

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS
SEMINARIO DE GRADUACIÓN EN CIENCIAS JURIDICAS AÑO 2010
PLAN DE ESTUDIO 1993



Universidad de El Salvador
Hacia la libertad por la cultura

**“LOS EFECTOS JURIDICOS DE LA IMPLEMENTACION DE LA
HIPOTECA CENTROAMERICANA EN EL SALVADOR”**

TRABAJO DE INVESTIGACION PARA OBTENER EL GRADO DE:
LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS

PRESENTAN:

ALDO DOMINGUEZ SOTO

MANUEL EUGENIO FLORES TOBAR

MOISES ERNESTO UCEDA

DR. JOSE NICOLAS ASCENCIO HERNANDEZ

DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO

CIUDAD UNIVERSITARIA, 29 DE ABRIL DE 2011

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

INGENIERO RUFINO ANTONIO QUEZADA SANCHEZ

RECTOR

ARQUITECTO MIGUEL ANGEL PEREZ RAMOS

VICERRECTOR ACADEMICO

LICENCIADO OSCAR NOE NAVARRETE ROMERO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LICENCIADO DOUGLAS VLADIMIR ALFARO CHAVEZ

SECRETARIA GENERAL

DOCTOR RENE MADECADEL PERLA JIMENEZ

FISCAL GENERAL

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DOCTOR JOSE HUMBERTO MORALES

DECANO

LICENCIADO OSCAR MAURICIO DUARTE GRANADOS

VICEDECANO

LICENCIADO FRANCISCO ALBERTO GRANADOS

SECRETARIO

DOCTOR JULIO ALFREDO OLIVO GRANADINO

DIRECTOR DE ESCUELA DE CIENCIAS JURIDICAS

DOCTOR JOSE NICOLAS ASCENCIO HERNANDEZ

DOCENTE DIRECTOR DE SEMINARIO

AGRADECIMIENTOS

A Dios.

Porque sin ti nada soy, te lo debo todo a ti, gracias por darme una madre y un hermano incomparables que sin ellos yo no sería quien soy ahora.

A mi madre **Andrea Uceda.**

Por enseñarme como vivir y enfrentar la vida sin temor alguno para lograr todo aquello que me proponga.

Por el esfuerzo tan grande que has hecho para darme la mejor educación.

Por darme todo su apoyo y comprensión en los buenos y malos momentos de mi vida, que nunca has permitido que me diera por vencido y que siguiera con paso firme hasta el logro de mis ideales.

A mi hermano **Leonel Uceda.**

Por todo el respeto y cariño que siempre me has demostrado.

Te invito a seguir firme en tus objetivos, no descanses nunca, esfuérzate que yo siempre estaré a tu lado para apoyarte y estoy seguro que pronto serás también un Licenciado de la Universidad de El Salvador.

A mi Abuela **Natalia Uceda.**

Que Dios te tenga en sus brazos, me hubiera gustado que me vieras en estos momentos pero yo sé que lo haces todos los días desde el cielo, gracias por ser alguien que siempre confió en que seguiría mis sueños y que me creía capaz de lo que me propusiera.

A mis compañeros de tesis **Aldo y Eugenio.**

Con quienes he compartido su amistad desde que inicié a estudiar en la Universidad, gracias por su apoyo incondicional y por tenerme paciencia a lo largo de estos años por haber sido siempre exigente y a veces perfeccionista con ustedes para poder terminar nuestro trabajo de graduación.

Moisés Ernesto Uceda

AGRADECIMIENTOS

A mi amado **Dios** quien es el que ha hecho la obra en mi vida, y me permite graduarme de licenciado en ciencias jurídicas, para el sea la honra y la gloria. Reconociendo que no hay otro como dios que merece la adoración y exaltación. Mi amor eterno.

A mi amada esposa **Cecilia Madrid** que con su amor y sacrificio me apoyo siempre en todas las etapas de mi estudio universitario haciendo mas firme mi fe en nuestro **Señor Jesucristo** y además de su motivación para terminar mis estudios sinceramente gracias mi amorcito **Te Amo**.

A mis suegros **Antonio Madrid e Imelda de Madrid** que con el amor que le dieron a su hija (mi esposa) me dieron uno de los mayores tesoros de sus vidas.

A mi madre **María Lidia Soto** que con su sacrificio y regaños nos impulso a levantarnos y seguir adelante viendo las cosas desde un sentido positivo.

A mis compañeros de tesis **Moisés y Eugenio** que me motivaron a seguir adelante aun ante la adversidad y contra todo pronóstico me apoyaron siempre. Que Dios los Bendiga Siempre.

Aldo Domínguez Soto.

AGRADECIMIENTOS

Querido Dios en esta etapa de mi vida quiero darte las Gracias, por que durante mi vida personal y profesional, haz estado junto a mí, para apoyarme y aconsejarme en todo momento.

Te agradezco por enseñarme que cada día es una oportunidad para aprender de mis errores, enmendarlos y ser mejor persona.

Se que todos tenemos virtudes y defectos..... permíteme que comparta con las personas que me rodean, aquellas virtudes y carismas que tu me has dado, para que te pueda servir como un instrumento de paz.

Gracias por mi Familia, Docentes y Amigos que durante esta etapa colocaste en mi camino, Gracias por su experiencia y su forma única de ser;

¡Gracias! por que estas conmigo las 24 horas del día, y me acompañas de forma perenne en esta Vida, que aunque sea breve... se que junto a ti, cada día puedo disfrutar del amor y del cariño de las personas que conozco, por que tu rostro y tu mirada la puedo ver reflejada en mi prójimo.

Manuel Eugenio Flores

INDICE

INTRODUCCION.....	i
CAPITULO 1 ANTECEDENTES REGISTRALES EN CENTROAMERICA	
1. HISTORIA REGISTRAL CENTROAMERICANA.....	1
1.1. REPÚBLICA DE EL SALVADOR.....	3
1.1.1 HISTORIA REGISTRAL EN EL SALVADOR.....	3
1.1.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL.....	6
1.1.3. EL SISTEMA CATASTRAL VIGENTE.....	7
1.1.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL.....	9
1.1.5. GEOTECNOLOGÍA.....	12
1.2. REPÚBLICA DE GUATEMALA.....	14
1.2.1. HISTORIA REGISTRAL EN GUATEMALA	14
1.2.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL.....	16
1.2.3. EL SISTEMA CATASTRAL VIGENTE.....	17
1.2.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL.....	19
1.2.5. GEOTECNOLOGÍA.....	19
1.3. REPÚBLICA DE HONDURAS.....	20
1.3.1. HISTORIA REGISTRAL EN HONDURAS.....	20
1.3.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL.....	22
1.3.3. EL SISTEMA CATASTRAL.....	26
1.3.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL.....	29
1.3.5. GEOTECNOLOGÍA.....	30
1.4. REPÚBLICA DE NICARAGUA.....	32
1.4.1 HISTORIA REGISTRAL EN. NICARAGUA.....	32
1.4.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL.....	34
1.4.3. EL SISTEMA CATASTRAL VIGENTE.....	35
1.4.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL.....	37
1.4.5. GEOTECNOLOGÍA.....	38
1.5. REPÚBLICA DE COSTA RICA.....	39
1.5.1 HISTORIA REGISTRAL EN. COSTA RICA.....	39
1.5.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL.....	42
1.5.3. EL SISTEMA CATASTRAL VIGENTE.....	45

1.5.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL.....	46
1.5.5. GEOTECNOLOGÍA.....	49
1.6. REPÚBLICA DE PANAMA.....	51
1.6.1 HISTORIA REGISTRAL EN PANAMA.....	51
1.6.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL.....	52
1.6.3. EL SISTEMA CATASTRAL VIGENTE.....	54
1.6.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL.....	54
1.6.5. GEOTECNOLOGÍA.....	56
1.7. REPÚBLICA DE REPUBLICA DOMINICANA.....	57
1.7.1. HISTORIA REGISTRAL EN REPUBLICA DOMINICANA.....	57
1.7.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL.....	60
1.7.3. EL SISTEMA CATASTRAL VIGENTE.....	61
1.7.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL.....	63
1.7.5. GEOTECNOLOGÍA.....	66

CAPITULO 2 INTEGRACION REGISTRAL EN CENTROAMERICA

2. DERECHO DE INTEGRACION EN CENTROAMERICA.....	67
2.1. ACUERDOS, PACTOS, Y PROTOCOLOS CENTROAMERICANOS.....	68
2.1.1. PACTO DE UNIÓN DE CENTROAMÉRICA.....	69
2.1.2. ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS CENTROAMERICANOS (ODECA).....	71
2.1.3. EL PROTOCOLO DE TEGUCIGALPA.....	79
2.2. DERECHO ORIGINARIO Y DERIVADO.....	82
2.2.1. EL SISTEMA DE INTEGRACIÓN CENTROAMERICANO (SICA).....	83
2.2.2. CONSEJO REGISTRAL INMOBILIARIO DE CENTROAMÉRICA Y PANAMÁ (CRICAP).....	91
2.2.3. LAS CUMBRES DE LAS AMERICAS.....	99
2.2.4. ALIANZA INTERAMERICANA DE DERECHOS DE LA PROPIEDAD.....	100
2.2.5. AGENCIA DE LOS ESTADOS UNIDOS PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL (USAID).....	104
2.2.6. EL PROGRAMA DE APOYO A LA INTEGRACIÓN REGIONAL CENTROAMERICANA (PAIRCA).....	108
2.2.7. ASOCIACIÓN CENTROAMERICANA DE ABOGADOS POR LA INTEGRACIÓN (ACAI).....	110

CAPITULO 3

TRATADO REGIONAL DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

3.1	TRATADO REGIONAL DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA.....	112
3.1.1.	DEFINICION DE LA HIPOTECACENTROAMERICANA.....	113
3.1.2.	NATURALEZA JURIDICA DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA.....	116
3.1.3.	ELEMENTOS DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA.....	117
3.1.4.	CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA.....	118
3.1.5.	CLASIFICACION DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA.....	120
3.1.6.	PRINCIPIOS DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA.....	121
3.2.	CONSTITUCION, REGISTRO Y EJECUCION JUDICIAL HIPOTECARIA.....	122
3.2.1.	CONSTITUCION DE LA ESCRITURA PÚBLICA CENTROAMERICANA.....	121
3.2.2.	REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO DE CENTROAMERICA.....	129
3.2.2.1.	PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA.....	134
3.2.2.2.	SISTEMA COMPUTARIZADO DEL REGISTRO CENTROAMERICANO.....	136
3.2.2.3.	PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION EN EL REGISTRO CENTROAMERICANO.....	137
3.2.2.4.	RECURSOS.....	138
3.2.2.4.1.	RECURSO DE REVISIÓN.....	138
3.2.2.4.2.	RECURSO DE APELACIÓN.....	141
3.3.	EJECUCION JUDICIAL DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA.....	142
3.3.1.	REQUERIMIENTO DE PAGO.....	144
3.3.2.	EXCEPCIONES DEL DEUDOR.....	149
3.3.3.	OPOSICIONES.....	151
3.3.4.	MEDIOS DE IMPUGNACIÓN.....	152
3.3.5.	SUBASTA O REMATE DEL INMUEBLE.....	152

CAPITULO 4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1.	CONCLUSIONES.....	159
4.2.	RECOMENDACIONES.....	160
	BIBLIOGRAFIA.....	162

ANEXOS

ANEXO N° 1

ENTREVISTA CRICAPA

ANEXO N° 2

ENTREVISTA ABANSAB

ANEXO N° 3

ENTREVISTA SICA.....C

ANEXO N° 4

TRATADO REGIONAL DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANAD

ANEXO N° 5

GLOSARIO.....E

ANEXO N° 6

MAPAS CATASTRALES DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANAF

EL SALVADOR.....F.1

GUATEMALA.....F.2

HONDURASF.3

NICARAGUAF.4

COSTA RICA.....F.5

PANAMA.....F.6

REPUBLICA DOMINICANAF.7

INTRODUCCION

El proceso de Integración Centroamericana en su contexto socio-histórico ha encontrado diversos obstáculos para su consolidación regional.

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

En Centroamérica existe un alto porcentaje de inmuebles urbanos y rurales que no cuentan con títulos de la propiedad, los bienes inmuebles carecen de títulos de propiedad legales a favor de una persona, por lo tanto, no son susceptibles de ser utilizados como garantía hipotecaria para respaldar un crédito con una institución financiera.

Por esa razón, instituciones que han impulsado el Tratado Regional de la Hipoteca Centroamericana, como el Sistema de Integración Centroamericano (SICA), el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), el Programa de Apoyo a la Integración Centroamericana (PAIRCA), los Registros Públicos Inmobiliarios de la Región, los Ministerios de Relaciones Exteriores de cada país Centroamericano, las Asociaciones de Bancos a nivel Centroamericano, la Asociación de Abogados y Notarios en Centroamérica, con el financiamiento de organismos internacionales como la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID) en conjunto con la Alianza

Interamericana de Derechos de la Propiedad, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y La Unión Europea (UE) han posibilitado la creación de la iniciativa regional desde su factibilidad, elaboración del marco legal internacional, y su apoyo en la ratificación actual de la Asamblea Legislativa en cada país de la región.

Y con la finalidad que esta investigación sea un aporte significativo para la sociedad salvadoreña y la región centroamericana es fundamental determinar su incidencia en los ámbitos: espacial, temporal y teórico conceptual.

La delimitación espacial en el que se realizará la investigación será todo el territorio nacional de la Republica de El Salvador.

Por lo tanto, es necesario realizar análisis comparativos en el aspecto registral y catastral de los registros públicos inmobiliarios de Centroamérica, para conocer sus antecedentes históricos, estructura institucional, sistema catastral, cartografía, y geotecnología que cada país utiliza actualmente, para comprender la posibilidad real de implementar el Tratado Regional de la Hipoteca Centroamericana.

Por medio de la integración regional se establecerán los acuerdos, pactos y convenios internacionales que han posibilitado consolidar los procesos de unidad.

En el desarrollo de este trabajo de investigación se presentaran la instituciones internacionales que han participado en la creación y fortalecimiento de la Hipoteca Centroamericana, por medio de su aporte en la consolidación del Proyecto Regional.

En el aspecto procedimental del Tratado Regional distinguiremos entre la Constitución de la escritura pública Centroamericana, el Registro público inmobiliario de Centroamérica y la Ejecución judicial por medio del requerimiento de pago y su respectiva subasta o remate.

Para la formalización de la Escritura de Constitución de la Hipoteca Centroamericana se explicaran los requisitos legales que se deberán considerar los siguientes aspectos a tratar:

La inscripción de la Hipoteca en el Registro de la Propiedad, que tiene un carácter constitutivo, basado en principios registrales, concentrados en las normas que rigen el funcionamiento de todo derecho registral.

Además, la Hipoteca Centroamericana puede constituirse por medio de una Hipoteca simple, Hipoteca Abierta o Cédula hipotecaria, celebrada ante notario autorizado en el país donde se constituye la hipoteca, donde se encuentre la garantía.

Los otorgantes realizaran una declaración expresa de este tipo de contratos y se podrán formalizar en cualquier tipo de moneda con equivalencia en dólares.

Cuando se contrate en moneda extranjera distinta al dólar, se determinara su mecanismo de convertibilidad de la moneda.

La Hipoteca Centroamericana será un instrumento público, otorgado ante Notario, el cual tendrá validez en el territorio de todos los Estados parte del Tratado, donde se encuentre el inmueble o donde se otorgue el documento, para que surta efecto en el territorio, con la validación

de la fe notarial especial, sin necesidad de más formalidades que las establecidas en el Tratado Regional.

Se establecerá el dominio especial para efectos judiciales con la finalidad de brindar mayor seguridad a las partes y agilidad en el proceso.

El Procedimiento Registral de la Hipoteca Centroamericana, permitirá interconectar a los registros de la región, constituyendo una hipoteca en cualquier país centroamericano.

El usuario del sistema podrá llegar al Registro Receptor de cada país y presentar el instrumento en el registro de la propiedad inmueble.

El documento se recibe, genera una boleta de presentación, se escanea el documento y la información se incorpora en una base de datos regional, se envía por Internet al registro inmobiliario del país donde está ubicado el inmueble para que se grave.

Cada registro tendrá un registrador especializado en dicha hipoteca. El documento se estudia e inscribe conforme a los requerimientos que establecen el Tratado o Convenios de la Hipoteca Centroamericana.

Esta oficina especializada tendrá a su cargo la expedición de informes, certificaciones y demás documentos relacionados con la hipoteca.

Toda la información se remite por un medio electrónico al registro sede donde se encuentra un registrador que se encarga de calificar el documento para la inscripción, suspensión o denegatoria.

Cuando se realiza la inscripción se debe retirar físicamente el instrumento y cuando se realiza la suspensión o denegatoria, el cliente debe allanarse y corregir el error u omisión. Posteriormente se notifica al cliente sobre el resultado de la calificación en el Registro Receptor.

El Cliente puede recurrir la resolución ante el registrador receptor para que se envíe al registro sede para su tramitación.

En la delimitación conceptual del trabajo de investigación se tratarán los aspectos de la definición, naturaleza jurídica, elementos, características, clasificación y principios.

La delimitación temporal en que se circunscribirá la investigación, estará marcada desde la aprobación del “Tratado para la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las Repúblicas de El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana”, hasta el año 2010.

Además, el Proyecto Regional pretende mejorar las condiciones de seguridad jurídica, por medio de procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de hipotecas homogéneas y uniformes en toda la región Centroamericana.

Por medio de nuestra investigación pretendemos, materializar un instrumento de consulta académica para realizar futuras investigaciones en la región Centroamericana.

CAPITULO 1

ANTECEDENTES REGISTRALES EN CENTROAMERICA

En los registros de la propiedad inmobiliaria de Centroamérica, Panamá y Republica Dominicana, han existido problemas registrales y catastrales en la inscripción de inmuebles, en el momento de establecer la titularidad de las Tierras a favor de una o mas personas, por medio de la doble titularidad, doble in matriculación o inexistencia física de un inmueble.

En el desarrollo de este capitulo se analizaran los antecedentes registrales y catastrales de cada país, su estructura institucional, el sistema catastral, la cartografía catastral y la geotecnología, utilizadas para determinar la ubicación del inmueble.

Con la evolución de la tecnología y los medios informáticos, se han realizado confrontaciones documentales, con sus respectivas visitas de campo en zonas urbanas y rurales, utilizando herramientas como la Cartografía y la Geotecnologia se ha realizado la actualización de la información registral, resolviendo este tipo de problemas.¹

Esas circunstancias han permitido legitimar los derechos de posesión de sus titulares de inmuebles, por medio de la inscripción en el registro público inmobiliario.

En los registros públicos inmobiliarios de Centroamérica, los Departamentos y las Unidades Catastrales, han sido creados con el

¹ Erba, Diego Alfonso, El catastro territorial en América Latina y el Caribe, Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2008, Pág. 19.

propósito de brindar seguridad jurídica, en los inmuebles que pertenecen al propietario o poseedor de un inmueble, por medio de un título de propiedad registrado y validado en el registro público.

La identificación de un inmueble se realiza por medio de un sistema de ubicación, basado en la nomenclatura, clasificación catastral y asignación de un número único.²

El Folio Real, consiste en el Sistema Catastral que tiene como eje central el propio inmueble, evitando la duplicidad del propietario.

La Cartografía, tiene el objetivo de servir como marco de referencia en el registro catastral, ubicando a las parcelas en un lugar geográfico en zona urbana o rural.

La Geotecnología, utiliza herramientas como el GPS, la Geografía, Red Geodésica, Fotogrametría, levantamientos hidrográficos y el sistema de información geográfico.

En Centroamérica, es indispensable tener un registro de la propiedad regional actualizado y eficiente, con seguridad jurídica, que permita al usuario tener inscrito su título de propiedad y obtener un crédito con la facilidad de escoger una tasa de interés competitiva, entre las entidades financieras que ofrecen un crédito hipotecario determinado.³

²Ibidem, Pág. 20.

³ Ibidem, Pág. 21.

Por lo tanto se presenta a continuación la evolución histórica registral, en los países de la región, que han suscrito el Tratado Regional de la Hipoteca Centroamericana, para conocer la situación actual inmobiliaria de cada país, en el ámbito registral y catastral, con la finalidad de construir una percepción personal en el lector sobre la necesidad de implementar una Hipoteca Centroamericana en toda la región.

1.1. REPÚBLICA DE EL SALVADOR

1.1.1 HISTORIA REGISTRAL EN EL SALVADOR.

En 1840 después de la Independencia de la República y con posterioridad a la disolución de la Federación Centroamericana, países rectores de la ciencia cartográfica como Alemania, Inglaterra, Francia y Estados Unidos, publicaron mapas de la parte central de América con similitud a los mapas aerofotogramétricos⁴ de la era moderna.

En los años de 1853 y 1859, se realizaron algunos trabajos en el país de mapas con inexactitudes derivados de los recursos técnicos de su época.

Por medio de la cartografía⁵ se comenzó a establecer el marco jurídico de tierras con la creación del Registro de Propiedad Inmobiliaria e Hipotecaria en mayo de 1881.

Su objetivo fue garantizar la seguridad jurídica de la propiedad de la tierra y proporcionar información exacta sobre el mercado de tierras.

⁴ Es la ciencia que permite obtener y realizar medidas correctas en base a fotografías aéreas, a fin de determinar las características métricas y geométricas de los objetos fotografiados desde un objeto volador.

⁵ Es la ciencia que se encarga del estudio y de la elaboración de los mapas geográficos, territoriales y de diferentes dimensiones lineales.

En 1887 el geógrafo⁶ Guillermo J. Dawson elaboró un mapa de El Salvador, utilizando todos los trabajos cartográficos y geográficos disponibles hasta la fecha, produciendo una representación por medio de curvas de nivel y sombreado oblicuo.

En 1905 el gobierno de la república solicitó la publicación del Nuevo Mapa de El Salvador de carácter oficial a los ingenieros Santiago Ignacio Barberena y José Eugenio Alcaine, el cual fue impreso en Londres, Inglaterra y se caracterizó por trazos normales característicos de su época.

En 1913 se editó un nuevo plano de la ciudad de El Salvador que representaba la morfología⁷ de sus alrededores por medio de curvas de nivel y sombreado oblicuo, el cual fue impreso en París.

En 1936 los gobiernos de El Salvador y Guatemala con la colaboración de los Estados Unidos utilizando la fotogrametría⁸ se realizó el levantamiento fotogramétrico⁹ de la zona fronteriza entre ambas fronteras.

En 1946 motivados por los trabajos y programas de desarrollo del país, se fundó el 16 de septiembre de 1946 la Oficina del Mapa cuya función principal fue levantar el mapa de la República de El Salvador.

⁶ Es un científico e investigador cuyo campo de estudio es la Geografía, al estudio de las actividades humanas en la superficie terrestre y de su composición física.

⁷ Es la disciplina que estudia la generación y las propiedades de la forma.

⁸ Es una técnica para determinar las propiedades geométricas de los objetos y las situaciones espaciales de seres vivos a partir de imágenes fotográficas.

⁹ Es el método de reconstrucción de objetos o terreno (cartografía) mediante fotogrametría.

En 1950 la sociedad Prieto y Parker termino el primer mapa planimétrico¹⁰ que contenía la hidrografía, poblaciones, carreteras y límites municipales del territorio.

En 1970 fue creado el Catastro Nacional y el Instituto Geográfico para obtener la correcta localización física de las propiedades, por medio de las medidas lineales y superficiales, naturaleza, valor, productividad y otras variables.

En 1992 el sistema de folio personal presentaba vulnerabilidad por la utilización de papel en el resguardo de la información, creando inseguridad jurídica. Debido al desorden territorial, la emisión de títulos supletorios, loteos sin control, remediciones caprichosas, particiones inciertas permitían actos de corrupción. Por lo cual en 1994, se creó el Centro Nacional de Registro¹¹ para la modernización del sistema registral y consolidación de las funciones registrales.

En 1995 el Centro Nacional de Registro inicio sus actividades fusionando la Dirección General del Registros, el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, el Registro Social de Inmuebles, el Instituto Geográfico Nacional, el Registro de Comercio y el Catastro Nacional.

¹⁰ Es la parte de la topografía que estudia el conjunto de métodos y procedimientos que tienden a conseguir la representación a escala de todos los detalles interesantes del terreno sobre una superficie plana (plano geometría), prescindiendo de su relieve y se representa en una proyección horizontal.

¹¹ El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas nació a la vida jurídica el 26 de mayo de 1881, con la Ley Hipotecaria, está integrado por cuatro Direcciones principales: Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro de Comercio, Registro de Propiedad Intelectual y el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.

En 1997 se inicia el desarrollo del sistema de información registro y catastro SIRyC y el Proyecto Chambita Medidor¹².

Con este proyecto se realiza la actualización y verificación de linderos en todo el país utilizando restituciones aerofotogrametrías, levantamiento con equipo moderno de medición GPS¹³ y estación total, verificación legal en campo y oficina con su respectivo control de calidad.

En 1999 el Centro Nacional de Registro por medio del Catastro, crea un sistema de información geográfico por medio de alianzas o convenios con Alcaldías e Instituciones públicas y privadas.

En el 2004 la Dirección del Centro Nacional de Registro decide que la Dirección del Instituto Geográfico Nacional y la Dirección de Catastro se integren en una sola para formar el Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.

1.1.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL

El Centro Nacional de Registro CNR es la institución de registro del país. El CNR se conforma por: El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas y El Instituto Geográfico y del Catastro Nacional.

¹² Es un proyecto de actualización del registro y catastro de propiedades, en que busca garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y al mismo tiempo permitirá actualizar el registro y catastro de las propiedades del país.

¹³ Es un sistema global de navegación por satélite (GNSS) que permite determinar en todo el mundo la posición de un objeto, una persona, un vehículo o una nave, con una precisión hasta de centímetros

El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas contribuyen a garantizar la seguridad jurídica de la propiedad y posesión de la tierra, mediante la inscripción de inmuebles.

El Instituto Geográfico y del Catastro Nacional desarrolla la función de investigaciones y estudios geográficos para la elaboración de mapas cartográficos y catastrales para el mantenimiento de la información de los productos geocartograficos.

El Instituto Geográfico y del Catastro Nacional y El Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas han obtenido la certificación ISO: 9001¹⁴ por su proceso en el Registro Inmobiliario, Geográfico y Cartográfico para las oficinas de San Salvador y Santa Ana.

1.1.3. EL SISTEMA CATASTRAL VIGENTE

El Instituto Geográfico y del Catastro Nacional establece lineamientos y directrices para la ejecución de procesos técnicos y administrativos de la gestión catastral; Se encarga de obtener la correcta ubicación de los inmuebles, estableciendo sus medidas lineales y superficiales, naturaleza, valor, productividad, nomenclatura, y sanear los títulos de dominio o posesión.

¹⁴ Es un conjunto de normas sobre la calidad y la gestión. La Norma ISO 9001 ha sido elaborada por el Comité Técnico ISO/TC176 de ISO Organización Internacional para la Estandarización y especifica los requisitos para un buen sistema de gestión de la calidad que pueden utilizarse para su aplicación interna por las organizaciones, para certificación o con fines contractuales. La norma ISO 9001 tiene origen en la norma BS 5750, publicada en 1979 por la entidad de normalización británica, la [British Standards Institution] (BSI).

Desarrolla proyectos con entidades gubernamentales y representantes de organismos internacionales relacionados a la administración de tierras para el tráfico inmobiliario y valoración de recursos naturales.

La Ley Nacional de Catastro¹⁵ define los siguientes conceptos:

Art. 7 Inmueble: Es la porción del territorio nacional con propietario o poseedor determinado, amparado o no por títulos inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

Art. 8 Parcela: Consiste en una parte de la superficie terrestre, limitada por una línea que principia y regresa al mismo punto, situada dentro del mismo predio o inmueble.

Las citadas unidades reciben identificadores con características particulares de nomenclatura.

Antes de desarrollar el sistema catastral vigente, el CNR utilizaba el número de mapa o cuadrante compuesto de 7 dígitos y el número de parcela compuesto de 6 dígitos, donde los 4 primeros identificaban a la parcela y los 2 últimos a las diferentes particiones que se hacían a dicho inmueble.

¹⁵ Emitida por Decreto Legislativo No. 638, de 12 de Marzo de 1970, publicado en el Diario Oficial No. 54, Tomo 226 del 19 del mismo mes y año, ordena la ejecución del catastro del territorio nacional, con el propósito de obtener la correcta localización de los inmuebles, establecer sus medidas lineales y superficiales, su naturaleza, su valor y productividad, nomenclatura y demás características, así como sanear los respectivos títulos de propiedad.

Recientemente el CNR ha implementado una nueva nomenclatura para identificar parcelas. Por ejemplo, para un predio urbano su clave catastral sería:

0614-U04-0117, donde:

- 06 es el número de Departamento.
- 14 es el número de Municipio.
- U en este caso por ser urbano, R para rural.
- 04 es el número de sector 0117 es el número de parcela.

Los sectores de cada municipio han sido clasificados en urbanos y rurales, correlativos según la clase, siendo que cada municipio se inicia una nueva numeración.

La ciudad de San Salvador, se encuentra dividida en 165 sectores, y 5 son rurales.

Dentro de la Ley Nacional de Catastro no existe ningún tipo de diferenciación, entre el tratamiento que debe darse a una parcela urbana y a una rural. Los catastros urbano y rural son supervisados por la IGCN del CNR.

1.1.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL

La Red Geodésica¹⁶ esta constituida por tres arcos de triangulación: Norte, Central y Costero. La red de triangulación esta referenciada a un

¹⁶ Es una red de triángulos que se miden exactamente mediante técnicas de topografía terrestre o por satélite de la geodesia.

Datum Norteamericano¹⁷ de 1927, que sirve de control para las posiciones horizontales de los accidentes topográficos.

En 1990 se inicio el proyecto para levantar la red de Primer Orden con GPS, tomando como referencia el WGS-84,¹⁸ compuesta por las redes:

- a) Referencia Salvadoreña RRS forman el “Gran Triangulo”.
- b) Geodésica Básica GPS-RGB con coordenadas geográficas referidas al sistema geodésico mundial WGS-84.
- c) Densificación Salvadoreña RDS sirve de apoyo para la densificación en los Departamentos del país.

La base Geodésica, ha permitido la modernización del Registro y Catastro.

Los mapas que utiliza el CNR son elaborados bajo la proyección cartográfica cónica conforme de Lambert.¹⁹

El Instituto Geográfico Nacional tiene la función de elaborar mapas cartográficos y catastrales actualizando la información de productos geocartograficos, plasmados en mapas, planos y textos e información de las propiedades, previo a la inscripción en el Registro Inmobiliario.

¹⁷ Es la referencia utilizados para la primaria geodésico de la red en América del Norte.

¹⁸ Es un estándar para uso en cartografía, geodesia y navegación. Se compone de una norma marco coordinado para la Tierra, una norma esferoidal superficie de referencia (el dato o elipsoide de referencia) para la prima altitud de datos, y una gravedad superficie equipotencial (el geoide) que define el nivel del mar nominal.

¹⁹ Es una proyección cartográfica cónica que es frecuentemente usada en navegación aérea.

En relación a la cartografía de detalle y bases alfanuméricas,²⁰ la Ley de Catastro considera como tales documentos catastrales, mapas, índices, fichas y demás comprobantes registrales que tendrán un valor de instrumento autentico.

El Proyecto Chambita Medidor²¹ ha propiciado la actualización de nuevos planos digitales por restituciones fotogramétricas y levantamientos de campo en los Departamentos: Santa Ana, Sonsonate, Ahuachapán, La Libertad, San Salvador, La Paz y Cuscatlán.

La Cartografía Catastral básicamente es constituida por Mapa Catastral y Restituido:

a) Mapas Catastrales: elaborados por sector u hoja catastral que contiene la nomenclatura de las parcelas, límites, códigos, calles, ríos, quebradas, y coordenadas geodésicas²² que sirven para referenciar a nivel topográfico la zona.

b) Mapas Restituídos: contienen la simbología de parques, edificios públicos e institucionales, delimitación y cauce de ríos, lagos, tipología, nombre de calles, perímetro, vegetación, ubicación de postes de alumbrado publico, electricidad, escuelas, iglesias, instituciones publicas.

²⁰ Es una combinación de alfabéticos y numéricos personajes, y se utiliza para describir la colección de letras latinas y números arábigos.

²¹ Es el proyecto de actualización del registro y catastro de propiedades del país.

²² Son las descripciones de un punto en el espacio tridimensional por medio de la longitud y latitud geodésicas y la altura geométrica, todas referidas a un elipsoide de referencia.

1.1.5. GEOTECNOLOGÍA

El Centro Nacional de Registro posee fotografías aéreas, utilizadas para producir mapas catastrales que aun se utilizan. Las Ortofotos²³ son utilizadas para definir zonas de construcción, cultivos, contornos de elementos físicos, limites de parcelas.

El Centro Nacional de Registro difunde la información actualizada que posee a través de Internet²⁴ o Intranet²⁵, según las condiciones tecnológicas de la municipalidad o institución estatal.

El CNR “On Line”²⁶ utilizado para visualizar información registral, urbanística y catastral por el cual los usuarios pueden acceder a la base de datos registral.

En 1998 después del impacto del Huracán Mitch²⁷ el gobierno de El Salvador y el Servicio Geológico de los Estados Unidos (USGS), crearon el Proyecto Clearinhouse Nacional de Datos Geográficos (CNDG).

²³ Es una presentación fotográfica de una zona de la superficie terrestre, en la que todos los elementos presentan la misma escala, libre de errores y deformaciones, con la misma validez de un plano cartográfico.

²⁴ Es un conjunto descentralizado de redes de comunicación interconectadas que utilizan la familia de protocolos TCP/IP, garantizando que las redes físicas heterogéneas que la componen funcionen como una red lógica única, de alcance mundial.

²⁵ Es una red de ordenadores privados que utiliza tecnología Internet para compartir dentro de una organización parte de sus sistemas de información y sistemas operacionales. El término intranet se utiliza en oposición a internet, una red entre organizaciones, haciendo referencia por contra a una red comprendida en el ámbito de una organización.

²⁶ Se dice que algo está en línea, on-line u online si está conectado a una red o sistema mayor (que es, implícitamente, la línea).

