosto de 2009, la misma fue conocida por el Pleno del Congreso de la República, el cual la remitió a la Comisión de Economía y Comercio Exterior para su estudio y dictamen, junto con la Comisión de Relaciones Exteriores. Para el efecto, la Comisión de Economía y Comercio Exterior, requirió la opinión de la Superintendencia de Bancos, la cual, a pesar de hacer ciertas observaciones y según se establece en su parte conducente, expuso que *“la Hipoteca Centroamericana contribuirá al desarrollo económico en la región por el crecimiento en las operaciones financieras de otorgamiento de créditos a nivel regional y a su vez coadyuvará al fortalecimiento y competitividad en la gestión de las entidades bancarias en Guatemala; ....brindará condiciones de seguridad jurídica a los créditos otorgados y garantizados con hipotecas de bienes ubicados en los Estados que lo aprueben y ratifiquen”*<sup>75</sup>; y de la Asociación Bancaria de Guatemala, la cual, según se indica en sus partes conducentes *“(...) ha emitido opinión favorable (...) la que fundamenta en que la creación de la Hipoteca Centroamericana, (...) puede llegar a convertirse en un importante instrumento para garantizar apropiadamente obligaciones que se constituyen en un determinado país de la región y respalden con inmuebles situados en otro, lo*

---

<sup>75</sup> Dictamen número 06-2009, emitido por la Comisión de Economía y Comercio Exterior del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 26 de noviembre de 2009.

*que fortalecerá el mercado regional de capitales, elemento indispensable para la promoción del desarrollo de nuestros países*<sup>76</sup>.

El 26 de noviembre de 2009, la Comisión de Economía y Comercio Exterior emitió el dictamen número 06-2009, el cual, luego de un análisis, en su parte conducente manifiesta que *“(...) considera que la aprobación de la iniciativa de Ley que aprueba el Tratado suscrito por el Estado de Guatemala para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana, fortalecerá y dará certeza jurídica al movimiento de capitales que proceden de créditos garantizados con hipoteca sobre bienes inmuebles ubicados dentro de los países firmantes, lo cual contribuye en forma directa a fortalecer el acceso a recursos con propósitos productivos lo que coadyuva al desarrollo económico de la región. Por otro lado, contribuye a fortalecer el proceso de integración regional*<sup>77</sup>; por lo tanto, la referida Comisión emitió dictamen favorable relacionado a esta iniciativa de ley, remitiéndolo al Presidente del Congreso para seguir el trámite correspondiente en cuanto a su discusión y aprobación por el Pleno del mismo.

El 9 de septiembre de 2010, el Congreso de la República de Guatemala aprobó 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” por medio del Decreto número 35-2010, el cual fue publicado en el Diario Oficial (Diario de

---

<sup>76</sup> Loc. Cit.

<sup>77</sup> Loc. Cit.

Centroamérica) el 7 de octubre de 2010. Según se estableció en dicho Decreto, el mismo entró en vigencia a los ocho días de su publicación en el Diario Oficial; sin embargo, según se estableció en el Tratado, el mismo entrará en vigor diez días después del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión de otro de los Estados Parte, y, al día de hoy, solamente ha sido ratificado por las Repúblicas de Guatemala y El Salvador; por lo que, habrá que esperar a que uno más de los Estados Parte lo ratifique para poder aplicarlo.

El proceso anteriormente expuesto se fundamentó en la siguiente normativa:

#### **Constitución Política de la República de Guatemala:**

*“Artículo 149. De las relaciones internacionales. Guatemala normará sus relaciones con otros Estados, de conformidad con los principios, reglas y prácticas internacionales con el propósito de contribuir al mantenimiento de la paz y la libertad, al respeto y defensa de los derechos humanos, al fortalecimiento de los procesos democráticos e instituciones internacionales que garanticen el beneficio mutuo y equitativo entre los Estados”<sup>78</sup>.*

*“Artículo 150. De la comunidad centroamericana. Guatemala, como parte de la comunidad centroamericana, mantendrá y cultivará relaciones de cooperación y solidaridad con los demás Estados que formaron la Federación de Centroamérica; deberá adoptar las medidas adecuadas para llevar a la*

---

<sup>78</sup> Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala, artículo 149.

*práctica, en forma parcial o total, la unión política o económica de Centroamérica. Las autoridades competentes están obligadas a fortalecer la integración económica centroamericana sobre bases de equidad*<sup>79</sup>.

**“Artículo 151. Relaciones con Estados afines.** *El Estado mantendrá relaciones de amistad, solidaridad y cooperación con aquellos Estados, cuyo desarrollo económico, social y cultural, sea análogo al de Guatemala, con el propósito de encontrar soluciones apropiadas a sus problemas comunes y de formular conjuntamente, políticas tendientes al progreso de las naciones respectivas*<sup>80</sup>.

**“Artículo 171. Otras atribuciones del Congreso.** *Corresponde también al Congreso: (...) 1) Aprobar, antes de su ratificación, los tratados, convenios o cualquier arreglo internacional cuando: (...) 2) Afecten el dominio de la Nación, establezcan la unión económica o política de Centroamérica, ya sea parcial o total, o atribuyan o transfieran competencias a organismos, instituciones o mecanismos creados, dentro de un ordenamiento jurídico comunitario concentrado para realizar objetivos regionales y comunes en el ámbito centroamericano*<sup>81</sup>.

**“Artículo 174. Iniciativa de ley.** *Para la formación de las leyes tienen iniciativa los diputados al Congreso, el Organismo Ejecutivo, la Corte Suprema*

---

<sup>79</sup> *Ibíd.*, artículo 149.

<sup>80</sup> *Ibíd.*, artículo 149.

<sup>81</sup> *Ibíd.*, artículo 171, literal 1), numeral 2).

de Justicia, la Universidad de San Carlos de Guatemala a y el Tribunal Supremo Electoral<sup>82</sup>. Y,

**Artículo 183. Funciones del Presidente de la República.** Son funciones del Presidente de la República: (...) **k)** Someter a la consideración del Congreso para su aprobación, y antes de su ratificación, los tratados y convenios de carácter internacional y los contratos y concesiones sobre servicios públicos; (...) **o)** Dirigir la política exterior y las relaciones internacionales; celebrar, ratificar y denunciar tratados y convenios de conformidad con la Constitución<sup>83</sup>.

**Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados, suscrita en Viena, Austria, el 23 de mayo de 1969, y aprobada por el Decreto Número 55-96 del Congreso de la República:**

**“Artículo 1. Alcance de la presente Convención.** La presente Convención se aplica a los tratados entre Estados<sup>84</sup>,

**“Artículo 6. Capacidad de los Estados para celebrar Tratados.** Todo Estado tiene capacidad para celebrar tratados<sup>85</sup>.

---

<sup>82</sup> *Ibíd.*, artículo 174.

<sup>83</sup> *Ibíd.*, artículo 183, literales k) y o).

<sup>84</sup> Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados, suscrita en Viena, Austria, el 23 de mayo de 1969, y aprobada por el Decreto Número 55-96 del Congreso de la República, artículo 1.

<sup>85</sup> *Ibíd.*, artículo 6.

**“Artículo 14. Consentimiento en obligarse por un Tratado manifestado mediante la ratificación o la aprobación. 1. El consentimiento de un Estado en obligarse por un tratado se manifestará mediante la ratificación (...)”<sup>86</sup>. Y,**

**“Artículo 26. "Pacta sunt servanda". Todo tratado en vigor obliga a las partes y debe ser cumplido por ellas de buena fe”<sup>87</sup>.**

**Protocolo de Tegucigalpa a la Carta de la Organización de Estados Centroamericanos –ODECA-, suscrito en Tegucigalpa, Honduras, el 13 de diciembre de 1991, y aprobado por el Decreto Número 71-92 del Congreso de la República:**

**“Artículo 2. EL SISTEMA DE LA INTEGRACION CENTROAMERICANA es el marco institucional de la Integración Regional de Centroamérica”<sup>88</sup>.**

**“Artículo 3. EL SISTEMA DE LA INTEGRACION CENTROAMERICANA tiene por objetivo fundamental la realización de la integración de Centroamérica, para constituir la como Región de Paz, Libertad, Democracia y Desarrollo. En ese sentido, se reafirman los siguientes propósitos: (...) f) Fortalecer la región como bloque económico para insertarlo exitosamente en la economía internacional. (...) j) Conformar el SISTEMA DE LA INTEGRACION**

---

<sup>86</sup> *Ibíd.*, artículo 14.

<sup>87</sup> *Ibíd.*, artículo 26.

<sup>88</sup> Protocolo de Tegucigalpa a la Carta de la Organización de Estados Centroamericanos –ODECA-, suscrito en Tegucigalpa, Honduras, el 13 de diciembre de 1991, y aprobado por el Decreto Número 71-92 del Congreso de la República, artículo 2.

*CENTROAMERICANA sustentado en un ordenamiento institucional y jurídico, y fundamentado asimismo en el respeto mutuo entre los Estados miembros*<sup>89</sup>.

*“Artículo 4. Para la realización de los propósitos citados el SISTEMA DE LA INTEGRACION CENTROAMERICANA y sus Miembros procederán de acuerdo a los principios fundamentales siguientes: (...) e) La gradualidad, especificidad y progresividad del proceso de integración económica, sustentado en el desarrollo regional armónico y equilibrado; (...) f) La globalidad del proceso de integración y la participación democrática, en el mismo, de todos los sectores sociales*<sup>90</sup>. Y,

*“Artículo 35. Este protocolo y sus instrumentos complementarios y derivados prevalecerán sobre cualquier Convenio, Acuerdo o Protocolo suscrito entre los Estados Miembros, bilateral o multilateralmente, sobre las materias relacionadas con la integración centroamericana. (...)*<sup>91</sup>.

**Decreto Número 114-97 del Congreso de la República, Ley del Organismo Ejecutivo:**

*“Artículo 38. Ministerio de Relaciones Exteriores. Al Ministerio de Relaciones Exteriores le corresponde la formulación de las políticas y la aplicación del régimen jurídico relativo a las relaciones del Estado de Guatemala con otros Estados y personas o instituciones jurídicas de derecho*

---

<sup>89</sup> *Ibíd.*, artículo 3.

<sup>90</sup> *Ibíd.*, artículo 4.

<sup>91</sup> *Ibíd.*, artículo 35.

*internacional; a la representación diplomática del Estado; la nacionalidad guatemalteca; la demarcación del territorio nacional; los tratados y convenios internacionales, y los asuntos diplomáticos y consulares; para ello, cuando fuere necesario y siempre en coordinación y apoyo a otros ministerios y entidades del Estado y del sector no gubernamental, tiene a su cargo las siguientes funciones: a) Coordinar, analizar, apoyar y dar seguimiento a la negociación de convenios comerciales, de inversiones; de préstamos; de turismo, medio ambiente, de transporte; de comunicaciones; de ciencia y tecnología; de integración económica; de trabajo; de integración de bloques extraregionales; de energía; de propiedad industrial e intelectual y cooperación internacional técnica y financiera; de educación y capacitación, y otros relacionados”<sup>92</sup>.*

**Decreto Número 63-94 del Congreso de la República, Ley del Organismo Legislativo:**

*“Artículo 31. Comisiones ordinarias. Las Comisiones ordinarias se integrarán anualmente al inicio de cada período y son: (...) 12. De Economía y Comercio Exterior”<sup>93</sup>. Y,*

*“Artículo 39. Dictámenes e Informes. Las comisiones deberán presentar a consideración del Pleno del Congreso los informes o dictámenes que les sean requeridos, teniendo en cuenta que su principal objeto es ilustrar al Pleno con sus conocimientos y los estudios que hayan hecho del asunto. A*

---

<sup>92</sup> Congreso de la República, Decreto Número 114-97, Ley del Organismo Ejecutivo, artículo 38.

<sup>93</sup> Congreso de la República, Decreto Número 63-94 del Congreso de la República, Ley del Organismo Legislativo, artículo 31, numeral 12).

*su informe o dictamen, la comisión debe adjuntar el respectivo proyecto de decreto o resolución, cuando así proceda*<sup>94</sup>.