Las instituciones que colaboraron para crear un Sistema Nacional de Información Geográfica altamente integrado y eficiente fueron las siguientes:

- Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MARN).
- Ministerio de Agricultura y Ganadería.
(La Dirección General de Economía Agropecuaria (DGEA).
- Ministerio de Obras Públicas.
(El Centro de Investigaciones Geotécnicas (CIG).
- El Instituto Geográfico Nacional del Centro Nacional de Registro.
- El Vice-ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU).
- La Oficina de Planeación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS).



²⁷ Fue uno de los ciclones tropicales más poderosos y mortales que se han visto en la era moderna, teniendo una velocidad máxima de vientos sostenidos de 290 km/h. Mitch pasó por América Central del 22 de octubre al 5 de noviembre en la temporada de huracanes en el Atlántico de 1998.

1.2. REPÚBLICA DE GUATEMALA

1.2.1. HISTORIA REGISTRAL EN GUATEMALA

En 1542 se promulgaron las llamadas leyes nuevas, las cuales consistían en un conjunto de principios jurídico-políticos que tenían como propósito fundamental introducir una fuerte coherencia de términos del proceso de consolidación del régimen colonial español en tierras Guatemaltecas.

En 1871 se liquidaron virtualmente la estructura de “la propiedad comunal”²⁸ y se impulso este cambio, por la urgencia de aumentar el número de propietarios. Al entrar en vigencia este nuevo modelo, fue creado por medio del Decreto Gubernativo N° 176 promulgado el 8 de marzo de 1877, el Registro de la Propiedad, el cual se consigno fundamentalmente títulos de propiedad de los “latifundios”²⁹ y los nuevos medianos propietario en su mayoría “ladinos.”³⁰

En 1886 se instituyo la Sección de Tierras, encargada de la legalización de los derechos sobre la propiedad inmueble nacional y particular.

²⁸ Es un tipo de propiedad social, distinta a la propiedad privada, en virtud de la cual un grupo de personas llamadas comuneros integran una Comunidad.

²⁹ Es una explotación agraria de grandes dimensiones, caracterizada además por un uso ineficiente de los recursos disponibles. La extensión necesaria para considerar una explotación latifundista depende del contexto: en Europa un latifundio puede tener algunos cientos de hectáreas. En Latinoamérica puede superar fácilmente las diez mil.

³⁰ Es derivado de la palabra "latino" y se utiliza en América Central, para referirse a la población mestiza o "hispanizada."

En 1894 se creó el Decreto Gubernativo que ordenaba el levantamiento del Mapa de la República por medio de la “red geodésica.”³¹

En 1894 a 1936 se emitieron acuerdos y leyes para trabajos “topográficos”³² y sus aranceles de los cuales algunos siguen vigentes.

“La División de Catastro del Instituto Geográfico Nacional, fue creado en 1963, con el objetivo de administrar el Catastro Nacional”³³ para la identificación de los derechos de propiedad, elaboración de mapas y registros, determinando los límites jurisdiccionales y prestación de servicios catastrales.

En 1978 se creó la Dirección General de Catastros y Avalúos de Bienes Inmuebles, con las funciones de elaborar y mantener el catastro de los bienes inmuebles.

En mayo de 1985 se promulgó una nueva Constitución de la República de Guatemala, la cual, en su título V, Capítulo II, en su Artículo 230 “determina las orientaciones para la organización del Registro General de la Propiedad y el Catastro Fiscal por parte de cada Departamento.”³⁴

³¹ Es un conjunto de puntos ubicados en la superficie terrestre en los cuales se determinan su posición geográfica diferencial (latitud, longitud y elevación) mediante el uso de receptores GPS. Al hablar de posición diferencial geográfica nos referimos a la determinación de coordenadas a partir de puntos con coordenadas conocidas.

³² Es la ciencia que estudia el conjunto de principios y procedimientos que tienen por objeto la representación gráfica de la superficie de la Tierra, con sus formas y detalles, tanto naturales como artificiales.

³³ Castro Rodríguez, Carlos, Algunas experiencias del Catastro Guatemalteco, Seminario Internacional “El Catastro Urbano, Experiencias y perspectivas para América Central”, Pág. 5, Panamá, 2005.

³⁴ Castro Rodríguez, Carlos, Op. Cit. Pág. 5.

De 1997 y 2004 “se ejecuto la primera fase de proyectos pilotos”³⁵ los cuales tenían como finalidad crear plataformas técnico-legales necesarios para la reestructuración del catastro y actualizar su base grafica y alfanumérica.

En el 2005 se aprobó en junio el Decreto N° 41-2005, en el cual se crea El Registro de Información Catastral (RIC) como una institución estatal autónoma orientado al servicio de establecer, mantener y actualizar la base de datos del Catastro.

1.2.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL

El Registro de Información Catastral (RIC), se estructura fundamentalmente en un Consejo Directivo, una Dirección Ejecutiva Nacional y en las Direcciones Municipales de Registro e Información “Catastral.”³⁶

En el cumplimiento de sus funciones debe actuar en coordinación con el Registro General de la Propiedad (RGP) el cual fue creado en 1877 por una norma civil copiada textualmente de “Código Civil Español”³⁷ y con una serie de instituciones tales como: “El Instituto Geográfico Nacional (IGN)” “El Fondo de Tierras”, “La Secretaria de Asuntos Agrarios”³⁸ de la Presidencia de la Republica, “La Oficina Encargada del Control de las Áreas de Reserva

³⁵ Memoria de Labores 2004 UTJ-PROTIERRA-Protierra.

³⁶ Según la ley del RIC en su Art. 24 el catastro es un instrumento técnico de desarrollo con información básica, grafica y descriptivo de tipo predial, orientado a la certeza y seguridad jurídica de la propiedad.

³⁷ El Código Civil de España de 1889, es la norma jurídica que contiene el fundamento del derecho civil de carácter común en España, vigente.

³⁸ Acuerdo Gubernativo N° 151-2005 Secretaria de Asuntos Agrarios.

Territoriales del Estado (OCRET)”³⁹. “El Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP).”⁴⁰

1.2.3. EL SISTEMA CATASTRAL VIGENTE

La ley de El Registro de Información Catastral (RIC), define al Catastro nacional como el inventario técnico para la obtención y mantenimiento de la información territorial y legal, representada en forma grafica y descriptiva, de todos los “predios”⁴¹ del territorio nacional.

El RIC es un ente certificador de la actividad registral catastral, certifica a la vez procesos, productos y a profesionales. La ley del RIC obliga a la creación de una estructura municipal desconcentrada de la institución que, de una cierta forma, deberá de coexistir con las oficinas de planificación del municipio.⁴²

No existen propiamente diferencias entre catastros urbanos y rurales, “existe vinculación y coordinación entre catastro nacional y catastro municipal en Guatemala.”⁴³

Según la ley del RIC, el código de “clasificación catastral”⁴⁴ es el dato integrado por números que representan, por su orden, al Departamento, al

³⁹ Decreto Ley 126-97, del Congreso de la Republica Guatemalteco.

⁴⁰ Decreto N° 4-89, Ley de Áreas Protegidas.

⁴¹ Los cuales corresponden a un polígono que sirve de unidad Territorial al proceso catastral que se identifica con un código de clasificación catastral.

⁴² Previo al levantamiento catastral, el RIC de acuerdo en su ley en el Artículo 31, Coordinará con las direcciones municipales las tareas de comunicación, particularmente en idiomas indígenas locales.

⁴³ García, Daniel, La Organización y gestión del catastro en la perspectiva del fortalecimiento municipal y de descentralización, ponencia del seminario RECCAT. 2002.

Municipio, al Polígono Catastral y al Predio y permite ubicarlo espacialmente dentro de una zona y una manzana específicas.⁴⁵

El modelo adoptado tienen la forma: ZZ, MMMM, PPP, EE, NN, FF :

ZZ: Representa la Zona Catastral

MMMM: Corresponde a la Manzana

PPP: Es el número de Predio

EE: Es el número de Edificio

NN: Es el número de Nivel

FF: Es el número de Filial.



⁴⁴ Es el número que se utiliza para identificar e individualizar un predio catastral, siendo único e irrepetible, constituido por números dígitos que permiten acceder tanto la información gráfica como alfanumérica del predio.

⁴⁵ Díaz Carrera, Gerson Amilcar, Metodologías para la implementación del catastro urbano con Sistemas de Información Geográfica, Trabajo de Graduación, Curso de Ingeniería Civil, Universidad de San Carlos de Guatemala.

1.2.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL

La ley del RIC establece las bases de un catastro moderno, totalmente digital, apuntando hacia la informatización de su información y la sistematización de sus acciones, así mismo, se define la implementación del sistema de información catastral donde la descripción física y la descripción jurídica del predio, son vinculadas a través de Código de Clasificación Catastral.

La ley del RIC define a la red geodésica, como serie de alineaciones relacionadas entre si, que están fijadas en el terreno con monumentos y otros puntos ubicados dentro de un marco de referencia global y de precisión, referidos y establecidos por el Instituto Geográfico Nacional.

El Registro de Información Catastral (RIC) y “El Instituto Geográfico Nacional (IGN)”,⁴⁶ establecieron el sistema de proyección basado en el elipsoide WGS84 tomando como puntos absolutos tres estaciones vinculadas al sistema de las Américas.

1.2.5. GEOTECNOLOGÍA.

El sistema de información Catastral (SIC), es un grupo de programas de aplicación independiente que apoyan el proceso de censo catastral y guarda información descriptiva y grafica de los proyectos regionales.

⁴⁶ Según el acuerdo Gubernativo N° 114-99 en su artículo 27, El Instituto Geográfico Nacional cuenta con las siguientes atribuciones: procesar, actualizar, normar, revisar, certificar y dictaminar información cartográfica.

El Instituto Geográfico Nacional (IGN) esta desarrollando el proyecto denominado IVD, el cual consiste en la conformación de una base de datos topográficos obtenida a través de la captación de la información de hojas topográficas, por métodos digitales, utilizando como base la información cartográfica, análoga y digital con el Sistema de Información Geográfica.

El Registro de Información Catastral (RIC), esta creando una infraestructura de Datos Espaciales parcelaria, conjuntamente con las demás instituciones de la administración de tierras en Guatemala, dando a los usuarios acceso a servicios de consulta a la información catastral, con lo cual Guatemala actualmente esta en la era de gestión y manejo de su geoinformación.

1.3. REPUBLICA DE HONDURAS

1.3.1. HISTORIA REGISTRAL DE HONDURAS

La aparición del catastro en las leyes hondureñas, se registró con la promulgación del Código de Procedimientos en 1906, en cuyo artículo 321 se declara que los documentos catastrales constituyen documentos públicos.

Los primeros proyectos de catastro y titulación, se dieron para impulsar la reforma agraria en 1951. En 1962 se creó el Instituto Nacional Agrario (INA).⁴⁷

⁴⁷ Es una entidad Semi-Autónoma del Estado, cuyo fin es realizar el proceso de reforma agraria en cumplimiento de la política agrícola nacional impulsada por el Gobierno, con el propósito de lograr la transformación de la estructura agraria del país e incorporar a la población rural al desarrollo integral de la Nación.

A inicios de los años 80, se modificó la ley para permitir el catastro y la titulación de fincas con extensiones menores a una hectárea, ya que la ley vigente exigía un mínimo de cinco. Surgió la nueva Ley de Catastro en mayo de 1980 bajo Decreto N° 933, la cual fue reformada en julio de ese mismo año por el Decreto No 983. En estos años se inició el Proyecto de Titulación de Tierras (PTT).⁴⁸

En 1991 el INA promovió nuevos proyectos de titulación, principalmente en Atlántida y El Paraíso, y en 1994 se inició el Proyecto de Titulación Masiva de Tierras (PTMT)⁴⁹, el cual ejecutó la primera fase para los departamentos catastrados por el (PTT) y la segunda ejecutada a partir de 1996 en el departamento de Ocotepeque.

Aún en esa década el Banco Mundial apoyó dos importantes proyectos de catastro y administración de tierras en Honduras: el Proyecto de Administración de Areas Rurales (PAAR)⁵⁰ y el Programa de Administración de Tierras de Honduras (PATH).⁵¹

⁴⁸ Fue el proyecto de Titulación de tierras publicas en los años sesenta y setenta, siendo la principal forma de acceso a al tierra para personas sin tierra en Honduras.

⁴⁹ Según esta nueva iniciativa, los beneficiarios también recibían una hipoteca exenta de intereses para comprar su tierra al Estado.

⁵⁰ El PAAR se inicia en 1999 y como componente de modernización de la administración de tierras se encarga de la modernización del catastro y del registro.

⁵¹ Es un Préstamo de Programa Adaptable (APL) financiado por el Banco Mundial, El PATH actualmente esta adscrito al Instituto de la Propiedad (IP), el PATH, busca establecer y operar un sistema de administración de tierras integrado y descentralizado, que provea de información exacta sobre parcelas de tierras urbanas y rurales; con lo cual se pretende crear un instrumento importante en la ejecución de la estrategia para la reducción de la pobreza.

En el 2002 cambia la concepción de lo que debe ser la “modernización de la administración de tierras” y en 2003 se conceptualizó el Sistema Integrado de Información de la Propiedad (SINAP) como un sistema gestión territorial.

El registro de la propiedad y el catastro se convirtieron en solamente un componente en la administración territorial.⁵²

Justamente con apoyo del PATH el gobierno hondureño emitió la Ley de la Propiedad mediante el Decreto No 82 de 2004, creando así el Instituto de la Propiedad IP, como un ente desconcentrado de la Presidencia de la República con patrimonio propio e independencia administrativa, técnica y financiera.

El Instituto de la Propiedad, recibió las funciones del anterior Registro de la Propiedad, que dependía de la Corte Suprema (coloquialmente el organismo continúa siendo llamado registro de la propiedad, siendo que es el IP quien tiene esa función es la Dirección de Registros).

1.3.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL

El ente rector en materia catastral es la Dirección General de Catastro y Geografía (DGCG) del Instituto de la Propiedad (IP).⁵³

⁵² Valencia, Juan José. Aplicaciones Informáticas para el Registro y Catastro: Experiencias Centroamericanas. Primer Seminario Nacional de Catastro y Geomática - “Información, Propiedad y Desarrollo”, Agosto de 2006, Pág. 15.

⁵³ El IP se creó como un ente desconcentrado de la Presidencia para funcionar con independencia técnica, administrativa y financiera, ejerciendo sus funciones en todo el territorio nacional. Se consideran centros asociados del IP todas aquellas instituciones, proyectos y programas públicos, nacionales o municipales, que desarrollen actividades catastrales, registrales

Toda propiedad inmueble dentro del territorio de la república debe estar registrada en el IP, razón por la cual los titulares de los derechos sobre inmuebles, tienen la obligación de proporcionar la información necesaria y el auxilio gratuito que les sea requerido para el cumplimiento de este fin.

La Dirección General de Catastro y Geografía DGCG, tiene competencia exclusiva para la organización, levantamiento y actualización de catastros, de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Catastro, debiendo cumplir y hacer cumplir esta norma y sus reglamentos.⁵⁴

El ente responsable por los Registros de Propiedad Inmueble RPIM, es la Dirección General de Registros DGR, la cual también depende del IP.

La finalidad de que los registros de propiedad y el catastro estén bajo el mismo techo, es la unificación de ambos en un solo sistema. La DGR tiene a su cargo los 22 RPIM del país los cuales están distribuidos en los 18 Departamentos, exceptuando el de Gracias a Dios, el cual tiene como RPIM el registro de La Ceiba, Departamento de Atlántida.⁵⁵

y de ordenamiento territorial, los cuales deben proporcionar al IP copias digitalizadas de los productos catastrales o de ordenamiento territorial que elaboren.

⁵⁴ Art.3, Ley de Propiedad.

⁵⁵ Los predios irregulares también son catastrados, para ellos se levanta un acta haciendo constar las circunstancias y se convoca a los interesados para una audiencia pública de conciliación ante el IP. Una vez realizada la Vista Pública Administrativa y agotado el proceso de validación del levantamiento, el catastro registra el predio y el IP procede a declararlo como zona catastrada.

Toda constitución, cancelación, gravamen, transmisión o transferencia de dominio, de bienes inmuebles y demás derechos reales constituidos sobre los mismos, deberán inscribirse en un RPIM.⁵⁶

Hasta hace algunos años los RPIM trabajaban con Folio Personal, sistema que tenía como eje central el nombre de propietario de un inmueble y no al inmueble en sí, razón por la cual existían a veces diferentes propietarios para un mismo inmueble.

Para dar claridad al sistema se creó el Folio Real, el cual tiene como eje central el propio inmueble, evitándose de esta manera la duplicidad de propietarios.

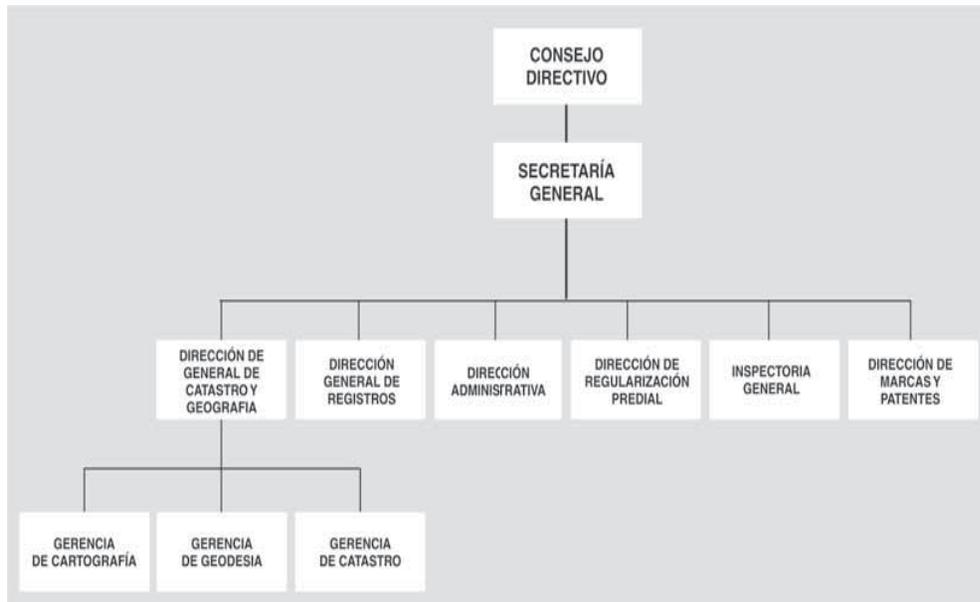
La determinación geográfica de los inmuebles consta en las respectivas fichas catastrales y su clave catastral, sirve de enlace para la reorganización del sistema de registro de la propiedad inmueble bajo la técnica de Folio Real.

Así la concordancia entre el contenido de los RPIM y la realidad territorial la cual puede ser verificada en términos gráficos y alfanuméricos.⁵⁷

El Organigrama muestra la estructura del Instituto de la Propiedad, destacando la DGCG y sus gerencias y la DGR.

⁵⁶ Mientras esto no se verifica el acto o contrato únicamente produce obligaciones y derechos entre las partes, excepto en el caso de la hipoteca (Art. 25 y 27, de la Ley de propiedad Decreto 82-2004).

⁵⁷ Según lo dispuesto en el Art. 32 al 34 de la Ley de Propiedad.



El IP también tiene la función importante de hacer cumplir la Ley de la Propiedad y sus reglamentos, coordinando la operación del Sistema Integrado de Información de la Propiedad (SINAP).

Otra institución importante relacionada con el territorio es el Instituto Nacional Agrario (INA), creado en 1961 mediante el Decreto No 69 como entidad autónoma con varias funciones, encontrándose entre las principales: planificar la coordinación de los servicios públicos, que tengan relación con la Reforma Agraria y adoptar las medidas necesarias para el levantamiento del catastro nacional. El INA solo tiene competencia en las áreas rurales.

La Ley de la Reforma Agraria se aprobó en 1975, solo en 1980 se emitió la Ley del Catastro.

La nueva estructura formó la Dirección Ejecutiva del Catastro (DEC), como el órgano responsable del catastro nacional, relegando al INA en este tema. Posteriormente, en 1992, durante el gobierno de Rafael Leonardo

Callejas, el Congreso aprobó la Ley de Modernización y Desarrollo del Sector Agrícola (Decreto 31-1992) mediante la cual se derogaron y reformaron los artículos que constituían el espíritu original de la Ley de Reforma Agraria.

Como resultado de lo anterior, el recurso tierra quedó sujeto al libre juego de la oferta y la demanda y su función se ha reducido a titulación y catastro en áreas rurales donde le compete.

“Los gobiernos locales”⁵⁸ también participan del sistema de publicidad territorial al organizar los catastros municipales con la finalidad principal de definir la política tributaria y recaudar el impuesto de bienes inmuebles.

1.3.3. EL SISTEMA CATASTRAL

La Ley de la Propiedad define al catastro inmobiliario, como un registro técnico administrativo, único y público, conformado por la información geográfica sobre los bienes inmuebles, con la identificación de los recursos naturales, agropecuarios y la infraestructura del país;

Los datos correspondientes a las medidas y la georreferenciación de los predios, su forma geométrica, superficie, linderos, colindancias, límites territoriales municipales, departamentales y nacionales, así como la ubicación, uso actual y potencial del suelo y demás atributos económicos y jurídicos, que perfeccionen el inventario de los bienes inmuebles y recursos de la nación.

⁵⁸ La Ley de Municipalidades (Decreto No 134-1990) otorga a estos órganos administrativos amplios poderes para levantar el catastro urbano y rural, así como para elaborar el plan regulador de sus ciudades orientado a crear la política de desarrollo y los planes para la distribución de la tierra

La unidad de registro puede ser denominada predio, parcela, bien inmueble o lote y poseer varias definiciones.

Una de las más usadas caracteriza al predio, como la unidad catastral que representa una porción de terreno, que constituye una unidad básica completa y que se encuentra delimitada, por una línea que sin interrupción, regresa a su punto de origen.

El Catastro Nacional, es la institución que tiene como fines la realización efectiva del catastro de usos múltiples, lo cual requiere de acciones intersectoriales debidamente coordinadas por la Dirección General de Catastro y Geografía (DGCG)⁵⁹

Los gobiernos locales están en la obligación, de levantar el catastro municipal urbano y rural, para poder elaborar sus Planes Reguladores.

Los catastros fiscales, se organizan con el fin de determinar los valores y establecer una política tributaria para el cobro del impuesto sobre los bienes inmuebles ubicados en el perímetro urbano del municipio.⁶⁰

Para materializar la unificación de catastros y conseguir la integración institucional se creó el Sistema Unificado de Registros (SURE)⁶¹ como

⁵⁹ La Ley de Catastro ha sido dejada en segundo plano a partir de la Ley de la Propiedad de 2004.

⁶⁰ Atribuciones del Artículo No.76 de la nueva Ley de Municipalidades contenida en el Decreto Legislativo No.134-90 del 29 de octubre de 1990 que entró en vigencia el 1º de enero de 1991, y fue reformado por el Decreto No.48-91 de 7 de mayo 1991 y el Decreto 124-95 del 8 de agosto 1985.

⁶¹ Es el programa conocido como Catastro de Cortés el cual es un servicio gratuito impulsado por el Instituto de la Propiedad (IP), a través del Programa de Administración de Tierras de Honduras (PATH). Consiste en la

componente del Sistema Nacional de Administración de la Propiedad (SINAP).⁶²

El Sistema Unificado de Registros (SURE), permite unificar la información del Registro de Propiedad, la Dirección General de Catastro, las alcaldías y el Instituto Nacional Agrario, pudiendo ser accesado, desde cualquier parte del país a través del Internet, utilizando un usuario y clave.

El Sistema Unificado de Registros SURE fue desarrollado por el PAAR-PATH y es administrado por el IP⁶³ de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Propiedad.

Una vez finalizada la vista pública administrativa y habiendo agotado el proceso de validación del levantamiento catastro-registral de una zona catastral, el Instituto de la Propiedad procederá a declarar la zona como zona catastrada, abriéndose un folio real para los predios catastrados regulares.

realización de actividades cartográficas y levantamiento catastral en cinco (5) municipios del Departamento de Cortés: San Pedro Sula, Puerto Cortés, Choloma, Villanueva y La Lima. funcionará como un sistema digital de datos, lo que permitirá una mejor planificación urbana y evitará la duplicidad de escrituras.

⁶² Es un proyecto de estudio de factibilidad con el objetivo principal de examinar el potencial para el desarrollo e implementación de una red de información territorial para Honduras.

⁶³ Desde la emisión de la Ley de la Propiedad el IP ha estado trabajando en la aproximación de las instituciones para la creación de un nuevo catastro al cual denomina catastro inmobiliario y define como un registro técnico administrativo, único y público; conformado por información geográfica sobre los bienes inmuebles con la identificación de los recursos naturales, agropecuarios y la infraestructura del país.

1.3.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL

El SINAP⁶⁴ ha creado una nomenclatura o clave catastral estándar y unificada para identificar a cada predio del país, “evitando las repeticiones”⁶⁵ y las diferencias de nomenclaturas tan comunes en el pasado.

La clave ayuda a distinguir los predios urbanos de los rurales y se estructura en función de la división administrativa. Por ejemplo, para un predio urbano en el municipio del Distrito Central, su clave catastral sería: 0801-0100-00015 donde:

- 08 es el código de Departamento
- 01 es el código de Municipio
- 0100 es el número del sector
- 00015 es el número del predio.

El código de Departamento y Municipio ya están predefinidos y son únicos. El número de sector se define de 0 a 499 para zonas urbanas y no son únicos pues se repiten para cada municipio.

El número de predio, es definido por la cantidad de unidades que se encuentran en cada sector, razón por la cual se repiten en cada uno de ellos.

⁶⁴ Dos aspectos notables en el desarrollo del SINAP: forma parte de una reingeniería de procesos registro-catastrales, acoplados a una legislación moderna, aprovecha la tecnología para automatizar y acelerar los trámites, y ha tomado en cuenta la necesidad de los usuarios involucrados: cliente final, notarios, personal del IP y de la DGCG, personal del INA, administraciones municipales y locales del catastro.

⁶⁵ Antes de la clave catastral única existían diferentes nomenclaturas urbanas, unas creadas por la Dirección de Catastro y otras por las municipalidades, lo cual creaba discrepancias. Ejemplos de claves catastrales de un mismo departamento los constituyen: El Porvenir, clave 1ª; Marale, clave 0811010300019; San Ignacio, clave 0801901-jk1140-24-01; Talanga, clave 03-05-06, entre otros.

Como se puede ver, lo que vuelve única cada clave catastral, son los primero cuatro dígitos y su combinación con los restantes que pueden repetirse.

En Honduras el Instituto Geográfico Nacional (IGN) era la institución encargada de la cartografía y geodesia nacional, y de la administración y normalización sobre la cartografía base oficial del país.

El Instituto Geográfico Nacional fue fusionado con la Dirección General de Catastro para formar la citada Dirección General de Catastro y Geografía (DGCG). Actualmente se encuentra activa una red GPS, con puntos distribuidos a lo largo del país Hondureño:

1.3.5. GEOTECNOLOGÍA

Desde los años ochenta, cuando se creó la Dirección de Catastro, se usaron las tecnologías tradicionalmente⁶⁶ aplicadas al catastro tales como: ortofotos, teodolitos⁶⁷ y cintas métricas.

El PATH ha desarrollado una plataforma de información y de transacciones relacionadas con la administración y ordenamiento del territorio a nivel nacional, basado en la convergencia de datos geoespaciales y aplicaciones de gestión Web interactivas. Este SIG es usado también por las municipalidades, las cuales manejan información catastral con características fiscales.

⁶⁶ Sin embargo, gracias a la modernización y utilización del GPS, han mejorado las imágenes Hondureñas con satelitales de alta resolución, la fotogrametría digital y los levantamientos topográficos.

⁶⁷ Es un instrumento de medición mecánico-óptico universal que sirve para medir ángulos verticales y, sobre todo, horizontales, ámbito en el cual tiene una precisión elevada.

Mediante acuerdos con el IP las municipalidades acceden a toda la información catastro-registral y proveen actualizaciones incorporando información de su interés, enriqueciendo el sistema de información.

Los gobiernos locales tienen aplicaciones propias que se retroalimentan, con la información del Sistema Unificado de Registros SURE.



1.4. REPÚBLICA DE NICARAGUA

1.4.1. HISTORIA REGISTRAL DE NICARAGUA

El 28 de Abril de 1967, se publico la “Ley de Catastro e Inventario de Recursos Naturales,”⁶⁸ “fue la primera ley de catastro del país,”⁶⁹ que surgió en el marco de cooperación del Gobierno de los Estados Unidos de América.

El 21 de Enero de 1971 se publico la Ley de Actualización y Mantenimiento del Catastro Nacional, con el objetivo de garantizar la creación de mapas y registros catastrales, para obtener el “Certificado Catastral”⁷⁰ como instrumento técnico-jurídico que obligatoriamente era expedido por el Catastro Físico y sus ocho Delegatorias Departamentales de todo el país.

En 1979 se descontinuaron las actividades catastrales con el triunfo de la Revolución Sandinista a excepción del “Instituto Geográfico Nacional”⁷¹ y de la “División de Valuación de la Dirección General de Ingresos.”⁷²

En 1991 se creó el Catastro Municipal, con lo cual se le trasladó a las Alcaldías Municipales la competencia de recaudación del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI).⁷³

⁶⁸ Decreto Presidencial N° 139

⁶⁹ El proyecto se ejecuto entre los años de 1967 y 1970, habiendo logrado cubrir 22,300 km² del litoral pacifico, 8 Departamentos y 28 Ciudades.

⁷⁰ El certificado era esencial para la transmisión de dominio, desmembraciones, para que el Registrador Público de la Propiedad Inmueble autorizará la inscripción de los títulos de dominio en los Registros de la Propiedad.

⁷¹ Actualmente es el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.

⁷² Actualmente es el Catastro Fiscal.

⁷³ En 1992 se promulgo el Decreto Presidencial 17-92 que ratifico la competencia exclusiva de las municipalidades para recaudar el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI).

Entre 1994 y 1998 se ejecutó el Proyecto de Tecnología Agropecuaria y Ordenamiento de la propiedad Agraria, para introducir nuevas geotecnologías⁷⁴ en trabajos catastrales, logrando reconstruir la Red Geodésica.

El 31 de Enero de 1995 se promulgó el decreto Presidencial 3-95 sobre el Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI), el cual dota a las municipalidades de una sólida plataforma jurídica para administrarlo.

El 17 de Enero del año 2005, la Asamblea Nacional de Nicaragua promulgó la “Ley General de Catastro Nacional”⁷⁵ N° 509, se crea la Comisión Nacional de Catastro (CNC), se establece la organización, estructura, constitución, funcionamiento, recursos administrativos y sanciones del Catastro Nacional.

En el año 2005, al Alcaldía de Managua concluyó el Proyecto de Actualización Masiva de la cartografía catastral de la ciudad y la implementación del Sistema de Información Geográfica del territorio Municipal, constituido por un programa gráfico denominado LATINO.GIS y otro para manejar la base datos alfanumérica, denominado SISCAT.NET.

⁷⁴ Es la rama de la ingeniería civil e ingeniería geológica que se encarga del estudio de las propiedades mecánicas, hidráulicas e ingenieriles de los materiales provenientes de la Tierra.

⁷⁵ Esta ley define al Catastro como el inventario, representación grafica, alfanumérico y estadística de todos los bienes inmuebles comprendidos dentro del territorio nacional.

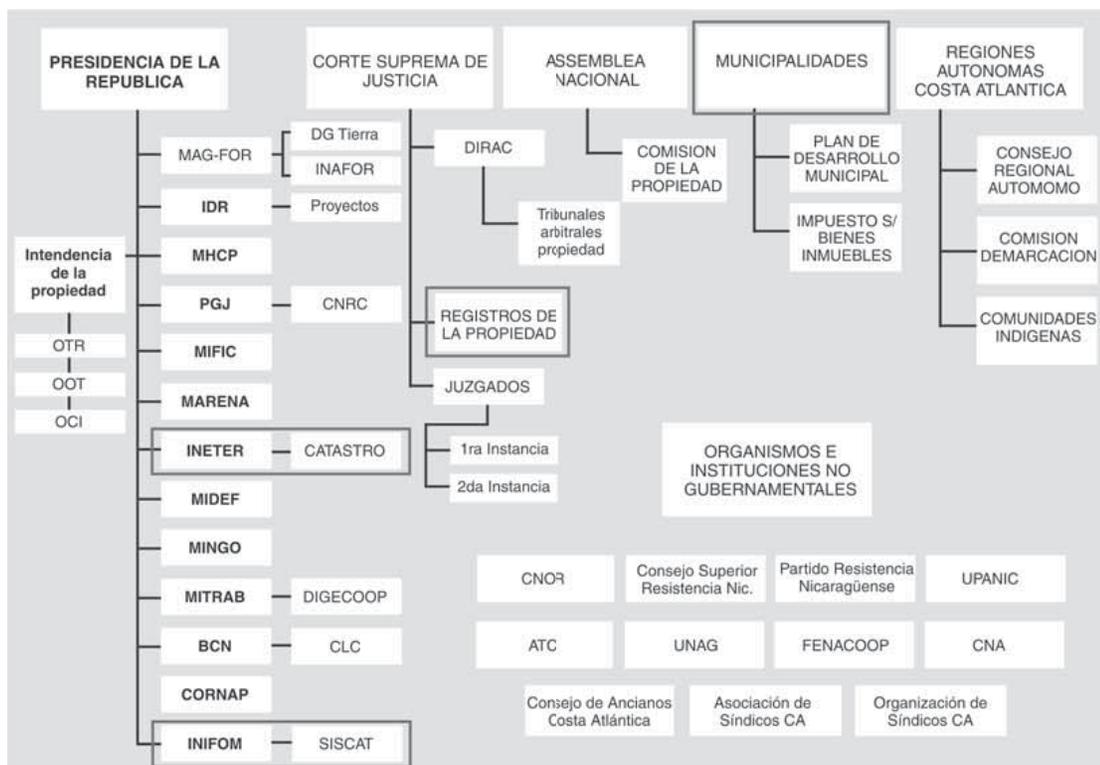
1.4.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL

Entre las instituciones del Sistema Inmobiliario Nicaragüense tenemos:

La División de Catastro Fiscal (DCF), valora los inmuebles para fines tributarios, aplicando el manual de valuación de bienes.

La División General de Catastro Físico (DGSCF), del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), es la instancia rectora del desarrollo de catastro en el ámbito nacional y tiene por objeto normar, regular, supervisar y dar asistencia técnica y mantenimiento catastral.

Están subordinados a la Corte Suprema de Justicia a quien corresponde la dirección y administración de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil y el nombramiento de los Registradores.



El Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil, es la institución del Estado responsable a nivel nacional de regular la inscripción de personas jurídicas, actos y contratos en materia mercantil a través de la inscripción registral, del título del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles.

Los Registros Públicos están desconcentrados territorialmente en los 15 Departamentos y 2 regiones Autónomas.

1.4.3. EL SISTEMA REGISTRAL VIGENTE

El Catastro Nacional esta “organizado con fines legales, administrativos y de ordenamiento de los bienes inmuebles en el territorio nacional.”⁷⁶

La Unidad de registro se denomina Unidad Técnica del Catastro, la cual de acuerdo con la ley, consiste en una extensión territorial definida y limitada por una línea o lindero que principia y regresa al mismo punto, identificable y reconocida por su posesión o propiedad.

El ejercicio profesional de las actividades relativas al Catastro Físico corresponde a Ingenieros Geodesias⁷⁷, Cartógrafos⁷⁸ o Topógrafos, Ingenieros Civiles y Arquitectos.⁷⁹

⁷⁶ Artículo 4 de la Ley General de Catastro Nacional.

⁷⁷ Son los que realizan la medición del suelo.

⁷⁸ Son los que realizan elaboran los mapas geográficos, territoriales y de diferentes dimensiones lineales y investigan el suelo y las rocas por debajo de la superficie para determinar sus propiedades y diseñar las cimentaciones para estructuras tales como edificios, puentes, centrales hidroeléctricas, estabilizar taludes, construir túneles y carreteras.

⁷⁹ Quienes deben recibir una Licencia Catastral por parte de la Dirección General de Catastro Físico de INETER para poder desarrollar sus actividades.

El Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), utiliza como nomenclatura el número catastral, el cual se conforma en función de las cuadrículas UT.

Una parcela urbana, recibiría el número 2952-3-04-064-01000, donde:

- 2952 es el bloque a escala 1:100.000, conformado por las columnas (30´ longitud) y franjas (20´ latitud)
- 3 es el sub-cuadrante a escala 1:50.000, cada uno de los cuales se subdivide en 16 partes.
- 04 es la parte a escala 1:10.000, cada una de las cuales se divide, en el área urbana, en 100 mapas urbanos.
- 064 es el mapa urbano, a escala 1:1.000
- 01000 es identificador de la parcela individual

La nomenclatura rural presenta como diferencia con la urbana, que el número de mapas es 16 siendo a escala 1:10,000.

La República de Nicaragua no dispone de un Sistema Integrado de Información Catastro-Registro, por lo cual, haya todavía una gran debilidad en garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra mediante la exacta georreferenciación, de los derechos de los propietarios inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

“Los Catastros Municipales”⁸⁰ no tienen ningún intercambio de información catastral con la Dirección General de Catastro Físico de INETER.

⁸⁰ Las 153 Municipalidades adquirieron legalmente competencias sobre el establecimiento, actualización y mantenimiento del catastro con la promulgación de la Ley General de Catastro Nacional N° 509 de 2005, la cual

Sin embargo más del 80% de las mismas tiene una base de datos catastrales y una cartografía catastral elemental que, en el caso de Managua, es más avanzada que la que dispone el INETER.

1.4.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL.

El Catastro de 1967, utilizó el Sistema de Coordenadas Norteamericano de 1927 (NAD27)⁸¹ y el elipsoide de Clark 1866,⁸² siendo que el catastro se definiera como estándar, por medio del Sistema de Coordenadas WGS84.⁸³

La Red Geodésica de Control Primario de Nicaragua (RGCPN) se compone de 50 puntos establecidos desde 1996, habiendo sido actualizada en 1999, a través de las observaciones realizadas por medio de GPS⁸⁴.

establece la forma y procedimientos para que se haga efectiva dicha competencia.

⁸¹ Es una referencia de la cual se hacen las medidas. a dato es un sistema de puntos de referencia en la superficie de la tierra contra la cual se hacen las medidas de la posición, y (a menudo) un modelo asociado de la forma de la tierra (elipsoide) para definir a sistema coordinado geográfico. Los datums horizontales se utilizan para describir un punto en tierra superficie, adentro latitud y longitud u otro sistema coordinado. Elevaciones o profundidades verticales de la medida de los datums. En ingeniería y bosquejo, a dato es un punto de referencia, una superficie, o un eje en un objeto contra el cual se hagan las medidas.

⁸² Uno de los elipsoides de referencia más utilizados actualmente es el descrito en el sistema denominado World Geodetic System 84 (WGS-84), desarrollado por el Departamento de Defensa de los EEUU, y que tiene como origen el centro de masas de la Tierra. Su popularidad se debe a que es el utilizado por el sistema de posicionamiento global por satélite GPS.

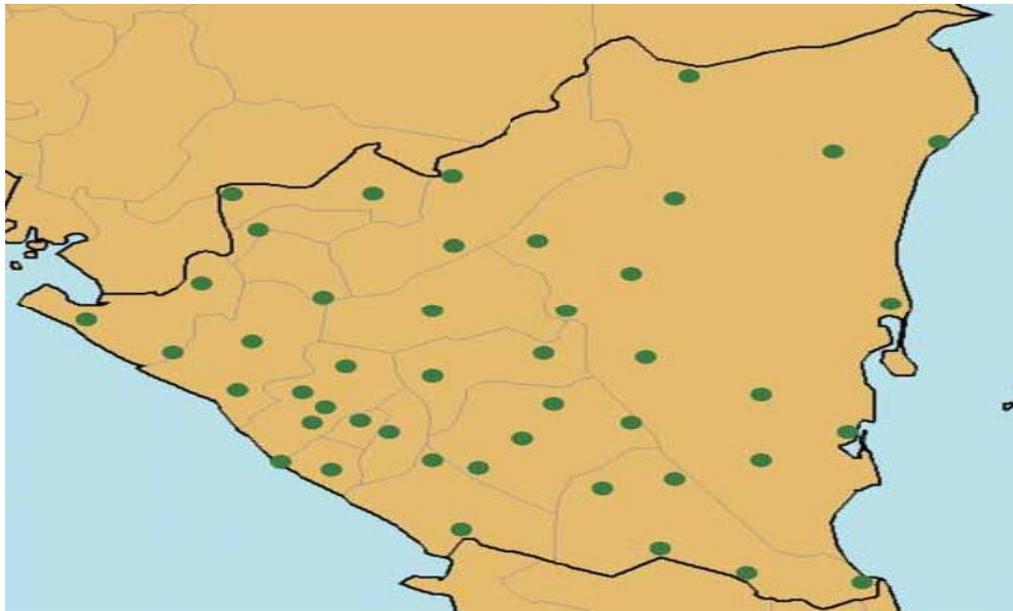
⁸³ Es un sistema de coordenadas cartográficas mundial que permite localizar cualquier punto de la Tierra (sin necesitar otro de referencia) por medio de tres unidades dadas. WGS84 son las siglas en inglés de World Geodetic System 84 (que significa Sistema Geodésico Mundial 1984).

⁸⁴ (Global Positioning System: sistema de posicionamiento global) o NAVSTAR-GPS. Es un sistema global de navegación por satélite (GNSS) que

En 1997 se contrató a la empresa francesa SPOT IMAGE, para cubrir al país de Nicaragua por medio de 74 imágenes satelitales, mediante procesos aerogramétricos en los que utilizaron programas informáticos para la parte grafica (LATINO.GIS)⁸⁵ y alfanumérica (SISCTA.NET).

1.4.5. GEOTECNOLOGÍA

A nivel Nacional la Dirección General de Catastro Físico del INETER tiene una cobertura de aproximadamente 17% del territorio, con manejo informatizado pero sin conexión entre los ambientes grafico y alfanumérico.



permite determinar en todo el mundo la posición de un objeto, una persona, un vehículo o una nave, con una precisión hasta de centímetros (si se utiliza GPS diferencial), aunque lo habitual son unos pocos metros de precisión. El sistema fue desarrollado, instalado y actualmente operado por el Departamento de Defensa de los Estados Unidos.

⁸⁵ Es un potente software de tratamiento de información. Versátil, rápido y preciso ofrece la máxima eficacia a las necesidades de gestión de diferentes sectores. Hace posible la consulta de cartografía inteligente (fotos aéreas e imágenes de satélite) además del acceso a simulaciones, análisis históricos, mapas temáticos o visualización de infraestructuras, entre muchas otras aplicaciones.

1.5. REPÚBLICA DE COSTA RICA

1.5.1. HISTORIA REGISTRAL DE COSTA RICA

Los primeros intentos de publicidad registral, encuentran su inicio en una solicitud de las Cortes de Madrid de 1528, que tomaba como base una “Real Pragmática” de 1539, según la cual se establecía que las ciudades o villas que fueran cabeza de jurisdicción, debían llevar un libro identificado como Registro de Censos y Tributos, registrados en los contratos de censos e hipotecas.

El primer mapa de Costa Rica, quizás sea el del golfo de Nicoya, con sus islas realizado por Gonzalo Fernández de Oviedo y Valdez, cronista y tesorero real, en los albores del siglo XIV.⁸⁶

El Registro Público de la Propiedad Inmueble, fue creado mediante la Ley No 31 del 25 de noviembre de 1865, tomando como base la Ley Hipotecaria Española.

Fue reglamentado por Decreto Ejecutivo N° 1 del 4 de abril de 1866 e inició sus funciones el 2 de septiembre de 1867, día en que se verificó el primer testimonio de escritura pública.

En 1916 la Ley No 70 se creó la Oficina de Catastro General, atribuyéndole como misión la de hacer el levantamiento y elaborar un plano

⁸⁶ Los mapas que comenzaron a mostrar a Costa Rica con mayor precisión y detalle fueron los de Alejandro Von Frantzius (1868), Ludwig Friederichsen (1876), José María Figueroa (1883), Faustino Montes de Oca (1889), Manual M. de Peralta (1892), Miguel Obregón Lizano (1898) y Henri Pittier (1903), siendo que este último no difiere en el contorno con el actual (textos adaptados de: Instituto Geográfico Militar. Historia de la cartografía de Costa Rica. Disponible en <http://www.mopt.go.cr/ign/cartografiabrevehistoria.html>).

de las carreteras, calles y caminos públicos, ferrocarriles y ríos, que servirán para delimitar las diferentes zonas o regiones del territorio nacional.

En 1965 surgió el Catastro Fiscal, con objetivos económicos, siendo ubicado en el Departamento de Tributación Directa del Ministerio de Hacienda.

Ese mismo año, se suscribió el Convenio de Cooperación Técnica, con la República Federal de Alemania, para la creación de un Catastro Jurídico, el cual fue establecido como un Departamento dependiente del Registro Público, del Ministerio de Gobernación.⁸⁷

En 1971, las tres oficinas del catastro: el Catastro Fiscal, el Jurídico y el Departamento de Catastro del Instituto Geográfico Nacional, se unieron en una Dirección subordinada, a la Dirección General del Instituto Geográfico Nacional, del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

En 1975 la Ley No 5695 del 28 de mayo reestructuró el Registro Nacional. Esta norma fue reglamentada, por el Decreto Ejecutivo No 5188 , del 01 de septiembre del mismo año.⁸⁸

En 1977 se ejecutó el Proyecto de Titulación del Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) y la Dirección del Catastro Nacional se trasladó al Registro Nacional, dependencia del Ministerio de Justicia, constituyéndose así en uno de los registros que conforman esa institución.

⁸⁷ Erba, Diego Alfonso, El catastro territorial en América Latina y el Caribe, Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2008, Pág. 148.

⁸⁸ Ibidem, Pag.148.

En mayo de 1979 empezó a funcionar el nuevo sistema de inscripción registral, denominada “Folio Real”, el cual se basaba en el trípode creado por la memoria de un computador, la microfilmación y la representación gráfica.

La Asamblea Legislativa dictó el 13 de marzo de 1981 la Ley del Catastro Nacional, No 6545, la cual fue sancionada, por el Presidente de la República el 25 de marzo del mismo año.

Esta norma facultó al Poder Ejecutivo para la reglamentación respectiva, la cual se materializó el 24 de abril de 1982 a través del Decreto Ejecutivo No 13607-J denominado Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.⁸⁹

En el 2001 se aprobó el Contrato de Préstamo, No 1284-OC/CR entre el Banco Interamericano de Desarrollo y el Gobierno de la República de Costa Rica, para ejecutar un “Programa de Regularización del Catastro y Registro”⁹⁰ (reconocido por la Asamblea Legislativa mediante Ley No 815 Diciembre 2001).

⁸⁹ Estas disposiciones legales fueron los pilares fundamentales del catastro costarricense y en ellas están contenidas las normas técnicas, legales y administrativas que deben cumplirse en el procedimiento catastral, así como diversas definiciones, objetivos y conceptos que enmarcan a la entidad dentro del objetivo de hacer un catastro multifinalitario. Esta actividad tiene por finalidad el levantamiento de la cartografía catastral a nivel nacional.

⁹⁰ El programa incluye actividades para el establecimiento de un nuevo catastro nacional así como acciones para la resolución alternativa de conflictos, las cuales resultan necesarias, tanto para acompañar las actividades de formación de ese catastro, como para la regularización de áreas que operan bajo regímenes especiales. Otras actividades tienen el propósito de fortalecer la gestión de los municipios en términos de acceso a información catastral actualizada, mejora de la capacidad de planeamiento territorial y de la administración de los recursos financieros

1.5.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL

El Registro Nacional (RN)⁹¹ es la institución responsable por la actividad registral en Costa Rica, De acuerdo a la Ley No 5695 del 27 de octubre de 1976, el RN es administrado por una Junta Administrativa integrada por el Ministro de Justicia (quien la preside) y representantes del Ministerio de Justicia, del Colegio de Abogados, de la Unión Costarricense de Abogados, de la Procuraduría General de la República, de la Dirección Nacional de Notariado, del Colegio de Ingenieros Topógrafos, del Colegio de Ingenieros y Arquitectos, todos con sus respectivos suplentes.

El Registro de Bienes Inmuebles (RBI) es responsable por la situación jurídica (propietario, derechos, gravámenes, entre otros) y tiene entre sus funciones más importantes, registrar los documentos relacionados con las propiedades.

Los registros pueden encontrarse bajo tres sistemas, los cuales reflejan la evolución de mecanismos de inscripción: el sistema de tomos⁹², el sistema de folio real⁹³ y el sistema digitalizado⁹⁴.

⁹¹ Dentro de la estructura del RN hay dos instituciones particularmente ligadas al territorio: el Registro de Bienes Inmuebles y el Catastro Nacional. Ambos registros se complementan pues si bien administran datos del mismo objeto, sus funciones son diferentes.

⁹² El sistema de tomos está conformado por libros foliados en los cuales se anotan las inscripciones y movimientos realizados sobre las propiedades. La identificación de cada finca se da por Provincia, tomo, folio y asiento en que se halla inscrita. Cada asiento informa el motivo de inscripción: segregación, información posesoria, entre otros, la ubicación territorial-administrativa del inmueble, los colindantes, el uso, el área y el propietario. Si al consultar una finca en tomos se encuentra un sello que dice: “trasladada a Folio Real”, su historial pasa a ese sistema.

⁹³ El sistema de Folio Real consiste, físicamente, en fichas de acetato en las cuales se registran los movimientos realizados sobre las fincas. Estas fichas

La gran mayoría de las propiedades de Costa Rica, se encuentra inscrita⁹⁵ en el Registro, la cual se efectiviza a través de un Notario Público.

Esta dependencia se encuentra totalmente computarizada, teniendo aproximadamente el 80 % de las propiedades incluidas, en el sistema de Folio Real, registro este que puede ser consultado por Internet.

De este modo, es posible obtener un estudio completo del estado de la propiedad, a través del Informe Registral, en el cual se encuentran: la matrícula de Folio Real, el nombre del o de los propietarios, con su número de cédula, la causa y fecha de transmisión, la cabida, naturaleza, colindantes, ubicación (organizada por Provincia, Cantón y Distrito) y los gravámenes como servidumbres, hipotecas y otros, además del valor declarado de la propiedad, (utilizado para efectos del impuesto a los bienes inmuebles) y el número de plano catastrado (cuando existe).

contienen mucha información y pueden ser consultadas en las oficinas del Registro a través del número de folio real. A diferencia del sistema de tomos, en que se podía leer la escritura completa, este sistema ofrece un resumen de ella. Para ver el documento original completo se deben hallar las citas del microfilm donde se localiza la escritura.

⁹⁴ Existe la posibilidad de acceder al Folio Real Digitalizado, tanto en el Registro Nacional cuanto por medio de la página electrónica del Registro Nacional. Para localizar a los inmuebles bajo este sistema se puede utilizar el número de finca, nombre físico o jurídico y número de identificación del propietario (cédula, pasaporte, entre otros). Además, se puede consultar el historial de la finca, las segregaciones realizadas sobre ella y los eventuales gravámenes que puedan existir (servidumbres, hipotecas, entre otros)

⁹⁵ La inscripción se hace con el fin de dar publicidad (y consecuente protección) al derecho de propiedad, así como para mostrar el estado del inmueble (libre o gravado).

La certificación del Informe Registral, puede obtenerse tanto en las municipalidades cuando en el propio RBI, haciendo referencia al número de la matrícula de Folio Real de la propiedad.

Las propiedades que aún se encuentran inscritas en el sistema antiguo, pueden ser identificadas en el RBI por tomo, folio, número de finca y asiento.

El Catastro Nacional (CN) organiza sus registros bajo las disposiciones de la Ley de Catastro Nacional No 6545,⁹⁶ la cual le atribuye potestad para la ejecución y mantenimiento del catastro.

Para lograr este objetivo, la institución puede contratar empresas públicas o privadas así como delegar parcialmente en otras instituciones estatales su realización; todo esto previa autorización de la Contraloría General de la República.

En el siguiente organigrama se observa la estructura institucional:



⁹⁶ Esta ley deroga las leyes número 70 del 18 de diciembre de 1916 y 49 del 29 de julio de 1926.

1.5.3. EL SISTEMA CATASTRAL

A pesar de los avances que ha realizado “Costa Rica durante los últimos años, el país aún carece de un catastro técnicamente elaborado y legalmente establecido que cubra la totalidad del territorio nacional y que refleje adecuadamente la realidad jurídica de la propiedad inmueble.”⁹⁷

Pero se han iniciado programas para su modernización, como por ejemplo a partir de la suscripción del desarrollo del Programa de Regularización del “Catastro”⁹⁸ y Registro, el cual tiene como objetivo, formar el catastro de la totalidad de los predios existentes en el país, debidamente georeferenciados, integrados y compatibilizados con el Registro de Bienes Inmuebles

De acuerdo a la legislación vigente, La unidad catastral reconocida por la Ley Nacional de Catastro se denomina parcela, y es definida como la porción de terreno que constituye una completa unidad física, que se encuentra delimitada por una línea sin interrupción, que regresa a su punto de origen.

La ley también contempla otras dos unidades importantes para el catastro: el predio, definido como la porción formada por una o varias

⁹⁷ González Salas, Alexander & Ramírez Nuñez, Manuel. Sistemas de Información Espacial propuestos por el Programa de Regularización de Catastro y Registro de Costa Rica. In: IX Congreso Internacional de Topografía, Catastro y Geodesia, San José, Septiembre de 2006

⁹⁸ Es la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en el territorio nacional. Su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos, y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos.

parcelas contiguas, interdependientes entre sí y que, ubicado en una sola provincia, pertenece a uno o varios propietarios o poseedores; y la finca, entendiéndose por tal a la porción de terreno inscrita (susceptible registralmente) como unidad jurídica en el Registro Público, identificada por un número que la individualiza.

1.5.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL

La identificación de los inmuebles, se da a través del número catastral. Inicialmente se conformaba por los números de mapa catastral y de parcela, pudiendo ser expresado por la siguiente fórmula general:

M U EEEE– NNNN, donde:

- **M** corresponde a la escala de la carta básica⁹⁹: 0 para 1:1.000, 2 para 1:2.000, 5 para 1:5.000 y 1 para 1:10.000.
- **U** identifica la ubicación del inmueble y puede asumir dos valores: 1 para Costa Rica norte y 2 para Costa Rica sur.
- **EEEE–NNNN** corresponden a las coordenadas este y norte respectivamente, expresadas en hectómetros y medida a partir de la esquina inferior izquierda del mapa.

La identificación se completaba, con la numeración de las parcelas, la cual se daba a través de un número consecutivo, dentro de cada mapa. Las mutaciones se indican por subdivisión (por ejemplo: 1/05 corresponde a la parcela 01, subdivisión 05).

⁹⁹ Los mapas tienen cuatro posibles escalas: 1:1.000, 1:2.000, 1:5.000 y 1:10.000, siendo esta última la escala correspondiente a la carta básica que cubre 4 x 4 Km.

De esta manera, para localizar una parcela, por esa nomenclatura es necesario indicar el número de mapa catastral en que aparece.

Esta nomenclatura referida, al sistema de mapas catastrales en realidad fue descalificada oficialmente por el Catastro Nacional, debido a su desactualización e inseguridad.¹⁰⁰

La identificación vigente, continúa denominándose número catastral y su conformación contempla en número de plano de mensura, inscripto en el Catastro Nacional (“plano catastrado”) y del número de la finca.

El plano es identificado por un código genérico: **P NNNNNN AAAA**:

- **P** es la letra inicial a la Provincia,
- **NNNNNN** es el número consecutivo de plano en la Provincia y
- **AAAA** es el año de inscripción del plano en el Catastro Nacional.

La finca en provincia es identificada por el código: **P NNNNNN DDD**:

- **P** es el número de Provincia (1-San José, 2-Alajuela, 3-Cartago, 4-Heredia, 5-Guanacaste, 6-Puntarenas y 7-Limón),
- **NNNNNN** es un número consecutivo de finca en la Provincia y
- **DDD** es el identificador del tipo de derecho.

Puede asumir los valores: 000 cuando hay único propietario y 001, 002, 003 cuando hay varios derechos o propietarios bajo copropiedad, usufructo, etc.

¹⁰⁰ - Los mapas siguen estando como referencia, pero no como documento oficial. A partir de la implementación del Sistema de Información de Planos Digitalizados SIP.

En el caso de los condominios se dice que la finca es filial y se le agrega **F** entre el número consecutivo y el identificador del tipo de derecho.

También existe un identificador, para las concesiones cuando se encuentran en zona marítimo - terrestre es la letra **Z** y se ubica en el mismo lugar de **F**.

Existe también la nomenclatura para predios, desarrollada por el Programa de Regularización del Catastro y Registro, mediante el código:

P CC DD FFFFFFFF D H

- **P** número de Provincia **CC** número de Cantón
- **DD** número de Distrito **FFFFFFF** número de Finca
- **D** número de duplicado **H** número de propiedad horizontal

El sistema geodésico¹⁰¹ fue conformado por el IGN y materializado por la Red Geodésica Nacional, compuesto por las cadenas de triangulación de primer y segundo orden medidas en los años '40 y '50.



¹⁰¹ Es un recurso matemático que permite asignar coordenadas a puntos sobre la superficie terrestre. Son utilizados en geodesia, navegación, cartografía y sistemas globales de navegación por satélite para la correcta georeferenciación de elementos en la superficie terrestre. Estos sistemas son necesarios dado que la tierra no es una esfera perfecta.

La red geodésica nacional, fue vinculada a la nueva Red GPS de Primer Orden medida conjuntamente por funcionarios del IGN y del Catastro Nacional entre los meses de septiembre y octubre del año 2005.

La Red de Primer Orden consta de 34 vértices distribuidos a lo largo del territorio nacional, siendo complementada por la Red de Segundo Orden.

Los puntos que componen estas redes están representados así:

Las coordenadas geodésicas de los citados 34 puntos de la red GPS,¹⁰² fueron ajustadas y se proyectaron al nuevo plano cartográfico de referencia, puesto que el nuevo sistema de proyección adoptado para el país se basa en una proyección cilíndrica conforme transversal Gauss-Krueger, con modificaciones en cuanto a la elección del meridiano central, el elipsoide¹⁰³ asociado y el valor del factor de escala general de la proyección.

1.5.5. GEOTECNOLOGÍA

El primer componente del Programa de Regularización Catastro Registro, tiene como objetivo formar el catastro georeferenciado y compatibilizarlo con el registro inmobiliario registral.

Como condición necesaria para eso, es menester producir información fotogramétrica básica (mapas cartográficos a escalas 1:5.000 y 1:1.000) a partir de fotografías aéreas a escalas 1:25.000 y 1:6.000 respectivamente.

¹⁰² <http://www.uecatastro.org/Componente1/contenido/proyeccion-gk.pdf>.

¹⁰³ Tiene la forma de una esfera, mediante una transformación homológica, en la dirección de sus tres diámetros ortogonales.

Así, una de las actividades fundamentales de este Componente, es diseñar e implementar del Sistema de Información de Registro Inmobiliario (SIRI), no sólo como contenedor de los datos compatibilizados, sino como el elemento tecnológico, con la funcionalidad suficiente para asegurar la actualización y sostenibilidad de la información catastral-registral.

Por medio de los planos catastrados georeferenciados y de la unificación de los procesos que realizan las Direcciones del Catastro Nacional y del Registro Inmobiliario.

Para dar esta información a los distintos usuarios, la estrategia del programa consiste en crear el Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT), que permitirá el intercambio de información, acerca del territorio nacional, entre todas aquellas instituciones públicas y privadas que la requieran.

El Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT) fue creado el año 2006 con el fin de mejorar la gestión de los antecedentes geográficos y espaciales generados por las diferentes instituciones públicas, tales como cartografías digitales e impresas, fotografías aéreas, gráficos, documentos e imágenes satelitales que permiten ubicar, medir y relacionar diversas variables sobre el territorio que habitamos.¹⁰⁴

¹⁰⁴ González, Alexander, Programa de Regularización de Catastro y Registro de Costa Rica, Pág. 3.

El Sistema Nacional de Información Territorial SNIT será un sistema abierto, de acceso sencillo y transparente, el cual operará sobre la plataforma Internet, de forma que garantice un acceso universal a los datos espaciales.

El Sistema Nacional de Información Territorial SNIT, está concebido como una infraestructura de datos espaciales, entendido como la suma de políticas, estándares organizaciones y recursos tecnológicos, que faciliten la obtención, uso y acceso de la información georeferenciada del país.

1.6. REPÚBLICA DE PANAMÁ

1.6.1 HISTORIA REGISTRAL DE PANAMÁ

Con la creación de la Ley N° 88 de 5 de julio de 1904¹⁰⁵, se reconoce que el catastro sería la base para el cobro de los impuestos.

El 29 de mayo de 1907 se dictó la Ley N° 10¹⁰⁶, sobre adjudicaciones de tierras baldías y establecimiento de industrias o empresas de utilidad pública.

Al ser aprobado el decreto ejecutivo N° 27 del 15 de abril de 1909¹⁰⁷, creó la figura de los Revisores Provinciales de Catastro, quienes dependían de la Secretaría de Hacienda y Tesoro.

El 27 de enero de 1913, la Ley N° 13 se creó el Registro Público de Panamá, como dependencia de la Secretaría de Gobierno y Justicia, pero es

¹⁰⁵ Publicado en la Gaceta Oficial N° 35 del 12 de Julio de 1904.

¹⁰⁶ Publicado en la Gaceta Oficial N° 457 de 8 de junio de 1907.

¹⁰⁷ Publicado en la Gaceta Oficial N° 820 de 24 de abril de 1909.

hasta 1921 que se crea la sección de Catastro en la Secretaria de Hacienda y Tesoro con la aprobación del Decreto N° 34 del 25 de abril.

En 1953 al crearse la Comisión Catastral se realizó un reevalúo integral de todos los inmuebles.

En 1963 surgió el Código Agrario y se creó el proyecto de Catastro de Tierras y Aguas, con el cual se inventariaron el 90% de las áreas explotadas por agricultura, produciéndose mapas en base a aerografías.

En 1973 la Ley N° 63 de 31 de julio, se creó la Dirección General de Catastro y es hasta el 3 de mayo de 1985, se definió las funciones de la Dirección de Bienes Patrimoniales del Estado.

En el 2006 con la Ley N° 6 del 1 de febrero, reestableció un nuevo ordenamiento jurídico, en el que interviene el Ministerio de Vivienda.

1.6.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL

“La Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales (DCBP),”¹⁰⁸ forma parte del Ministerio de Economía y Finanzas con la responsabilidad de levantar el catastro en todo el territorio de la República y velar por su mantenimiento y actualización, además de formalizar, levantar y mantener actualizado un inventario descriptivo de los bienes estatales.

¹⁰⁸ Fue creada por la Ley N° 63 de 31 de julio de 1973, que también creó a la Comisión Coordinadora de Catastro como parte de la estructura de la DCBP, con la función primordial de recomendar políticas catastrales.

En la década de los 90, Se logró aproximar a las instituciones que componían la Comisión y el Comité, arribándose a importantes conclusiones en torno a temas catastrales.

Surgió el Programa Nacional de Administración de Tierras “PRONAT”¹⁰⁹ cuyas acciones principales se orientan hacia el fortalecimiento del sistema jurídico, relativo a la tenencia de la tierra, el levantamiento catastral, la regularización y finalmente la titulación de las propiedades.

“El Registro Público de Panamá”¹¹⁰ es una institución pública con autonomía administrativa y financiera, responsable para registrar¹¹¹ y dar fe de las transacciones comerciales con transparencia, en forma oportuna y eficiente. Los trámites registrales pueden ser realizados en la Sede del Registro Público y en las Oficinas Regionales de La Chorrera, Coclé, Colón, Chiriquí, Herrera, Los Santos, Veraguas y Bocas del Toro.

El Ministerio de Vivienda, también se relaciona con las actividades catastrales, Su Dirección General de Desarrollo Urbano (DGDU), Cuenta con una Unidad de Cartografía e Información Urbana, con las funciones específicas de proveer la información descriptiva y material cartográfico del sistema urbano.

¹⁰⁹ [www.Pronatpanama.Org.Pa/Objetivos y Metas Del Programa Nacional De Administración De Tierras](http://www.Pronatpanama.Org.Pa/Objetivos%20y%20Metas%20Del%20Programa%20Nacional%20De%20Administraci%C3%B3n%20De%20Tierras).

¹¹⁰ El Registro Público se encuentra en un proceso de modernización e implantación de un sistema del Sistema de Información Registral y paralelamente desarrolla un Proyecto Especial de cooperación junto al PRONAT.

¹¹¹ La constitución, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles se inscriben en este registro para constituir y transmitir el dominio de los bienes inmuebles, dando eficacia y publicidad para que dichas actas sean oponibles a terceros.

1.6.3. EL SISTEMA CATASTRAL

La Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales DCBP, es la institución con mayores atribuciones en el área catastral, entre las cuales se destaca la de realizar el levantamiento de mapas catastrales urbanos y rurales con medidas referidas a un sistema universal de coordenadas geodésicas.¹¹²

La Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales DCBP, lleva el inventario de todos los inmuebles, con descripciones separadas para el suelo y para las edificaciones, su ubicación, medidas y circunstancias especiales; el avalúo de los inmuebles; la revisión y aprobación de los planos de tierras urbanas y de segregación de fincas rurales debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad.¹¹³

La Dirección es depositaria del inventario del patrimonio histórico y de los bienes nacionales que componen el patrimonio del Estado, con indicación de la oficina o entidad donde esté ubicado o adscrito, consignando su valor, función y todos los detalles que permitan la exacta identificación.

1.6.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL

El código catastral se estructura de acuerdo a la división de la cartografía básica del país, una parcela es identificada por el código: **4242 I - 16 - 64 – 001** donde:

- **4242 I** Es el código alfanumérico de la carta topográfica 1:50.000
- **16** Es el número romano de identificación de la carta topográfica 1:10.000

¹¹² <http://dcbp.mef.gob.pa>

¹¹³ Ibidem

- **64** Es el número de identificación de la carta topográfica 1:1.000
- **001** Numeración correlativa de la parcela en sentido este-oeste.

La Ley 63 de 31 de julio de 1973 autoriza a la DCBP, a dividir el territorio para fines administrativos en zonas y sectores. Una zona catastral es un área o territorio, en donde se da inicio o se encuentra en ejecución el levantamiento catastral.

El Instituto Geográfico Nacional “Tommy Guardia”, es el encargado de las realizaciones de este Instituto en los campos básicos de la Geodesia, Fotogrametría, Cartografía, Geografía y más recientemente Sistemas de Información Geográfica y desarrollo de Infraestructura de Datos Espaciales para Panamá.

El Instituto que constituye la sede de la Sección Nacional del IPGH, actualmente tiene 64 años de contribución al desarrollo de la Información Geográfica para el progreso de Panamá.

El Instituto Geográfico Nacional “Tommy Guardia”¹¹⁴ tiene la misión de efectuar los levantamientos cartográficos, geodésicos e investigaciones geográficas nacionales, establecer normas técnicas en estas materias, planificar, desarrollar y ejecutar un programa de actualización de todos sus productos, coordinar en el plano nacional e internacional.

Con otras dependencias que realizan labores afines, participar y representar al Gobierno Nacional como Organismo Oficial del Estado en todo

¹¹⁴ [http://www.centralamericadata.com/Instituto Geográfico Nacional Tommy Guardia](http://www.centralamericadata.com/Instituto_Geografico_Nacional_Tommy_Guardia)

lo referente a Geografía, Cartografía, Geodesia, Fotogrametría, Levantamientos Hidrográficos y Sistema de Información Geográfica.

La Red Geodésica original de la República de Panamá, está conformada por la red de Estaciones de Triangulación y la Red de Nivelación o Puntos de Cota Fija.

Data de finales de la década de los '40, cuando el antiguo Servicio Geodésico Interamericano del Gobierno de los Estados Unidos o IAGS inició trabajos en el país.

A partir de la implementación del PRONAT, se establecieron dos redes: la Geodésica Básica, de veintiún puntos y la Geodésica Primaria, que cuenta aproximadamente con 75 puntos, todos los cuales que sirven de base para los levantamientos catastrales.