Así las cosas, con fundamento en los artículos anteriormente citados, puede evidenciarse que dicho Tratado no contraviene la normativa legal vigente de la República de Guatemala, pues se encuentra acorde a la misma y a la normativa legal internacional, de la cual la República de Guatemala es parte, cumpliendo así con los requisitos de forma y fondo para que pueda integrarse dentro de su ordenamiento jurídico.

### **3.2. 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”.**

El 11 de diciembre de 2007, en la ciudad de Guatemala, Guatemala, fue suscrito el “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”, el cual, contiene diez capítulos y cuarenta artículos, de los cuales a continuación haré un resumen y, para efectos del presente trabajo, me enfocaré en los prioritarios para formalizar y constituir el instrumento público que contendrá la Hipoteca Centroamericana (para su mejor referencia, el Tratado pueden encontrarlo en el siguiente enlace: [http://sajurin.enriquebolanos.org/vega/docs/362\\_Tratado para la implementacion de la Hipoteca CA.pdf](http://sajurin.enriquebolanos.org/vega/docs/362_Tratado_para_la_implementacion_de_la_Hipoteca_CA.pdf)<sup>95</sup>).

---

<sup>94</sup> *Ibíd.*, artículo 39.

<sup>95</sup> FUNDACIÓN ENRIQUE BOLAÑOS. 2016. 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. [en línea] [http://sajurin.enriquebolanos.org/vega/docs/362\\_Tratado para la implementacion de la Hipoteca CA.pdf](http://sajurin.enriquebolanos.org/vega/docs/362_Tratado_para_la_implementacion_de_la_Hipoteca_CA.pdf) [consulta: 28 de enero de 2016].

### 3.2.1. Capítulo I: Disposiciones generales.

En el capítulo I del Tratado, se exponen los artículos 1 y 2, en donde se indica el objetivo y naturaleza del Tratado, así como definiciones de los términos incluidos dentro del mismo, respectivamente.

Sobre este capítulo, en cuanto al objetivo y naturaleza del Tratado, su artículo 1 establece: *“El presente Tratado tiene como objetivo crear la Hipoteca Centroamericana y su marco jurídico como instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados Parte, en razón de la situación del inmueble, del domicilio del garante hipotecario o del domicilio del acreedor hipotecario. Para su operatividad los Estados Parte convienen en homologar a través de este tratado los requisitos de fondo y forma, los procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de las mismas, así como los efectos derivados de estos actos”*<sup>96</sup>. Es importante enfocarse en la naturaleza de la Hipoteca Centroamericana, cuando el Tratado indica que es un “instrumento de garantía”; sin embargo, pareciera que, por su esencia, debería indicarse que es un “derecho real de garantía”, así como justamente la Licenciada Claudia Lavinia Figueroa Perdomo y el Licenciado Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, en su obra en colaboración La Hipoteca Centroamericana Título y Registro, exponen que, tal como lo establece el Código Civil de la República de Guatemala, les parece más concreta la esencia del derecho real de garantía, lo anterior al tenor del artículo 822 de dicho cuerpo legal; y lo refrendan indicando, sobre la Hipoteca Centroamericana, que *“(…) debe entenderse que este derecho real de garantía, tiene un nombre propio distinto a cualquiera otro existente, tiene un ámbito de aplicación regional, se*

---

<sup>96</sup> 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. Op. Cit., artículo 1.

*origina de una normativa especializada y distinta de cualquier otra, además de formalización, registro y ejecución particular*<sup>97</sup>.

### **3.2.2. Capítulo II: De la Hipoteca Centroamericana.**

En el capítulo II del Tratado, se establece el artículo 3, en donde se consignan como características, de la Hipoteca Centroamericana, las siguientes:

*“a) Ser consignada en instrumento público, otorgado ante notario que contenga las cláusulas mínimas acordadas por los Estados Parte en el presente Tratado.*

*b) Validez en el territorio de los Estados Parte.*

*c) Constituir derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior, excepto sobre las constitucionalmente establecidas por los Estados Parte, y podrá ser perseguida sin perjuicio de quien sea el propietario del inmueble.*

*d) Es constitutiva, por lo que deberá ser inscrita en el Registro correspondiente.*

*e) Se podrá constituir con la sola comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes.*

*f) Podrá constituirse como hipoteca simple, abierta o por cédula hipotecaria.*

*g) Se podrá formalizar en cualquier tipo de moneda.*

*h) Confiere fuerza ejecutiva al contrato de obligación al que accede”<sup>98</sup>.*

---

<sup>97</sup> Figueroa Perdomo, Claudia Lavinia (et al). *La Hipoteca Centroamericana Título y Registro*, sin notas editoriales, Guatemala, 2013, pág. 13.

<sup>98</sup> 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. Op. Cit., artículo 3.

Es importante tener en cuenta lo anterior, pues de este artículo se extraerán puntos importantes para formalizar el instrumento público que contendrá la Hipoteca Centroamericana.

### **3.2.3. Capítulo III: De la constitución.**

En el capítulo III del Tratado, se detallan los artículos 4 al 6, en donde se expone sobre su formalización, la función notarial y la cesión del crédito, respectivamente.

Es menester tener en cuenta lo siguiente sobre este capítulo:

El artículo 4 establece que, para formalizarla, en cualquiera de sus modalidades (hipoteca simple, hipoteca abierta o cédula hipotecaria), la Hipoteca Centroamericana debe constituirse en escritura pública, ante notario autorizado en cualquiera de los Estados Parte, e indica las formalidades mínimas que debe contener dicha escritura pública, las cuales se observarán a detalle en el capítulo siguiente, aclarando que, para efectos del presente trabajo, se utilizará la hipoteca simple como base y se expondrá un modelo básico del instrumento que contiene la Hipoteca Centroamericana, el cual será un Contrato de Mutuo con Garantía de Hipoteca Centroamericana; instrumento que claramente variará, en algunas de sus cláusulas, según el caso en concreto que se presente y según la modalidad de la Hipoteca Centroamericana que se utilice.

Adicionalmente, el artículo 5 consigna uno de los temas más importantes del Tratado: La función notarial. Se establece que, para efectos del otorgamiento de la escritura pública antes mencionada, “(...) *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*<sup>99</sup>. Asimismo, indica que dicha escritura pública “(...) *no estará sujeta a autenticación de la firma del notario autorizante, por lo que bastará que sea legalmente expedida por éste y verificada de conformidad a los requisitos establecidos por la legislación que regule la función notarial en el Estado Parte donde se formalice el instrumento*”<sup>100</sup>; consignando a su vez que, las escrituras públicas de constitución de Hipoteca Centroamericana, tendrán efectos legales en los territorios de los Estados Parte, sin necesidad de más formalidades que las establecidas en el Tratado. De esa cuenta, dicha escritura pública no estará sujeta a autenticación de la firma del notario para evitar la “cadena de legalizaciones” o los “pases de ley”; es decir, el ámbito territorial del notario se expande, pero exclusivamente en materia de la Hipoteca Centroamericana, pues la fe pública notarial será reconocida y aceptada en la región.

#### **3.2.4. Capítulo IV: Del registro.**

En el capítulo IV del Tratado, se exponen los artículos 7 al 20, en donde se habla sobre las oficinas registrales, el sistema de folio real, las certificaciones e informes registrales, la función calificadora, los efectos registrales, la reserva de prioridad, la presentación de la Hipoteca Centroamericana, los requisitos para la inscripción, la recepción y precalificación de instrumentos, la remisión al registro sede, la calificación, la constancia de inscripción, la suspensión o denegatoria, y los recursos (recurso de revisión y recurso de apelación), respectivamente.

Sobre este capítulo es importante resaltar lo siguiente:

---

<sup>99</sup> *Ibid.*, artículo 5.

<sup>100</sup> *Loc. Cit.*

El artículo 7 establece en su parte conducente, sobre las oficinas registrales, que *“En la sede principal de las oficinas del Registro de Propiedad Inmobiliaria de cada uno de los Estados Parte, se tendrá adscrita una Unidad Registral especializada, encargada del proceso de inscripción de la Hipoteca Centroamericana y de la expedición de todos los informes, certificaciones y demás documentos relacionados con la misma. Esta Unidad Registral dependerá directamente de la Dirección de Registros o del ente encargado de la administración del Registro de Propiedad inmobiliaria del Estado Parte donde funciona, y estará conformada por al menos un Registrador de la Propiedad, quien será el responsable de la misma”*<sup>101</sup>; y, para el efecto, el 6 de noviembre de 2012, el Registro General de la Propiedad de Guatemala emitió el Acuerdo Administrativo número 29-2012, por medio del cual se crea dentro de dicho Registro la “Unidad Especializada de Hipoteca Centroamericana”, la cual tendrá las funciones antes indicadas.

El artículo 8 hace alusión al sistema de folio real, en el cual, las oficinas de los Registros de la Propiedad Inmobiliaria de los Estados Parte, deberán inscribir los instrumentos que contengan la constitución de la Hipoteca Centroamericana; es decir, las inscripciones se realizan en base a los inmuebles y no en base a las personas.

El artículo 11 expresa los efectos registrales, indicando que *“La inscripción de un instrumento de Hipoteca Centroamericana tendrá validez desde el día y hora de su presentación”*<sup>102</sup>.

El artículo 12 permite la reserva de prioridad, indicando que, luego de ser inscrita, será irrevocable y tendrá validez por el plazo de noventa días calendario, contados desde el día y hora de su presentación; y al vencer ese

---

<sup>101</sup> Loc. Cit.

<sup>102</sup> Ibíd., artículo 11.

plazo, la misma se tendrá por cancelada de pleno derecho sin ningún otro requisito. Asimismo, consigna qué requerirá el Registro para su inscripción, tanto cuando se trate de créditos aprobados por instituciones financieras supervisadas por autoridades estatales, como cuando se trate de créditos acordados por otras personas jurídicas o individuales. Este es un punto interesante, que se abordará en el capítulo siguiente.

El artículo 13 establece, en cuanto a la presentación de los instrumentos en que se constituya, modifique o cancele una Hipoteca Centroamericana, que éstos “(...) *podrán ser presentados para su inscripción en cualquiera de las oficinas registrales autorizadas de los Estados Parte*”<sup>103</sup>.

El artículo 14 consigna como requisitos, para la inscripción de la Hipoteca Centroamericana, los siguientes:

*“a) Instrumento en el que se constituya, modifique o cancele una hipoteca Centroamericana;*

*b) Certificación extractada emitida por el Registro Sede de ubicación del inmueble;*

*c) Informe catastral o levantamiento topográfico cuando esté disponible, validado por la oficina catastral central o municipal del Estado Parte donde está ubicado el inmueble; y*

*d) Comprobante de pago del arancel fijado para el servicio requerido, de conformidad a lo establecido en el presente Tratado*”<sup>104</sup>.

Luego, los artículos 15 al 18 exponen el proceso de inscripción del instrumento, el artículo 19 contiene lo relativo a la suspensión o denegatoria de la inscripción del documento, y el artículo 20 regula lo relativo a los recursos

---

<sup>103</sup> *Ibíd.*, artículo 13.

<sup>104</sup> *Ibíd.*, artículo 14.

administrativos que caben en contra de las resoluciones que se emiten en el proceso de inscripción del instrumento, siendo estos el Recurso de Revisión y el Recurso de Apelación.

### **3.2.5. Capítulo V: De la ejecución judicial.**

En el capítulo V del Tratado, se detallan los artículos 21 al 36, en donde se establece lo referente al título ejecutivo, a la jurisdicción especial, al inicio de la ejecución judicial, a la solicitud de requerimiento de pago, a la notificación del requerimiento de pago, a la resolución de la oposición, a los funcionarios habilitados para realizar notificaciones, al diligenciamiento de la notificación, a la notificación por medio de mandatario especial o por edicto, a la publicación de carteles para subasta o remate, a los medios de impugnación (recurso de apelación), a la subasta o remate del inmueble, al pago del valor del inmueble, al título de propiedad, y a la aplicación del derecho común, respectivamente. Es decir, se expone el proceso judicial en caso de incumplimiento de la obligación y se busque ejecutar la Hipoteca Centroamericana, al cual no entraremos a detalle por no ser el enfoque del presente trabajo; no obstante, es importante hacer mención de lo siguiente:

El artículo 21, en cuanto al título ejecutivo, 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 este Tratado”*<sup>105</sup>.