1.6.5. GEOTECNOLOGÍA

El Instituto Geográfico Nacional “Tommy Guardia”, desarrolla un proyecto para la implementación de la infraestructura de Datos Espaciales de Panamá, el tema aun es considerado incipiente. Pueden también ser encontradas en Internet, propuesta para la estructuración, por ejemplo, de la Infraestructura Panameña de Datos Espaciales (IPDE) de la Secretaria Nacional de Ciencia, Tecnología e Innovación.

La Infraestructura Panameña de Datos Espaciales (IPDE) es el conjunto de datos geoespaciales fundamentales, son los estándares que permiten su integración, los mecanismos que facilitan su acceso y uso, las

políticas asociadas, y los principios que aseguran la compatibilidad de los datos registrales.



1.7. REPÚBLICA DOMINICANA

1.7.1. HISTORIA REGISTRAL DE REPÚBLICA DOMINICANA

En 1890 se crea la Ley sobre registro y conservaduría de Hipotecas, para el inicio del proceso de registro de la propiedad inmobiliaria, para hacer oponible los actos en función de personas.

En 1927 se contrataron los primeros Agrimensores¹¹⁵ para realizar las mensuras en el país.

En 1942 y 1952 se realizaron los primeros vuelos aerofotográficos con el objetivo de elaborar la base cartografía del territorio dominicano.

¹¹⁵ Es considerada antiguamente la rama de la topografía destinada a la delimitación de superficies, la medición de áreas y la rectificación de límites.

Se realizaron los primeros trabajos de la red geodésica, triangulación y nivelación nacional, surgiendo dos instituciones importantes: El Instituto Geográfico Universitario y El Instituto Cartográfico Militar.

En 1947 se creó la Ley de Registro de Tierras,¹¹⁶ implantando el Sistema Torrens¹¹⁷ con el objetivo de sanear a todas las tierras comuneras, estableciendo las principales funciones de la Dirección General de Mensuras Catastrales, en el proceso de depuración de los terrenos del país, para regular la cartografía mediante archivos de planos de todas las parcelas, solares y manzanas.

En 1953 el catastro, pasó a formar parte de la Dirección General de Estadísticas, jerarquía que mantiene hasta la actualidad.

En 1954 se crea la Ley y el Reglamento General de Mensuras Catastrales.

En 1963 se estableció el proceso de planificación urbana, en las modificaciones orgánicas de instituciones municipales, en Oficinas de Planteamiento Urbano.

¹¹⁶ La Ley de Registro Inmobiliario surgió con el objetivo de regular los registros de los derechos reales inmobiliarios por las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles.

¹¹⁷ Es un sistema de Registro de la propiedad propio del Derecho anglosajón, cuyo objetivo principal es lograr celeridad en los negocios inmobiliarios; pero no brinda toda la seguridad jurídica que sería de desear. Tanto es así, que en los países que lo utilizan, han prosperado los llamados seguros de títulos para dotar de cierta garantía la propiedad de los bienes inmuebles.

En 1968 se creó la Dirección General del Catastro Nacional, con la función de organizar el Catastro Nacional, de forma gradual y división político territorial. ¹¹⁸

En 1979 el Catastro Nacional, emprendió el proyecto de levantamiento de inmuebles rurales de la nación, por la División de Catastro Rural, dentro del Programa de Inversiones para el Desarrollo Agropecuario.

En 1985 se creó el Instituto Cartográfico Militar, como dependencia directa de la Secretaría de Estado de las Fuerzas Armadas, con el objetivo de ofrecer apoyo cartográfico, topográfico, batimétrico, ¹¹⁹ aeronáutico, constante y actualizado.

En 1988 se publicó la Ley 18-88, relativa al Impuesto a la vivienda Suntuaria y Solares Urbanos no Edificados, para captar ingresos tributarios.

En 1999 El Estado Dominicano, suscribió un contrato de préstamo internacional destinado a financiar el contrato comercial, entre la sociedad española CIMSA/IGHIE y la Dirección General del Catastro Nacional, para establecer el Proyecto ¹²⁰ Sistema de Información Catastral (SIC). ¹²¹

¹¹⁸ En la Ley de Catastro Nacional en el Art. 4 establecía que la Dirección General del Catastro Nacional debía coordinar con la Oficina Central de tramitación de Planos de la Dirección General de Edificaciones y con las Oficinas Técnicas Municipales de Planeamiento Urbano.

¹¹⁹ Es el estudio de la profundidad marina, de la tercera dimensión de los fondos lacustres o marinos. Un mapa o carta batimétrico normalmente muestra el relieve del fondo o terreno como isógramas, y puede también dar información adicional de navegación en superficie.

¹²⁰ Los objetivos principales del Proyecto fueron: Automatizar las informaciones de los datos catastrales, potenciar el carácter fiscal del Catastro Nacional, mejorar los procedimientos catastrales y proporcionar un mejor servicio.

La Dirección Nacional de Mensuras y Catastro (DNMC), es el órgano de carácter nacional de jurisdicción inmobiliaria, encargado de coordinar, dirigir y regular las Direcciones Regionales de Mensuras y Catastro.

La Ley restableció las disposiciones de la Ley N° 317 de 1968 sobre el Catastro Nacional y consecuentemente la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales, y la Dirección General del Catastro Nacional, reconoció que ambas instituciones tienen funciones diferentes.

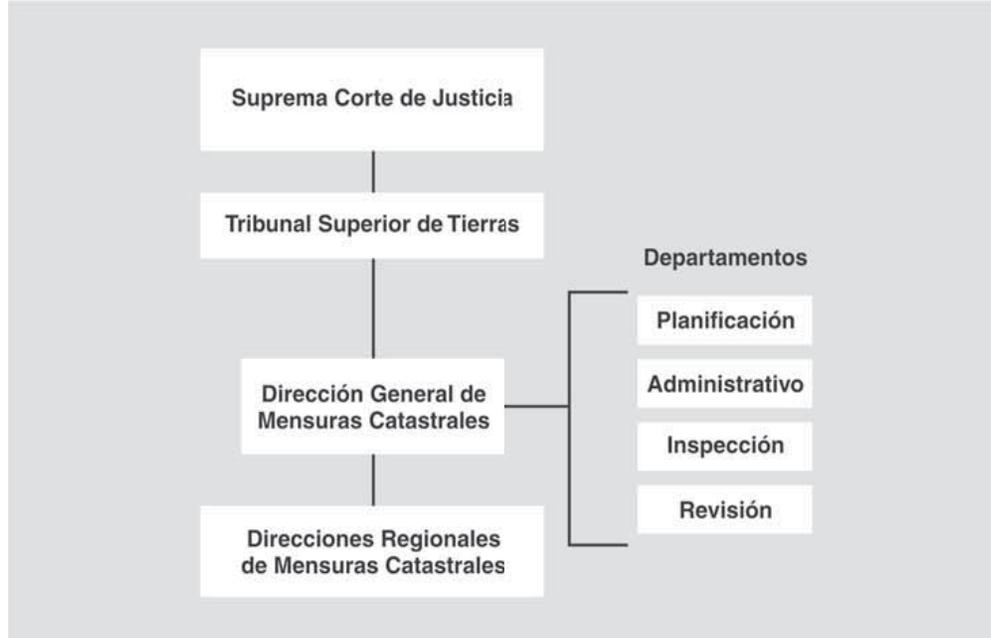
La Corte Suprema de Justicia, dispuso el cambio de denominación y modificación del Reglamento General de Mensuras y Catastro por la Resolución N° 59-2007, convirtiéndose en el Reglamento General de Mensuras Catastrales.

1.7.2. ESTRUCTURA INSTITUCIONAL

La Estructura Institucional Catastral en la República Dominicana esta compuesta por

- La Dirección General de Catastro Nacional.
- La Dirección Nacional de Mensuras Catastrales.
- La Dirección Nacional de Registro de Títulos.
- La Sección de Catastro de la Dirección General de Planeamiento Urbano.

¹²¹ Este sistema permite el acceso remoto de los usuarios actuales y potenciales, brinda un servicio de cobertura territorial, oportuna e eficiente.



1.7.3. SISTEMA CATASTRAL VIGENTE

El Instituto Cartográfico Nacional (ICN)¹²² ejecuta los estudios y trabajos pertinentes a fin de mantener actualizada la cartografía nacional.

De acuerdo a la legislación vigente, la estructuración del catastro nacional, se lleva a cabo gradualmente, por divisiones político-territoriales, según lo determine la Dirección General del Catastro Nacional.

El catastro inicialmente es declarativo, tanto en sus aspectos físicos cuanto económicos, siendo responsabilidad del propietario del inmueble hacer la declaración correspondiente.¹²³

¹²² A parte de elaborar y actualizar la cartografía nacional el ICM tiene por funciones realizar levantamientos hidrográficos y de geodesia, tomar aerofotogrametría, transformar los datos cartográficos a digital así como elaborar proyectos especializados en el área de la creación de mapas para fines de desarrollo nacional.

No obstante, la inscripción de un inmueble en el Catastro Nacional, no establece ninguna prueba del derecho de propiedad.

La organización del Catastro Nacional, se realiza por Municipios y Distritos Municipales, considerándose para este fin como un Municipio al Distrito Nacional.

Cada entidad local se divide en zona urbana y zona rural y, siendo que se reconoce como de interés municipal la organización y actualización del inventario físico de las ciudades para fines de la planificación y racionalización de su desarrollo en sus aspectos físicos y económicos, la (DGCN), coordina con las Oficinas Técnicas de Planeamiento Urbano de los Municipios, la realización del Catastro Urbano o Municipal.¹²⁴

En términos generales, puede afirmarse que en la República Dominicana el catastro es considerado como el registro público de los datos

¹²³ En los casos de propiedades del Estado o de sus Instituciones Autónomas y Municipales, la declaración debe ser realizada por el Administrador General de Bienes Nacionales o por los funcionarios que tengan la representación legal de las instituciones públicas correspondientes.

En principio el valor de la propiedad inmobiliaria es declarado por el propietario o su representante, no obstante, Dirección General del Catastro Nacional hace la revisión de la declaración original efectuando la evaluación de los inmuebles mediante la aplicación de las cartillas de tasación, previa aprobación por Decreto del Poder Ejecutivo, tomando como base los precios de los costos unitarios del mercado así como los procedimientos técnicos de aplicación universales sobre la materia.

¹²⁴ La ley considera urbanas a las zonas definidas por resoluciones municipales conforme a sus facultades legales, así como cualquier otra zona que por sus características y por la existencia de servicios públicos, pueda ser considerada por resolución municipal como zonas de fomento o influencia urbanísticas.

que se obtienen, por medio de las operaciones técnico-legales, que proporcionan la descripción física, económica y jurídica integral de las parcelas, solares y demás bienes inmuebles del territorio nacional.

1.7.4. CARTOGRAFÍA CATASTRAL

La nomenclatura catastral¹²⁵ ha sido alfanumérica, identificaba inmuebles con números y letras según la terminación de la parcela. Por ejemplo, si se realizaba una operación de división en la parcela 1, resultaba la parcela 1-A y si esta última era nuevamente subdividida, resultaba la parcela 1-A-1 y así sucesivamente.

De esta manera, cada vez que se iba a dar una designación, a una porción dentro de una parcela o solar ya designado, había que buscar en los archivos la última letra o número que se había dado, lo cual tornaba el proceso largo y engorroso.

En el 2002 se estableció un nuevo sistema de designación catastral, consistente en dígitos secuenciales de acuerdo con el año en que la parcela era generada. Por ejemplo: si se realizaba una operación de división en la parcela 1, surgía la parcela 1-004.1 y si esta era subdividida, se creaba la parcela 1-004.1-2 y así sucesivamente.

Los dígitos de cada valor de las coordenadas son apareados tomando cada uno por separado de la serie que forma la coordenada E y adosado con el correspondiente dígito de la coordenada N. Por ejemplo, una parcela cuyas

¹²⁵ Es el número que tiene asignado cualquier inmueble en base a su ubicación.

coordenadas del centroide¹²⁶ sean E = 403.883 m y N = 041.687 m, tendría la siguiente designación catastral:

40 04 31 86 88 37
EN EN EN EN EN EN

Este sistema de dígitos apareados, es usado como un generador de un identificador único parcelario y tiene algunas ventajas importantes sobre el simple arreglo de los valores de las coordenadas E y N.

De esta manera, el identificador parcelario provee una sistemática secuencia de pequeñas ventanas que permiten llegar a la exacta posición de la parcela, sin depender de mapas con claves u otros arreglos de naturaleza arbitraria.

Las unidades funcionales que conforman condominios reciben, de acuerdo al Reglamento de Mensuras (Art. 204), una nomenclatura especial compuesta de 9 caracteres y se expresa de la siguiente forma:

SS BB PP PLG, donde:

➤ **SS** corresponde al sector (la segunda "S" puede ser "P", si es propio; "C", si es común; "E", si es exclusivo).

BB corresponde al bloque o edificio, puede ser literal o numérico, comenzando en el extremo noroeste, incrementándose en sentido horario.

PP representa la planta en que se encuentra la unidad, comienza en "1" primer piso.

¹²⁶ Es la parte del cuerpo donde se distribuye la masa y el centro de gravedad.

- **PLG** identifica el polígono, se identifica con números arábigos en orden correlativo. En cada planta se reinicia la numeración de los polígonos.

El Programa de Modernización de 2002, estableció la red de referencia útil, para georreferenciar los documentos catastrales. La misma contiene 59 puntos de los cuales 4 corresponden a la Red de Estaciones Permanentes (REP), ubicadas en las provincias de San Pedro de Macorís (SPED), Santiago Rodríguez (SROD), La Vega (LVEG) y Barahona (BARA).¹²⁷



La cartografía¹²⁸ general, es administrada mediante el Sistema de Información Territorial y adopta como sistema de referencia al elipsoide WGS84, para obtener las coordenadas en la proyección Universal Transversa de Mercator (UTM).¹²⁹

¹²⁷ Boletín del Programa de Modernización de la Jurisdicción de Tierras – PMJT, Suprema Corte de Justicia – SCJ.

¹²⁸ La cartografía tiene como objetivo principal servir de marco de referencia al registro catastral ubicando a las parcelas en el ambiente geográfico, permite evaluar por superposición de las parcelas y sobre la base cartográfica, los aciertos y desaciertos de las mensuras. La idea básica consiste en tener un modelo cartográfico del terreno que permita en efectuar un fuerte control, en el terreno.

¹²⁹ Es un sistema de coordenadas basado en la proyección cartográfica transversa de Mercator, que se construye como la proyección de Mercator normal, pero en vez de hacerla tangente al Ecuador, se la hace tangente a un meridiano. A diferencia del sistema de coordenadas geográficas,

1.7.5. GEOTECNOLOGIA

Los documentos cartográficos catastrales,¹³⁰ surgen de los actos de levantamiento parcelario y comprenden: plano individual por parcela y el plano general (en los casos en que el levantamiento comprenda más de una parcela).

La Dirección General de Mensuras Catastrales está implementando el Sistema de Información Cartográfico y Parcelario SICyP,¹³¹ con la misión principal de administrar y gestionar la información geodésica, cartográfica y parcelaria.

expresadas en longitud y latitud, las magnitudes en el sistema UTM se expresan en metros únicamente al nivel del mar que es la base de la proyección del elipsoide de referencia.

¹³⁰ Estos documentos se confeccionan en soportes físicos, siendo que la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales puede implementar la recepción de los planos en soportes informáticos.

¹³¹ Tiene como funciones principales dar soporte y control técnico a la verificación de las mensuras, brindar la información espacial mediante imágenes satelitales, cartografía base rural y urbana.

CAPITULO 2

DERECHO DE INTEGRACION REGISTRAL EN CENTROAMERICA

Desde el surgimiento de la Región Centroamericana, han existido diversos esfuerzos por consolidar e integrar el Derecho en toda la región.¹³²

Centroamérica, Panamá y Republica Dominicana constituyen una comunidad en proceso de integración por medio de los aspectos económicos, sociales, políticos, y culturales, determinados en el área social y democrática.¹³³

En este capítulo desarrollaremos en forma cronológica los esfuerzos de integración realizado por medio de Acuerdos, Pactos, y Protocolos que han tenido incidencia para la consolidación de la integración, como el Pacto de Unión de Centroamérica, la Organización de los Estados Centroamericanos (ODECA), y El Protocolo de Tegucigalpa.

El Contenido del Derecho de Integración en Centroamérica se desarrollara a través de Instituciones Regionales, por medio del Derecho Originario y el Derecho Derivado como Fuentes Obligatorias del Derecho.

Se desarrollaran los aportes brindados en las Sesiones Ordinarias del CRICAP y las reuniones de las Cumbres de las Américas con la participación de la Alianza Interamericana de los Derechos de la Propiedad, creada para dar seguimiento a los Acuerdos adoptados por los Registros Inmobiliarios.

¹³² Guevara Alvarado, Rolando A. Centroamérica: integrándose hacia el futuro, Bruselas el 3 de marzo de 2003 conferencia financiada por la Comisión Europea sobre la "Integración Regional Centroamericana y la Reforma Institucional", Pág. 9.

¹³³ Ibidem Pág. 9

Además conoceremos sobre el apoyo financiero de la cooperación internacional por medio de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional USAID, que ha posibilitado iniciar el estudio de Consultaría Internacional, sobre la factibilidad de la creación de una Hipoteca Uniforme en la Región de Centroamérica, Panamá y República Dominicana y el apoyo internacional brindado por la Unión Europea (UE),¹³⁴ por medio de El Programa de Apoyo a la Integración Regional Centroamericana PAIRCA I y PAIRCAII, que ha permitido estructurar el fortalecimiento de la Integración Centroamericana, por medio del apoyo financiero en la diferentes etapas de evolución de la Hipoteca Centroamericana.

2.1. ACUERDOS, PACTOS, Y PROTOCOLOS CENTROAMERICANOS

En el Pacto de la Unión de Centroamérica los Estados de El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua, y Costa Rica se consolidaron como región, el 18 de enero de 1821, mediante el Consejo Federal Provisional.

El 22 de Noviembre de 1824 se promulga la Constitución de la República Federal de Centroamérica y posteriormente se constituye como República Federal de 1821 a 1838.

La Organización de los Estados Centroamericanos ODECA surge por la necesidad de buscar una solución práctica para la unión de los Estados, por medio del progreso y la cooperación. El proceso de la Integración económica tenía como objetivo alcanzar el mercado común centroamericano, por medio del Tratado General de Integración Económica Centroamericana

¹³⁴ Es un Acuerdo de Asociación entre Europa y Centroamérica, que pretender ir más allá del comercio, incluyendo aspectos como el dialogo político y la cooperación para el desarrollo.

suscrito el 13 de diciembre de 1960. El 12 de diciembre de 1962 se suscribe la Carta de la Organización de los Estados Centroamericanos, con el propósito de crear una Comunidad Económica-Política.

El 13 de diciembre de 1991, la Organización de los Estados Centroamericanos ODECA es sustituida por el Sistema de Integración Centroamericano SICA convirtiéndose en el nuevo marco jurídico-político bajo un esquema equilibrado e independiente con alcance de una Constitución regional superior a cualquier otra normativa centroamericana, en el que se enmarcan el resto de los Tratados Centroamericanos en las políticas regionales. El Protocolo de Tegucigalpa consiste en el Tratado Constitutivo de mayor jerarquía del Sistema de Integración Centroamericano en la paz, libertad, democracia y desarrollo.

El Sistema de Integración Centroamericano SICA se convierte en la estructura jurídica e institucional del nuevo proceso de integración que permite asegurar el cumplimiento de los acuerdos, convenios y protocolos del ordenamiento jurídico centroamericano.

2.1.1. PACTO DE UNIÓN DE CENTROAMÉRICA

La región Centroamericana, nace a la vida independiente el 15 de septiembre de 1821 y luego se constituye una República Federal de 1821 a 1838, compuesta por cinco Estados: Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica, el territorio donde se asentaba lo que comprendía el antiguo Reino de Guatemala.¹³⁵

¹³⁵<http://www.ccj.org>.

El 22 de noviembre de 1824, se promulgó la Constitución de la República Federal de Centroamérica y el Gobierno de la República Federal, se componía de tres Poderes: Legislativo, Ejecutivo y Judicial, “habiendo por lo tanto en los orígenes de esta región una verdadera integración política.”¹³⁶

El Salvador, inicio la iniciativa en la Asamblea de esa Republica, emitió el 6 de julio de 1919 dos importantes Decretos Unionistas, “autorizando al Poder Ejecutivo para que gestionara ante los demás gobiernos la puesta en vigor de la Constitución de la Republica Federal de Centroamérica.”¹³⁷

Las Republicas de Costa Rica, Guatemala y Honduras acogieron sin reserva tan importante iniciativa y la hicieron suya, proponiendo Costa Rica que se incluyera en el programa de la *Conferencia la Unificación del Servicio y Diplomático y Consular* sugiriendo Honduras, la idea de que el programa y la convocatoria se dejaran al cuidado de la Oficina Internacional Centroamericana. Guatemala indico la Oficina Internacional como el organismo competente para fijar el lugar y tiempo en que debía celebrarse la Conferencia.

El Pacto de Unión se suscribió en San José, Costa Rica el día 18 de enero de 1921. Efectivamente y de conformidad con lo que había sido planeado el 13 de junio de 1921 se instalo en Tegucigalpa el consejo *Federal Provisional Constituyente* inauguró sus sesiones el 20 de julio de ese año y así pudo promulgar la Constitución Federal de 9 de septiembre de 1921.¹³⁸

¹³⁶ <http://www.ccj.org.ni/press/seminarios/panama.../IntegrComerDesarro.pdf>

¹³⁷ Mendieta Salvador, La Iniciativa Unionista de 1917, Pág. 90.

¹³⁸ http://www.mc.enlaceacademico.org/uploads/media/las...republica_federal.../554.swf

El 2 de diciembre de 1921, tres militares: los Generales José María Lima, José María Orellana y Miguel Larrave, se apoderaron de la guardia de Honor, obligando al Jefe de Estado, elegido constitucionalmente a renunciar a su puesto, interpuesta la renuncia ante la Asamblea, el Presidente Herrera se retiró y fue reemplazado en la Jefatura del Estado por el General Orellana.

El nuevo gobierno de facto, no se atrevió a rechazar inmediatamente la Unión que se había formado en San José de Costa Rica, la nueva Asamblea Legislativa emitió diversos decretos con fechas 19 y 22 de diciembre de 1921 y 2 de enero de 1922, en los cuales proclamaba su acatamiento al pacto Federal y designando diputados y senadores así como delegados en los diversos organismos centroamericanos.¹³⁹

El Consejo Federal provisional, decretó el 9 de enero de 1922 que el cuerpo que se había reunido en Guatemala el 8 de diciembre de 1921 estaba legalmente disuelto conforme a la Constitución de dicho Estado, pues se había convenido que la Asamblea Federal reconoció como válidos los nombramientos de los delegados y senadores efectuados por el nuevo gobierno del General Orellana con el fin de evitar la ruptura. Pero de nada sirvió esta concesión antijurídica, pues por decreto de 14 de enero de 1922 la Asamblea Guatemalteca declaró que recababa para sí, exenta de toda presión extranjera, la plenitud de su soberanía.

2.1.2. ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS CENTROAMERICANOS (ODECA)

La iniciativa Centroamericana de encontrar una fórmula práctica de organización en el Siglo XX, partió del Ministro de Relaciones Exteriores de

¹³⁹ <http://www.corteidh.or.cr/docs/libros/Doctri2.pdf>

El Salvador, Don Roberto Canessa, quien convocó a una reunión de Ministros de Relaciones Exteriores de Centroamérica, en San Salvador, el 8 de octubre de 1951, en dicha sesión los señores Ministros manifestaron: "No se podrá obtener de esta primera Conferencia de Cancilleres una solución completa sobre un determinado problema, para ello necesitamos la creación de un Organismo que se encargue permanentemente de buscar soluciones adecuadas, es la única solución práctica, para todos aquellos que tenemos la última decisión, de llegar a la unión de nuestros Estados, por medio del progreso y la cooperación pacífica entre ellos."¹⁴⁰

Es así como esta reunión dio nacimiento el 14 de octubre de 1951 a la "Carta de la Organización de los Estados Centroamericanos (ODECA)", conocida como "Carta de San Salvador", suscrita por Costa Rica, Guatemala, El Salvador, Honduras y Nicaragua, fijando la nueva Organización como sede la ciudad de San Salvador.

La institucionalidad en la Organización de los Estados Centroamericanos, se desarrolló de la forma siguiente: La Reunión de Presidentes, que es el Órgano Supremo de la Organización integrado por los cinco Presidentes de las Repúblicas Centroamericanas; la Reunión de Ministros de Relaciones Exteriores, que es el Órgano principal de la Organización.

La Reunión Eventual de Ministros de otro Ramo, que se convoca por interés de alguno de los Estados Miembros; la Oficina Centroamericana, que es la Secretaría General de la Organización y que tiene su sede en la capital de la República de El Salvador, estando al frente de ella un "Secretario

¹⁴⁰ La Unión de Centroamérica, Alberto Herrarte, 1964, Guatemala.

General elegido por la Reunión de Ministros de Relaciones Exteriores y el Consejo Económico, cuyas funciones son señaladas por la Reunión de Ministros de Relaciones Exteriores.”¹⁴¹

“El único órgano permanente de la Carta de San Salvador (ODECA), lo constituyó la Oficina Centroamericana”, ¹⁴² por lo que su evolución, no marchó con la celeridad deseada, no obstante, que todas las esperanzas estaban volcadas en ella, a fin de fortalecer las relaciones centroamericanas que llevarían hacia la Unión.

En este mismo período, al mismo tiempo que se buscaba mayor vinculación política mediante la creación de la ODECA, también se procuraba una mayor vinculación económica y es así como durante en el IV Período de Sesiones de la Comisión Económica para la América Latina (CEPAL) efectuado en 1951, se acordó a solicitud de los gobiernos centroamericanos, la formación de un Comité de Cooperación Económica del Istmo Centroamericano, en vista de los vínculos geográficos e históricos que unen a Centroamérica. Este Comité se reunió por primera vez en Tegucigalpa, Honduras, del 23 al 28 de agosto de 1952 iniciando de esta manera el proceso de integración económica centroamericana con el objeto de alcanzar un verdadero mercado común centroamericano, en dicha reunión se estableció la necesidad de integrar las economías de Centroamérica y para lograr la misma, ésta debería darse en forma gradual y progresiva, esto nos lleva a la creación del "Tratado General de Integración Económica Centroamericana", suscrito el 13 de diciembre de 1960, en Managua, Nicaragua, el que crea el Consejo Económico Centroamericano integrado por

¹⁴¹ Carta de San Salvador de 1951.

¹⁴²<http://www.ccej.org.ni/press/seminarios/panamajul07/IntegrComerDesarro.pdf>

los Miembros; la Secretaría Permanente de Integración Económica Centroamericana (SIECA) con sede en Guatemala y el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), con sede en Tegucigalpa, Honduras.

“Dicho Tratado estableció las bases para llegar a un Mercado Común Centroamericano en un plazo de cinco años a partir de la vigencia del Convenio.”¹⁴³

Asimismo, se estipuló "que los organismos creados por el mismo entrarán a formar parte de la Organización de Estados Centroamericanos,"mediando un Convenio de vinculación y de reestructuración de la ODECA, que permita a los Organismos creados por este Tratado conservar todas las modalidades de que han sido dotados en su estructura y funcionamiento.”¹⁴⁴

Otra disposición importante del Tratado, fue la de establecer en un plazo de cinco años, la unión aduanera. Por esta velocidad que llevaba la integración económica, hubo necesidad de adecuar la integración política, ya que una integración económica, para que pueda ser perdurable, debe ir de la mano de cierto grado de integración política, debido a que la sola integración económica sin la perspectiva de una unidad política puede llevar a una carrera competitiva de desastrosas consecuencias para los Estados Asociados.

En 1960 Guatemala, El Salvador, Honduras y Nicaragua firman el Tratado General de Integración, dando paso a la formación del Mercado

¹⁴³<http://www.ccej.org.ni/press/seminarios/panamajul07/IntegrComerDesarro.p>

¹⁴⁴ Tratado General de Integración Económica Centroamericana, 1960.

Común Centroamericano; consecuencia de ello es la creación de un arancel común de libre comercio centroamericano y un arancel común externo, además, se produjo la creación de instituciones para administrar y promover la integración como la Secretaría Permanente del Tratado General de Integración Económica Centroamericana (SIECA) y el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE).¹⁴⁵

En este sentido, es que el 12 de diciembre de 1962, en la ciudad de Panamá, República de Panamá, los gobiernos de Costa Rica, Nicaragua, Honduras, El Salvador y Guatemala deciden sustituir la Carta suscrita el 14 de octubre de 1951 "Carta de San Salvador" por la "Carta de la Organización de los Estados Centroamericanos", conocida posteriormente como "Carta de Panamá", no obstante, que el artículo 30 de la misma disponía que el Convenio conservara el nombre de "Carta de San Salvador", estableciendo: "Que es necesario dotar a los cinco Estados de un instrumento más eficaz, estableciendo órganos que aseguren su progreso económico y social, eliminen las barreras que los dividen, mejoren en forma constante las condiciones de vida de sus pueblos, garanticen la estabilidad y la expansión de la industria y confirmen la solidaridad centroamericana".

En dicha Carta se determina que Costa Rica, Nicaragua, Honduras, El Salvador y Guatemala son una Comunidad Económico-Política que aspira a la integración de Centroamérica. Esta Carta quedó abierta a la República de Panamá para que, en cualquier tiempo, pueda adherirse a la misma y formar parte de la Organización de Estados Centroamericanos (ODECA).

¹⁴⁵ Chamorro Edgar J. y Nájera Rubén E. "Orígenes, Evolución y Perspectivas de la Integración Centroamericana", Panorama Centroamericano, Temas y Documentos de Debate. INCEP, Instituto Centroamericano de Estudios Políticos, 1996, Pág. 53.

Este tratado fue firmado por Costa Rica hasta el año de 1962; en el periodo de duración de este tratado, entre 1960 y 1968, se produjo un notable aumento del comercio entre los países de la región.

El Mercado Común Centroamericano, se formó con el fin de lograr una rápida industrialización, cuyo logro trajera consigo un mayor nivel de ingresos y contribuyera a disminuir el grado de dependencia del resto del mundo, cual provocó una redistribución de los recursos, siendo necesario contar con nuevos instrumentos normativos.¹⁴⁶

El 12 de diciembre de 1962, se crea la segunda Carta de la ODECA, la cual deja abierta la posibilidad de la incorporación de Panamá a la organización.

Esta Carta abroga a la primera por la misma discordancia entre ambos textos, ya que algunos de los órganos originarios de la primera Carta desaparecen (Reunión eventual de Ministros de otros ramos, Oficina Centroamericana, entre otros) y se crean otros completamente nuevos como son: el Consejo Ejecutivo, el Consejo Legislativo, la Corte de Justicia Centroamericana y el Consejo de Defensa Centroamericana.

Entre la carta primera y la segunda puede observarse cierto "conflicto" o incompatibilidad en sus partes dispositivas, y si se aplica el principio de que la ley posterior deroga la anterior, se debe deducir que la intención de los presidentes, fue sustituir la primera en forma expresa pues, se está ante un

¹⁴⁶ Bulmer Thomas, Víctor "Integración Regional en Centroamérica", 1º Edición., Editorial FLACSO-SSRC, Costa Rica, 1998 Pág. 24.

nuevo acto con el mismo objeto, de la misma naturaleza y con un contenido distinto.¹⁴⁷

En 1969, se dió un conflicto armado entre Honduras y El Salvador, el cual provocó un atraso en el proceso integracionista, y se generaron problemas de controversias comerciales, considerándose así la década de los setenta como un progreso silencioso, aún cuando no implicó la desaparición del proceso, tampoco produjo un avance considerable.

En estas nuevas circunstancias, el comercio intrazonal centroamericano había experimentado un constante crecimiento, debido al mercado común, sin embargo, a partir de 1969 la crisis entre El Salvador y Honduras debilitó estas organizaciones provocando problemas serios y una virtual paralización del proceso integrador, para salir del impasse se creó el Comité de Alto Nivel (CAN) formado por representantes de los cinco países a nivel ministerial y el 23 de marzo de 1976, presentó el Proyecto de "Tratado de la Comunidad Económica y Social Centroamericana", por el cual la integración debería realizarse en un plazo de veinticinco años, en forma gradual y progresiva, teniendo como etapas intermedias el llegar a una unión aduanera, una unión monetaria, la libre circulación de trabajo y de prestación de servicios, una armonización tributaria, una política económica exterior común, entre otras.¹⁴⁸

Así, en 1985 se busco remediar la situación adoptando nuevas políticas arancelarias y aduaneras, y también se acordaron incentivos para fomentar la inversión extranjera. Durante la década de los 80 se vio una

¹⁴⁷[http://www.ccej.org.ni/press/seminarios/panamajul07/IntegrComerDesarro.p
df](http://www.ccej.org.ni/press/seminarios/panamajul07/IntegrComerDesarro.pdf)

¹⁴⁸<http://www.ccej.org.ni/press/seminarios/panamajul07/IntegrComerDesarro.p>

reducción de las iniciativas de impulso de la integración centroamericana debido al impacto causado por las guerras civiles en algunos países, existiendo una mayor preocupación de los gobiernos por implementar medidas de carácter interno que atendieran a sus propias necesidades.

Siendo el período de mayo de 1986 a abril de 1990, donde se celebran siete cumbres presidenciales las cuales configuran una estrategia de pacificación y resolución de conflictos, y fue denominada proceso de Esquipulas, “creando instituciones encaminadas a fortalecer el ámbito político de la integración, tales como la Reunión de Presidentes y el Parlamento Centroamericano.”¹⁴⁹

Luego en 1991, se dio un paso definitivo, para lograr una integración económica política, debido a la sustitución de la ODECA, por el Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), “convirtiéndose así en el nuevo marco jurídico-político, capaz de abarcar todos los ámbitos de la integración.

La organización de Estados Centroamericanos (ODECA),¹⁵⁰ se había desfasado de la realidad presente, no obstante los beneficios producto de su existencia, no era adecuada para alcanzar la integración real de Centroamérica, la cual fue, desde su independencia de España, el anhelo de los pueblos de esta región.

Se pasó de un sistema de cooperación intergubernamental, a un sistema edificado sobre la base de la solidaridad, con organismos supranacionales capaces de velar por los intereses comunes de la región,

¹⁴⁹ Ibidem, Pág.64.