---

<sup>105</sup> *Ibíd.*, artículo 21.

### 3.2.6. Capítulo VI: De los aranceles.

En el capítulo VI del Tratado, se establece el artículo 37, el cual regula el tema del arancel único para la Hipoteca Centroamericana, a saber:

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

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

*El Registro Receptor en concepto de servicios por trámite de Inscripción, cobrará adicionalmente el diez por ciento del total del arancel a pagar por los servicios a brindarse en el Registro Sede, pago que no será inferior a cincuenta ni mayor a doscientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda local. Cuando se trate de servicio de trámite de emisión de certificaciones o de informes el Registro receptor cobrará veinticinco dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en moneda local”<sup>106</sup>.*

Es importante tener en cuenta lo anterior, pues, los notarios deben estar al tanto de este punto, para que puedan presentar eficientemente la Hipoteca Centroamericana a su inscripción, evitando demoras por haber realizado un mal cálculo del arancel correspondiente. Asimismo, es importante indicar que, al

---

<sup>106</sup> *Ibíd.*, artículo 37.

momento de la publicación del presente trabajo, el estado de la ratificación o adhesión del Tratado por los Estados Parte, así como lo relativo a la adopción del Arancel Único para la Hipoteca Centroamericana, sigue siendo el mismo; es decir, solamente se han depositado dos instrumentos de ratificación o adhesión (por parte de las Repúblicas de Guatemala y El Salvador) y se está a la espera del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión, para que el Tratado entre en vigor; y, por lo mismo, aún no se ha adoptado un Arancel Único para la Hipoteca Centroamericana.

### **3.2.7. Capítulo VII: Manuales.**

En el capítulo VII del Tratado, se consigna el artículo 38, el cual faculta al CRICAP para que pueda “(...) *elaborar y aprobar los Manuales que sean necesarios, y coordinar con todas las instituciones nacionales correspondientes, las acciones para la implementación del presente Tratado*”<sup>107</sup>.

Al igual que el artículo anterior, es importante tener en cuenta éste, pues, los notarios deben estar al tanto de ésta facultad del CRICAP y, en todo caso, estar pendientes de si se han aprobado Manuales que complementen al Tratado, ya que, de ser así, deben conocerlos para poderlos aplicar eficientemente.

### **3.2.8. Capítulo VIII: Compromisos.**

En el capítulo VIII del Tratado, se establece el artículo 39, el cual expone los temas que los Estados Parte se comprometen a realizar en este ámbito, los cuales son:

---

<sup>107</sup> *Ibíd.*, artículo 38.

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

*b) Nombrar a un Registrador Centroamericano cuando el volumen de operaciones de la Hipoteca Centroamericana así lo requiera, designando temporalmente a un registrador de la propiedad inmobiliaria, para el cumplimiento de las funciones a que se refiere el presente Tratado.*

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

*d) Continuar con los esfuerzos de modernización de sus Registros de Propiedad Inmobiliaria y su integración con el Catastro, con el propósito de proporcionar información registral segura y confiable, en cumplimiento a los acuerdos de Cumbres de las Américas.*

*e) Avanzar en la aprobación de leyes nacionales que permitan contar en los Estados Parte con marcos jurídicos que faciliten el desarrollo de los proyectos de modernización en materia de administración de tierras”<sup>108</sup>.*

### **3.2.9. Capítulo X: Disposiciones finales.**

Es importante mencionar que el Capítulo IX no aparece, hubo un error de redacción y, en todo caso, al presente capítulo le hubiera correspondido ese número y no el número X, como erróneamente se consignó; no obstante, los números de los artículos son correlativos, sin interrupción y, de igual forma, esto no afecta el fondo del Tratado.

En el artículo 40 del presente capítulo se consigna lo referente a la ratificación, adhesión, vigencia y entrada en vigor del Tratado, así como a su depósito, modificación y denuncias, lo cual quedó establecido de la siguiente

---

<sup>108</sup> *Ibíd.*, artículo 39.

manera:

*“a) El presente Tratado será ratificado por los Estados signatarios de acuerdo con sus respectivas normas constitucionales.*

*b) El presente tratado queda abierto a la adhesión de cualquier Estado del Sistema de la Integración Centroamericana.*

*c) El presente Tratado tendrá una duración indefinida y entrará en vigor diez días después del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión. Para cada Estado que ratifique o se adhiera al presente Tratado después de la fecha de entrada en vigor, el Tratado entrará en vigor en la fecha del depósito del respectivo instrumento de ratificación o adhesión.*

*d) El texto original del presente Tratado, así como los instrumentos de ratificación o adhesión, serán depositados en la Secretaría General del Sistema de la Integración Centroamericana (SG-SICA), quien enviará copia certificada del mismo a los Estados Partes.*

*e) Una vez en vigencia el presente Tratado se depositará copia certificada del mismo a la Secretarías Generales de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y de la Organización de los Estados Americanos (OEA).-*

*f) El presente Tratado podrá ser modificado a solicitud de uno de los Estado Parte y para su aprobación se requerirá del consenso de todos los Estados Parte, y entrarán en vigor de conformidad con lo establecido en las literales a), b) y c) del presente artículo.*

*g) Cualquiera de los Estados Parte podrá denunciar el presente Tratado, mediante notificación escrita por la vía diplomática al depositario, quien lo comunicará a los demás Estados Parte. Dicha denuncia surtirá efectos doce meses después de la citada notificación”<sup>109</sup>.*

---

<sup>109</sup> *Ibíd.*, artículo 40.

De lo anterior, es importante tener presente el inciso c) de dicho artículo, pues es el que fundamenta lo que ya hemos manifestado a lo largo del presente trabajo, en cuanto a que la Hipoteca Centroamericana podría ser implementada en un corto plazo, pues, reiterando nuevamente, el Tratado que la creó ha sido ratificado por las Repúblicas de Guatemala y El Salvador, y entrará en vigor diez días después del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión de otro de los Estados Parte. Al momento de la publicación del presente trabajo, aún se está a la espera del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión, para que el Tratado entre en vigor.

## Capítulo 4: Análisis de la Hipoteca Centroamericana y de los aspectos prácticos relacionados con la formalización del instrumento público que la contenga en la República de Guatemala.

Por la naturaleza del presente trabajo, el enfoque se realiza en el aspecto jurídico del Tratado; sin embargo, éste es un tema que incluye aspectos comerciales, económicos, financieros, e incluso políticos, los cuales no pueden dejarse de mencionar para entender todo su contexto, incluso de manera breve. Así pues, a continuación se comenta sobre los beneficios que conllevaría la aplicación del Tratado, tanto para la República de Guatemala como para los demás países de la región; y, en ese sentido, como bien menciona Juan Carlos Benítez Molina, en su nota técnica *La Hipoteca Centroamericana, origen, posibilidades y retos para su implementación*, “(...) pareciera existir un consenso en que el desarrollo y crecimiento económico están positivamente correlacionados a la protección de derechos de propiedad, pues es el principal instrumento para garantizar los derechos de tenencia, permanencia y usufructo de la tierra y otros bienes inmuebles”<sup>110</sup>. De esa cuenta, “(...) los registros de la propiedad han cobrado mayor relevancia en cuanto han servido para dinamizar al sector financiero para la creación de variantes e innovaciones, que van desde el otorgamiento de financiamiento, hasta la generación de nuevas propuestas para inversionistas”<sup>111</sup>. Así las cosas, “(...) un enfoque de hipoteca regional adquiere relevancia, puesto que estimula la competencia entre entidades crediticias para todo el istmo, además de propiciar el crédito transfronterizo. En la misma línea, la creación de un mercado hipotecario atraería a más oferentes crediticios, por lo que el aumento de la competencia propiciaría una disminución en los tipos de interés en los créditos hipotecarios”<sup>112</sup>.

---

<sup>110</sup> Benítez Molina, Juan Carlos. *La hipoteca centroamericana, origen, posibilidades y retos para su implementación*, Banco Interamericano de Desarrollo, Sector de Capacidad Institucional y Finanzas, Notas técnicas # IDB-TN-234, Washington, D.C., Estados Unidos de América, 2011, pág. 5.

<sup>111</sup> *Ibid.*, pág. 6.

<sup>112</sup> *Loc. Cit.*

Asimismo, se añade lo que expone Moisés Ernesto Uceda, en su artículo *La Hipoteca Centroamericana*, “(...) *Centroamérica aspira 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 CRICAP, 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*”<sup>113</sup>. Por ende, “*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*”<sup>114</sup>.

Es decir, la Hipoteca Centroamericana puede generar muchos beneficios para el país y la región, pues, en términos generales, al poderse aplicar, se prevé una mejora de la oferta crediticia (se facilitará y ampliará un mayor acceso al crédito), estimulando la competencia en los mercados financieros (se mejorarán condiciones e intereses con los bancos), lo cual generará un mayor capital de inversión; asimismo, será un instrumento de

---

<sup>113</sup> Uceda, Moisés Ernesto. *La Hipoteca Centroamericana*, Revista Virtual Legem, Universidad del Atlántico Colombia, Facultad de Ciencias Jurídicas, Volumen 1, Número 1 (2013), pág. 49.

<sup>114</sup> *Ibíd.*, pág. 50.

integración (económica y financiera) y de desarrollo regional, el cual permitirá la implementación de procesos de modernización y fortalecimiento de los Registros de la Propiedad Inmueble e instituciones relativas al catastro de la región; y, de la misma manera, al implementarse procedimientos uniformes (formalización, inscripción y ejecución, de la Hipoteca Centroamericana) y la identificación única de propiedades, se mejorarán las condiciones de seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región.

No obstante, debe tenerse en cuenta que se presentarán una serie de retos para conseguir lo anterior, tales como recursos, tiempos y compromisos. Asimismo, se requerirá propagar una fuerte cultura registral en la región, en donde, inclusive, se incentiven las titulaciones de bienes inmuebles, en especial en las áreas rurales, donde los derechos posesorios sobre los bienes inmuebles (no inscritos en Registros de la Propiedad Inmueble), prevalecen sobre el número de propiedades debidamente registradas en los Registros de la Propiedad Inmueble; y, de la misma manera, se requerirá generar fuertes incentivos para atraer a los inversionistas. Para lo anterior, será necesario que exista voluntad política en la región, pero, en este momento, esa voluntad política debe surgir en cada uno de los países que suscribieron el Tratado, para la ratificación del mismo y, en consecuencia, poder iniciar a implementarlo. Es decir, el marco legal está, pero, para que el proyecto de la Hipoteca Centroamericana rinda frutos, se deberán tener en cuenta los aspectos anteriormente expuestos y los que se desarrollarán en el presente capítulo, en cuanto a la aplicación práctica del mismo.

Así las cosas, los profesionales del Derecho deben considerar el hecho que, diez días después de que uno más de los Estados Parte deposite el instrumento de ratificación o adhesión en la Secretaría General del Sistema de la Integración Centroamericana (SG-SIGA), el Tratado entrará en vigor y, en consecuencia, podrán hacer uso del mismo en los países que lo han ratificado, o bien, que se han adherido al mismo. De esa cuenta, teniendo ya un contexto pleno sobre el tema, se expondrán los aspectos prácticos relacionados con la formalización del instrumento público que contendrá la Hipoteca Centroamericana y los efectos contractuales que se producirán al momento de su constitución (obligaciones previas, durante y posteriores al contrato), desde la óptica de un notario; asimismo, para el efecto, se propondrá un modelo del mencionado instrumento público mediante el cual se constituya la Hipoteca Centroamericana.

Como primer punto, las obligaciones que deben tenerse en cuenta, previo a la elaboración del instrumento que contenga la Hipoteca Centroamericana, son:

En el momento que un cliente solicite los servicios de un notario para formalizar y constituir una Hipoteca Centroamericana, claro está que éste debe tener ya conocimiento pleno del contenido del Tratado y estar actualizado sobre si el CRICAP ha emitido Manuales que lo complementen, o bien, si ya fue adoptado un Arancel Registral Único Centroamericano; en esa línea, como se indicó anteriormente, debe tenerse en cuenta que el Registro General de la Propiedad de Guatemala emitió, el 6 de noviembre de 2012, el Acuerdo

Administrativo número 29-2012, por medio del cual se crea dentro de dicho Registro la “Unidad Especializada de Hipoteca Centroamericana”, la cual será la encargada en la República de Guatemala del proceso de inscripción de la Hipoteca Centroamericana y de la expedición de todos los informes, certificaciones y demás documentos relacionados con la misma. Por otro lado, se reitera que, al momento de la publicación del presente trabajo, aún se está a la espera del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión, para que el Tratado entre en vigor y, por lo mismo, aún no se ha adoptado un Arancel Único para la Hipoteca Centroamericana. De igual manera, a continuación se reiteran los puntos significativos de los artículos del Tratado, que deben tenerse en cuenta, previo a elaborar el instrumento que contenga la Hipoteca Centroamericana, con la finalidad de enfatizar en la importancia de tenerlos presentes:

- Funciona solamente para propiedad registrada, no así para derechos posesorios sobre bienes inmuebles (no inscritos en Registros de la Propiedad Inmueble).
- Solamente aplica para operaciones de mutuo y crédito, en otros casos no aplica; y dichas operaciones pueden ser otorgadas por entidades bancarias y financieras del sistema, así como cualesquiera otras entidades o personas distintas a ellas.
- Debe ser consignada en instrumento público (escritura pública), y otorgada ante notario autorizado de acuerdo a las leyes del Estado en el que el Tratado ya opere.
- Es constitutiva; por lo que, la misma existe y surtirá sus efectos, hasta el momento en que esté inscrita en el Registro correspondiente, y la inscripción tendrá validez desde el día y hora de su presentación.

- Puede constituirse con la sola comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes, de lo cual se deriva el hecho de poder realizar una Hipoteca Centroamericana “a causal”, cuyo significado es constituir la relación obligacional en un instrumento y la Hipoteca Centroamericana en otro instrumento, ante el mismo o distinto notario.
- Puede tener tres variantes, las cuales son: hipoteca simple, hipoteca abierta y cédula hipotecaria.
- Podrá formalizarse en cualquier tipo de moneda; sin embargo, cuando se contrate en moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América, se deberá establecer su mecanismo de convertibilidad, en caso de ejecución.
- Puede pactarse un plazo distinto para el crédito y para la garantía de la Hipoteca Centroamericana, pudiendo ser menor éste último.
- El Tratado no contempla nada en cuanto a una tasa mínima o máxima de intereses; por lo que, deberá consignarse lo pactado por los comparecientes. Sin embargo, es importante tener en cuenta éste tema, pues, dependiendo de la legislación de cada país, puede haber discrepancia en la forma de regularlo. En el caso de Guatemala, a falta de pacto entre las partes, aplica el interés legal regulado en el artículo 1947 del Decreto Ley número 106, Código Civil, el cual reza: *“Artículo 1947. El interés legal es igual al promedio ponderado de las tasas de interés activas publicadas de los bancos del sistema al día anterior a la fecha de su fijación, reducido en dos puntos porcentuales. En defecto de su publicación o en caso de duda o discrepancia, se solicitará informe a la Superintendencia de Bancos el cual tendrá carácter definitivo”*<sup>115</sup>; por lo que, habría que determinar cómo lo regula cada uno de los Estados Parte, y, en todo caso, sugerir una reforma al Tratado, donde se incluya y se regule éste tema.
- El Tratado tampoco contempla nada en cuanto al pacto de adjudicación en pago que pueda estipularse al constituir la Hipoteca Centroamericana, pero, en caso de incumplimiento, sí contempla la ejecución judicial, y si no se hubiese

---

<sup>115</sup> Jefe de Gobierno en Consejo de Ministros, Decreto Ley número 106, Código Civil, artículo 1947.

presentado ninguna postura admisible en la subasta o remate del inmueble, éste sí puede ser adjudicado en pago al acreedor (ver segundo párrafo de su artículo 33). En el caso de Guatemala, es nulo el pacto de adjudicación en pago que se estipule al constituirse la hipoteca, según lo expuesto en el artículo 824 del Decreto Ley número 106, Código Civil, el cual reza: “**Artículo 824.** *La constitución de la hipoteca da derecho al acreedor para promover la venta judicial del bien gravado cuando la obligación sea exigible y no se cumpla. Es nulo el pacto de adjudicación en pago que se estipule al constituirse la hipoteca.*”<sup>116</sup>. En este tema, se considera que, aunque no está prohibida por el Tratado, el hecho de regularla en la ejecución judicial, según lo manifestado anteriormente, da lugar a interpretar que ahí es el único momento en que el inmueble puede ser adjudicado en pago al acreedor, siguiendo la misma línea de nuestra legislación, y con la finalidad de que no exista el peligro de que tal forma de pago sea impuesta por el acreedor al deudor para conceder el mutuo. En todo caso, al momento de existir una reforma al Tratado, se sugiere incluir este punto, a efectos de dejar clara la prohibición.

- Los instrumentos que la contengan se inscribirán en el sistema de folio real, en el cual las inscripciones se realizan en base a los inmuebles y no en base a sus propietarios, y el cual ya es utilizado por los países de la región.
- Se permite la reserva de prioridad sobre la misma, la cual, según el artículo 2 del Tratado, se define así: “**RESERVA DE PRIORIDAD:** *Es un medio de protección jurídica para las partes que pretenden constituir una hipoteca centroamericana, susceptible de inscripción, con la finalidad de reservar al acreedor la prioridad en la presentación de la hipoteca. La inscripción de la reserva de Prioridad no ocasiona cierre registral, en relación a la presentación de instrumentos.*”<sup>117</sup>; y como bien lo exponen la Licenciada Claudia Lavinia

---

<sup>116</sup> *Ibíd.*, artículo 824.

<sup>117</sup> 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. Op. Cit., artículo 2.

Figuroa Perdomo y el Licenciado Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, en su obra en colaboración, *La Hipoteca Centroamericana Título y Registro: “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 documento definitivo de formalización de la Hipoteca Centroamericana; de tal suerte que tendrá 90 días para hacer dicha presentación”*<sup>118</sup>; lo último en base a lo establecido en el último párrafo del artículo 12 del Tratado, el cual reza en su parte conducente: “(...) luego de inscrita, la reserva de prioridad será irrevocable y tendrá validez desde el día y hora de su presentación, por el plazo de noventa días calendarios, a cuya finalización se tendrá por cancelada de pleno derecho sin ningún otro requisito”<sup>119</sup>.

- La presentación para la inscripción de los instrumentos en que sea constituida, modificada o cancelada, podrá ser realizada en cualquiera de las oficinas registrales autorizadas de los Estados donde opere.
- La escritura pública que la contenga no está sujeta a autenticación de la firma del notario, esto para evitar la “cadena de legalizaciones” o los “pases de ley”. Es decir, el ámbito territorial del notario se expande, pero exclusivamente en materia de la Hipoteca Centroamericana, pues la fe pública notarial será reconocida y aceptada en la región, específicamente en los países donde el Tratado haya sido ratificado. Este es un tema en el que se debe ser cuidadoso, ya que cada país tiene sus regulaciones sobre la forma en que una persona puede adquirir su título como notario; de esa cuenta, se debe constatar que el notario que sea requerido para la elaboración de instrumento que contenga la Hipoteca Centroamericana, acredite efectivamente que está autorizado para

---

<sup>118</sup> Figuroa Perdomo, Claudia Lavinia (et al). Op. Cit., pág. 53.

<sup>119</sup> 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. Op. Cit., artículo 12.

hacerlo de acuerdo a las leyes de su país. Sobre este tema, según indica Juan Carlos Benítez Molina, en su nota técnica La Hipoteca Centroamericana, origen, posibilidades y retos para su implementación, *“(...) con el fin de dotar al proyecto de todas las medidas de seguridad necesarias, el CRICAP tiene proyectado, con base en las facultades que le brinda el Tratado, el establecimiento de una base de datos regional de notarios autorizados por las Cortes Supremas de Justicia de los países parte de la iniciativa, lo cual disminuye el riesgo de fraude y promueve un mecanismo de seguridad muy importante que repercutirá directamente en el análisis de riesgo para los intermediarios financieros. Este mecanismo podría, a su vez, facilitar el proceso de calificación por parte de los registros de propiedad en los países”*<sup>120</sup>, proyecto que sería de suma utilidad cuando esté listo; sin embargo, de momento, para acreditar que un notario guatemalteco pueda ejercer su profesión, se sugiere solicitar al Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial una “constancia de carencia de impedimentos para el ejercicio de la profesión notarial”, y al Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala una “constancia de colegiado activo”. Asimismo, es importante indicar que, a pesar que en la República de Guatemala no hay un Código de Ética Profesional para el Notariado (el cual sí debería existir), para efectos del presente tema, deberían tener proyectado crear un Código Ética Profesional regional, el cual incluya el Notariado y la Abogacía, pues, según el Tratado, los profesionales del Derecho podrán ejercer cualquiera de ambas profesiones.

---

<sup>120</sup> Benítez Molina, Juan Carlos. Op. Cit., pág. 16.

Teniendo claro los puntos anteriores, se debe requerir al cliente lo siguiente (como se mencionó anteriormente, para efectos del presente trabajo, se utilizará la hipoteca simple como base para el desarrollo del presente capítulo):

- Información de los datos generales de todas las partes que comparezcan en la celebración del contrato (nombre completo, nacionalidad, edad o indicación de ser mayor de edad, profesión u oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identidad, y número del documento con que lo identifique tributariamente), ya sea como personas individuales o representantes legales de personas jurídicas, así como tener a la vista el original del documento de identificación y del que identifica tributariamente a cada una de ellas, para poder constatar dichos generales.
- En el caso de que uno o más de los que comparecen lo hagan en representación de una persona jurídica, información sobre la razón social, nacionalidad y domicilio de la misma, así como la información del documento que contiene representación legal que se ejerce, incluyendo los datos de inscripción vigentes en el o los registros correspondientes; para el efecto, se sugiere requerir tener a la vista el original del documento que acredita dicha representación legal, debidamente inscrita ante el o los Registros que correspondan, y una certificación de fecha reciente emitida por dichos Registros, por medio de la cual se pueda constatar que dicha representación legal no ha sido cancelada o, en su caso, revocada, y que el representante legal tiene las suficientes facultades para celebrar el contrato; asimismo, se sugiere requerir tener a la vista los documentos corporativos que acrediten la información que se necesita de la persona jurídica y, de considerarlo necesario, una certificación de fecha reciente emitida por el o los Registros correspondientes, por medio de la cual se pueda constatar fehacientemente la

información actualizada de dicha persona jurídica. El Tratado no indica que se deba tener a la vista los originales de la documentación antes detallada; por lo que, requerir lo anterior puede sonar estricto, pero es importante recordar que los notarios, y según el artículo 29 del Decreto Número 314, Código de Notariado (en adelante, podrá identificarse indistintamente como el “Código de Notariado”), hacen constar que dicha representación legal es suficiente de conformidad con la ley y a su juicio para el acto o contrato a celebrar; de esa cuenta, deben tener una certeza absoluta de lo que están plasmando en el instrumento; caso contrario, como se ha dado en varios casos en la República de Guatemala, pueden existir consecuencias civiles e, incluso, penales para el notario. En ese sentido, en el caso que un extranjero con un nombramiento o mandato de su país, no registrado en la República de Guatemala, quiera comparecer con el mismo, los notarios guatemaltecos no podrían determinar si la representación que ejerce es suficiente conforme a la ley de su país, ni a su juicio; por lo que, adicionalmente, se sugiere solicitar una certificación a dos abogados en ejercicio en el país de cuya legislación se trate, para hacer constar tal extremo, según lo que establece el artículo 35 del Decreto Número 2-89, Ley del Organismo Judicial, el cual indica en su parte conducente: **“Artículo 35. Del derecho extranjero. (...) La parte que invoque la aplicación de derecho extranjero o que disienta de la que se invoque o aplique, justificará su texto, vigencia y sentido mediante certificación de dos abogados en ejercicio en el país de cuya legislación se trate, la que deberá presentarse debidamente legalizada (...)”**<sup>121</sup>. Es para cuestiones como ésta, que cobra relevancia el tema de la calificación de la representación legal; es decir, el representante legal que comparezca a dar un monto en concepto de mutuo, debe tener facultad tanto para conceder el mutuo, como para otorgar el documento con el que la Hipoteca Centroamericana pueda cancelarse; ya que, si se diere el caso de asesorar a la parte deudora, se sugiere que en el documento de constitución de

---

<sup>121</sup> Congreso de la República, Decreto Número 2-89, Ley del Organismo Judicial, artículo 35.

la Hipoteca Centroamericana, se obligue a la parte acreedora (y si es entidad, al representante legal de la misma) a que, una vez pagada la deuda total, otorgue el documento con el que dicha Hipoteca Centroamericana pueda cancelarse, y con mayor razón si la parte acreedora es una entidad extranjera, pues de este modo se obliga a que otorgar el documento con el que la mencionada Hipoteca Centroamericana podrá cancelarse en un futuro.