¹⁵⁰ Guttry de Andrea, "El Proceso de Integración Regional en Centroamérica", Universidad Rafael Landívar, Guatemala, 1992. Pág. 17.

para garantizar el beneficio de sus propios recursos a los habitantes de la misma.

En la práctica existían dos procesos, uno político bajo la coordinación de la ODECA, con sede en San Salvador, y otro económico diseñado en el Tratado General de Integración Económica, con sede en Guatemala, que llevaba una mayor velocidad, lo que provocó que el proceso de integración económica avanzara en la región, no sucediendo lo mismo con el proceso político de unificación que llegó a paralizarse.

2.1.3. EL PROTOCOLO DE TEGUCIGALPA

Es precisamente en el "*Protocolo de Tegucigalpa*", donde se reafirma que la razón de ser del nuevo proceso de integración regional, es la promoción de la persona humana y que así como la democracia es inseparable para el desarrollo, asimismo "el desarrollo económico es inseparable del desarrollo social, cultural, político y ecológico y que para lograrlo es necesario la participación de todos los sectores sociales."¹⁵¹

El Protocolo de Tegucigalpa, es el molde que dio forma jurídica a la nueva Centroamérica al recoger las experiencias, principios, objetivos y anhelos contraídos por los Presidentes Centroamericanos durante el "Proceso de Esquipulas".¹⁵²

Las Cumbres presidenciales de los primeros cinco años de la década de los noventa, dieron lugar al nuevo marco político y jurídico de la

¹⁵¹ Sistema de la Integración Centroamericana (SICA) Comisión Preparatoria, 1993.

¹⁵² www.ccj.org.ni/press/seminarios/panama-jul-07/IntegrComerDesarro.pdf

integración regional que está presidido por el Protocolo de Tegucigalpa de 1991 por el que se crea el marco político en el que se enmarcan el resto de Tratados Centroamericanos fundamentales y se desarrolla el marco institucional: el Protocolo de Guatemala de 1993, el Tratado de la Integración Social de 1995 y el Tratado Marco de Seguridad Democrática de 1995.

Este conjunto de acuerdos permitió a los centroamericanos dotarse de un conjunto de principios, normas y objetivos, centrados en la paz, el desarrollo, la libertad y la democracia.

La nueva integración de los años noventa, pretendió responder a los retos del desarrollo centroamericano fomentando un escenario regional de crecimiento y de modernización de nuestras sociedades, que al mismo tiempo mejorase las condiciones de nuestra inserción en la economía mundial y en las instituciones y acuerdos que la rigen.¹⁵³

La región optó por un modelo de crecimiento dual, hacia adentro con el objetivo final de lograr la Unión Económica y hacia afuera con políticas regionales que favorecen el desarrollo de las exportaciones a terceros países o grupos de países, a través de Tratados de Libre Comercio.

El conjunto de instituciones del proceso, está llamado a impulsar el desarrollo de las distintas dimensiones (política, económica, social, medioambiental y cultural) del proceso,¹⁵⁴ mediante el pronto establecimiento de una unión aduanera que progresaría hacia el mercado único y el desarrollo de las políticas y acciones comunes en todos los ámbitos del proceso.

¹⁵³ Ibidem.

¹⁵⁴ Ibidem.

Las principales novedades institucionales. que generó el Protocolo de Tegucigalpa con respecto a la integración original fueron la creación de la Secretaría General, de la Corte Centroamericana de Justicia y del Comité Consultivo de la Integración Centroamericana.

De esta manera, el "Protocolo de Tegucigalpa" crea la nueva visión de Centroamérica como una región de "Paz, Libertad, Democracia y Desarrollo".

El Sistema de Integración Centroamericano SICA. es una región de Paz, porque actualmente las diferencias se resuelven por medio de solución pacífica de los conflictos.

El Sistema de Integración Centroamericano SICA, es una región de Democracia porque priva la participación ciudadana y el respeto a la voluntad popular, expresada en elecciones libres y periódicas; de Libertad ya que aspira a consolidar todas las libertades de la integración, esto es, libre movilidad de personas, bienes, servicios y capital;

El Sistema de Integración Centroamericano SICA, es una región de "Desarrollo basada en un esquema político, económico y social, equilibrado e interdependiente, centrado en el ser humano y capaz de generar un mejoramiento de la calidad de vida, sin deteriorar el medio ambiente."¹⁵⁵

Siendo el "Protocolo de Tegucigalpa", el Tratado Constitutivo Marco del Sistema de la Integración Centroamericana y el Instrumento de mayor jerarquía en el mismo, con el alcance de una constitución regional, "es la

¹⁵⁵ www.ccj.org.ni/press/seminarios/panama.../IntegrComerDesarro.pdf

base fundamental de cualquier otra normativa centroamericana, de la naturaleza que sea anterior o posterior al mismo.”¹⁵⁶

2.2. DERECHO ORIGINARIO Y DERIVADO.

En el Derecho Comunitario esta conformado por el Derecho Originario y el Derecho Derivado como fuentes obligatorias del Derecho de Integración.

El Derecho de Integración emana de los órganos supranacionales, y tiene aplicabilidad para todos los Estado miembros que lo conforman.

El Derecho Originario se rige por el Protocolo de Tegucigalpa que consiste en el marco jurídico fundacional del proceso de integración en la región centroamericana.

El Derecho Derivado concede a los organismos creados por el Derecho Originario la potestad de promover iniciativas legales, para impulsar Tratados Regionales de trascendencia nacional e internacional para el beneficio de todos los países regionales.

La incidencia del Derecho de Integración Originario y Derivado ha permitido la creación de instituciones y organismos que han participado en la creación de la iniciativa de la Hipoteca Centroamericana en sus diferentes etapas evolutivas, permitiendo la construcción de su desarrollo organizativo, estructural y financiero, en coordinación de los Estados y los registros inmobiliarios de la propiedad en cada país.

¹⁵⁶ www.ccej.org.ni/press/seminarios/panama.../IntegrComerDesarro.pdf

2.2.1. EL SISTEMA DE INTEGRACIÓN CENTROAMERICANO (SICA)

La creación del Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), representa la consagración de la visión más pragmática y futurista de los estadistas centroamericanos, en la óptica de lograr la integración y el desarrollo, como resultado de los esfuerzos de una democracia participativa regional, cuyos frutos estén al servicio y utilidad del hombre y la mujer centroamericana, "proyectándose como la nueva Organización Regional diseñada para responder a las necesidades actuales del desarrollo."¹⁵⁷

En esta coyuntura, se hace necesario contar con un moderno marco jurídico institucional para el proceso de integración Centroamericana, que recoja los principios y los compromisos fundamentales asumidos durante todo el "Proceso de Esquipulas", con el objeto de llevar a Centroamérica hacia un modelo de Paz, Libertad, Democracia y Desarrollo; "iniciándose prácticamente el proceso de integración en esta nueva etapa, a través de la integración política."¹⁵⁸

El "Sistema de la Integración Centroamericana (SICA)", es la expresión de la transformación que se opera en Centroamérica desde 1991, y es la estructura jurídica e institucional del nuevo proceso de integración.

El "Protocolo de Tegucigalpa", tiene el alcance de una Constitución regional, siendo el Tratado Constitutivo Marco de la Integración Centroamericana, el instrumento de mayor jerarquía y la base fundamental de cualquier otra normativa centroamericana, de la naturaleza que sea

¹⁵⁷ Declaración de Tegucigalpa, de 12 y 13 de diciembre de 1991.

¹⁵⁸ www.ccj.org.ni/press/seminarios/panama.../IntegrComerDesarro.pdf

anterior o posterior al mismo. En su artículo 1 se establece que: "Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua y Panamá, son una Comunidad Económica-Política, que aspira a la integración de Centroamérica". "Centroamérica ha optado desde el 13 de diciembre de 1991, por un eje estratégico de desarrollo integral en lo económico, social, cultural, político y ecológico y que tiene como base fundamental la tutela, respeto y promoción de los derechos humanos y que cuenta con un innovador "Modelo de Seguridad Democrática Regional" que crea las condiciones apropiadas para que los habitantes de la región puedan participar y beneficiarse equitativamente de este desarrollo."¹⁵⁹

El Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), es la estructura jurídica e institucional del nuevo proceso de integración centroamericana y el "Protocolo de Tegucigalpa" que lo instituye, es el instrumento de mayor jerarquía del Sistema, todos los demás instrumentos, tratados, acuerdos o decisiones regionales están supeditadas al mismo.

Para la realización de sus fines, propósitos y principios, el Sistema de la Integración Centroamericana (SICA) cuenta con los siguientes Órganos.¹⁶⁰

- a) La Reunión de Presidentes, se integra por los Presidentes Constitucionales y Jefes de Gobierno de los Estados Miembros;
- b) El Consejo de Ministros;
- c) El Comité Ejecutivo;
- d) La Secretaría General.

¹⁵⁹ www.ccej.org.ni/press/seminarios/panama-jul-07/IntegrComerDesarro.pdf

¹⁶⁰ Artículo 12 del Protocolo de Tegucigalpa.

Forman parte del Sistema de la Integración Centroamericana:

- La Reunión de Vicepresidentes y Designados a la Presidencia de la República, como órgano de Asesoría y Consulta.

- El Comité Consultivo que está integrado por los Sectores Empresariales, laboral, académico y otras principales fuerzas vivas del Istmo Centroamericano, representativos de los sectores académicos, sociales y culturales, comprometidos con el esfuerzo de integración de la región.

- El Parlamento Centroamericano; que es el primer Órgano que nace en el nuevo proceso de la Integración Centroamericana, el 6 de octubre de 1987 en la ciudad de Guatemala, República de Guatemala en donde se suscribe el "Tratado Constitutivo del Parlamento Centroamericano y otras Instancias Políticas", en el cual en su artículo I se establece: "Que el Parlamento Centroamericano es un Órgano de planteamiento, análisis y recomendación sobre asuntos políticos, económicos, sociales y culturales de interés común, con el fin de lograr una convivencia pacífica dentro de un marco de seguridad y bienestar social, que se fundamente en la democracia representativa y participativa, en el pluralismo y en el respeto a las legislaciones nacionales y al derecho internacional".¹⁶¹

- La Corte Centroamericana de Justicia, es el órgano judicial principal y permanente del Sistema de la Integración Centroamericana, que garantiza el respeto del derecho en la interpretación y ejecución del

¹⁶¹ Artículo 1 del Tratado Constitutivo del Parlamento Centroamericano y otras Instancias Políticas.

Protocolo de Tegucigalpa y sus Instrumentos Complementarios o Derivados del mismo, cuya jurisdicción y competencias regionales son de carácter obligatorio para los Estados Miembros siendo además el Órgano Contralor de la legalidad del Sistema. La integración, funcionamiento y atribuciones de esta Corte están regulados en su Convenio de Estatuto, de 10 de diciembre de 1992.¹⁶²

La Corte Centroamericana de Justicia, constituye un "Poder jurisdiccional" para los países Centroamericanos. Y tiene como principal antecedente, la Corte de Justicia Centroamericana, creada por los "Pactos de Washington de 1907," que constituyeron la culminación de los esfuerzos pacifistas en la región Centroamericana, luego de un período de frecuentes guerras entre sus Estados. La Corte inició sus funciones en mayo de 1908, en la ciudad de Cartago, Costa Rica.¹⁶³

La importancia de esta Corte no solamente es para la región Centroamericana sino también para la Comunidad Internacional, es el haberse constituido en el primer Tribunal de Justicia Internacional con jurisdicción obligatoria y permanente de la historia moderna y que consagró por primera vez el acceso de los particulares a las Cortes Internacionales (Jus Standi de los particulares), estableciéndose de esta manera una de las conquistas más importantes en el Derecho Internacional, derecho que también es regulado en la actual Corte Centroamericana de Justicia con sede en Managua, Nicaragua.¹⁶⁴

¹⁶² www.sica.int/busqueda/busqueda_archivo.aspx%3FArchivo%3Dpres_14059_1_30032007.pdf

¹⁶³ www.ccj.org.ni/press/seminarios/panama.../IntegrComerDesarro.pdf

¹⁶⁴ www.ccj.org.ni/press/seminarios/panama.../IntegrComerDesarro.pdf

La Corte Centroamericana de Justicia fue establecida en el artículo 12 del Protocolo de Tegucigalpa y su Convenio de Estatuto fue suscrito, en la "XIII Cumbre de Presidentes Centroamericanos" celebrada en Panamá, República de Panamá, el 10 de diciembre de 1992, e inicia sus funciones el 12 de octubre de 1994.

La Corte Centroamericana de Justicia conforme a su Estatuto, es el Órgano Judicial Principal y permanente del Sistema de la Integración Centroamericana, cuya jurisdicción y competencia regionales son de carácter obligatorio para los Estados, constituye, además un Órgano Supranacional que permitirá resolver los problemas propios del Sistema en forma pacífica y civilizada y con jurisdicción privativa para los Estados del Istmo¹⁶⁵

Esto ha facilitado, para que Centroamérica se presente con una sola voz ante los Foros y Organismos Internacionales, es en este sentido, que el 12 de octubre de 1995, la Organización de las Naciones Unidas le concedió al Sistema de la Integración Centroamericana (SICA) "el status de Observador en la ONU con lo cual Centroamérica, como región, ha logrado el reconocimiento universal como nuevo actor en la escena internacional."¹⁶⁶

Bajo este nuevo esquema, la Centroamérica de Hoy en día, cuenta con reuniones periódicas de Presidentes Centroamericanos y Jefes de Gobierno, instituidas en sus "Reuniones Cumbres"; con reuniones de Consejos de Ministros; con un Parlamento Centroamericano; con una Corte Centroamericana de Justicia, con una Secretaría General Comunitaria y con una Sociedad Civil Organizada.

¹⁶⁵ Ibidem

¹⁶⁶ www.ccj.org.ni/press/seminarios/panama-jul-07/IntegrComerDesarro.pdf

En el Sistema de Integración Centroamericano (SICA), todas las decisiones que se adopten deben ser previamente concensuadas para el beneficio de toda Centroamérica.

En Conclusión El Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), es el marco institucional de la Integración Regional de Centroamérica, creado por los Estados de Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua y Panamá. Posteriormente se adhirió Belice como miembro pleno.

Asimismo, participan la República Dominicana como Estado Asociado; los Estados Unidos Mexicanos, la República Argentina, la Republica de Chile y la República Federativa del Brasil como Observadores Regionales; el Reino de España, la República de China (Taiwán), la República Federal de Alemania, la República Italiana y Japón, como Observadores Extrarregionales. La sede de la Secretaría General del SICA está en la República de El Salvador.

El SICA fue diseñado tomando en cuenta las experiencias históricas de la región, como las crisis políticas y los conflictos armados, las transformaciones constitucionales internas y la existencia de regímenes democráticos en Centroamérica.¹⁶⁷

El SICA fue constituido el 13 de diciembre de 1991, mediante la suscripción del Protocolo a la Carta de la Organización de Estados Centroamericanos (ODECA) o Protocolo de Tegucigalpa, el cual reformó la Carta de la ODECA, suscrita en Panamá el 12 de diciembre de 1962; y entró en funcionamiento formalmente el 1 de febrero de 1993. El SICA tiene como objetivo fundamental la realización de la integración de

¹⁶⁷ <http://www.integracion.com>

Centroamérica, para constituir la en una Región de Paz, Libertad, Democracia y Desarrollo, sustentada en el respeto, tutela y promoción de los derechos humanos.

La creación del SICA fue respaldada por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), en su Resolución A/48 L del 10 de diciembre de 1993, quedando el Protocolo de Tegucigalpa debidamente inscrito ante la misma. Esto permite que sea invocado internacionalmente y, además, le permite a los órganos e instituciones regionales del SICA relacionarse con el Sistema de las Naciones Unidas.¹⁶⁸

El SICA tiene categoría de Observador Permanente de dicha Organización y mantiene vínculos de diálogo y cooperación con la Organización de los Estados Americanos (OEA), la Comunidad Andina (CAN), el Mercado Común del Sur (MERCOSUR), la Comunidad del Caribe (CARICOM), la Asociación de Estados del Caribe (AEC), la Unión Europea (UE) y otros esquemas de integración a nivel mundial, así como diversas instituciones internacionales.¹⁶⁹

El SICA realiza reuniones en la que asisten todos los Presidentes Constitucionales de los Estados Miembros para fortalecer la identidad regional y la política centroamericana, incentivar la integración de la región, y asegurar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los Acuerdos, Convenios y Protocolos del ordenamiento jurídico centroamericano.

El SICA ha posibilitado que el Proyecto del Tratado Regional del CRICAP tenga apoyo en el financiamiento económico por medio de organismos internacionales.

¹⁶⁸ <http://www.sica.int>.

¹⁶⁹ *Ibidem*.

En la Declaración de la **XXVIII Cumbre de Mandatarios del SICA**¹⁷⁰ en la Ciudad de Panamá, el día **11 de julio del año 2006**, se estableció lo siguiente: “**Numeral 15.** Los Presidentes de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua y Panamá, reconocen los esfuerzos que el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), realiza para la creación y el funcionamiento de la Hipoteca Centroamericana, a fin de promover y brindar mayor seguridad jurídica a las inversiones inmobiliarias en sus países, cuyo desarrollo contribuirá a fortalecer la integración regional.

En ese sentido, instruimos al CRICAP, que en coordinación con las instituciones nacionales competentes de nuestros países continúe con los trabajos para la elaboración de un Tratado Regional que sea el marco regulatorio de la Hipoteca Centroamericana”.

En la **Declaración de XXXI Cumbre de Mandatarios del SICA** en la ciudad de Guatemala, el día **12 de diciembre de 2007** se estableció lo siguiente: “**Numeral 20.** Acoger con interés la suscripción por los Ministros de Relaciones Exteriores de la región, en el marco de esta Cumbre, del Tratado para la Implementación de la Hipoteca Centroamericana, elaborado por Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), en cumplimiento del Mandato del 11 de julio de 2006”.¹⁷¹

El Sistema de Integración Centroamericano SICA esta conformado en la región por: Parlamento Centroamericano (PARLACEN), Corte Centroamericana de Justicia (CCJ), Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), Consejo Monetario Centroamericano(CMCA),

¹⁷⁰ www.sieca.int

¹⁷¹ www.sieca.int

Coordinación Educativa y Cultural Centroamericana(CECA), Consejo Superior Universitario Centroamericano(CSUCA), Comisión Centroamericana de Ambiente y Desarrollo (CCAD) y Secretaría General de Integración Económica (SIECA).

2.2.2. CONSEJO REGISTRAL INMOBILIARIO DE CENTROAMÉRICA Y PANAMÁ (CRICAP)

Con la representación de los Registros públicos de la propiedad de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, reconocen la importancia y trascendencia que tienen los registros de la Propiedad, en el sistema jurídico de protección patrimonial. Los países Centroamericanos consideran que es necesario formalizar un instrumento para el intercambio de información de los registros inmobiliarios en la región.

Por lo tanto han convenido suscribir el Acta Constitutiva del Consejo permanente de registradores de la propiedad de Centroamérica y Panamá, por lo tanto la creación de el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá, conocido como CRICAP, se realiza a través de la firma del Acta Constitutiva del Protocolo de Antigua Guatemala, el cual fue suscrito por los representantes de los registros y encargados de los proyectos de modernización registral de los países de Guatemala, Nicaragua, Costa Rica, Honduras, Panamá y El Salvador, específicamente “el 21 de octubre de 1999”.¹⁷²

¹⁷² Dicho tratado en su artículo cinco, se acordó constituir un ente regional para brindarse cooperación y asistencia recíproca, compartir experiencias e intercambiar información, facilitando la comunicación entre las instituciones que representan y entre otros acuerdos también se incluyó la utilización de la informática como medio material y auxiliar para facilitar el funcionamiento de dicho ente, a fin de brindar un servicio seguro y eficiente, promover y

El Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), es una entidad de Derecho Internacional con personalidad jurídica y patrimonio propio, con plena capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones, es un 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.¹⁷³

El CRICAP se crea por medio del Acta Constitutiva del CRICAP firmada en Antigua Guatemala. en el mes de Octubre del año 1999 y el Convenio de Implementación del Acuerdo Constitutivo firmado en San Salvador en el mes de Noviembre del año 2000.

El 21 de octubre de 1999 en Antigua Guatemala, se suscribió el “Protocolo de Antigua Guatemala”, por los representantes de los Registros y encargados de los Proyectos de Modernización Registral de los países de Centroamérica y Panamá, por medio de su Acta Constitutiva; acordándose constituir un ente regional para brindar cooperación y asistencia recíproca, para compartir sus experiencias e intercambiar información.

El 28 de noviembre del año 2000 en San Salvador, se suscribió el Convenio de Implementación del Acuerdo Constitutivo, surgiendo en ese acto

fomentar la necesaria coordinación entre el catastro y el registro, integrando en lo posible sus sistemas de información.

¹⁷³ Art.1 Convenio de Implementación del Acuerdo Constitutivo.

el CRICAP, que significa el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá.

Los objetivos del CRICAP¹⁷⁴ consiste en : “El fomento y fortalecimiento institucional de los Registros de La Propiedad”, impulsar las medidas necesarias, para que dichas instituciones presten un servicio eficiente en condiciones de máxima seguridad y certeza jurídica, además de intercambiar información y brindar asesoría sobre los asuntos de interés común, especialmente los relacionados con la modernización registral y su deseable coordinación con el catastro, y el emitir recomendaciones de carácter general, promover programas de capacitación” tal y como lo establecen los Art. 2 y 4 del Convenio de Implementación al Acuerdo Constitutivo del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá.

Además el CRICAP debe “Promover la coordinación 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 Cumbre de las Américas sobre sistemas registrales y catastrales”.

El CRICAP es el encargado de “Recopilar y analizar las normas aplicables a registros inmobiliarios en los países de la región, e impulsar las medidas pertinentes para lograr a nivel regional la simplificación y

¹⁷⁴ Los cuales se crean por medio de la firma del Acta Constitutiva del Protocolo de Antigua Guatemala, el cual fue suscrito por los representantes de los registros y encargados de los proyectos de modernización registral de los países de Guatemala, Nicaragua, Costa Rica, Honduras, Panamá y El Salvador, específicamente el 21 de octubre de 1999.

armonización de los procedimientos de administración en materia de registro y catastro”.

El CRICAP se conforma por los Miembros Propietarios, Honorarios, y Correspondientes.

Miembros Propietarios

Consisten en funcionarios Ejecutivos de más alto rango en materia de registro de la propiedad de cada uno de los países de Centroamérica y Panamá¹⁷⁵

Miembros Honorarios

Son aquellos funcionarios Ejecutivos 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

Conformados por instituciones o entidades oficiales, académicas profesionales o de otro orden, vinculadas a la actividad registral, que deseen mantener relación con el Consejo.

El Consejo del CRICAP se conforma por la Reunión Conjunta y la Secretaria Ejecutiva.

¹⁷⁵ En el caso de El Salvador dicha función es representada por el Director Ejecutivo en el cual recae la administración del Centro Nacional de registros, tal como lo establece el artículo seis del Decreto para la creación del centro nacional de registros y su régimen administrativo D.E. N° 62 del 5 de Diciembre de 1994.

Reunión Conjunta

Es la autoridad suprema del consejo, dirigida por un presidente y está integrada por las máximas autoridades Ejecutivas de los organismos que lo conforman.

Secretaría Ejecutiva.

Es el órgano ejecutor del consejo, dirigida por un Secretario Ejecutivo, y asistido por un secretario adjunto, que prepara la agenda de sesiones a celebrarse, previa consulta con los organismos miembros del Consejo.

En Conclusión El CRICAP es un 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.

El objetivo del CRICAP consiste en promover y fomentar la necesaria coordinación entre el Sistema de Catastro y Registro para la modernización en los Registros de la Propiedad;

En la Segunda Cumbre de Las Américas realizada en Santiago de Chile en abril de 1998.¹⁷⁶ Con “El Plan de Santiago” se acordó adoptar medidas en las áreas de Registro de la Propiedad y Catastro para asegurar procedimientos mas justos, sencillos y transparentes, mediante la utilización de la tecnología para la georeferenciación de las propiedades, generación de cartografía y almacenamiento computarizado de archivos.

¹⁷⁶ www.summit-americas.org

Además “Se Alentaron a las Instituciones de cooperación multilateral y bilateral para que fortalezcan sus programas de asistencia financiera y técnica, incluyendo el intercambio de información sobre experiencias entre los distintos países”.

En la Ciudad de Antigua Guatemala, el 21 de octubre de 1999, se firmo el Protocolo de Antigua Guatemala¹⁷⁷ suscrito por los representantes de los Registros y/o los Encargados de los Proyectos de Modernización Registral de Guatemala, Nicaragua, Costa Rica, Honduras, Panamá y El Salvador.

El Convenio de Implementación del Acuerdo Constitutivo se firmo en el mes de noviembre del año 2000 en la ciudad de San Salvador.

Su propósito era recopilar y analizar las normas aplicables a registros inmobiliarios en los países de la región para la elaboración de un anteproyecto de Ley Marco de Registros de la Propiedad para Centroamérica y Panamá.

Las reuniones celebradas por el CRICAP son las siguientes: Firma del Protocolo y Acta de Constitución realizada en la ciudad de Antigua Guatemala en Octubre de 1999.

¹⁷⁷ Por medio de la firma del Acta Constitutiva del Protocolo de Antigua Guatemala, específicamente el 21 de octubre de 1999.

1ªSESIÓN ORDINARIA.	Washington-Estados Unidos	Julio de 2000
2ªSESIÓN ORDINARIA.	San Salvador-El Salvador	Noviembre de 2000
3ªSESIÓN ORDINARIA.	San Salvador-El Salvador	Abril de 2002
4ªSESIÓN ORDINARIA.	Roatán- Honduras	Diciembre de 2003
5ªSESIÓN ORDINARIA.	Montelimar-Nicaragua	Abril de 2005

Las Sesiones Ordinarias celebradas por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá CRICAP desarrollaron las siguientes temáticas:

SESION Nº 1, Washington, 27 y 28 de julio de 2000

Se establece una red de Internet (Website) para el intercambio de información sobre avance los procesos de modernización y de textos legales La presentación unificada de la región en escenarios internacionales como El Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER) y Cumbre de Las Américas. Además de la propuesta de creación del La Red Centroamericana de Capacitación en Administración de Tierras (RECCAT).

SESION Nº 2, San Salvador, 28 de nov. de 2000

Se aprueba Convenio de Implementación al Acuerdo Constitutivo del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá CRICAP.

Plan de acción conjunta para gestionar ante el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE)¹⁷⁸ y otras instituciones.

¹⁷⁸ www.bcie.org

SESION Nº 3, San Salvador, 12 de abril de 2000

Elaborar un Plan de acción para la proyección y funcionamiento del Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá CRICAP para los países e instituciones de la región asumiendo el compromiso de consolidar su funcionamiento.

SESION Nº 4, Roatán, 10 de diciembre de 2002

Se Capacita a expertos regionales sobre estudios de legislación comparada para la armonización e integración de los registros y catastro y publicar un boletín del CRICAP. Además se discutió celebrar una reunión con posibles cooperantes.

SESION Nº 5, Montelimar, 21 de abril de 2005

La iniciativa de la Hipoteca Centroamérica, nace y se desarrolla en la 5ª. Sesión Ordinaria del CRICAP celebrada en Montelimar, Nicaragua, el 21 de abril de 2005.¹⁷⁹

En esta Sesión se acordó trabajar en un Proyecto de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá. Se acordó Formalizar un Tratado Regional para regular el marco normativo de la Hipoteca Centroamericana, en su formalización, registro y ejecución.

Además se indicó que en este Tratado Regional, luego que entre en vigencia podrá ser aplicado sin necesidad de reformar leyes internas en los países que lo hayan ratificado.

¹⁷⁹ www.landnetamericas.org

Por lo tanto se estableció trabajar sobre un proyecto de estudio, para la factibilidad de la Hipoteca Regional Uniforme en Centroamérica, Panamá y Republica Dominicana.

2.2.3. LAS CUMBRES DE LAS AMERICAS

Las Cumbres de las Américas reúnen a los Jefes de Estado y de Gobierno de los 34 Estados Miembros del Hemisferio para deliberar y adoptar medidas sobre los aspectos políticos, económicos y sociales que son de particular interés para la región. En las Cumbres de las Américas se discuten una amplia gama de temas pertinentes a la agenda interamericana. Los mandatos que emanan de las Cumbres definen las directrices para la acción colectiva en la región dentro de este contexto.¹⁸⁰

En la Segunda Cumbre de las Américas celebrada en Santiago de Chile el 18 y 19 de Abril de 1998, surgieron entre las deliberaciones la Declaración y Plan de Acción de Santiago, acordándose adoptar el compromiso de apoyar los procesos de integración en la modernización de los Registros y Catastros de la región centroamericana para la integración y mecanización de la información de los inmuebles.

En la Tercera Cumbre de las Américas celebrada en Québec-Canadá, del 20 al 22 Abril de 2001, constituyó el compromiso de modernización de los registros y la necesidad de regularizar la tenencia de la Tierra para brindar seguridad jurídica por medio de un Título inscrito.

En la Cumbre Extraordinaria celebrada en Monterrey-México el 12 y 13 de Enero de 2004, Los gobiernos firmaron la Declaración de Nuevo

¹⁸⁰ http://www.summit-americas.org/iv_summit_sp.html

León la cual concentró la atención en procurar que las propiedades inscritas sirvan de acceso al crédito, especialmente a los sectores de la población de escasos recursos, para que puedan incorporarse al mercado financiero y contrarrestar la pobreza en América.

En la Cuarta Cumbre de las Américas celebrada en Mar del Plata-Argentina el 4 y 5 de Noviembre de 2005, se acordó estimular el fortalecimiento de mecanismos en el acceso al crédito y fomento de los registros de la propiedad y de Catastro, para brindar seguridad jurídica mediante la unificación del título para que los derechos de propiedad beneficien a todas las personas.

En Buenos Aires-Argentina se llevo a cabo el 1 y 2 de Noviembre del 2005 la 2º Reunión de La Alianza Interamericana para los Derechos de la Propiedad Inmueble¹⁸¹. La reunión se realizo como un evento complementario oficial de la IV Cumbre de las Américas celebrada en Mar del Plata-Argentina el 4 y 5 de Noviembre de 2005.

2.2.4. ALIANZA INTERAMERICANA DE DERECHOS DE LA PROPIEDAD

Es la institución creada por la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional, para incluir y recomendar a los países latinoamericanos, realizar la actualización de los procedimientos de catastro y registro de propiedades, adoptando procedimientos transparentes y más sencillos en el otorgamiento de títulos e inscripción, haciendo disponible la información sobre estos procedimientos;

¹⁸¹ <http://www.landnetamericas.org/Alliance/alliance.asp?documentID=3943>

Fue creada para apoyar a los países de la región, en su lucha individual y colectiva por cumplir con los compromisos de fortalecimiento de los derechos de propiedad, asumidos por los líderes en la Cumbre Especial de las Américas de Monterrey, México en 2004.¹⁸²

Se les recomienda utilizar tecnología de vanguardia para la georeferenciación de las propiedades, generación automatizada de la cartografía y almacenamiento computarizado de los archivos; incorporando métodos alternativos de resolución de disputas;¹⁸³

Actualmente se compone de 40 participantes de 20 países; de representantes gubernamentales, del sector académico, del sector financiero, organismos multilaterales, donantes bilaterales y consultores independientes.¹⁸⁴

Realiza recomendaciones a los Estados partes a que por medio de las instituciones de cooperación bilateral y multilateral, especialmente el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Mundial, fortalezcan sus programas de asistencia técnica y financiera, incluyendo el intercambio de información sobre experiencias entre países, a fin de apoyar la simplificación de los procesos de registro de propiedad y asegurar el acceso de las personas de escasos recursos a estos sistemas.

De acuerdo a los ordenamientos jurídicos de los Estados Partes, se adoptaron las medidas que sean necesarias para proteger los derechos

¹⁸²<http://www.landnetamericas.org/.../Presentación%20de%20Salvador%20Romero.pp>

¹⁸³ [iteresources.worldbank.org/RPDLPROGRAM/.../S8_Salomon.ppt](http://www.iteresources.worldbank.org/RPDLPROGRAM/.../S8_Salomon.ppt)

¹⁸⁴ *Ibídem*

reconocidos de propiedad inmobiliaria, por medio de programas informativos masivos, para garantizar un mayor conocimiento por parte de las poblaciones, sobre sus derechos de propiedad.

En Buenos Aires-Argentina se llevo a cabo el 1 y 2 de Noviembre del 2005, la 2º Reunión de La Alianza Interamericana para los Derechos de la Propiedad Inmueble¹⁸⁵ En la reunión se incluyo presentaciones y diálogos en torno a tres temas principales:

1. Los avances registrados por los países con respecto a los compromisos adoptados en las anteriores Cumbres de las Américas, relacionados con la propiedad inmueble;
2. El Plan para el Fortalecimiento de los Derechos de Propiedad Inmueble; y
3. La intervención y apoyo de los organismos financieros internacionales para impulsar los proyectos en los derechos de propiedad inmueble.

Las sesiones regionales realizadas brindaron la oportunidad a todos los países de la región, para informar sobre los avances logrados en sus respectivos países por medio de las iniciativas.

La delegación de El Salvador planteó una interesante y novedosa propuesta que nació en el seno del Congreso Registral Inmobiliario de Centro América, que acordó elaborar un proyecto de Hipoteca uniforme para toda Centro América, Panamá y Republica Dominicana. El Salvador realizo una presentación sobre la innovadora Iniciativa Hipotecaria Centroamericana de

¹⁸⁵ <http://www.landnetamericas.org/Alliance/alliance.asp?documentID=3943>

la Alianza Interamericana para los Derechos de la Propiedad Inmueble, que pretende desarrollar un instrumento hipotecario uniforme para uso en los países de Centroamérica y Panamá.

Sus objetivos son fortalecer la integración de las naciones y el mercado de capitales en la Región, buscando mejorar las condiciones de seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria al contar con procedimiento de constitución, inscripción y ejecución de hipotecas uniformes.

Su implementación significa interconectar a todos los registros de la Región e implica un gran reto a los registros, los que necesaria y primordialmente deberán adecuarse y coordinarse tecnológicamente.

Posteriormente, cada Estado deberá adherirse ratificando el tratado. Como antecedentes justificatorios, se especificó que: todos los países de Centro América tienen sus sistemas hipotecarios basados en el sistema hipotecario español;¹⁸⁶ basado en normas escritas y existen registros modernos como los de Costa Rica, El Salvador y Guatemala.

En la conclusión de la sesión final se llegó al acuerdo de apoyar el desarrollo de la Hipoteca Uniforme Centroamericana como una herramienta que generara seguridad en los derechos de propiedad para mejorar la generación de capital a través del uso de la propiedad inmueble para garantizar transacciones comerciales y facilitar prosperidad en el grupo familiar.

¹⁸⁶ <http://www.proyectos.adicae.net>

2.2.5. AGENCIA DE LOS ESTADOS UNIDOS PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL (USAID)

El origen de la Hipoteca Centroamericana surgió por la necesidad de facilitar un título de propiedad a las personas que tienen la posesión de un inmueble. La idea era crear un proyecto que permitiera a todas las personas de la región centroamericana registrar su inmueble por medio de un título de propiedad.

Después cambió la idea, y se pensó en crear un mecanismo que permitiera el acceso al financiamiento de un crédito; Se pensó que además que las personas tengan un título de propiedad, ese título de propiedad puede ser utilizado para adquirir un crédito con una institución financiera. Posteriormente surgió la idea de facilitar el crédito a nivel Centroamericano, aunque muchos se preguntaron ¿Y Cómo vamos a hacer eso? Al final de las argumentaciones y opiniones sobre los temas se concluyó que la mejor forma para hacerlo, era a través de una garantía hipotecaria que tenga validez en toda Centroamérica.¹⁸⁷

Entonces surgió finalmente la idea de crear la iniciativa regional del Proyecto de la Hipoteca Centroamericana, para la existencia de una garantía Centroamericana por medio de un título de propiedad, que me acredite como propietario legal del inmueble, en cualquier país de la región

¹⁸⁷ Informe de factibilidad de la Hipoteca Centroamericana, UNITED STATES AGENCY INTERNATIONAL DEVELOPMENT (USAID), “Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional Sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá,” (Informe preparado por el consultor Fernando Ferro.) 25 de Diciembre de 2005, Pág. 30.

Centroamericana, permitiendo que cualquier persona que quiera comprar un inmueble, lo pueda hacer en cualquier parte de Centroamérica.

El Principal obstáculo de la Hipoteca Centroamericana consistía en que los registros inmobiliarios de cada país de Centroamérica, no estaban actualizados.¹⁸⁸

Pero las aspiraciones con la Iniciativa de la Hipoteca Centroamericana consistían en crear un Tratado Regional que posibilitara la modernización y actualización de la base de datos registral de inmuebles.

El hecho de reunir siete países y definir reglas equitativas para todos los países de la región, provocaron confrontaciones y discusiones fuertes con los Registros Inmobiliarios, Bancos y Asociaciones Bancarias Centroamericanas.

Por esa razón en Noviembre de 2005 en la reunión realizada por la Alianza Interamericana de Propiedad inmueble, y en reunión de la IV Cumbre de las Américas, se estableció la necesidad de dar prioridad a los títulos de propiedad en el área de registro y catastro para la modernización de los registros, por medio de un Proyecto Regional.¹⁸⁹

La Iniciativa de la Hipoteca Centroamericana empezó a concretarse en las reuniones del Consejo Registral inmobiliario de Centroamérica y Panamá, donde se optó por realizar un Proyecto por medio de dos fases: a) Un estudio sobre la factibilidad o no factibilidad del instrumento y b) La creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana.

¹⁸⁸ Ibidem Pág. 9

¹⁸⁹ Ibidem Pág. 9

En la primera fase del proyecto los fondos fueron donados por la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional USAID a través de la Alianza para el Fortalecimiento de la Propiedad, como parte de su apoyo a los procesos de seguimiento de las decisiones adoptadas en las Cumbres de las Américas.

La Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional USAID otorgo un capital semilla, por un valor aproximado de \$100.000 dólares americanos, destinados para la elaboración y realización de un estudio de Consultaría Internacional, aplicada en los aspectos legales y financieros de los instrumentos hipotecarios vigentes.¹⁹⁰

La donación hecha por la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional USAID, posibilito el inicio del Proyecto,¹⁹¹ para evaluar la factibilidad registral y catastral en los siete países miembros del Sistema de Integración Centroamericana, para establecer un instrumento de hipoteca uniforme en la región de Centroamérica, Panamá y Republica Dominicana.

El Período de Ejecución de la Consultaría y Factibilidad del Proyecto se realizo desde Noviembre del año 2005 hasta Febrero del año 2006.

El Proyecto sobre la Factibilidad fue realizado por el Dr. Fernando Ferro un consultor internacional con experiencia en la Banca y en materia Hipotecaria.

¹⁹⁰ Ibidem Pág. 2

¹⁹¹ Ibidem Pág. 2

La Consultaría se desarrollo por medio de un estudio técnico, jurídico, notarial, registral y bancario a nivel regional, para la creación de un instrumento uniforme de hipoteca con validez en Centroamérica y Panamá.¹⁹²

En Centroamérica y Panamá se estima un déficit habitacional de 3 millones 843 mil 453 hogares que carecen de una vivienda, por lo tanto existe un crecimiento acelerado y desordenado de las áreas urbanas, debido al incremento demográfico, la migración de grupos familiares de la zona rural a la zona urbana y vulnerabilidad en la Región.

El Propósito del Proyecto regional se fundamento en brindar mayor seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria y tener procedimientos uniformes de constitución, inscripción y ejecución de hipotecas. El Tratado regional no permitirá contrariedades con las leyes locales de los países centroamericanos.

En la XXVIII Cumbre de Presidentes del Sistema de Integración Centroamericana (SICA), se encontraban reunidos los Jefes de Estado y de Gobierno, en la ciudad de Panamá el 11 de julio del 2006.

En la Cumbre de Presidentes se presento el informe de resultados sobre la Consultaría Internacional acerca de la Iniciativa de implementar la hipoteca inmobiliaria en centroamericana.

En la ciudad de Panamá, los equipos técnicos de las Cancillerías, y el Consejo de Ministros de Relaciones Exteriores de cada país

¹⁹² Ibidem, Pág. 2

centroamericano, se habían reunido previamente antes de la cumbre de presidentes, entre el 8 y el 10 de julio del año 2006, para discutir y dar a conocer la iniciativa regional.

La finalidad de presentar la iniciativa de factibilidad del Proyecto Regional en la Cumbre de Presidentes, se realizó con el objetivo de obtener el apoyo conjunto de los mandatarios centroamericanos para adoptar un compromiso para la creación y funcionamiento de la Hipoteca Centroamericana, en coordinación con el CRICAP para la elaboración de un Proyecto de Tratado Regional Uniforme que podría estar finalizado en diciembre de 2006.

2.2.6. EL PROGRAMA DE APOYO A LA INTEGRACIÓN REGIONAL CENTROAMERICANA (PAIRCA)

La Unión Europea (UE) ha consolidado su presencia y participación en el desarrollo de la región por medio de la Delegación de la Comisión Europea en los diferentes países como en El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, y Panamá (CDE).¹⁹³

Desde 1984 en San José, Costa Rica se inició el diálogo político y económico de integración regional entre los países de Europa y Centroamérica. En 1996 se renovó su compromiso por medio de la Declaración de Florencia, donde se llegó al acuerdo de consolidar la cooperación comunitaria en la región, por medio de la consolidación del Estado de Derecho, la modernización de las administraciones públicas, las políticas sociales, el desarrollo del comercio y la integración regional.

¹⁹³ <http://www.sica.int/pairca>

En Marzo de 2001 se realizó El Memorandum de Entendimiento suscrito entre la Comunidad Europea y la Secretaría General del Sistema de la Integración Centroamericana, en el que se establece como principal objetivo, elevar las capacidades de los Órganos del SICA y de la Sociedad Civil, contribuyendo a la Reforma Institucional, por medio de la adopción de una agenda estratégica por medio de mecanismos de ejecución de decisiones concernientes a la integración.

La Comisión Europea tiene programado para el período 2007-2013, la implementación de una estrategia Regional para el fortalecimiento institucional de la Integración Regional.

El Programa de Apoyo a la Integración Regional Centroamericana (PAIRCA) establece la necesidad de facilitar los procesos de modernización de las Instituciones que conforman el Sistema de la Integración Centroamericana.¹⁹⁴

Por lo tanto la Unión Europea establece cooperación financiera por medio de los Programas de Apoyo para la Integración Regional de Centroamericana.

PAIRCA I Por medio del Convenio Constitutivo Número ALA/B7-3100/2003/3754 se estableció el Primer Programa de Apoyo a la Integración Regional Centroamericana.¹⁹⁵ En diciembre del 2003 se realiza la firma del

¹⁹⁴ Ibidem.

¹⁹⁵ Ibidem.

Convenio de Financiación, entra en vigencia el 12 de diciembre del 2003, concluye el día 30 de septiembre de 2009.¹⁹⁶

PAIRCA II Por medio del Convenio Constitutivo Número ALA/B7-3100/2003/3754 se estableció el Segundo Programa de Apoyo a la Integración Regional Centroamericana (PAIRCA II). El 30 de septiembre del 2009 se realiza la firma del Convenio de Financiación, suscrito por la Secretaría General del SICA y la Unión Europea.¹⁹⁷

Con el fin de garantizar la coordinación institucional e intersectorial necesaria para la ejecución del Programa se constituye un Comité Consultivo (CC-PAIRCA) presidido por el Secretario General del Sistema de integración Centroamericana.

Los actores principales que serán beneficiarios serán: la Corte Centroamericana de Justicia CCJ, el Parlamento Centroamericano PARLACEN, la Secretaría General del SICA, el Comité Consultivo del SICA, CC-SICA, las Secretarías Técnicas e Instituciones Regionales y entidades nacionales vinculadas a la integración y la Sociedad Civil a nivel regional.

2.2.7. ASOCIACIÓN CENTROAMERICANA DE ABOGADOS POR LA INTEGRACIÓN (ACAI)

La Asociación Centroamericana de Abogados por la Integración (ACAI), nació en noviembre de 2008, por medio del apoyo que la Unión Europea, a través del PAIRCA, para el fortalecimiento de la Corte

¹⁹⁶ Ibidem.

¹⁹⁷ Ibidem.

Centroamericana de Justicia (CCJ) y las entidades nacionales de justicia, por medio de los gremios de abogados de Centroamérica.¹⁹⁸

La Asociación Centroamericana de Abogados por la Integración (ACAI), es una entidad privada, cuyo objetivo es apoyar el proceso de la Integración Centroamericana, está conformada por conocidos jurisconsultos miembros de las más importantes firmas de Abogados de Centroamérica que apoyan el desarrollo del istmo, con la finalidad de contribuir en el proceso de integración centroamericana. Además ha firmado un convenio con el Sistema de Integración Centroamericana (SICA), para discutir, analizar y elaborar propuestas y opiniones de instrumentos jurídicos que promuevan la integración.

Las gestiones que la Asociación Centroamericana de Abogados por la Integración ACAI a través de sus firmas asociadas, desarrollara en los países un impulso de promoción para la pronta ratificación de los países que han suscrito el Tratado Regional.

¹⁹⁸ <http://www.sica.int>

CAPITULO 3

TRATADO REGIONAL DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

En este capitulo se desarrollará el aspecto teórico doctrinario de la Hipoteca Centroamericana, presentando diferentes definiciones de las instituciones que han participado en su creación, fortalecimiento y apoyo desde su etapa inicial hasta la actualidad, entre estas podemos mencionar: el Sistema de Integración Centroamericano (SICA), el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), y el Programa de Apoyo a la Integración Centroamericana (PAIRCA), la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (USAID) La Unión Europea (UE) Asociación Centroamérica de Abogados (ACAI) y una concepción personal de nosotros como grupo de investigación.

Además se incluirá en los aspectos doctrinarios la naturaleza jurídica, elementos, características, clasificación, y principios de la Hipoteca Centroamericana.

En este capitulo también se desarrollara el análisis sobre aspectos procedimentales:

En Primer lugar por medio de la Constitución de la Hipoteca Centroamericana, se establecerán los requisitos que se deben cumplir por todos los Estado miembros en la elaboración de la Escritura Publica Centroamericana.¹⁹⁹

¹⁹⁹ Ibidem.

En Segundo lugar por medio del Registro Publico Inmobiliario de Centroamérica se realizara el procedimiento registral, por medio del sistema computarizado registral, donde se incluirá los trámites a realizar en el Registro Receptor y en el Registro Sede y su respectiva Calificación Registral para conseguir Inscribir, Suspender o Denegar el instrumento legal.

En el caso que la Calificación Registral en que se de cómo resultado la Suspensión o Denegación, se podrá presentar los Medios de Impugnación, a través del Recurso de Revisión y Apelación.

En tercer lugar se establecerá la Ejecución Judicial, que se registrá por el Tratado Regional de la Hipoteca Centroamericana,²⁰⁰ para realizar el procedimiento judicial de subasta o remate en el lugar donde se encuentre ubicado el inmueble. Finalmente se presentaran casos prácticos actuales sobre la Hipoteca Centroamericana.

3.2.1. DEFINICION DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

¿Qué es la Hipoteca Centroamericana? Para que el lector comprenda esta definición presentaremos a continuación diferentes concepciones sobre las distintas Instituciones que han apoyado la iniciativa regional de la Hipoteca Centroamericana. Entre estas instituciones se encuentra con la participación de SICA, CRICAP, PAIRCA, USAID, UE y ACAI.

EL SICA (Sistema de Integración Centroamericano) argumenta que este Tratado permitirá fortalecer y dinamizar el mercado hipotecario,

²⁰⁰ www.natlaw.com/hipoteca-ca.ppt

agilizando las gestiones y sistematizando de manera homologada procedimientos y regulaciones. Considera que es importante que los órganos legislativos nacionales viabilicen el proceso interno de aprobación para permitir su pronta entrada en vigor.

EL CRICAP (Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá) establece que la Hipoteca Centroamericana permitirá el desarrollo del mercado hipotecario, del mercado crediticio, y la inversión regional. Sin embargo, sostiene que se requerirá un marco legal adecuado que brinde las condiciones de seguridad jurídica en el mercado, especialmente en lo relativo a la constitución de garantías, las que podrían constituirse en cualquiera de los países miembros, independientemente del lugar de ubicación de los bienes y de las partes intervinientes, posibilitando acceso al crédito.

EL PAIRCA (Programa de Apoyo a la Integración Centroamericana) sostiene que el Proyecto de Hipoteca Centroamericana, es una herramienta que fortalece la integración económica y social de la región. Establece que mejorara las condiciones de Seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en Centroamérica, al tener procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de hipotecas uniformes. Además, facilitaría y ampliaría el acceso al crédito, al poder ser respaldados con garantías hipotecarias ubicadas en cualquiera de los países de la región; y favorecerá los movimientos de capital a través de la titularización de las carteras hipotecarias regionales.

USAID (Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional)²⁰¹ establece que el desarrollo de una Hipoteca Uniforme Centroamericana, será una herramienta que generara seguridad en los

²⁰¹ www.usaid.gov

derechos de propiedad y mejorara la generación de capital a través del uso de la propiedad inmueble, para garantizar transacciones comerciales y facilitar prosperidad en el grupo familiar. Se fortalecerá la integración de las naciones y las condiciones de seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria por medio de procedimiento de constitución, inscripción y ejecución de hipotecas uniformes.

UE (La Unión Europea)²⁰² considera que la Hipoteca Centroamericana es un instrumento de garantía hipotecaria, cuyas características y procesos de formalización, registro y ejecución son homogéneos para los países de la región Centroamericana.

ACAI (La Asociación Centroamericana de Abogados por la Integración) Considera que la Hipoteca Centroamericana es una prioridad en el contexto regional, por que contribuirá en el fortalecimiento del ordenamiento jurídico del proceso de Integración Centroamericana y facilitara la agilidad en los procesos legales, en la Hipoteca Centroamericana se contará con una regulación notarial especial, una interconexión regional y un proceso de ejecución adecuado por medio de la protección del Derecho Comunitario.

NOSOTROS consideramos que la Hipoteca Centroamericana es un proyecto de verdadera integración regional que fortalecerá y desarrollará los proyectos de inversión para superar las fronteras burocráticas y unificar leyes de inscripción en el registro.

²⁰² www.europa.eu/index_es.htm

La Hipoteca Centroamericana es un instrumento de desarrollo e integración de la región centroamericana, que propicia la seguridad jurídica, el fortalecimiento de la banca regional Centroamericana, la unificación de las asociaciones de abogados y notarios en Centroamérica y la modernización de los registros y catastros.

La implementación de la Hipoteca Centroamericana, permitirá la creación de un sistema registral actualizado y efectivo con información inmobiliaria y registral sobre el título de un inmueble ubicado en otro país, en una zona urbana o rural.

3.2.2. NATURALEZA JURIDICA DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

El marco jurídico de la Hipoteca Centroamericana consiste en un instrumento de garantía para operaciones de mutuo y crédito que se realicen en más de uno de los Estados Parte, en razón de la situación del inmueble, del domicilio del garante hipotecario o del domicilio del acreedor hipotecario.²⁰³ El derecho de propiedad en Centroamérica, se caracteriza por el uso, goce y disposición dentro en la protección de los mercados hipotecarios que promueven la producción y la circulación de los bienes.²⁰⁴

²⁰³ Proyecto de Ley Capítulo I, Disposiciones Generales, Artículo 1. Objetivo y Naturaleza Pág. 6

²⁰⁴ USAID, Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional sobre la factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá. 23 de Diciembre de 2005 Pág.8.

3.2.3. ELEMENTOS DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

EI INMUEBLE.

Se consideran Inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, casas, naves industriales, fincas, y en definitiva, bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él.²⁰⁵

Entre estos se pueden mencionar Inmuebles de naturaleza rural o urbana como Casas, Apartamentos, Condominios, Locales, Edificios y Terrenos.

En la obligación jurídica, el Acreedor hipotecario y el Garante hipotecario se encuentran en un vínculo jurídico ligados a un contrato realizado entre las partes.²⁰⁶

EL ACREEDOR HIPOTECARIO:

Representa a un prestamista en el acuerdo hipotecario, es un Acreedor que tiene un derecho personal que lo faculta para exigir el cumplimiento de una obligación contraída por dos partes con anterioridad.

²⁰⁵ <http://es.wikipedia.org/wiki/Inmueble>

²⁰⁶ <http://es.wikipedia.org/wiki/Acreedor>

EI GARANTE HIPOTECARIO:

Consiste en una persona que tiene la carga de cumplir con el pago de una deuda que se encuentra en el pasivo de su patrimonio y que constituye el gravamen de la hipoteca centroamericana.

ESTADO PARTE:

Estado que ha suscrito y ratificado el Tratado Regional por los países de Centroamérica, Panamá y Republica Dominicana.²⁰⁷

BANCOS REGIONALES

Instituciones Financieras que se encuentran ubicadas y distribuidas en los diferentes países de la región de Centroamérica, Panamá y Republica Dominicana, con el propósito de ofrecer créditos bancarios, a tasas de interés competitivas a clientes e inversionistas interesados en adquirir un inmueble en cualquier país de los Estado parte que han suscrito y ratificado el Tratado Regional.

3.2.4. CARACTERÍSTICAS DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

En el Tratado para la implementación de la Hipoteca Centroamericana entre las republicas de El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y Republica Dominicana se establecen las siguientes características:

- La Hipoteca Centroamericana²⁰⁸ es de Carácter Constitutiva, tiene validez desde el momento de su inscripción, por lo tanto deberá ser inscrita en el Registro correspondiente.

²⁰⁷ Proyecto de Ley Capítulo I, Disposiciones Generales, Artículo 2, Definiciones p.7

- El Contrato de la Hipoteca Centroamericana se podrá constituir con la sola comparecencia del garante hipotecario o de las partes contratantes.
- La Hipoteca Centroamericana podrá constituirse en escritura publica como: Hipotecas Cerradas, Hipotecas Abiertas, Cédulas Hipotecarias.
- La Hipoteca Centroamericana se podrá pactar o formalizar en cualquier tipo de moneda, con equivalencia en US Dólares para efectos de su Ejecución.
- La Hipoteca Centroamericana confiere Fuerza Ejecutiva en el Contrato de Obligación.
- La Hipoteca Centroamericana posee Fe Pública Notarial a nivel Regional, el instrumento otorgado brinda Validez en el territorio de los Estados miembros, que han ratificado el Tratado, permitiendo que se realice el respectivo control de la función notarial en Coordinación con las Cortes Supremas de Justicia de la región Centroamericana.
- En la Escritura Pública de Constitución de la Hipoteca Centroamericana, para efectos de su otorgamiento las partes contratantes deberán designar:

²⁰⁸ Proyecto de Ley, Capítulo II De la Hipoteca Centroamericana, Art. 3 Lit a) al Lit h) Características. Pag. 8 Consejo Registral Inmobiliario De Centroamericano, Panamá Y Republica Dominicana (CRICAP), La Hipoteca Centroamericana, Desarrollo e Integración Regional, Ciudad de Panamá 10 de Febrero de 2010. Pág. 7

a) Un Notario que este autorizado de acuerdo a las leyes del Estado parte en que se encuentre el inmueble que será dado en garantía.

b) Un Notario que este autorizado de acuerdo al Estado parte en que se otorgue el Documento que establezca el Contrato de la Hipoteca, designando el lugar para recibir notificaciones que deberá estar contenido en el instrumento.

3.2.5. CLASIFICACION DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA²⁰⁹

El Tratado Regional suscrito por Centroamérica, Panamá y Republica Dominicana establece que la Hipoteca Centroamericana se puede clasificar en: Hipoteca Abierta, Hipoteca Simple y Cedula Hipotecaria. Por lo tanto presentamos las definiciones de esta clasificación:

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

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

²⁰⁹ Tratado, Capítulo II La Hipoteca Centroamericana, Art3 Características Lit F) p. 8

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

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

En el Tratado Regional se establecen tres tipos de Hipotecas: La Hipoteca Abierta, La Hipoteca Simple y La Cedula Hipotecaria, la razón de esta decisión consiste en que los bancos de los diferentes países, tiene directrices bancarias regionales que estipula la opción crediticia en que debe ser otorgado determinado crédito.

3.1.6. PRINCIPIOS DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

El Principio de la Propiedad Inmueble es el elemento fundamental de la seguridad jurídica, en la práctica eficiente de cada país de la región.

PRINCIPIO DE CUMPLIMIENTO Los derechos de propiedad son exigibles judicial o extrajudicialmente sin demora indebida, ni limitación de hecho o de derecho.²¹⁰

²¹⁰ Ferro Vela, Fernando 27 febrero 2006 USAID Iniciativa Hipoteca Centroamericana, Alianza Interamericana para los Derechos de la Propiedad Inmueble. Pág. 31.

PRINCIPIO DE EFICIENCIA El servicio de registro de la propiedad no impone costos indebidos en tiempo y en dinero al usuario y se moderniza la administración de la información se vierte al sistema informático.

PRINCIPIO DE TRANSPARENCIA Las leyes y las normas son coherentes y conocidas, la información es compatible dentro del sistema de registro, los registros están disponibles para quien busca información legítima, especial mente el titular de derechos.

PRINCIPIO DE INTEGRIDAD Que puedan coexistir muchas clases de bienes inmuebles derechos de dominio, de uso y de goce que se puedan usar como garantía de operaciones financieras y que los inmuebles informales se incorporan al sistema de registro. Que se dirige a todos los sectores de la población, a la totalidad de los procesos y con vigencia sobre todo el territorio de un país.²¹¹

PRINCIPIO DE EQUIDAD La norma jurídica se aplica por igual a la propiedad de todas las personas, sin distinción de sexo, condición social, ni raza.

3.2. CONSTITUCION, REGISTRO Y EJECUCION JUDICIAL HIPOTECARIA

En el Tratado Regional de la Hipoteca Centroamericana se establece que en la escritura pública centroamericana se podrá Constituir, Modificar y Cancelar instrumentos jurídicos hipotecarios entre el Acreedor, el Deudor y el Inmueble dado en garantía.

²¹¹ Ibidem Pág. 30.

En las Oficinas Registrales del Registro publico inmobiliario se podrán presentar los instrumentos jurídicos en las oficinas receptoras para el ingreso y recepción de los instrumentos hipotecarios ubicados en cualquier país de la región, enviando la información por correo electrónico a las oficinas sedes donde el registrador realizara la Calificación registral para la Inscripción, Suspensión o Denegación del Instrumento Jurídico realizando la respectiva calificación en el país donde se encuentra ubicado el inmueble por medio del Sistema Computarizado del mega registro virtual en el que se interconectara a todos los países que han suscrito y ratificado el Tratado Regional.²¹²

La Ejecución Judicial se realizara por medio de procedimientos sumarios uniformes por ser de carácter ejecutivo y será judicializado ante las autoridades de Primera Instancia en los países donde este ubicado el inmueble.

3.2.1. CONSTITUCION DE ESCRITURA PÚBLICA CENTROAMERICANA

En el Tratado Regional de la Hipoteca Centroamericana en el Artículo 4 se establece la escritura pública en que se formaliza una Hipoteca Centroamericana que deberá contener como mínimo lo siguiente:

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

Se podrá también constituir con la sola comparecencia del garante hipotecario o con las partes contratantes. Se establecerá el Nombre completo del Notario autorizante, según la información establecida en el Registro

²¹² www.hipotecacentroamericana.com

Centroamericano de Notarios, autorizados para dar Fe Pública Notarial, que será creado por las Cortes Supremas de Justicia en la región.

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.²¹³

Cuando se tratare 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.

Identificación de los comparecientes, en este punto el tratado es bastante específico, determinando cuando se trate de persona natural o física, debiendo el notario cerciorarse de la identidad de el o los comparecientes, a través del o los nombres, nacionalidad, edad o por lo menos que es mayor de edad, profesión u oficio, domicilio o residencia y tipo de documento de identidad.

En el caso de personas jurídicas, que intervengan en el Contrato Hipotecario, se requerirá al notario identificarla a través del nombre razón o denominación social y al igual que la persona natural, la nacionalidad, domicilio, así como la personería de su representante legal incluyendo, los

²¹³ Dichos requisitos son equiparables a los exigidos a nuestros notarios a través de la Ley de Notariado específicamente en su Art. 32 Num 4º.

datos de inscripción vigente en el registro correspondiente, en nuestro caso el registro de comercio.

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.²¹⁴

En el caso de que algún Estado parte requiera la inscripción del contrato hipotecario, se hará en el registro de la propiedad respectivo y se deberá consignar el número de identificación tributaria de los otorgantes, como del país. En el Art. 62 del Reglamento de la ley de reestructuración del registro de la propiedad raíz e hipotecas, regula los requisitos de los documentos para ser inscritos.

d) Declaración expresa que la hipoteca se constituye bajo las condiciones presente Tratado.

Se establece con el propósito de darle un trato especial al negocio jurídico por estar basado en un ordenamiento jurídico supranacional, el cual busca la inscripción de forma inmediata para darle mayor dinamismo al negocio internacional.

En el Contrato de la Hipoteca Centroamericana, deberá declararse en forma expresa que se constituye bajo las condiciones presente en 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.

²¹⁴ Art. 4 del Tratado de la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana

e) Identificación física del inmueble e información registral que incluya datos de inscripción y de catastro o mensuras catastrales cuando dicha información esté disponible, así como regulaciones especiales a que está sujeto el inmueble y derechos de terceros sobre el mismo, en caso de que existan.²¹⁵

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, en caso de que existan.

Por lo tanto se deberá incluir las siguientes consideraciones:

- 1- Identificación física del inmueble.
- 2- Información Registral.
(Datos de inscripción y de catastro o mensuras catastrales).
- 3- Regulaciones especiales a que está sujeto el inmueble.
- 4- Derechos de terceros sobre el inmueble.
- 5- Descripción de las obligaciones garantizadas.

f) Descripción de las obligaciones garantizadas.

En la obligación jurídica, el Acreedor hipotecario y el Garante hipotecario se encuentran en un vínculo jurídico ligados a un contrato realizado entre las partes. Por tal razón en el Contrato se debe realizar una descripción de las obligaciones garantizadas con la otorgación del Crédito Hipotecario.

²¹⁵ Ibidem.

g) Monto garantizado por la hipoteca.

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

Deberá 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.²¹⁶

El Monto garantizado por la hipoteca se establecerá por medio del tipo de Inmueble que se ha dado en garantía, y el Valuó que haya realizado el Perito (Ubicación, zona urbana o rural, construcción, plusvalía, y otros).

h) Plazo para el cual se constituye la hipoteca.

Los plazos establecidos en el Contrato se otorgan para Corto, Mediano o Largo Plazo, lo cual debe ser informado dentro de las características del crédito, debido a que hacen variar los costos y tasas de interés.²¹⁷

²¹⁶ El análisis doctrinario exigiendo la cantidad determinada de la garantía hipotecaria en relación con lo manifestado en el Art. 737 numeral 3, el Código Civil de El Salvador, en nuestra legislación es permitido hipotecar uno o varios inmuebles para garantizar la misma garantía, con la variable que el tratado exige individualizar el monto de cada inmueble.

²¹⁷ www.sbif.cl/sbifweb/servlet/AtencionPublico?indice=1.2.1.1&idContenido=2

i) Los comparecientes podrán acordar los casos en que el plazo se tendrá por vencido, extinguido o insubsistente, y pueda el acreedor hipotecario exigir el pago inmediato de las obligaciones garantizadas.

El Deudor hipotecario y el Acreedor hipotecario, podrán acordar en que casos se tendrá, por Plazo Vencido el Contrato Hipotecario, y en que casos se tendrá por Plazo Extinguido o Insubsistente el Contrato Hipotecario.

j) Domicilio Especial. Para efectos judiciales, la Hipoteca Centroamericana sólo podrá someterse a la jurisdicción del Estado donde esté situado el inmueble.

Por lo tanto en el caso de Ejecución Judicial, el Acreedor deberá interponer la demanda judicial en la jurisdicción del Estado parte, donde esté situado el inmueble.

k) Los comparecientes deberán expresar que se someten a los procedimientos judiciales contemplados en el presente Tratado.

l) Cualquier otra disposición acordada por los comparecientes que no contravenga lo establecido en el presente tratado.²¹⁸

²¹⁸ En el Tratado Regional no se regula de forma expresa los intereses, su mención no es esencial, pero si el monto de la deuda; debe expresarse, convenirse o determinarse en la obligación hipotecaria, debido a que la determinación de los intereses con el capital es la base sobre la cual el acreedor realizará la liquidación de las sumas que se le deben". Cfr. A. CAMMAROTA, Tratado de Derecho Hipotecario, Pág. 286.

3.2.2. REGISTRO PÚBLICO INMOBILIARIO DE CENTROAMERICA

El Tratado Regional de la Hipoteca Centroamericana establece una estructura institucional física, en las Oficinas Regístrales del Registro de la Propiedad Inmobiliaria²¹⁹ en Centroamérica, Panamá y Republica Dominicana.

La Hipoteca Centroamericana se puede constituir en cualquier país de Centroamericana y para ser inscrito debe presentarse toda la documentación en **EI REGISTRO RECEPTOR** que consiste en la Oficina registral facultada para la recepción e ingreso de los instrumentos de hipotecas centroamericanas donde ha sido otorgado el documento para su inscripción y la expedición de informes, certificaciones y demás documentos.

Posteriormente se remita toda la documentación necesaria mediante un medio electrónico al **EI REGISTRO SEDE** que será la Oficina registral facultada para el trámite y calificación de los instrumentos de hipotecas centroamericanas y cualquier otra documentación relacionada con las mismas, en razón del lugar donde están radicados los inmuebles dados en garantía.

²¹⁹ Debido a la entrada en vigencia del presente tratado dicha oficina especializada comenzará en nuestro caso a funcionar en la sede central del Centro Nacional de Registros, en el Departamento de San Salvador, sin embargo hipoteca centroamericana gozará de validez desde el día y hora de su presentación en el registro respectivo.

En el Registro Sede se deberá calificar e inscribir el documento, por medio de la **CALIFICACIÓN REGISTRAL**²²⁰ que consistirá en la acción del registrador al momento de realizar la Calificación de un Acto o Contrato que pretende su acceso al Registro Hipotecario, así como el título en que se documenta reúna los requisitos exigidos por la ley para su inscripción.

El documento se estudia y se inscribe conforme a los requerimientos que establecen el Tratado de la Hipoteca Centroamericana.

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

Esta oficina especializada tendrá a cargo la expedición de todos los:

- 1- Informes
- 2- Certificaciones
- 3- Documentos relacionados con esta hipoteca.

Su implementación implica interconectar a todas las oficinas de Registro de Centroamérica, Panamá y Republica Dominicana.

²²⁰ Es definida como aquel poder que el legislador concede al Registrador de la Propiedad para que, actuando bajo su exclusiva responsabilidad, pueda examinar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

El Tratado regula los mecanismos de Ejecución en caso de incumplimiento Contractual, previendo que sea llevada a cabo por las autoridades judiciales donde se ubica el inmueble, con el fin que la Ejecución resulte más eficiente y eficaz.

EL REGISTRO SEDE del Estado Parte en donde está ubicado el inmueble, será el responsable de emitir las Certificaciones e Informes Regístrales que contendrán información sobre la situación legal, nombre del propietario, dirección, ubicación geográfica, extensión superficial en el sistema métrico decimal, rural o urbano, gravámenes y cargas que posea dicho inmueble.

- 1- Requerir Certificaciones e Informes Regístrales de inmuebles sujetos a constitución de Hipoteca Centroamericana.
- 2- Expedir Fotocopias Certificadas de los instrumentos inscritos.
- 3- Emitir Informes conteniendo estudios regístrales sobre los inmuebles inscritos.

LA FUNCIÓN CALIFICADORA²²¹ será integral y unitaria, estará sujeta a los requisitos de fondo y forma, será ejercida por el registrador del Estado Parte donde está ubicado el inmueble.

El Registrador podrá:

- 1- Inscribir
- 2- Suspender

²²¹ La calificación comprende la validez de los actos dispositivos que se contengan en el documento, la capacidad de los otorgantes (comprendiendo el estado civil, la legitimación, el poder de disposición, la nacionalidad, la existencia o no de prohibiciones legales, la suficiencia del poder), igualmente se extiende a las formas extrínsecas y competencia del notario autorizante y a los obstáculos que puedan surgir del propio registro

3-Denegar la inscripción de los instrumentos de Hipoteca Centroamericana.