- Tener a la vista el documento mediante el cual el garante hipotecario acredita que es propietario del inmueble que dará en garantía, y una certificación extractada de fecha reciente emitida por Registro de la Propiedad donde está inscrito el inmueble, por medio de la cual se pueda constatar fehacientemente la información registral del mismo. Dicha certificación es uno de los requisitos que debe adjuntarse para la presentación e inscripción de la Hipoteca Centroamericana, según la literal b) del artículo 14 del Tratado; de igual manera, la mencionada certificación servirá para obtener la información que, según la literal a) del artículo 4 del Tratado, debe consignarse en el contrato. Se hace constar que, según el artículo 2 del Tratado, la certificación extractada debe entenderse como: “**CERTIFICACIÓN EXTRACTADA:** Expedición de la información registral por parte de los registradores, la que contiene los datos principales de un inmueble, incluidos los asientos de inscripción y de presentación vigentes, así como cualquier nota marginal, gravámenes o cargas, que posea el inmueble que se certifique”<sup>122</sup>.

- Un informe catastral o levantamiento topográfico cuando esté disponible, validado por la oficina catastral central o municipal del Estado donde está ubicado el inmueble. Esto porque dicho documento es otro de los requisitos que debe adjuntarse para la presentación e inscripción de la Hipoteca Centroamericana, según la literal c) del artículo 14 del Tratado; asimismo, al igual que en el punto anterior, éste documento servirá para obtener la

---

<sup>122</sup> 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. Op. Cit., artículo 2.

información que, según la literal a) del artículo 4 del Tratado, debe hacerse constar en el contrato. En la República de Guatemala, el Registro de Información Catastral (RIC) sería el ente encargado de emitir dicho informe, o bien, de validar el levantamiento topográfico del inmueble; sin embargo, es importante tener en cuenta que actualmente habría cierta dificultad para cumplir éste requisito, ya que el RIC aún no ha actualizado el catastro nacional en su totalidad.

- La información correspondiente al negocio jurídico a realizar, según lo que las partes han pactado, a saber: a) Descripción de las obligaciones garantizadas; b) Monto garantizado por la hipoteca; c) Plazo para el cual se constituye la hipoteca; y, e) Si así se acordó, 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. Esto para poder asesorar a las partes o, según el caso, al cliente sobre dichas condiciones, y para poder consignar en el contrato la información que éste debe contener, según las literales f) a la i) del artículo 4 del Tratado.
- Solicitar información sobre cualquier otra disposición acordada por los comparecientes. Esto, al igual que el punto anterior, para poder asesorar al cliente sobre dichas disposiciones y, siempre que no contravenga lo establecido en el Tratado, poderlas consignar en el contrato, atendiendo a lo establecido en la literal l) del artículo 4 del Tratado.

Previo a iniciar con la elaboración del contrato y para los mejores intereses de un cliente, se sugiere hacer uso de la reserva de prioridad que permite el artículo 12 del Tratado. En ese sentido, si desean inscribirla, se debe confirmar si el acreedor hipotecario es una institución financiera supervisada por autoridades estatales, u otras personas jurídicas o individuales; en el primer caso, se requerirá de “(...) *un extracto en que conste la fecha del acta en que*

*fue aprobado el crédito, nombre y apellido del deudor, monto del préstamo acordado y plazo para su amortización, y además la mención de las inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, respecto al dominio y gravámenes existentes relativos al inmueble aceptado en garantía sin que sea necesaria su descripción. Este extracto será autorizado, firmado y sellado por el gerente general o funcionario con poder especial de la institución financiera, cuya firma será autenticada ante Notario*<sup>123</sup>; y, en el segundo caso, “(...) 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”<sup>124</sup>. Documentando correctamente lo anterior, podrá presentarse la solicitud al Registro, el cual debería realizar la inscripción correspondiente, y esto daría un margen de noventa días para poder presentar e inscribir el instrumento que contenga la Hipoteca Centroamericana.

Por otro lado, pero paralelamente, se sugiere confirmar si ya fue aprobado el Arancel Registral Único Centroamericano; en caso contrario, confirmar el arancel fijado por el servicio requerido en el Registro de la Propiedad donde se encuentra inscrito el inmueble. Lo anterior, para realizar el cálculo de honorarios correspondiente e informar del monto a nuestro cliente, a efecto de, una vez tengamos finalizado el contrato, y éste se encuentre debidamente firmado por todos los comparecientes y autorizado por el notario, poder realizar el pago que corresponde con la cantidad exacta y obtener el

---

<sup>123</sup> 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. Op. Cit., artículo 12.

<sup>124</sup> Loc. Cit.

comprobante de pago. Dicho comprobante de pago es otro de los requisitos que debemos adjuntar para la presentación e inscripción de la Hipoteca Centroamericana, según la literal d) del artículo 14 del Tratado. Como se ha mencionado anteriormente, al momento de la publicación del presente trabajo, aún se está a la espera del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión, para que el Tratado entre en vigor y, por lo mismo, aún no se ha adoptado un Arancel Único para la Hipoteca Centroamericana.

Pues bien, como segundo punto y habiendo obtenido todo lo indicado en los puntos anteriores, seguidamente se exponen las obligaciones que deben tenerse en cuenta durante la elaboración del instrumento que contenga la Hipoteca Centroamericana. Como referencia y para que se tenga un esquema visual más completo, a continuación los requisitos mínimos del instrumento que contendrá la Hipoteca Centroamericana, así como los requisitos que debe contener un instrumento público en la República de Guatemala, regulados en el artículo 4 de Tratado y en el artículo 29 del Código de Notariado, respectivamente; y, para complementar todo lo ya expuesto, se realizarán indicaciones puntuales sobre dichos requisitos:

<p style="text-align: center;"><b>Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Decreto Número 314, Código de Notariado, artículo 29.</b></p>
--	---

<p><b>Dominicana, parte conducente del artículo 4.</b></p>	
<p><i>“a) Número de escritura, lugar, fecha, hora de otorgamiento y nombre completo del notario autorizante.</i></p> <p><i>b) Identificación de los comparecientes. Cuando se trate de persona natural o física, el notario autorizante deberá verificar la identidad del o los comparecientes y dejar constancia del nombre, nacionalidad, edad o aclaración que es mayor de edad, profesión u oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identidad. Cuando se tratara de persona jurídica o moral, el notario deberá identificar nombre, razón o denominación social, nacionalidad, domicilio, así como relacionar la personería de su representante legal que deberá incluir los datos de inscripción vigentes en el registro correspondiente.</i></p> <p><i>c) En ambos casos se consignará el número del documento que identifique tributariamente o su número único de identidad, en los Estados parte que se requiera.</i></p>	<p>“Los instrumentos públicos contendrán:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. El número de orden, lugar, día, mes y año del otorgamiento.</i></li> <li><i>2. Los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio de los otorgantes.</i></li> <li><i>3. La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento, y de que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles.</i></li> <li><i>4. La identificación de los otorgantes cuando no los conociere el notario, por medio de la cédula de vecindad o el pasaporte, o por dos testigos conocidos por el notario, o por ambos medios cuando así lo estimare conveniente.</i></li> <li><i>5. Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndoles e indicando</i></li> </ol>

<p>d) <i>Declaración expresa que la hipoteca se constituye bajo las condiciones del presente Tratado.</i></p> <p>e) <i>Identificación física del inmueble e información registral que incluya datos de inscripción y de catastro o mensuras catastrales cuando dicha información esté disponible, así como regulaciones especiales a que está sujeto el inmueble y derechos de terceros sobre el mismo, en caso de que existan.</i></p> <p>f) <i>Descripción de las obligaciones garantizadas.</i></p> <p>g) <i>Monto garantizado por la hipoteca. En caso de que sea más de un inmueble el objeto de la garantía, debe de individualizarse el monto por el que responde cada bien inmueble. Cuando se contrate en moneda distinta al dólar de los Estados Unidos de América se deberá establecer su mecanismo de convertibilidad, en caso de ejecución.</i></p> <p>h) <i>Plazo para el cual se constituye la hipoteca.</i></p> <p>i) <i>Los comparecientes podrán acordar los casos en que el plazo se</i></p>	<p><i>lugar, fecha y funcionario o notario que los autoriza. Hará constar que dicha representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato.</i></p> <p>6. <i>La intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma español, el cual de ser posible, deberá ser traductor jurado. Si el intérprete no supiere o no pudiere firmar, lo hará por él, un testigo.</i></p> <p>7. <i>La relación fiel, concisa y clara del acto o contrato.</i></p> <p>8. <i>La Fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato.</i></p> <p>9. <i>La transcripción de las actuaciones ordenadas por la ley o que a juicio del notario, sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido procedido de autorización u orden judicial o preceda de diligencias judiciales o administrativas.</i></p> <p>10. <i>La fe de haber leído el instrumento a los interesados y su ratificación y aceptación.</i></p> <p>11. <i>La advertencia a los</i></p>
---	--

<p><i>tendrá por vencido, extinguido o insubsistente, y pueda el acreedor hipotecario exigir el pago inmediato de las obligaciones garantizadas.</i></p> <p><i>j) Domicilio Especial. Para los efectos judiciales, la Hipoteca Centroamericana sólo podrá someterse a la jurisdicción del Estado Parte donde esté situado el inmueble.</i></p> <p><i>k) Los comparecientes deberán expresar que se someten a los procedimientos judiciales contemplados en el presente Tratado.</i></p> <p><i>l) Cualquier otra disposición acordada por los comparecientes que no contravenga lo establecido en el presente tratado.”<sup>125</sup>.</i></p>	<p><i>otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos.</i></p> <p><i>12. Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario, precedida de las palabras “Ante mí”. Si el otorgante no supiere o no pudiere firmar, pondrá la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto, otro que especificará el notario firmando por él un testigo, y si fueren varios los otorgantes que no supieren o no pudieren firmar, lo hará un testigo, por cada parte o grupo que represente un mismo derecho. Cuando el propio notario fuere el otorgante podrá antes de firmar la expresión: “Por mí y ante mí”.<sup>126</sup>.</i></p>
---	--

La Licenciada Claudia Lavinia Figueroa Perdomo y el Licenciado Daniel Ubaldo Ramírez Gaitán, en su obra en colaboración La Hipoteca

<sup>125</sup> 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. Op. Cit., artículo 4.

<sup>126</sup> Congreso de la República, Decreto número 314, *Código de Notariado*, artículo 29.

Centroamericana Título y Registro, presentan un cuadro comparativo similar al anterior, y en ambos pueden observarse varias diferencias entre los dos artículos, pero, para efectos de la elaboración del instrumento público que contendrá la Hipoteca Centroamericana, es importante señalar las siguientes:

- Según la literal a) del artículo 4 del Tratado, debe consignarse la hora de otorgamiento, así como el nombre completo del notario autorizante. El numeral 1. del artículo 29 del Código de Notariado, no contempla lo anterior, a pesar de que, en la práctica de la República de Guatemala, sí se consigna el nombre completo del notario autorizante.
- Según la literal b) del artículo 4 del Tratado, en cuanto a los comparecientes, puede consignarse la edad o aclaración que es mayor de edad. El numeral 2. del artículo 29 del Código de Notariado, indica solamente que debe consignarse la edad de los otorgantes.
- La literal b) del artículo 4 del Tratado, en cuanto a los comparecientes, no indica que debe consignarse su estado civil. El numeral 2. del artículo 29 del Código de Notariado, sí indica que debe consignarse el estado civil de los otorgantes.
- La literal b) del artículo 4 del Tratado, en cuanto a los comparecientes, indica que debe consignarse el domicilio y residencia. El numeral 2. del artículo 29 del Código de Notariado, solamente indica que debe consignarse el domicilio de los otorgantes. En este punto (como en el siguiente), será importante establecer si, para efectos del Tratado, el domicilio se entenderá como la circunscripción departamental del país, como lo es en la República de Guatemala.
- La literal b) del artículo 4 del Tratado, en cuanto a si los comparecientes resulten ser personas jurídicas, solamente indica que el notario deberá identificar nombre, razón o denominación social, nacionalidad, domicilio, así

como relacionar la personería de su representante legal, incluyendo los datos de inscripción vigentes en el registro correspondiente. El artículo 29 del Código de Notariado no indica que se deba consignar la información de la persona jurídica y, en cuanto a la personería, su numeral 5. indica que debe consignarse la razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndoles e indicando lugar, fecha y funcionario o notario que los autoriza, y debe hacerse constar que dicha representación es suficiente conforme a la ley y a juicio del notario; esto último sobre la personería, según el Tratado, no será requisito consignarlo.

- La literal c) del artículo 4 del Tratado, en cuanto a los comparecientes, indica que debe consignarse el número del documento que los identifique tributariamente o su número único de identidad. El numeral 4. del artículo 29 del Código de Notariado, indica que debe consignarse la identificación de los otorgantes cuando no los conociere el notario, por medio de cédula de vecindad (ahora documento personal de identificación emitido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, en caso de ser guatemalteco) o pasaporte (en caso de ser extranjero). En este punto, se aclara que, aunque éste artículo 29 del Código de Notariado no lo exige, en algunos casos y para algunos contratos, los notarios en la República de Guatemala sí identifican el número de identificación tributaria de los comparecientes; asimismo, manejando un criterio amplio, puede entenderse que, los notarios en la República de Guatemala, y sólo para éste contrato, no deben identificar a los extranjeros con su pasaporte, sino con el documento de identidad de su respectivo país; para lo cual, es importante tomar en cuenta que, en algunos de los Estados Parte, el número del documento de identidad y el número de identificación tributaria, de

una persona, es el mismo (en el caso de Guatemala, el documento personal de identificación es el que identifica a una persona, y el número de identificación tributaria, es el registro tributario de la misma).

- De la literal d) a la l) del artículo 4 del Tratado se consignan temas específicos de la Hipoteca Centroamericana, que, claro está, el artículo 29 del Código de Notariado no contendrá, por ser una norma que indica los requisitos en general de los instrumentos públicos en la República de Guatemala. En todo caso, en la República de Guatemala, para encontrar esos temas específicos de la constitución de una hipoteca, deben remitirse a la ley que la regula, la cual sería el Decreto Ley número 106, Código Civil, por ejemplo: su artículo 841, que consigna que la constitución y aceptación de la hipoteca deben ser expresas; su artículo 1136, que establece que el documento respectivo deberá expresar las condiciones a que estén sujetos los créditos, el importe de la obligación garantizada y el plazo; entre otros.

Derivado de lo anterior, en la República de Guatemala pueden surgir dos criterios sobre el tema: 1) El amplio: Que considera que, sólo y únicamente para la elaboración del instrumento que contendrá la Hipoteca Centroamericana, un notario guatemalteco puede apartarse de consignar los requisitos del artículo 29 del Código de Notariado y consignar únicamente los requisitos mínimos del artículo 4 del Tratado, ya que la Hipoteca Centroamericana se constituiría bajo las condiciones del Tratado (ver literal d) de su artículo 4), y en dicho Tratado también se establece que las escrituras públicas de constitución de Hipoteca Centroamericana, tendrán efectos legales, en los territorios de los Estados Parte, sin más formalidades que las establecidas en el mismo (ver último

párrafo de su artículo 5); y, 2) El cerrado: Que considera que lo anterior estaría contradiciendo y, en todo caso, modificando lo establecido en el artículo 29 del Código de Notariado; por lo que, no debería de obviarse y, en ese sentido, se debería de consignar, en lo aplicable, lo que en él se establece. En ese sentido, el autor maneja un criterio un tanto ecléctico, sugiriendo que, en cuanto a los numerales 3. al 6. (si se diere el caso), 8., 9., (si se diere el caso), y 10. al 12., del artículo 29 del Código de Notariado, los notarios de la República de Guatemala, en base a la experiencia de distintos casos prácticos, consignen lo que sea aplicable al caso en concreto que están conociendo, pues esto da una certeza mayor al instrumento, y la misma literal l) del Tratado lo permite, debido a que lo anterior no contraviene lo establecido en dicho Tratado, ya que, aunque éste no lo exige, tampoco lo prohíbe, y, en todo caso, lo complementaría; es decir, que sí sea consignado, en lo aplicable y a manera de complementar, lo que se establece en dichos numerales del artículo 29 del Código de Notariado. Lo anterior es un punto de notoria relevancia, pues, por ejemplo, en el caso de calificar la representación legal, puede darse la discrepancia si solamente es necesario relacionar la personería del representante legal e incluir los datos de inscripción vigentes en el registro correspondiente (como lo indica el Tratado), o bien, si es necesario hacer constar que dicha representación legal es suficiente conforme a la ley y a juicio del notario (como lo indica el Código de Notariado); por esa razón, anteriormente se sugirió tener a la vista el original del documento que acredita dicha representación legal, debidamente inscrita ante el o los Registros que corresponda, y una certificación de fecha reciente emitida por dichos Registros; además, solicitar una certificación a dos abogados en ejercicio en el país de

cuya legislación se trate, para hacer constar que la misma es suficiente conforme a la ley de su país y a su juicio. Si esto no se consigna de esa manera, podría haber consecuencias, por ejemplo, al haber un litigio por el incumplimiento de la obligación, pues el abogado defensor podría argumentar en contra de la personería, y, si el juez que conoce el caso es del mismo criterio, podría funcionar su estrategia y vencer en el juicio.

Entonces, como se indicó anteriormente, para efectos del presente trabajo, se utilizará la hipoteca simple como base; de esta manera, a continuación el autor expone un modelo básico del instrumento que contiene la Hipoteca Centroamericana, el cual será un Contrato de Mutuo con Garantía de Hipoteca Centroamericana, que puede servir de guía para el lector; ya que, claro, el instrumento variará, en algunas de sus cláusulas, según el caso en concreto que se presente y según la modalidad de la Hipoteca Centroamericana que se utilice (hipoteca simple, hipoteca abierta o cédula hipotecaria), especialmente en el caso de la cédula hipotecaria, la cual, evidentemente por su naturaleza, tendría una mayor cantidad de cambios:

**NÚMERO [indicar número de escritura en letras] ([indicar número de escritura en dígitos]).** En [consignar lugar del otorgamiento], el [consignar fecha del otorgamiento], a las [consignar hora del otorgamiento] horas, ante mí, **[consignar nombre completo del notario]**, Notario, comparece por una parte, la señora **[consignar nombre completo de la compareciente]**, de nacionalidad [consignar nacionalidad de la compareciente], de [consignar edad de la compareciente] años de edad, [consignar profesión u oficio de la

compareciente], con domicilio en [consignar domicilio de la compareciente] y residencia en [consignar dirección de la residencia de la compareciente], quien se identifica con [consignar la denominación del documento de identidad de la compareciente] número [indicar número del documento de identidad en letras] ([indicar número del documento de identidad en dígitos]), extendido por [indicar institución que emitió el documento de identidad], de [indicar país donde se emitió el documento de identidad], y con [consignar la denominación del documento de identificación tributaria de la compareciente] número [indicar número del documento de identificación tributaria en letras] ([indicar número del documento de identificación tributaria en dígitos]), extendido por [indicar institución que emitió el documento de identificación tributaria], de [indicar país donde se emitió el documento de identificación tributaria], y quien actúa en su calidad de [indicar cargo del representante legal de la persona jurídica] de la entidad **[indicar nombre, razón o denominación social de la persona jurídica]**, de nacionalidad [consignar nacionalidad de la persona jurídica], y domicilio en [consignar domicilio de la persona jurídica], la cual se identifica con [consignar la denominación del documento de identificación tributaria de la persona jurídica] número [indicar número del documento de identificación tributaria en letras] ([indicar número del documento de identificación tributaria en dígitos]), extendido por [indicar institución que emitió el documento de identificación tributaria], de [indicar país donde se emitió el documento de identificación tributaria], la personería la acredita con [indicar tipo de documento con el que se acredita la personería], autorizada en [consignar lugar donde se otorgó el documento con el que se acredita la personería] el [consignar fecha en la que se otorgó el documento con el que se acredita la personería], por

[consignar el funcionario o notario que autorizó el documento con el que se acredita la personería], documento que se encuentra inscrito en [consignar denominación de la institución donde se encuentra inscrito el documento con el que se acredita la personería], bajo el registro número [consignar los datos de inscripción vigentes en el registro correspondiente donde se inscribió el documento con el que se acredita la personería], con fecha [consignar fecha en la que quedó inscrito el documento con el que se acredita la personería], y a quien para efectos del presente contrato y en lo sucesivo se le denominará como **“LA MUTUANTE”**; por otra parte, comparece la señora **[consignar nombre completo de la compareciente]**, de nacionalidad [consignar nacionalidad de la compareciente], de [consignar edad de la compareciente] años de edad, [consignar profesión u oficio de la compareciente], con domicilio en [consignar domicilio de la compareciente] y residencia [consignar dirección de la residencia de la compareciente], quien se identifica con [consignar la denominación del documento de identidad de la compareciente] número [indicar número del documento de identidad en letras] ([indicar número del documento de identidad en dígitos]), extendido por [indicar institución que emitió el documento de identidad], de [indicar país donde se emitió el documento de identidad], y con [consignar la denominación del documento de identificación tributaria de la compareciente] número [indicar número del documento de identificación tributaria en letras] ([indicar número del documento de identificación tributaria en dígitos]), extendido por [indicar institución que emitió el documento de identificación tributaria], de [indicar país donde se emitió el documento de identificación tributaria], y a quien para efectos del presente contrato y en lo sucesivo se le denominará como **“LA DEUDORA”**. Yo, el

Notario Doy Fe: a) De haber tenido a la vista la documentación antes relacionada; b) Que la representación que se ejercita es suficiente de conformidad con la ley y a mi juicio para la celebración del presente acto; y c) Que los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación antes consignados, hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, y de saber leer y entender perfectamente el idioma español, y que por este acto otorgan **CONTRATO DE MUTUO CON GARANTIA DE HIPOTECA CENTROAMERICANA**, de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Manifiesta “**LA MUTUANTE**”, que ha concedido un préstamo a favor de “**LA DEUDORA**”, por la cantidad de [consignar en letras el monto] DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA EXACTOS (US\$ [consignar monto en dígitos]), quien declara haberlos recibido. **SEGUNDA:** La señora [consignar nombre de la deudora] “**LA DEUDORA**” se reconoce como lisa y llana deudora de la señora [consignar nombre de la mutuante] “**LA MUTUANTE**” por la cantidad de [consignar en letras el monto] DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA EXACTOS (US\$ [consignar monto en dígitos]), que en concepto de mutuo ha recibido a su entera satisfacción. **TERCERA:** Continúan manifestando las partes que sujetan el presente contrato de mutuo a las estipulaciones especiales siguientes: A) DESTINO: “**LA DEUDORA**” destinará el importe del presente mutuo para [consignar el destino de la suma de capital recibido]; B) FORMA DE PAGO: “**LA DEUDORA**” se obliga a pagar la suma de capital recibido, de la siguiente forma [consignar la forma como se pagará la suma de capital recibido]; C) LUGAR PARA HACER LOS PAGOS: Todos los pagos se deberán entregar en [consignar lugar donde se realizarán los pagos], sin necesidad de cobro o requerimiento alguno; D)