LOS EFECTOS REGISTRALES²²² de la Hipoteca Centroamericana inician en la Inscripción de un instrumento que tendrá validez desde el día y hora de su presentación.

Para inscribir un nuevo instrumento para vender, enajenar, o gravar un derecho que se constituya por el derecho de propiedad total o parcial de un inmueble hipotecado, será necesaria la autorización previa del acreedor hipotecario;

LA RESERVA DE PRIORIDAD será irrevocable, tendrá validez desde el día y hora de su presentación, por el plazo de 90 días calendarios.

La finalización de la reserva de prioridad se tendrá por cancelada de pleno derecho sin ningún otro requisito.

A- Cuando se trate de Créditos aprobados por Instituciones Financieras supervisadas por autoridades estatales.

²²² La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ha ingresado al registro. Si ciertamente es válido el axioma extendido casi en todo el mundo que prior tempore, potior jure, éste, según nuestro tema, puede interpretarse y transformarse en "el que es primero en registro es primero en derecho".

Se realizara un extracto que será autorizado, firmado y sellado por el gerente general o funcionario con poder especial de la institución financiera, cuya firma será autenticada ante Notario.

B- Cuando se trate de Créditos acordados por personas jurídicas o morales, personas naturales o físicas.

Se realizara un extracto que deberá expresar el Acuerdo de Concesión del Préstamo, y ser consignado por el propietario del inmueble en un Documento Privado, cuya firma será autenticada ante Notario.

Para ambos casos opción A y opción B será necesario que en el Extracto se hagan constar:

- 1- La fecha del acta en que fue aprobado el crédito,
- 2- Nombre y apellido del deudor,
- 3- Monto del préstamo acordado y
- 4- Plazo para su amortización,
- 5- La mención de inscripciones en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria,
- 6- El dominio relativo al inmueble
- 7- Los gravámenes existentes relativos al inmueble.
- 8- La aceptación en garantía sin que sea necesaria su descripción.

3.2.2.1. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA.

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

- a) **Instrumento para Constituir, Modificar o Cancelar** una Hipoteca Centroamericana;
- b) **Certificación Extractada** emitida por el Registro Sede de ubicación del inmueble;
- c) **Informe Catastral o Levantamiento Topográfico** cuando esté disponible, validado por la oficina catastral central o municipal del Estado Parte donde está ubicado el inmueble; y
- d) **Comprobante de Pago del Arancel** fijado²²³ para el servicio requerido, de conformidad a lo establecido en el presente Tratado.

Después de cumplir con los requisitos anteriores, el usuario del servicio, podrá realizar la presentación de los instrumentos en el registro

²²³ La Tabla tarifaria de arancel único se establecerá después de 3 años de su vigencia, por lo tanto los Registros de cada Estado miembro cobrarán los aranceles regulados internamente, en nuestro caso el arancel registral lo podemos encontrar en el Art.48 de la Ley relativa a las tarifas y otras disposiciones administrativas del registro de la propiedad raíz e hipotecas.

inmobiliario para que se realice la recepción y precalificación de los instrumentos por medio de los siguientes pasos:

La recepción y precalificación de los Instrumentos, se realizara en el Registro inmobiliario ubicado en cada país miembro del Tratado Regional. Se emitirá una boleta de presentación, expresando el día, hora y número correlativo;

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

El Registro Sede al recibir los instrumentos los calificará, verificando que cumplan con los requisitos de fondo y forma establecidos en el presente Tratado, procediendo a inscribir, suspender o denegar, en un plazo de ocho días hábiles.²²⁴

²²⁴ En cuanto a la inscripción de un documento es importante tomar en cuenta lo regulado en el Art. 62 del Reglamento de la Ley de Reestructuración del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, manifiesta que el instrumento debe estar constituido en escritura pública, u otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para tal efecto, en nuestro caso será la hipoteca por escritura pública y su cancelación por escritura o acta notarial.

3.2.2.2. SISTEMA COMPUTARIZADO DEL REGISTRO CENTROAMERICANO.

En la Hipoteca Centroamericana la información que se ingrese al sistema se realizara diariamente para la Constitución, Modificación o Cancelación de una Hipoteca Regional.

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

Por lo tanto se migra la información del inmueble y se traslada al Sistema Informático de Folio Real²²⁵, como una acción adicional realizada en el Registro de forma interna.

El Procedimiento consiste en lo siguiente: se cierra el Libro donde estaba ubicado el inmueble, y se establece lo siguiente: "Se cierra esta Inscripción y es trasladada al Sistema Computarizado del Registro Centroamericano de Hipotecas, con el numero de matricula tal, correspondiente al sistema de folio real computarizado".

²²⁵ Que implica un sistema traslaticio de dominio basado en la existencia de un sistema de catastro territorial el cual permite llevar una " hoja de vida", o si se quiere, ficha, por cada propiedad, de tal manera que cuando ésta se transfiere o transmite, en tal folio se registra el título traslaticio de dominio, dejando constancia del o los nuevos dueños.

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

Este procedimiento permitirá sanear la información del Sistema registral anterior para ser trasladado al Sistema de Folio Real,²²⁶ para que se pueda incorporar la información al Sistema Computarizado del Registro Centroamericano de Hipotecas.

3.2.2.3. PROCEDIMIENTO DE CALIFICACION EN EL REGISTRO CENTROAMERICANO

En el Tratado Regional de la Hipoteca Centroamericana en el Art. 17 el Registro Sede realiza la Calificación de un instrumento determinado:

Inscripción.

Inscrito el documento en su sistema, el Registro Sede remitirá al Registro Receptor constancia de inscripción, con el instrumento recibido original, certificando que la constancia fue emitida por Registrador Sede.

Suspensión.

Se realizara para que sean subsanables los vicios, errores, inexactitudes u omisiones que han sido encontrados en el Instrumento. Existirá un plazo de 45 días para subsanar, cuando no se subsana caducará

²²⁶ El Folio Real mediante a la inscripción traslaticia de dominio o de los demás derechos reales, es necesario que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, en otras palabras, es preciso poder seguir en la ficha o plancheta de inscripción la historia inmobiliaria por los anteriores dueños.

el plazo para realizar el asiento de presentación, por lo tanto el registrador que calificó el instrumento lo cancelará de oficio.

Denegatoria

Se realizara cuando sea imposible su inscripción por no ser subsanables los vicios, errores, inexactitudes u omisiones que han sido encontrados en el Instrumento. Se realizara cuando las observaciones no sean subsanadas en el plazo dado y no se haya interpuesto ningún recurso por el interesado.

La denegatoria se hará por medio de una resolución donde se expresaran las razones y fundamentos legales. El interesado deberá retirar el instrumento o hacer uso de los recursos pertinentes.²²⁷

3.2.2.4. RECURSOS

3.2.2.4.1. RECURSO DE REVISIÓN

El recurso de Revisión consiste en el acto procesal administrativo mediante el cual, se impugnan las resoluciones que ocasionan un agravio a efecto de obtener su reconsideración, por parte del mismo registrador que resolvió.

²²⁷ En el Art. 5 de la Ley de Procedimientos Uniformes establece 1-Lugar de la notificación que el interesado expuso al presentar el documento 2-Los plazos se contarán desde el día siguiente al de la notificación. 3-El Art. 7 de la misma ley establece las personas que podrán recibir notificación interesado, su representante legal, mandatario, encargado o apoderado, teniendo 30 días hábiles para subsanar las observaciones.

En el Tratado Regional para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana, el primer recurso que el interesado puede interponer es la revisión, resultado de la calificación en la observación o suspensión del trámite registral²²⁸.

Se interpone ante el jefe inmediato del registrador sede, de forma escrita, a diferencia del recurso de revisión de la Ley de procedimientos, que se interpone ante el registrador que ha pronunciado la resolución;

Cuando el interesado no estuviere de acuerdo con la resolución del Registrador Sede que ordena la suspensión del trámite registral, y podrá recurrir al Recurso de Revisión, ante una Instancia Superior, que será interpuesta ante el jefe inmediato de dicho registrador y contendrá los siguientes requisitos:

- 1-** El Recurso de Revisión se elaborara por escrito.
- 2-** Se Interpondrá dentro de un plazo de 5 días hábiles siguientes al de la notificación de la expresada resolución.
- 3-** Se expondrán las razones que motivan el recurso;

²²⁸ En este punto cabe señalar que a diferencia del recurso de revisión regulado por la Ley de procedimientos uniformes, este si admite la interposición del recurso de revisión por dos motivos, la observación y la denegatoria del documento, en cambio en el Tratado Regional para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana el recurso de revisión solamente lo ocasiona la observación o suspensión del documento.

El Recurso de Revisión podrá ser presentado en el **REGISTRO SEDE** y en el **REGISTRO RECEPTOR** donde fue presentado el instrumento calificado. Cuando el Recurso de Revisión ha sido interpuesto en el **REGISTRO RECEPTOR**, se remitirá el escrito al **REGISTRO SEDE** dentro del siguiente día hábil.

Cuando ha sido recibida la documentación por el **REGISTRO SEDE**, se mandará oír dentro del tercer día hábil, al Registrador Sede que hizo la Calificación. El Recurso de Revisión se resolverá dentro del octavo día hábil.

229

FAVORABLE Cuando la resolución sea favorable al recurrente, el registrador hará la inscripción, devolverá los autos al Registrador Sede, y se insertara la resolución de mérito;

²²⁹ El Tratado Regional para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana manifiesta que se mandará oír al registrador sede, pero no dice nada de darle audiencia o mandar a oír al interesado o su representante legal para respetar el derecho de audiencia del mismo, sino solamente lo relega a la presentación del recurso por escrito solamente, en la Ley de procedimientos uniformes, regula que el resultado de los alegatos y la audiencia se levantará en acta, lo cual en el caso del recurso que regula el tratado no se podrá hacer debido a que no existiría la comparecencia del interesado físicamente, esto debido a la extraterritorialidad y los costos que esto produciría al recurrente.

DESFAVORABLE Cuando la resolución confirmare la observación que motivó la Suspensión, se devolverán los autos al Registrador Sede, y se insertara dicha resolución, para que el interesado subsane la observación dentro del término de 30 días hábiles de notificada la resolución.

En el caso que el Interesado no subsanare, el Registrador Sede denegará la inscripción.

3.2.2.4.2. RECURSO DE APELACIÓN

El recurso de Apelación²³⁰ es el Medio de impugnación concedido a los interesados para corregir los errores cometidos en la sentencia que hubiere denegado la inscripción de una Hipoteca Centroamericana.

Los Requisitos necesarios para interponer el Recurso de Apelación serán:

- a)** Que se hubiere denegado la inscripción de un instrumento.
- b)** Que sea desfavorable al interesado, lo resuelto en el recurso de revisión.

El Recurso de Apelación se interpondrá ante el funcionario de mayor jerarquía en materia registral del Estado Parte donde se recurre.

El plazo para interponer el Recurso de Apelación será de 10 días hábiles, y se contarán a partir del día siguiente de la notificación de la resolución respectiva.

²³⁰ El Recurso de Apelación se encuentra regulado en el Art. 20 lit. b, del Tratado de la Creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana.

La interposición del recurso se hará mediante un escrito que se presentará ante el registrador que pronunció la resolución de denegatoria o al jefe de la oficina que conoció de la revisión, en el que se expresará las razones que tenga el interesado para estimar que la resolución es indebida.

En la tramitación y resolución del recurso se observará, el procedimiento señalado en sus respectivas leyes en materia de Registros, cualquiera que sea el Registro del Estado Parte de que se trate.

El Tratado Regional permite que se realice el procedimiento respectivo del Estado parte donde se interpuso el recurso de apelación en todo aquello que fuese aplicable.

3.3. EJECUCION JUDICIAL DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

Los Títulos Ejecutivos consisten en instrumentos constitutivos de las obligaciones que serán garantizados con la Hipoteca Centroamericana, por tener Fuerza Ejecutiva.

Cuando el deudor no cumple su obligación, el acreedor esta facultado para utilizar la Ejecución Forzosa ejerciendo una Acción Ejecutiva mediante el fin que persigue.²³¹

²³¹ Ospina Fernández, Guillermo. Régimen general de las obligaciones. 8º Ed. Editorial Temis. Bogotá, Colombia 2005. Pág. 49.

En el Tratado Regional se establece el procedimiento de ejecución del Título Ejecutivo de la Hipoteca se regulara mediante la legislación interna del Estado parte en que se encuentre ubicado el inmueble²³².

La Regla General establece que la ejecución será efectuada por las autoridades judiciales de Primera Instancia en materia Civil.

La Excepción será cuando el Estado parte donde se lleve a cabo la ejecución no disponga de Tribunales Especializados en materia Mercantil, Comercial o Bancaria.

La Ejecución de la Hipoteca Centroamericana posee carácter ejecutivo por medio de la implementación de procedimientos judiciales sumarios uniformes, que servirán para mejorar los tiempos de respuesta y costos.²³³

²³² En nuestro Código procesal civil y mercantil en el Art. 33, se establece la competencia territorial el tribunal del domicilio del demandado o cuando las partes se hayan sometido por medio de instrumento fehaciente, sin embargo en los procesos en que se planteen pretensiones que versen sobre derechos reales, será competente también el tribunal del lugar donde esta la cosa, según lo manifestado por el artículo 35 del mismo cuerpo legal.

²³³<http://www.salvalex.com/actualizaciones-juridicas/52-actualizaciones-juridicas/224-Hipteca-Centroamericana.Html#>, Revista Jurídica Sálvales, Lunes 25 de octubre de 2010.

3.3.1. REQUERIMIENTO DE PAGO

En el Inicio de la Ejecución Judicial, el acreedor, solicitará al juez competente por medio de un escrito el Requerimiento de Pago por medio de un Apoderado Judicial.

El Requerimiento de Pago²³⁴ deberá ser elaborado por escrito cumpliendo estas reglas:

1º. El acreedor en el escrito deberá dirigirse hacia una autoridad judicial que tenga competencia y jurisdicción sobre el inmueble dado en garantía.

En este punto los litigantes procesalistas deberán tener conocimiento de la normativa procesal a través de las leyes orgánicas judiciales de cada Estado parte.

Regla General: La designación del Juez al que va dirigida. Excepción: Que en el país del Estado donde se ubica el inmueble funcione una oficina encargada de la Distribución de las demandas y solicitudes en el Estado Parte.

2º. Información que identifique al Acreedor; (Nombre, Apellidos, Nacionalidad, Numero del Documento de Identidad, Domicilio). con la finalidad de legitimidad al demandante

²³⁴ Trámite que realiza el Acreedor en los juicios ejecutivos, luego de la notificación, diligencia en la cual se requiere al demandado para que pague. En caso de ausencia o negativa de pagar, se prosigue la ejecución con la traba del embargo.

- 3º.** Información que identifique al Deudor y Garante Hipotecario cuando no fuere deudor, (Nombre, Apellidos, Nacionalidad, Numero del Documento de Identidad, Domicilio), con la finalidad de establecer la legitimidad al demandando.
- 4º.** Teoría Fáctica por medio de la narración cronológica y precisa de los hechos acontecidos y Teoría Jurídica estableciendo el fundamento legal en que se funda;
- 5º.** La cantidad Líquida de Dinero reclamado, de acuerdo al mecanismo de convertibilidad establecido en el Contrato. Será comprobado según lo establecido en la legislación del Estado Parte donde se efectúa el Requerimiento de Pago.
- 6º.** El Apoderado Judicial establecerá: a-Dirección para recibir Notificaciones, b-Dirección donde está ubicado el inmueble, c-Dirección para requerir el pago al Deudor y al Garante Hipotecario.
- 7º.** El lugar y la fecha de la solicitud.

Además La Solicitud de Requerimiento de Pago, deberá ser acompañada por el Documento de Crédito y el Documento de Hipoteca Centroamericana, la Identificación de Gravámenes u otras marginaciones sobre el inmueble, el nombre del actual propietario del inmueble Hipotecado, la Certificación Registral²³⁵ en que conste que la hipoteca está vigente, la

²³⁵ Documento legitimado y expedido por el Registro de la Propiedad, en el que se declara la situación de cargas de una finca o vivienda.

fecha de expedición de la Certificación que no podrá ser mayor a 30 días calendario, antes de presentar la solicitud de requerimiento de pago.

En el Requerimiento de Pago, El juez con vista de los documentos presentados²³⁶, emitirá la resolución ordenando el pago de lo que se debe incluyendo capital, intereses, comisiones, recargos, costas procesales y demás saldos a cargo del deudor, además es aquí donde el juez emite el auto de embargo.

Emitirá una resolución judicial ordenando pago de:

- 1- Capital**
- 2- Intereses**
- 3- Comisiones**
- 4- Recargos**
- 5- Costas Procesales**
- 6- Demás Saldos a cargo del deudor**
- 7- El Embargo del inmueble hipotecado y**
- 8- Ordenará la intervención del inmueble hipotecado, si lo solicitare el acreedor.**

²³⁶ Cuando el artículo 24 del Tratado Regional para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana determina que el juez ante quien se presente el requerimiento de pago con vista de los documentos presentados... este termino “con vista” no significa que el juez antes de admitir la solicitud no esté certero de la legitimidad del demandante y la fuerza ejecutiva del título presentado, estos dos requisitos aunque no los menciona el tratado son fundamentales a la hora de admitir la solicitud.

La Certificación de esta Resolución Judicial se remitirá al Registro de Propiedad Inmobiliaria del Estado Parte en que está situado el inmueble, para que se realice la Anotación de Embargo.

Por medio de El Embargo, el deudor queda privado de la administración del bien, la cual pasa al depositario, por medio de la privación del derecho de disposición de la cosa, que da origen al remate, de los bienes embargados sobre el inmueble que esta hipotecado.²³⁷

La Notificación del Requerimiento de pago se realizara por medio de Resolución Judicial donde se notificará al Deudor y al Garante Hipotecario, para que se pague al Acreedor en un plazo máximo de 15 días hábiles siguientes al de la notificación.

²³⁷ El Art. 623 del Código Procesal Civil y Mercantil al manifiesta que son nulos de pleno derecho los embargos de bienes inembargables, para mayor referencia el Art. 621 del mismo cuerpo legal da una definición de lo que se consideran bienes inembargables, debido a que el tratado no lo menciona, en el supuesto caso que se embargaran este tipo de bienes el tratado no da una posible solución al problema, pudiendo el juez hasta decretar nulo de pleno derecho el embargo por ser bienes inembargables, es por ello que se pide la certificación extractada del inmueble.

La Notificación incluye el traslado de copia de la demanda ejecutiva a las partes que intervienen en el proceso judicial, como un medio indispensable para facilitar la defensa del ejecutado, y valorar si puede o no oponerse a la ejecución.

La Notificación constituye un verdadero derecho subjetivo procesal de las partes; debiendo notificarse las resoluciones, no sólo a las partes, sino a toda persona a quién interese o deban intervenir en el proceso, siendo un requisito de validez.

El efecto principal de la notificación es hacer del conocimiento del ejecutado que no puede disponer libremente de sus bienes, es decir, estando afectados a la ejecución el uso y goce de los mismos se encuentra limitado por la resolución judicial.

La Notificación del requerimiento de pago²³⁸ contendrá la identificación del acreedor, deudor, garante hipotecario y tribunal ante quien se ha interpuesto la solicitud de requerimiento de pago, indicando dirección exacta del notificador que lo tramita, nombre de la persona a quien se le hace la notificación, en este caso será el deudor y el garante hipotecario, número de expediente, lugar día y hora de la diligencia suscrita o firmada por el notificador y la persona a quien se le notifica, entregando la esquila y copia íntegra del expediente en que consta el trámite de requerimiento de pago;

²³⁸ Esta notificación hará las veces del emplazamiento debido a que entre otras cosas también se está notificando el embargo en sí, y como lo establece en el Art. 462 del Código de Procedimientos Civiles y Mercantiles la notificación del decreto de embargo equivale al emplazamiento.

El Art. 27 del Tratado Regional establece la inclusión de los notarios en los actos de notificación de las resoluciones judiciales que ordena el pago de la deuda. Se puede dejar la notificación y sus anexos al representante legal, dependientes o empleados que se hallen en el lugar. También podrá hacerse la notificación a través de mandatario especial previamente designado en la escritura de constitución de hipoteca centroamericana específicamente para efectos de las resoluciones del trámite de ejecución

Entre las Consecuencias Jurídicas que genera la Notificación se puede mencionar:

- a)** Posibilidad de intervenir en las diligencias judiciales.
- b)** Impugnación cuando la resolución judicial produce agravio.
- c)** Vulneración al derecho de audiencia a las partes, previo pronunciamiento de sentencia definitiva o interlocutoria que produce nulidad.

3.3.2. EXCEPCIONES DEL DEUDOR²³⁹

El Deudor y el Garante Hipotecario, podrá formular oposición por escrito mediante las siguientes excepciones:

- 1-** Pago Efectivo;
- 2-** Error en la Liquidación;
- 3-** Prescripción o Caducidad; y
- 4-** Cancelación de la Hipoteca;

²³⁹ www.revistajuridicaonline.com

El Deudor y el Garante Hipotecario, deberán probar en un término de 5 días hábiles y solamente por medio de instrumentos públicos o auténticos que acompañarán al escrito correspondiente.

Pago Efectivo

El pago extingue la obligación. La ley exige la acreditación documental del pago.²⁴⁰ Esta prueba puede hacerse tanto por medio de un documento público como por medio de documento privado.

Cuando el deudor o ejecutado no dispone del documento justificativo de pago, no podrá admitir la oposición, ni siquiera iniciar el trámite ante los juzgados.

Error en la Liquidación

Se deberá contemplar la cantidad global de la deuda en el título de ejecución que se prevé en la realización forzosa, incluyendo los intereses generados por la deuda principal y los intereses moratorios, desde que se notificó la sentencia;

Prescripción

La prescripción es una de las instituciones más importantes del Código Civil, consiste en el abandono de la acción por parte del acreedor por lo tanto se considera que existe una presunción de pago.

La prescripción tiene que ser alegada y no puede declararla de oficio por el juez, puede suspenderse o interrumpirse cuando la ley así lo indique.

²⁴⁰ www.notariosyregistradores.com

Caducidad

la Caducidad es un modo de extinción de la relación procesal, y se produce por inactividad de los sujetos procesales, consiste en un procedimiento que se extingue cuando se ha cumplido un plazo perentorio, por la ley o por el Juez.

Cancelación de la Hipoteca

El Derecho de Hipoteca se constituye y se extingue por medio de su inscripción respectiva en el Registro de la Hipoteca Centroamericana.

Cuando se ha finalizado la Cancelación de un crédito bancario es recomendable proceder a inscribir la cancelación registral de la hipoteca Centroamericana en el Registro Regional.

El Deudor podrá alegar las anteriores para hacer del conocimiento del juez, que el derecho de dominio que ejerce sobre el inmueble es legítimo.

3.3.3. OPOSICIONES

La oposición es un trámite eventual, se utiliza para determinar si la ejecución debe o no proseguir, al deudor es a quien le corresponde la carga de la prueba, mediante presentación del escrito deduciendo dicha oposición.²⁴¹ y los documentos que justifiquen esos hechos.

²⁴¹ Suárez Robledano, José Manuel. La ejecución provisional de títulos extrajudiciales y la ejecución de sentencias de la nueva ley de enjuiciamiento

En caso de oposición el tribunal resolverá dentro de 5 días hábiles siguientes a su presentación. Desestimando o Declarando la procedencia de la Oposición en dos casos:

- 1- La ejecución del requerimiento de pago.
- 2- La revocación del requerimiento de pago.

3.3.4. MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

El único medio de Impugnación que se permitirá en las Resoluciones dictadas en este Procedimiento de Ejecución Judicial será el Recurso de Apelación y se interpondrá ante el juez que emitió la resolución, dentro de los 3 días hábiles siguientes al de la notificación.

Cuando se haya interpuesto la Apelación se remitirán los autos al tribunal superior, quien resolverá el recurso dentro de 15 días hábiles siguientes a su recepción.

3.3.5. SUBASTA O REMATE DEL INMUEBLE

Después del vencimiento del plazo otorgado al deudor para pagar, el juez dentro del tercer día hábil, ordenará la publicación de carteles para subasta o remate, en la sede del tribunal en donde se llevara a cabo la ejecución judicial del inmueble.

civil. Edición Lerko print. Cuadernos de Derecho Judicial. Consejo general del poder judicial. Madrid, España 2000.

El juez ordenara su publicación dos veces consecutivas en un diario de circulación nacional en el Estado Parte donde se está ejecutando el inmueble dado en garantía, señalando: Lugar, fecha y hora de la diligencia y el precio base de la subasta o remate.

La subasta se llevará a cabo en el lugar, fecha y hora señalados para su realización. Se dará el inmueble a quien ofreciere un mejor precio y no haya quien mejore la última postura.

Convocatoria de Subasta

1- Publicidad de la Subasta

En el Art. 656 del Código Procesal Civil y Mercantil, se regula la publicidad de la subasta judicial²⁴² desde el aspecto técnico y finalista.

2- Contenido del Edicto de la Subasta

El contenido del Edicto de la Subasta de bienes inmuebles establece la situación posesoria del bien inmueble.

Requisitos para participar en Subasta

Los requisitos para participar en una subasta son: ser mayor de edad, no estar inhabilitado por resolución judicial, no incurrir en las incompatibilidades que determina el Código Civil, realizar previamente la consignación o depósito: en metálico o aval bancario.

²⁴² Suárez Robledano, José Manuel. La ejecución provisional de títulos extrajudiciales y la ejecución de sentencias de la nueva ley de enjuiciamiento civil. Ed. Ierko print. Cuadernos de Derecho Judicial. Consejo general del poder judicial. Madrid, España 2000.

Los requisitos para participar el día en que se realice la subasta el interesado deberá: identificarse con su documento personal para su identificación, presentar el resguardo del ingreso del depósito realizado en la cuenta corriente, de la que es titular el órgano judicial

Intervención de los postores a una Subasta

En una subasta, se puede intervenir de dos manera distintas: presencialmente, mediante su asistencia al acto de la subasta o realizando su propuesta por medio de un sobre cerrado, presentándolo antes del acto de la subasta, mediante un escrito en el que se hará constar que se adjunta el sobre cerrado, se indica el precio ofrecido, y se acompaña del resguardo de haber realizado el ingreso del depósito.

El sobre tiene que ir dirigido al Juzgado, con el nombre y dirección del ofertante y el número de expediente de la subasta o el nombre del deudor. Al inicio de la subasta se abren los sobres y se leen en público las ofertas, tendrán el mismo valor que las orales.

Condiciones de la Subasta

Para tomar parte en la subasta los oferentes deberán identificarse y declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la misma.²⁴³

Depósito.

El Postor deberá consignar el 10% de la base del remate mediante: Cheque Certificado, Depósito, Certificado de Garantía, Cheque de Gerencia,

²⁴³ www.e-justicia.es/subastas/congesubmue.htm

Cheque de Caja, u otra que permita la ley del Estado Parte en que se lleve a cabo la ejecución.

El depósito debe ingresarse en la cuenta de Depósitos y Consignaciones del Juzgado, donde entregarán un justificante del ingreso.

Desarrollo de la Subasta

El Secretario Judicial iniciara con la lectura y relación del bien estableciendo las condiciones generales de la subasta. Los ofrecimientos se irán anunciando en voz alta.

El precio que se indica como tipo de subasta, es el que se estima que debería conseguirse como mínimo y sobre este precio girarán las ofertas. Cuando se trata de ejecuciones hipotecarias el precio de la subasta se fija en la escritura;

Terminación de la Audiencia de Subasta

El acto de la subasta, será presidido por el Juez, comenzará con la lectura de la relación del bien y condiciones especiales de la subasta.

Cada inmueble debe subastarse por separado, la subasta terminará con el anuncio de la mejor postura y el nombre de quien la formula.²⁴⁴

Cesión de Remate

El interés en la Cesión del Remate, se centra en evitar una transmisión patrimonial, para adquirir un bien en subasta, pagar impuestos y otros

²⁴⁴ Ibidem.

gastos. Posteriormente se venderá el inmueble y el comprador tendrá también que pagar impuestos y gastos.

Aprobación del Remate

En el Tratado Regional se establece la dación en pago como una consecuencia de la falta de postores a la hora del remate, dada por las condiciones que se exige.

Cuando llegada la hora, no hubiese ninguna postura admisible, se hará constar así en el acta y se adjudicará en pago del bien inmueble al acreedor.

La Diligencia Judicial del Remate se consignará en un Acta firmada por las siguientes personas: 1-el Juez, 2-el Comprador o el Adjudicatario, y 3-el Secretario del Tribunal.

Publicados los carteles de subasta, no se suspenderá por ningún motivo. Cuando haya ocurrido 1-el remate, 2-la dación en pago 3-la adjudicación, No se admitirá apertura de subasta ni pujas, sean las que fueren.

El adjudicatario de la subasta pedirá al Juez dentro del tercer día hábil siguiente, el pago ofrecido²⁴⁵. El Juez entregara los bienes al adjudicatario con recibo, según corresponda.

²⁴⁵ Ibidem.

Cuando el adjudicatario no cumple las condiciones del remate perderá su depósito de 10% y será entregado al acreedor el inmueble rematado, en concepto de daños y perjuicios.

Por Instancia de parte, el Juez ordenará a los ocupantes el desalojo del inmueble, concediéndoles un término de 30 días hábiles para que desocupen.

Título de propiedad

El Título de Propiedad y Posesión que recibirá el comprador o adjudicatario del inmueble, será La Certificación del Acta de Remate y el AutoJudicial o su Protocolización.

El Comprador o Adjudicatario deberá inscribir en el Registro de Propiedad Inmobiliaria la Certificación del Acta de Remate y el AutoJudicial o su Protocolización para que surta efectos contra Terceros.²⁴⁶ El juez librará oficio al Registro Sede ordenando la Cancelación de los Gravámenes y Anotaciones posteriores a la Inscripción de la Hipoteca.

Inscripción en el Registro de la Propiedad

La inscripción en el Registro de la propiedad a favor de la persona que se haya realizado el bien, se hará mediante testimonio del auto en el que se apruebe la realización del bien, o del convenio a que hubieran llegado las partes

²⁴⁶ Ibidem.

El testimonio de dicho auto será título suficiente a los efectos de cancelar la anotación o gravamen en virtud del cual se ha realizado el bien, debiendo hacerse costar en el auto también todas las cargas y gravámenes.

Aplicación del Derecho Común

Cuando el Requerimiento de Pago fuere declarado sin lugar por incumplimiento de los requisitos, el acreedor podrá promover la Acción Ejecutiva mediante el procedimiento establecido por el Derecho Común del Estado Parte donde este ubicado el inmueble.

Cuando ha finalizado el Procedimiento de Requerimiento de Pago establecido en el presente Tratado, el Deudor podrá controvertir la obligación por la vía establecida por el Derecho Común del Estado Parte el que se encuentre ubicado el inmueble.

CAPITULO 4

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. CONCLUSIONES

- a) La Hipoteca Centroamericana es un acontecimiento histórico, único a nivel mundial, tiene su origen en un Tratado Internacional y rige para todos los países de Centroamérica, Panamá y Republica Dominicana que suscriban y ratifiquen el Tratado Centroamericano.

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

- c) El Proyecto de la Hipoteca Centroamericana permitirá impulsar la actualización de catastros, para crear un sistema interregional de información sobre la titularidad de la propiedad de un inmueble. Para la operatividad de la Hipoteca Centroamericana los Estados Parte se permitirá incorporar las mejores prácticas de la región en los procesos administrativos, registrales y catastrales.

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

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

- f) Por medio de la Hipoteca Centroamericana, los países que conforman el Sistema de Integración Centroamericana serán percibidos internacionalmente como una región, bloque o grupo de países y no como un países individuales.

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

4.2. RECOMENDACIONES.

Después de haber concluido la investigación sobre los Efectos Jurídicos de la Hipoteca Centroamericana en El Salvador, como grupo de tesis realizamos las siguientes recomendaciones:

- a) A los Jefes de Estado de Centroamérica, Panamá y Republica Dominicana para que puedan dar seguimiento continuo a los Acuerdos y Tratados Internacionales que son firmados y ratificados en la región, para que se conviertan en Prioridad en la Agenda Política de cada gobierno, para alcanzar la integración regional y el beneficio de todos los habitantes.

- b) Al Sistema de Integración Centroamericano (SICA) para que actúe como ente intermediario en la adquisición de equipo informático, estructura física y capacitación humana que se requiere, para la implementación de la Hipoteca Centroamericana en los países de la región.
- c) Al Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (CRICAP), para que agilice los trámites administrativos en la elaboración y presentación de los Manuales y Reglamentos para la difusión de la Hipoteca Centroamericana.
- d) A la Asamblea Legislativa de El Salvador, para que analicen el Proyecto de Ley, y ratifiquen el Tratado Regional de la Hipoteca Centroamericana a la mayor brevedad posible.
- e) A la Universidad de El Salvador por medio de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, para que incorpore en el pensum académico la asignatura sobre el Derecho de Integración Centroamericano, para fomentar la unidad e integración, en temas de trascendencia nacional e internacional, que tengan incidencia jurídica en El Salvador.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

ALESSANDRI RODRÍGUEZ, ARTURO - SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL, **“Curso de Derecho Civil”**, Tomo III, Editorial Nascimento, primera edición, Buenos Aires, Argentina 1940.

BARBANCHO TOVILLAS, FRANCISCO JOSÉ **“Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil. Consejo General del Poder Judicial”**. Tomo II, Madrid, 2000.

BAYO DELGADO, JOAQUÍN. **“Comentarios a la nueva ley de Enjuiciamiento Civil”**. Consejo General del Poder Judicial. Madrid, España. 2000.

BULMER THOMAS, VÍCTOR **“Integración Regional en Centroamérica”**, 1º Edición., Editorial FLACSO-SSRC, Costa Rica, 1998.

CACHÓN CADENAS, M. **“Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento”**, Dir. A. M. Lorca Navarrete, Tomo III, Valladolid, Lex Nova, 2000.

CANALES CISCO, OSCAR ANTONIO. **“Derecho Procesal Civil Salvadoreño”**. 2º Edición. Editorial Gráficos UCA. El Salvador 2003.

CANALES CISCO, OSCAR ANTONIO. **“Medios de Impugnación en El Proceso Civil Salvadoreño”**, Tomo III. 1º Edición. Editorial Gráficos UCA. El Salvador 2005.