PLAZO: La Hipoteca Centroamericana, que por el presente contrato se constituye, estará vigente hasta el momento en que la suma del capital recibido haya sido cancelada en su totalidad; E) FINALIZACION DEL PAGO: Este contrato se finalizará en el momento que se efectuó el último pago; obligándose “LA MUTUANTE” desde ya a que, una vez pagado el monto total de la deuda, deberá otorgar el documento correspondiente con el que la Hipoteca Centroamericana aquí constituida pueda cancelarse, entendiéndose una Carta Total de Pago o cualquier otro que pudiere tener sus efectos; F) INTERESES: El crédito devengará un interés del [consignar cantidad y forma de devengar el interés]; G) VENCIMIENTO ANTICIPADO: “LA MUTUANTE” podrá dar por vencido el plazo de éste préstamo, por cualquiera de las siguientes causas: [si así lo acordaron los comparecientes, consignar los casos en que el plazo se tendrá por vencido, extinguido o insubsistente, y, en este caso, pueda “LA MUTUANTE” exigir el pago inmediato de las obligaciones garantizadas]; lo cual dará el derecho a “LA MUTUANTE” de dar por terminado el plazo del presente contrato y convertir en líquida y exigible la obligación, la cual podrá cobrar ejecutivamente; H) CESION DEL CREDITO. El crédito y los derechos derivados del mismo pueden cederse o negociarse por “LA MUTUANTE” sin previo aviso o posterior notificación a “LA DEUDORA”; I) GASTOS. Es por cuenta de “LA DEUDORA” los gastos que ocasione este negocio, incluyendo los gastos fiscales de escrituración y de registro, así como la carta total de pago correspondiente, que deberá extenderse al finalizar el plazo de éste contrato, una vez se hayan cumplido con las obligaciones que de él se deriven; J) OTRAS DISPOSICIONES PACTADAS: [si así lo acordaron los comparecientes, y no contraviene lo establecido en el Tratado, consignar cualquier otra

disposición pactada]. **CUARTA:** Declara “LA DEUDORA” que es única y legítima propietaria el inmueble ubicado en [consignar dirección exacta del inmueble, incluyendo el país donde se encuentra], el cual se encuentra inscrito en [consignar denominación del Registro donde se encuentra inscrito el inmueble], bajo el registro número [consignar los datos de inscripción del inmueble], y además [si la información está disponible, identificar las mensuras catastrales del inmueble; así como regulaciones especiales a que está sujeto el inmueble y derechos de terceros sobre el mismo, en caso de que existan] (en adelante, podrá identificarse indistintamente como “el inmueble”), lo cual acredita con certificación extractada, extendida por el [consignar denominación del Registro y/o cargo del funcionario que extendió la certificación extractada], con fecha [consignar fecha de emisión de la certificación extractada]. **QUINTA:** Manifiesta “LA DEUDORA” que para garantizar el pago del capital, intereses, costas, gastos de cobranza y cualquier otro gasto en que incurra “LA MUTUANTE”, en virtud del presente contrato, constituye a favor de “LA MUTUANTE”, **PRIMERA Y UNICA HIPOTECA CENTROAMERICANA** sobre el inmueble descrito en la cláusula que antecede. **SEXTA:** Expone “LA MUTUANTE” que acepta expresamente la Hipoteca Centroamericana que “LA DEUDORA” constituye a su favor. **SÉPTIMA:** “LA MUTUANTE” y “LA DEUDORA” declaran expresamente que la Hipoteca Centroamericana constituida el presente contrato, se constituye bajo las condiciones del Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, suscrito en la ciudad de Guatemala, el once de diciembre del año dos mil siete, y aprobado en la República de Guatemala

por el Decreto Número treinta y cinco guión dos mil diez (35-2010) del Congreso de la República de Guatemala (en adelante, podrá identificarse indistintamente como el “Tratado”). **OCTAVA:** Manifiesta “LA DEUDORA” que acepta desde ya como título ejecutivo el primer testimonio de la presente escritura, y que acepta como líquida, exigible y de plazo vencido la cantidad consignada y cualquier otra obligación que pueda reclamarse como consecuencia de este contrato. **NOVENA:** “LA MUTUANTE” y “LA DEUDORA” declaran expresamente que: a) Se someten a los procedimientos judiciales contemplados en el Tratado; b) Para efectos judiciales, la Hipoteca Centroamericana sólo podrá someterse a la jurisdicción de [consignar el Estado donde se encuentra ubicado el inmueble]; c) Si se diera una eventual ejecución judicial y el procedimiento tuviere inconvenientes por alguna deficiencia del Tratado, podrán remitirse al procedimiento establecido en el Derecho Común de [consignar el Estado donde se encuentra ubicado el inmueble] y aplicar dicha normativa; y, d) Señalan desde ya como lugar para recibir notificaciones: “LA MUTUANTE”: [consignar dirección en el Estado donde se encuentre el inmueble, para que la mutuante reciba notificaciones]. “LA DEUDORA”: [consignar dirección en el Estado donde se encuentre el inmueble, para que la deudora reciba notificaciones]. **DÉCIMA:** En los términos consignados, los comparecientes aceptan el contenido de este contrato. Yo, el Notario, **HAGO CONSTAR:** a) Que todo lo escrito me fue expuesto; b) De haber tenido a la vista la documentación citada, especialmente la relacionada con la propiedad de los bienes inmuebles dados en garantía; c) De haber leído íntegramente lo escrito a los comparecientes quienes bien impuestos de su contenido, objeto,

validez, efectos legales y deberes registrales, lo ratifican, aceptan y firman, así como también firma el notario quien de todo lo anterior **DA FE**.

Finalmente, como tercer punto, se encuentran las obligaciones que deben tenerse en cuenta, posteriores a la elaboración del instrumento que contenga la Hipoteca Centroamericana. Una vez se haya finalizado el contrato, y éste se encuentre debidamente firmado por todos los comparecientes y autorizado por el notario, debe procederse a emitir el primer testimonio de la escritura pública que contiene el contrato, y a realizar el pago del arancel que corresponde con la cantidad exacta, para obtener el comprobante de pago. Habiendo obtenido lo anterior, debe procederse a presentar en cualquiera de los Registros de los Estados donde opere el Tratado, lo siguiente:

*“a) Instrumento en el que se constituya, modifique o cancele una hipoteca Centroamericana;*

*b) Certificación extractada emitida por el Registro Sede de ubicación del inmueble;*

*c) Informe catastral o levantamiento topográfico cuando esté disponible, validado por la oficina catastral central o municipal del Estado Parte donde está ubicado el inmueble; y*

*d) Comprobante de pago del arancel fijado para el servicio requerido, de conformidad a lo establecido en el presente Tratado”<sup>127</sup>.*

---

<sup>127</sup> 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. Op. Cit., artículo 14.

Una vez presentado lo anterior, se debe estar pendiente y dar el debido seguimiento al proceso de inscripción, para que se cumplan los plazos establecidos en el Tratado y, en caso de suspensión o denegatoria, poder proceder rápidamente a subsanar las observaciones realizadas, o bien, proceder a presentar los recursos administrativos que dicho Tratado establece; y, en caso se diere la inscripción, proceder a retirar la constancia de inscripción correspondiente, junto con el primer testimonio presentado originalmente. En éste último escenario, se sugiere siempre revisar lo emitido por el Registro correspondiente, para verificar que la información inscrita y registrada es la correcta. Por otro lado, debe tenerse en cuenta que el notario guatemalteco, deberá proceder a presentar el testimonio especial de la escritura pública respectiva al Archivo General de Protocolos del Organismo Judicial, según lo establecido en la literal a) del artículo 37 del Código de Notariado.

Como complemento de lo ya expuesto, resulta indispensable indicar que en caso el o los bienes inmuebles, sobre los que recaerá la Hipoteca Centroamericana, se encuentren en la República de Guatemala, ésta debe ser inscrita en el Registro General de la Propiedad o en el Segundo Registro de la Propiedad, según corresponda, cumpliendo los requisitos formales que viabilicen su inscripción. Asimismo, en cuanto al Derecho aplicable a la situación de los bienes y la aplicación de las normas de Derecho Internacional Privado, en caso de silencio en algunos aspectos por parte del Tratado, debe tomarse en cuenta lo establecido en los artículos 25, y 27 al 30, del Decreto Número 2-89, Ley del Organismo Judicial, los cuales señalan:

**“Artículo 25. Calificación.** *La calificación de la naturaleza de la institución o relación jurídica se efectuará de acuerdo a la ley del lugar en que se juzgue*<sup>128</sup>.

**“Artículo 27. Situación de los bienes.** *Los bienes se rigen de acuerdo a la ley del lugar de su ubicación*<sup>129</sup>.

**“Artículo 28. Formalidades externas de los actos.** *Las formalidades extrínsecas de los actos y negocios jurídicos se regulan de acuerdo a la ley del lugar de su celebración*<sup>130</sup>.

**“Artículo 29. Forma de valides (sic) de los actos.** *Las formalidades intrínsecas de los actos y negocios jurídicos, se regulan de acuerdo a la ley del lugar de su celebración*<sup>131</sup>. Y,

**“Artículo 30. Lugar de cumplimiento de los actos.** *Si en el acto o negocio jurídico, debe cumplirse en un lugar distinto a aquél en que se celebró, todo cuanto concierne a su cumplimiento, se rige de acuerdo a la ley del lugar de ejecución*<sup>132</sup>.

Asimismo, importante resulta mencionar que el Tratado no indica cómo cancelar la inscripción registral de la Hipoteca Centroamericana cuando

---

<sup>128</sup> Congreso de la República, Decreto Número 2-89, Ley del Organismo Judicial, artículo 25.

<sup>129</sup> *Ibíd.*, artículo 27.

<sup>130</sup> *Loc. Cit.*

<sup>131</sup> *Loc. Cit.*

<sup>132</sup> *Loc. Cit.*

se cumpla con la obligación pactada; no obstante, se considera que sería viable presentar el primer testimonio de una Carta Total de Pago, debidamente celebrada en escritura pública, y en la cual se haga constar el cumplimiento de la obligación correspondiente y se solicite la cancelación de la inscripción respectiva. Asimismo, es importante tener en cuenta lo que el numeral 1º del artículo 1170 del Decreto Ley número 106, Código Civil, establece en su parte conducente: *“Artículo 1170. El registrador, a solicitud escrita de la parte interesada, cancelará: 1º Las inscripciones hipotecarias con plazo inscrito, cuando hubieren transcurrido diez años después de haber vencido éste o su prórroga (...)”*<sup>133</sup>; es decir, tal norma permite que el Registrador, a solicitud de parte interesada, cancele una inscripción hipotecaria, siempre que transcurran 10 años, contados a partir del vencimiento del plazo del mutuo o de sus prórrogas; situación que puede presentarse con un inmueble ubicado en el territorio de la República de Guatemala, en cuyo caso, si el Registrador en funciones considera que ésta norma es aplicable al darse esos requisitos, pudiera cancelar la inscripción de una Hipoteca Centroamericana; por lo que, éste podrá ser otro medio para cancelar su inscripción, ya que, como suele suceder en la práctica, muchas normas están sujetas al criterio e interpretación de los funcionarios públicos que las aplican.

---

<sup>133</sup> Jefe de Gobierno en Consejo de Ministros, Decreto Ley número 106, Código Civil, artículo 1170.



## CONCLUSIONES

1. La Hipoteca Centroamericana es una figura original y novedosa, pues contempla un proyecto cuya finalidad es modernizar e integrar los procesos de otorgamiento de créditos hipotecarios en Centroamérica, constituyendo la garantía en cualquiera de los Estados Parte, independientemente del lugar de ubicación de los bienes inmuebles y de las partes, lo cual busca generar un mayor acceso a créditos.
2. El Tratado no contraviene la normativa legal vigente de la República de Guatemala, pues se encuentra acorde a la misma y a la normativa legal internacional, de la cual la República de Guatemala es parte, cumpliendo así con los requisitos de forma y fondo para que pueda integrarse en nuestro ordenamiento jurídico.
3. La Hipoteca Centroamericana puede generar muchos beneficios para el país y la región, pues se prevé una mejora de la oferta crediticia, estimulando la competencia en los mercados financieros, lo cual generará un mayor capital de inversión; asimismo, será un instrumento de integración y de desarrollo regional, el cual permitirá la implementación de procesos de modernización y fortalecimiento de los Registros de la Propiedad Inmueble e instituciones relativas al catastro de la región. No obstante, debe tenerse en cuenta que se sufrirá de una serie de retos para conseguir lo anterior, tales como recursos, tiempos y compromisos, que su correcta implementación requerirá.
4. El Tratado fue elaborado por profesionales del Derecho que, en su mayoría, ejercen su profesión en el área registral. Por esa razón, pareciera ser que se le dio un mayor enfoque a esta área dentro de la normativa del Tratado. Es decir, que el punto del ámbito práctico de la

formalización del instrumento público que contendrá la Hipoteca Centroamericana, es lo que mejor se encuentra regulado dentro del Tratado; sin embargo, según lo expuesto en el presente trabajo, hay algunos puntos que no fueron contemplados, los cuales se sugiere que, al momento de darse una reforma al Tratado, sean incluidos, a efectos de regular esas situaciones. Bajo el criterio del autor, los puntos son los siguientes: a) Regular lo referente a una tasa mínima o máxima de intereses, determinando previamente cómo lo regula cada uno de los Estados Parte; b) Regular el tema del pacto de adjudicación en pago que pueda estipularse al constituir la Hipoteca Centroamericana, a efectos de dejar claro si existe o no la prohibición; y c) Regular cómo cancelar la inscripción registral de la Hipoteca Centroamericana cuando se cumpla con la obligación pactada.

5. En el aspecto práctico, los notarios deben tener ya conocimiento pleno del contenido del Tratado y estar actualizados sobre si el CRICAP ha emitido Manuales que lo complementen, o bien, si ya fue adoptado un Arancel Registral Único Centroamericano. Al momento de la publicación del presente trabajo, el estado de la ratificación o adhesión del Tratado por los Estados Parte, así como lo relativo a la adopción del Arancel Único para la Hipoteca Centroamericana, sigue siendo el mismo; es decir, solamente se han depositado dos instrumentos de ratificación o adhesión (por parte de las Repúblicas de Guatemala y El Salvador) y se está a la espera del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión, para que el Tratado entre en vigor; y, por lo mismo, aún no se ha adoptado un Arancel Único para la Hipoteca Centroamericana.
6. Es importante tener en cuenta que la escritura pública, que contenga la Hipoteca Centroamericana, no está sujeta a autenticación de la firma del

notario, con el fin de evitar la “cadena de legalizaciones” o los “pases de ley”. Es decir, el ámbito territorial del notario se expande, pero exclusivamente en materia de la Hipoteca Centroamericana, pues la fe pública notarial será reconocida y aceptada en la región, específicamente en los países donde el Tratado haya sido ratificado.

7. En la República de Guatemala, pueden surgir dos criterios sobre la aplicación del Tratado y específicamente sobre los requisitos para constituir el instrumento público que contendrá la Hipoteca Centroamericana: 1) El amplio: Que considera que, sólo y únicamente para la elaboración del instrumento que contendrá la Hipoteca Centroamericana, un notario guatemalteco puede apartarse de consignar los requisitos del artículo 29 del Código de Notariado y consignar únicamente los requisitos mínimos del artículo 4 del Tratado; y 2) El cerrado: Que considera que lo anterior estaría contradiciendo y, en todo caso, modificando lo establecido en el artículo 29 del Código de Notariado. En ese sentido, el autor maneja un criterio un tanto ecléctico, sugiriendo que, los notarios de la República de Guatemala, en base a la experiencia de distintos casos prácticos, consignent lo que sea aplicable al caso en concreto que están conociendo, pues esto da una certeza mayor al instrumento, y la misma literal l) del Tratado lo permite, debido a que lo anterior no contraviene lo establecido en dicho Tratado, ya que, aunque éste no lo exige, tampoco lo prohíbe, y, en todo caso, lo complementaría; es decir, que sí sea consignado, en lo aplicable y a manera de complementar, lo que se establece en dichos numerales del artículo 29 del Código de Notariado.
8. En el momento que el Tratado entre en vigor, este será un medio que permitirá a los profesionales del Derecho de la región, específicamente

los de los Estados Parte que hayan ratificado el mismo, obtener una mayor demanda de clientes, ya sea que soliciten sus servicios como notarios, como abogados, o como asesores; lo cual genera una mayor responsabilidad, pues debe protegerse correcta y eficientemente los intereses de dichos clientes. Por lo tanto, como profesionales del Derecho, están obligados a profundizar en estos temas, lo cual permitirá que tengan un mayor conocimiento de los mismos, y que formen su criterio al respecto, el cual debe sustentarse con un fundamento correcto. De esa cuenta, los profesionales del Derecho guatemaltecos y, en especial, por el enfoque del presente trabajo, los notarios, tendrán el compromiso de ejercer su profesión de manera óptima, y el hecho de tener como “competencia”, en el ámbito de la Hipoteca Centroamericana, a profesionales del Derecho de otros países, será un incentivo para mejorar su ejercicio profesional. Justamente, por esa razón, se realiza el presente trabajo, cuya finalidad es dar una herramienta a los notarios guatemaltecos para poder informarse sobre esta figura original e innovadora y, en su momento, tener un punto de partida para poder hacer uso de la misma.

## REFERENCIAS

### Referencias bibliográficas:

Benítez Molina, Juan Carlos. *La hipoteca centroamericana, origen, posibilidades y retos para su implementación*, Banco Interamericano de Desarrollo, Sector de Capacidad Institucional y Finanzas, Notas técnicas # IDB-TN-234, Washington, D.C., Estados Unidos de América, 2011.

Bográn, María Teresa. *Derecho Registral en Centroamérica y Panamá*, Centro de Estudios y Capacitación Judicial Centroamericano, Escuela Judicial de Costa Rica, Varitec, S.A., 1996.

Carral y de Teresa, Luis. *Derecho Notarial y Derecho Registral*, Editorial Porrúa, S.A., México, 1976.

Castan Tobeñas, Jose. *Derecho Civil Español, Comun y Foral*, Tomo II, Reus, S.A., Madrid, España, 1978.

Cuestas, Ruth Jeannette. *La Hipoteca Centroamericana: Seguridad Jurídica y Derecho Agrario*, International Journal of Land Law and Agricultural Science, Nº 2 (April-June 2010), 190-199.

Díez-Picazo, Luis (et al). *Sistema de Derecho Civil*, Volumen III, Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral, Editorial Tecnos (Grupo Anaya, S.A.), España, 2001.

Figuroa Perdomo, Claudia Lavinia (et al). *La Hipoteca Centroamericana Título y Registro*, sin notas editoriales, Guatemala, 2013.

Matta Consuegra, Daniel. *Análisis Doctrinario, Legal y Jurisprudencial de los Derechos Reales en Guatemala*, Ediciones Mayté, Guatemala, 2005.

Muñoz, Nery Roberto (et al). *Derecho Registral Inmobiliario Guatemalteco*, Infoconsult Editores, Guatemala, 2005.

Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español*, Tomos II y IV, Ediciones Pirámide, S.A., Madrid, España, 1976.

Roca Sastre, Ramón M. *Derecho Hipotecario*, Tomo I, Bosch, Casa Editorial. Barcelona, España, 1954.

Uceda, Moisés Ernesto. *La Hipoteca Centroamericana*, Revista Virtual Legem, Universidad del Atlántico Colombia, Facultad de Ciencias Jurídicas, Volumen 1, Número 1 (2013), págs. 48-61.

#### **Referencias normativas:**

Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala y su interpretación por la Corte de Constitucionalidad*, Gestión Francisco Flores Juárez. Guatemala, 2006.

*Convención de Viena sobre el Derecho de los Tratados*, suscrita en Viena, Austria, el 23 de mayo de 1969, y aprobada por el Decreto Número 55-96 del Congreso de la República.

*Protocolo de Tegucigalpa a la Carta de la Organización de Estados Centroamericanos –ODECA-*, suscrito en Tegucigalpa, Honduras, el 13 de

diciembre de 1991, y aprobado por el Decreto Número 71-92 del Congreso de la República.

*Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana*, suscrito en la ciudad de Guatemala, el 11 de diciembre del año 2007, y aprobado por el Decreto número 35-2010 del Congreso de la República.

Jefe de Gobierno en Consejo de Ministros, Decreto Ley número 106, *Código Civil, Anotado y Concordado*, Editor y Compilador: Sigüenza Sigüenza, Gustavo Adolfo. Guatemala, 2010.

Congreso de la República, Decreto Número 41-2005, *Ley del Registro de Información Catastral*. Guatemala, 2005.

Congreso de la República, Decreto Número 24-99, *Ley del Fondo de Tierras*. Guatemala, 1999.

Congreso de la República, Decreto Número 126-97, *Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala*. Guatemala, 1997.

Congreso de la República, Decreto número 314, *Código de Notariado*, Guatemala, 1946.

Congreso de la República, Decreto Número 2-89, *Ley del Organismo Judicial*, 1989.

Congreso de la República, Decreto Número 114-97, *Ley del Organismo Ejecutivo*, 1997.

Congreso de la República, Decreto Número 63-94 del Congreso de la República, *Ley del Organismo Legislativo*, 1994.

Dictamen número 06-2009, emitido por la Comisión de Economía y Comercio Exterior del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 26 de noviembre de 2009.

Iniciativa de ley número 4083, presentada por el Organismo Ejecutivo al Organismo Legislativo, y conocida por el Pleno del Congreso de la República el 20 de agosto de 2009

Oficio RG-123-07, emitido por el Registro General de la Propiedad, de fecha 25 de junio de 2007.

Oficio REF: P-60/2007, emitido por el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, de fecha 28 de agosto de 2007.

Oficio 114, emitido por el Departamento Jurídico del Organismo Judicial y remitido por la Secretaría General de la Presidencia de dicho Organismo, de fecha 14 de enero de 2008.

Memorándum número 21-2009, emitido por la Dirección General de Asuntos Jurídicos, Tratados Internacionales y Traducciones del Ministerio de Relaciones Exteriores, de fecha el 20 de enero de 2009.

Dictamen número 287-2009, expediente número 2009-585, emitido por la Dirección General de Asesoría Jurídica y Cuerpo Consultivo del Presidente de la República, Secretaría General de la Presidencia, de fecha el 7 de julio de 2009.

Protocolo de Antigua Guatemala; suscrito en Antigua Guatemala, Guatemala, el 21 de octubre de 1999.

Acta Constitutiva del Consejo Permanente de Registradores de la Propiedad de Centro América y Panamá; suscrito en Antigua Guatemala, Guatemala, el 21 de octubre de 1999.

Sesión Ordinaria Número 1 del CRICAP, celebrada en Washington, D.C., Estados Unidos de América, el 28 de julio de 2000.

Sesión Ordinaria Número 2 del CRICAP, celebrada en San Salvador, El Salvador, el 28 de noviembre de 2000.

Convenio de Implementación al Acuerdo Constitutivo del Consejo Registral Inmobiliario de Centro América y Panamá; suscrito en San Salvador, El Salvador, el 28 de noviembre de 2000.

Sesión Ordinaria Número 3 del CRICAP, celebrada en San Salvador, El Salvador, el 28 de noviembre de 2000.

Sesión Ordinaria Número 4 del CRICAP, celebrada en Roatán, Honduras, el 10 de diciembre de 2002.

Sesión Ordinaria Número 5 del CRICAP, celebrada en Montelimar, Nicaragua, el 21 de abril de 2005.

### **Referencias electrónicas:**

CENTRO NACIONAL DE REGISTROS DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR. 2016. Constitución del CRICAP. [en línea] <http://www.cnr.gob.sv/constitucion-del-cricap/> [consulta: 27 de enero de 2016].

DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES. 2016. Misión. [en línea] <http://www.minfin.gob.gt/archivos/dependencias/dicabi/biblioteca/doc01.pdf> [consulta: 28 de enero de 2016].

FUNDACIÓN ENRIQUE BOLAÑOS. 2016. 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. [en línea] [http://sajurin.enriquebolanos.org/vega/docs/362\\_Tratado\\_para\\_la\\_implementacion\\_de\\_la\\_Hipoteca\\_CA.pdf](http://sajurin.enriquebolanos.org/vega/docs/362_Tratado_para_la_implementacion_de_la_Hipoteca_CA.pdf) [consulta: 28 de enero de 2016].

### **Otras referencias:**

Acosta Morales, Manuel Antonio, *Sistemas y Principios Rectores de los Registros Públicos de la Propiedad en Guatemala*, Tesis inédita, Universidad de San Carlos de Guatemala, Guatemala, 1994.