CHAMORRO EDGAR J. Y NÁJERA RUBÉN E. **“Orígenes, Evolución y Perspectivas de la Integración Centroamericana”**, Panorama Centroamericano, Temas y Documentos de Debate. INCEP, Instituto Centroamericano de Estudios Políticos, 1996.

DE LA OLIVA SANTOS, IGNACIO DÍAZ PICAZO GIMÉNEZ, Y OTROS. **“Derecho Procesal Civil: Ejecución Forzosa Procesos Especiales”**. 3º Edición. Editorial Universitaria Ramón Areces. Madrid, España 2006. Pág. 78.

FERNÁNDEZ, MIGUEL ÁNGEL. **“Derecho Procesal Civil”**, Tomo III. Editorial Centro de estudios Ramón Areces, S.A. Buenos Aires, Argentina.

GARBERÍ LLOBREGAT, JOSÉ Y OTROS. **“Los Procesos Civiles”**, comentarios a la ley de enjuiciamiento civil, con formularios y jurisprudencia. Tomo IV. Editorial Bosch, Sevilla España.

GIMENO SENDRA, VICENTE Y VALENTÍN CORTES DOMÍNGUEZ. **“Derecho Procesal: Proceso Civil”**. Tirant lo Blanch, Valencia, España. 1993.

GUTTRY DE ANDREA, **“El Proceso de Integración Regional en Centroamérica”**, Universidad Rafael Landivar, Guatemala, 1992.

GÓMEZ SÁNCHEZ, JESÚS. **“La Ejecución Civil”**, aspectos teóricos y prácticos del libro tercero de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Editorial Dykinson, 2002. Pág. 690.

MELLADO, J. M.. Prólogo a la obra de OCHOA MONZÓ. **“Localización de Bienes en El Embargo”**. Barcelona, Bosch, 1997.

OSPINA FERNÁNDEZ, GUILLERMO. **“Régimen general de las Obligaciones”**. 8º Edición. Editorial Temis. Bogotá, Colombia 2005. Pág. 49.

PODETTI, RAMIRO J. **“Tratado de Ejecuciones”**. 3º Edición. Buenos Aires, Argentina 1997.

PRIETO-CASTRO, L. **“Tratado de Derecho Procesal Civil”**, 2.a Edición., Tomo II, Pamplona, Aranzadi, Pág. 265.

SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL Y ARTURO ALESSANDRI RODRÍGUEZ. **“Curso de Derecho Civil Los bienes y los Derechos Reales”**. 3º Edición, Editorial Nascimento, Santiago Chile, 1974.

VESCOVI, ENRIQUE. **“El Código Procesal Civil Modelo para Iberoamérica”**. Instituto Iberoamericano de Derecho Procesal. 2º Edición. Fundación de Cultura Universitaria, Montevideo, Uruguay. 1976.

PAGINAS ELECTRÓNICAS

<http://www.ccj.org.ni/press/seminarios/panama-jul-07/IntegrComerDesarro.pdf>

<http://es.wikipedia.org/wiki/hipoteca>.

<http://www.cnr.gob.sv>

<http://www.registro-propiedad.org.gt>

<http://registronacional.com/nicaragua>

<http://www.registronacional.go.cr>

<http://www.registro-publico.gob.pa>

<http://www.Diariocolatino.Com/Es/20100407/Nacionales/78634/>

<http://www.Sigloxxi.Com/Pulsoeconomico.Php?Id=761&Fecion=20100125>

http://www.Centralamericadata.Com/Es/Article/Home/Region_Implementaria_La_Hipoteca_Centroamericana

http://www.Centralamericadata.Com/Es/Article/Home/Mercado_De_Propiedades_Para_Vacacionar_En_Crisis

http://www.Centralamericadata.Com/Es/Article/Home/35_Millones_Invierte_Ifc_En_La_Hipotecaria

<http://www.Sica.Int/Busqueda/Centro%20de%20documentaci%C3%B3n.aspx?Iditem=20254&Idcat=10&Ide>

http://www.Martesfinanciero.Com/History/2010/03/23/Dossier_3.Asp

LEGISLACION

CONSTITUCION DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR

DECRETO DE CREACION DEL CENTRO NACIONAL DE REGISTRO Y SU REGIMEN ADMINISTRATIVO

LEY DE CATASTRO

LEY DE CREACION DE LA UNIDAD DEL REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES

LEY DE LA DIRECCION GENERAL DE REGISTROS

LEY RELATIVA A LAS TARIFAS Y OTRAS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS

REGLAMENTO DE LA LEY DE REESTRUCTURACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECAS

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

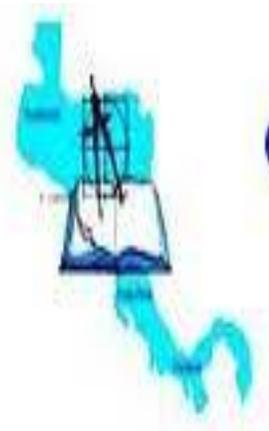
CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL

ANEXO N° 1

ENTREVISTA

LICDA. RUTH JEANNETTE CUESTAS

SECRETARIA EJECUTIVA



**Consejo Registral Inmobiliario
de Centroamérica y Panamá
-CRICAP-**

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIA SOCIALES

SEMINARIO DE GRADUACION

ENTREVISTA AL CONSEJO REGISTRAL INMOBILIARIO PARA

CENTROAMERICA Y PANAMA (CRICAP)

CARGO: SECRETARIA EJECUTIVA DEL CRICAP

Sr. (a) Entrevistado(a):

Actualmente se realiza una investigación académica sobre los Efectos Jurídicos provocados por la implementación de la Hipoteca Centroamericana en El Salvador.

Usted ha sido seleccionado(a) para brindar información relevante para nuestra investigación, por lo tanto le solicitamos responder a las siguientes interrogantes, cuyas respuestas serán valiosas para el estudio que realizamos. Gracias por su colaboración.

1. ¿Qué es para usted la Hipoteca Centroamericana?

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

En términos jurídicos la hipoteca centroamericana es un instrumento de garantía que se creará en toda la región y que va permitir indistintamente en cualquiera de los países suscriptores del tratado una garantía para operaciones crediticias.

La hipoteca centroamericana permitirá el desarrollo inmobiliario de la región, y fortalecerá el proceso de integración regional. Porque desde afuera la perspectiva que tienen de nosotros es de una sola región. La hipoteca

centroamericana consiste en un instrumento de circulación regional, por que esa es la percepción externa de los Inversionista hacia Centroamérica.

2. ¿Es factible de establecer un instrumento de Hipoteca Uniforme para la región Centroamericana?

La Factibilidad de la Hipoteca Centroamericana inicio con el Tratado Regional y se desarrollo en los primeros seis meses del proyecto, mediante el estudio de factibilidad regional realizado por un consultor internacional en que se abordaron estudios comparativos de la legislación notarial, registral, catastral, bancaria.

La primera fase del proyecto consistió en el análisis de factibilidad del proyecto. Tenemos una base histórica y una base de normativa jurídica común de índole español y chileno basados en el derecho romano y con influencia latina. Necesidad común de la región de contar con este instrumento, debido a que no existe aun en ninguna parte un instrumento crediticio o jurídico que nos permitiera hacer este tipo de operaciones con la fluidez que la hipoteca permitirá realizarla.

3. ¿Por qué no se ha establecido una Hipoteca Regional a pesar del interés de los países Centroamericanos?

Reunir siete países y definir reglas iguales para todos los países en la región provocaron confrontaciones y discusiones fuertes con los Registros y los Bancos Centroamericanos.

La Hipoteca Centroamericana requiere un esfuerzo de integración, organización y visión que posibilite implementarla en la región. Se viene trabajando desde hace cinco años (2005-2010). El CRICAP definió en dos

años su proyecto y los otros tres años han sido por un estancamiento político en la ratificación y aprobación del Tratado Regional.

4. ¿Que no se apruebe el Tratado de la Creación e Implementación de La Hipoteca Centroamericana producirá la no existencia de una Hipoteca Regional en Centroamérica?

La hipoteca centroamericana es un proyecto avanzado, el Tratado se encuentra en la etapa de Ratificación y una vez aprobado se convertirá en un instrumento, en una normativa jurídica regional, que será complementada por los manuales o reglamentos de procedimientos.

En esta Etapa se están buscando los fondos para la creación Física en cada país del Registro Centroamericano y su respectivo funcionamiento Virtual por medio del soporte técnico e informático para hacer posible su operatividad.

Aunque existe un Tratado Regional que ha sido firmado, no se puede llevar a cabo mientras no haya un Registro Centroamericano y la figura del Registrador Centroamericano es esencial para su funcionamiento. En las otras áreas no se tiene nada especializado.

Un Notario puede ser cualquier Notario, y para que tengan validez sus actos debe estar previamente registrado. Un Juez puede ser cualquier Juez siempre y cuando siga el proceso.

5. ¿Que no exista un sistema registral inmobiliario actualizado en algunos países Centroamericanos afectara la creación de la Hipoteca Centroamericana?

El Tratado Regional existe, esta firmado y su tiempo de elaboración fue un año calendario, Desde Junio 2006 en la Cumbre de Panamá, se autoriza a trabajar y elaborar el Proyecto, Hasta Junio 2007 se estaba entregando el Tratado Regional terminado y consensuado por todas las Cancillerías, hasta que finalmente fue firmado en seis meses.

La principal debilidad del Sistema de Integración Centroamericano consiste en:

1- La falta de seguimiento continuo en los Acuerdos adoptados en la región. Existe un problema técnico de seguimiento de los Tratados Internacionales que se firman.

2- La Prioridad en la Agenda Política Interna de cada Gobierno se basa en las valoraciones y apoyo a los proyectos de gobiernos anteriores para su seguimiento o cesación.

En el caso Hipotético en que NO se ratificara el Tratado Regional por los siete países, con solo los tres países que hayan ratificado el Tratado, el Registro estaría en la obligación de lanzar e implementar el modelo de la Hipoteca en el Mercado Centroamericano.

En el caso Hipotético en que SI se ratificara el Tratado Regional por los siete países, y el proyecto se desarrollara a plenitud, pero durante su Ejecución la Hipoteca Centroamericana no se consolida como un instrumento agradable para los Usuarios, por ser muy complicado, por cobrarse un

servicio carísimo, por que existiera cualquier razón por la cual no es viable, y no puede operar, nunca va a operar.

En la Hipoteca Centroamericana la aprobación y ratificación del Tratado Regional no garantiza el éxito del Proyecto.

6. ¿Se impulsa el fortalecimiento institucional de los registros de la propiedad en Centroamérica con la creación de la Hipoteca Centroamericana?

La Premisa de la que parte la Hipoteca Centroamericana consiste en que los registros nacionales inmobiliarios de cada país de Centroamérica no están actualizados.

La Hipoteca Centroamericana obligara a que los países de la región actualicen su base de datos inmobiliarios y fortalezcan su estructura institucional.

7. ¿Se debe crear un sistema informático único en Centroamérica para que se perfeccione la constitución de la Hipoteca Centroamericana?

Definitivamente, pero para eso deben realizarse Consultarías para la elaboración y desarrollo del software y soporte tecnológico, para crear un Sistema de Registro Regional, capaz de administrar la información registral y catastral en Centroamérica.

8. ¿Que dificultad tendrá la Hipoteca Centroamericana por la falta de modernización de los registros de la propiedad en algunos países Centroamericanos?

La Modernización de los registros de la propiedad se solucionaran por medio de la Hipoteca Centroamericana mediante la incorporación del

Sistema de Folio Real para realizar un procedimiento por demanda diaria, poco a poco, se va a ir saneando la información del folio personal al folio real, para que se pueda incorporar la información al Sistema de Registro Regional.

Entonces se migra la información del Libro de Folio Personal, y se realizaba el cambio o Traslado al Sistema Informático de Folio Real, que es una acción adicional que realizaba el Registro de forma interna.

El Procedimiento consistirá en lo siguiente: se cierra el Libro y se establece que se cierra esta Inscripción y es trasladada al Sistema de Registro Regional con el numero de matricula tal, correspondiente al sistema de folio real computarizado, para evitar de que se le siga realizando inscripciones en el Libro de Folio Personal donde con anterioridad estaba la información del Inmueble. Para modernizar todo el registro inmobiliario, dependerá de la movilidad del sistema, puede tardarse cinco o diez años, eso obligara a los países a que actualicen y modernicen sus bases de información inmobiliaria.

9. ¿Considera que producirá un gran costo económico por parte de las entidades financieras el crear una Hipoteca Centroamericana?

La percepción de la Hipoteca Centroamericana debe verse desde dos ópticas: El Fortalecimiento de Inversión y el Fortalecimiento Técnico Fortalecimiento de Inversión.

El Proyecto de la Hipoteca Centroamericana al inicio recibirá un capital semilla, pero con el tiempo será autosostenible con los aranceles que se cobren por los servicios prestados. En este momento existen solicitudes concretas dirigidas al BID y a la Unión Europea.

Se esta trabajando en la elaboración del Proyecto de Bien Publico Regional VIP que surge por medio de fondos no reembolsables del BID por 1.3 millones de dólares. Y además se han solicitado fondos a la Unión Europea por medio del PAIRCA por la cantidad de ciento cincuenta mil dólares, como un apoyo a la integración regional Centroamericana, para equipar e instalar en físico cada oficina dentro de cada registro nacional, para la compra y equipamiento de las oficinas, como la adquisición de Computadoras de escritorio o un Scanner de ultima generación, o el tema de la Inter conectividad de los registros centroamericanos entre si por medio de una red virtual.

Fortalecimiento Técnico

En el aspecto técnico se esta trabajando en los manuales, se capacitaran a todos los miembros de los países, para que todos hablemos sobre el mismo lenguaje, y todo se realice de una forma eficiente.

Los Fondos que provienen del Banco Interamericano de Desarrollo consisten en fondos por diez millones de dólares, de los cuales un millón no reembolsable serán destinados para el Proyecto Regional de la Hipoteca Centroamericana, esperamos que se aprueben los fondos del BID en los meses de Abril, Mayo y Junio del año 2011.

De aprobarse el Proyecto pasaríamos en el siguiente Semestre de Julio, Agosto y Septiembre del año 2011, para realizar consultarías de elaboración y desarrollo del software y soporte tecnológico.

10. ¿Que beneficios obtienen los países Centroamericanos al crear e implementar la Hipoteca Centroamericana?

La Hipoteca Centroamericana dará seguridad jurídica sobre la ubicación registral de un inmueble por medio de un catastro actualizado en los países que integran la región.

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

- Existe un régimen transitorio en el Tratado Regional que establece un cobro máximo, por medio de la aprobación del Arancel Centroamericano.
- No es necesario desplazarse a otro país de la región.
- El tiempo de Desplazamiento es breve por realizarse la transacción por medio virtual.
- Existe una desmaterialización virtual del Instrumento que se realiza por medio de la modernización como se hace con la firma electrónica.
- No se deben hacer los trámites Consulares del Apostillado, te ahorra tiempo y dinero.
- No debes salir del país, no se gasta en transporte aéreo o terrestre.
- No debes contratar Bufetes Regionales o abogados en otro país para que sirvan como intermediarios.
- En cualquier país se puede pedir un informe registral o una Certificación Extractada.
- Cualquier usuario tiene acceso a la información del inmueble en cualquier país de la región donde se encuentre ubicado, por medio de la base de datos regional que tiene a su disposición.

- No es necesario contratar una empresa de Correo Centroamericana para enviar y recibir documentos legales confidenciales sobre clientes o inmuebles.

11. ¿Cuales son las diferencias principales entre la Eurohipoteca y La Hipoteca Centroamericana?

La Eurohipoteca consiste en un estudio, una guía, una visión, una expectativa, no tienen una ley Europea para el manejo de la Hipoteca, por lo tanto se les dificulta implementarla por la diversidad de sistemas integrados.

La Eurohipoteca ha sido pensada como un Instrumento de circulación regional, con la finalidad de validar el Instrumento de la Hipoteca en cualquier país de la Unión Europea.

La Hipoteca Centroamericana es una normativa jurídica que ha surgido de un Tratado Regional, tiene un nivel de avance en el Proyecto, que esta en la espera de su ratificación e implementación en la región. En Centroamérica el entorno ha posibilitado su funcionamiento por medio de un sistema integrado, una legislación, una historia común, un lenguaje, y negocios integrados.

ANEXO Nº 2

ENTREVISTA

**LIC. MARIANO GUZMÁN
ASOCIACION BANCARIA SALVADOREÑA
DIRECTOR EJECUTIVO**



**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIA SOCIALES
SEMINARIO DE GRADUACION**

**ENTREVISTA A LA ASOCIACION BANCARIA SALVADOREÑA
(ABANSA).**

CARGO: DIRECTOR EJECUTIVO DE ABANSA

Sr. (a) Entrevistado(a):

Actualmente se realiza una investigación académica sobre los Efectos Jurídicos provocados por la implementación de la Hipoteca Centroamericana en El Salvador.

Usted ha sido seleccionado(a) para brindar información relevante para nuestra investigación, por lo tanto le solicitamos responder a las siguientes interrogantes, cuyas respuestas serán valiosas para el estudio que realizamos. Gracias por su colaboración.

1. ¿Cuál es la importancia de establecer la Hipoteca Centroamericana en El Salvador?

Para los Bancos de la Región Centroamericana el proyecto de la Hipoteca Centroamericana permitirá simplificar y agilizar las operaciones crediticias regionales que desde hace quince años ya existían y que se han venido realizando con antelación.

El Registro Publico Centroamericano interconectado en línea permitirá dar seguridad jurídica a toda la base de datos que se incorpore desde toda Centroamérica.

2. El Mercado Hipotecario necesita la implementación de una Hipoteca Regional para crecer financieramente?

La Hipoteca Centroamericana se desarrolla en el corto plazo en un mercado primario y en un mediano plazo sobre el mercado secundario.

Si aprobáramos hoy la Hipoteca Centroamericana, tendríamos que esperar alrededor de cinco o diez años para tener suficiente materia prima, para generar un mercado secundario de hipoteca.

Actualmente aunque se utilizara todo el crédito hipotecario actual para incluirlo en el mercado secundario nos encontraríamos en el dilema que las Hipotecas no son homogéneas, unas Hipotecas van a ser más competitivas que otras.

3. ¿Están las Entidades Financieras en El Salvador preparadas estructuralmente para que se implemente una Hipoteca Centroamericana?

Las Instituciones Financieras Bancarias tienen personal capacitado para realizar operaciones crediticias regionales desde hace quince años.

La normativa legal de la Superintendencia Financiera exige que para otorgarse un crédito hipotecario debe realizarse un análisis de riesgo y establecimiento de Categorías.

Un Cliente Salvadoreño que solicita un crédito a Scotiabank El Salvador para comprar un inmueble en Panamá, no necesita ir hasta Scotiabank Panamá ha solicitar el Crédito.

Se realiza un análisis de riesgo, El banco debe conocer cuál es tu nivel de ingreso, tu flujo, tus deudas, tu forma de vida, con un perfil se analiza si eres un Deudor que va a pagar y según las probabilidades de no pago se te clasifica en la categoría de A, A2, B, C1, C2, D, D1, D2, E La información que obtienen los Bancos se realiza por medio de un Buró de Créditos, que me refleja un comportamiento de pago cuando tu pagas el crédito.

4. ¿Podrán las entidades financieras situadas en El Salvador competir con los demás bancos de los países Centroamericanos en los servicios crediticios cuando se implemente la Hipoteca Centroamericana?

Sí, todo dependerá del funcionamiento y aplicación de la Hipoteca Centroamericana, debe tomarse en cuenta la tasa de interés de la institución financiera, la eficacia que tenga el Registro donde está ubicado el inmueble y las condiciones para realizar la ejecución judicial.

Toda la Banca Regional que opera en Centroamérica tiene una casa matriz quien le da instrucciones de cómo operar por medio de Políticas de: Otorgamiento de crédito, Atención al Cliente, Recuperación Judicial, Asumir Riesgos.

5. ¿Cuales son las fortalezas de las entidades financieras en El Salvador al implementar la Hipoteca Centroamericana con respecto a los demás países Centroamericanos?

En El Salvador existe fortaleza en el Sistema Financiero, por medio de una excelente reserva de liquidez, con una administración y regulación prudencial adecuada pero que necesita mejorarse, por medio de supervisión y unificación de todas las superintendencias.

En El Salvador existe un nivel de eficiencia superior en el mercado financiero de Centroamérica, por medio del criterio del Margen Financiero que consiste en la diferencia entre la tasa promedio para prestamos y la tasa promedio en el acceso de créditos que debería andar abajo del 3%.

El Margen Financiero de Eficiencia en la Intermediación que realizan las Instituciones Financieras en sus operaciones de Activos y Pasivos se establece de la siguiente forma:

El Salvador

Pagan 3% por Depósitos del Cliente y lo Prestan al Crédito al 6 %

Otros Bancos

Pagan 3% por Depósitos del Cliente y lo Prestan al Crédito al 13%.

6. ¿La creación de una Hipoteca Regional permitirá que exista una tasa de interés crediticia y competitiva en los países de Centroamérica?

En El Salvador se tienen las Tasas de Interés mas baja en Centroamérica. Los otros Bancos de la Región Centroamericana son los que deben esforzarse para bajar las Tasas de Interés, para competir en el mercado financiero.

7. ¿Es posible utilizar la titularización de activos en la Hipoteca Centroamericana?

En la Titularización se debe valorar el Activo subyacente en el crédito por la garantía.

En la Ley de Titularización de Activos se establece que los Activos deben ser inmuebles, y a nivel de Centroamérica aun no existe nada homogéneo.

Una Hipoteca tiene el mismo formato de títulos y documentos, pero a nivel de Centroamérica aun no existe, aunque se tengan las mismas cláusulas, las mismas condiciones contractuales, los mismos plazos estipulados.

8. ¿Explique el procedimiento de titularización de activos en la Hipoteca Centroamericana?

Si los países de Centroamérica empezaran a emitir la Hipoteca Centroamericana, existiría algo homogéneo y legalizado por un Tratado Regional.

La Hipoteca Centroamericana y el crédito subyacente están sujetos a ese Tratado Regional, por lo tanto son inscribibles en toda Centroamérica con base al Tratado.

La calidad del Registro Centroamericano se vuelve homogénea. Todos los créditos otorgados serán recuperados judicialmente en base a la misma ley.

Si existiera un millón de Hipotecas Centroamericanas todas serían documentalmente, registralmente, con factibilidad de recuperación judicial, con validez centroamericana, entonces si puedes realizar la Titularización de Hipotecas.

Se convoca a una Titularizadora Internacional, y se le solicita 20 millones de Hipotecas Centroamericanas y les solicito que las deseo titularizar.

9. ¿Considera que la creación e implementación de la Hipoteca Centroamericana permitirá facilitar la obtención de una vivienda?

Si, el origen de la Hipoteca Centroamericana surgió por la necesidad de facilitar a las personas que tienen un inmueble o casa propia, poder obtener su título de propiedad.

La idea era crear un Proyecto Centroamericano que permitiera que todas las personas que tienen su inmueble, puedan tener debidamente registrado su título de propiedad.

10. ¿Considera eficaz el procedimiento de ejecución de la Hipoteca Centroamericana en caso de incumplimiento de una de las partes?

El Tratado Regional tiene aplicación sobre cualquier ley de cualquiera de los países, aunque sea la mas nueva. La Ejecución se va a realizar en base al Tratado Regional.

Si una de las partes no queda satisfecho con la resolución pueden acudir a la legislación nacional de cada país.

11 ¿Considera que la implementación de la Hipoteca Centroamericana fomentara la asociación de diversas entidades de crédito en Centroamérica, para llevar a cabo grandes proyectos de financiamiento en la región?

No, Cuando los sistemas financieros van evolucionando la cantidad de instituciones se tiende a reducir, se busca mayor eficiencia y competencia por medio de las Fusiones.

En el 2005 habían 18 Bancos miembros de ABANSA, ahora hay solo 9 Bancos.

La opción es que las Instituciones que se conocen como no bancarios se conviertan en Bancos o vienen al país más Bancos Extranjeros.

12. ¿Qué papel desempeña ABANSA para consolidar la creación de la Hipoteca Centroamericana?

ABANSA es una asociación de interés particular y únicamente se realiza el trabajo de gestión a favor de los Bancos que forman parte de la Asociación ABANSA Colabora con el CRICAP por medio de todas las asociaciones de banco en Centroamérica, por medio de las peticiones que pueda solicitar para la elaboración de Manuales en el área de los Notarios, en el área Procesal y en el área Operativa para el funcionamiento del registro centroamericano.

13. ¿Tiene alguna recomendación o sugerencia sobre el tema que pudiera proporcionar?

En el Banco Central de Reserva pueden obtener información actualizada sobre Activos, Pasivos, Intereses, Bancos de la Región y Bancos Extranjeros que residen en el país.

ANEXO N° 3

ENTREVISTA

LIC. CESAR SALAZAR

ASESOR JURÍDICO



**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIA SOCIALES
SEMINARIO DE GRADUACION**

**ENTREVISTA AL SISTEMA DE INTEGRACION CENTROAMERICANA
(SICA)**

CARGO: ASESOR LEGAL DEL SICA

Sr. (a) Entrevistado(a):

Actualmente se realiza una investigación académica sobre los Efectos Jurídicos provocados por la implementación de la Hipoteca Centroamericana en El Salvador.

Usted ha sido seleccionado(a) para brindar información relevante para nuestra investigación, por lo tanto le solicitamos responder a las siguientes interrogantes, cuyas respuestas serán valiosas para el estudio que realizamos. Gracias por su colaboración.

1. ¿Qué tan Importantes son los tratados regionales para la integración Centroamericana?

Constituyen Derecho originario pero deben estar de acuerdo al Protocolo de Tegucigalpa (artículo 35 PT).

2. ¿Qué rol desempeña el Sistema de Integración Centroamericana para la creación de tratados regionales en Centroamérica?

De sus órganos e instituciones, así como de los países mismos nacen las iniciativas.

3. ¿Se fortalece la integración Centroamericana con la implementación de un tratado regional en Hipoteca Centroamericana?

Claro es una acción que busca el bien común de los centroamericanos.

4. ¿Qué tan preparado esta el Sistema de integración Centroamericano para desarrollar eficazmente un tratado regional de Hipotecas?

Falta mucho por desarrollar, pero esto puede ser el principio de algo mas grande.

5. ¿Son los tratados regionales una fuente de ingreso de inversiones extranjeras en la región Centroamericana?

Son instrumentos para la realización de actividades que llevan consigo la generación de riqueza si se trata de comercio y servicios.

6. ¿Es el tratado de la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana una herramienta para integrar registralmente la región Centroamericana?

No.

7. ¿Se consolida la seguridad jurídica de los inversionistas extranjeros con la aprobación de un tratado regional en Hipoteca Centroamericana?

No.

8. ¿Es la Hipoteca Centroamericana un modelo de integración registral para los demás sistemas de integración en el mundo?

No.

9. ¿Es posible la implementación de la Hipoteca Centroamericana a pesar de los recientes conflictos políticos entre países Centroamericanos?

Si.

10. ¿Es una herramienta eficaz para la modernización y actualización de todos los registros Centroamericanos la Creación de una Hipoteca regional?

No.

11. ¿El que se implemente la Hipoteca Centroamericana es un modelo para la Unión Europea debido al fracaso de la Eurohipoteca en Europa?

No.

12. ¿Es el tratado de la Hipoteca Centroamericana un instrumento para unificar el derecho hipotecario en la región Centroamericana?

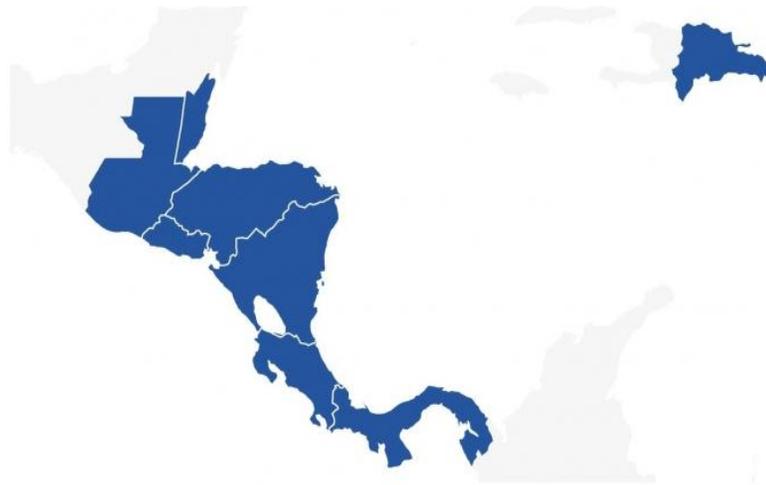
No es para abrir mercados crediticios en sectores deprimidos, pues instituciones financieras de otros países podrían abrir créditos que no se están dando para esos sectores pero que otros bancos si pueden financiarlos.

13. ¿Tiene alguna sugerencia sobre el tema que pudiere proporcionar?

Si. Les recomiendo que se avoquen al CRICAP para profundizar sobre el tema, y aclarar sus dudas con la Secretaria Ejecutiva la Licda. Ruth Jeannette Cuestas.

ANEXO Nº 4

**TRATADO REGIONAL DE
LA HIPOTECA CENTROAMERICANA**



ASAMBLEA LEGISLATIVA:

Es una notoria realidad que el avance en los medios de comunicación electrónica ha contribuido positivamente al desarrollo económico de nuestros países, haciendo posible interconectarnos de un país a otro, mediante una red en fracciones de segundos.

Asimismo, el trasiego de las relaciones de actos de comercio entre los habitantes de los distintos países, requieren de mecanismos jurídicos ágiles, seguros, eficientes y eficaces, que obligan a buscar alianzas comerciales consolidadas en tratados internacionales que regulan entre otros, el mercado de capitales, entre ellos, los préstamos dinerarios garantizados con créditos hipotecarios sobre bienes inmuebles ubicados en distintos países, de donde se perfeccionan esos contratos, celebrados entre ciudadanos de diversas nacionalidades.

En este progresivo aumento de nivel de complejidad de las sociedades avanzadas, se exige un continuo proceso de reforma y de modernización en todos los campos y por lo tanto en la seguridad jurídica que dimana de los asientos registrales.

Es evidente que el comercio y la industria no pueden prosperar sin un elevado grado de credibilidad y confianza en el reconocimiento de la propiedad privada, la obligatoriedad del pago de las deudas, las garantías jurídicas de crédito y las inversiones, cumpliendo en ello un papel esencial las instituciones de registro.

La aportación del sistema registral en lo económico y en lo social radica en aprovechar la progresiva modernización del servicio público de información jurídica con apoyo de las nuevas tecnologías y que permitan una publicidad completa y más eficaz en relación con los derechos reales. Proporcionando un sistema que agiliza y a la vez da seguridad en las transacciones, pues es claro que para lograr un buen desarrollo económico, su base fundamental es el crédito garantizado.

En consonancia con esas ideas, la hipoteca centroamericana se empezó a gestar en el año 2005, por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá (Cricap), como un modelo uniforme de hipoteca que fortalezca la integración de las naciones y el mercado de capitales de la región (Centroamérica, Panamá y la República Dominicana), iniciativa que ha contado con el apoyo de las autoridades gubernamentales de Costa Rica al ser miembro fundador de ese organismo, desde el 21 de octubre de 1999.

Dicha hipoteca es un instrumento de desarrollo e integración de la región centroamericana, que propicia la seguridad jurídica, el fortalecimiento de la banca Centroamericana y la modernización de los Registros y catastros del área, así como el intercambio de tecnología entre los mismos (software, programas, etc.). El tratado le viene a brindar el respectivo marco legal y formalidad a la implementación de tal iniciativa.

Dicho proyecto cuenta con el aval de varios organismos internacionales, tales como el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el Consejo Monetario Centroamericano, la Secretaria de la Integración Centroamericana (SICA), el programa de apoyo a la Integración Centroamericana, (Pairca), la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional (Usaid).

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

Es claro que con este proyecto se busca mejorar las condiciones de seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región, al tener procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de hipotecas uniformes. Favoreciendo los movimientos de capital a través de la titularización de las carteras hipotecarias regionales. Además de implicar un trabajo coordinado entre los diferentes registros de América Central.

Se calcula que en Costa Rica el mercado hipotecario representa el 21% del Producto Interno Bruto (PIB), mientras que en los Estados Unidos representa el 67% lo que para los expertos representa una gran oportunidad de crecimiento en el sector, especialmente el mercado secundario mediante la titularización de las hipotecas y que el tratado facilita al dar mayor seguridad al mercado y uniformar su inscripción y posible ejecución.

En términos generales, la hipoteca se constituye en cualquier país centroamericano, debiendo presentarse en el Registro de la Propiedad Inmueble de donde se otorga el documento, denominándose **Registro Receptor**, a efecto de que ese Registro remita toda la documentación necesaria mediante un medio electrónico al **Registro Sede** donde se ubican la propiedad o propiedades inmuebles que se dan en garantía, siendo ese el Registro donde se deberá calificar e inscribir el documento que relaciona la hipoteca.

Cada Registro tendrá un registrador especializado en dicha hipoteca. El documento se estudia y se inscribe conforme a los requerimientos que establecen el tratado o convenio de la hipoteca centroamericana y este tipo de funcionarios tendrán una jurisdicción regional.

Esta oficina especializada también tendrá a su cargo la expedición de todos los informes, certificaciones y demás documentos relacionados con esta hipoteca. Su implementación implica interconectar a todas las oficinas de registros de Centroamérica, Panamá y República Dominicana. De manera tal que cualquier usuario que requiera información o certificaciones sobre inmuebles ubicados en los Estados Parte, solo plantearía su requerimiento en la oficina especializada de Hipoteca Centroamericana.

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

Se puede afirmar que el Registro Nacional está capacitado para asumir este reto y continuar siendo una Institución líder en América en cuanto a materia registral se refiere, buscando que se cumplan los objetivos trazados con el tratado, a saber:

- Mejorar las condiciones de seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región, al tener procedimientos de constitución, inscripción y ejecución de hipotecas uniformes.
- Facilitar y ampliar el acceso al crédito, al poder ser respaldados con garantías hipotecarias ubicadas en cualquiera de los países de la región.
- Favorecer los movimientos de capital a través de la titularización de las carteras hipotecarias regionales. Fortaleciendo los mercados secundarios de hipotecas (en donde se comercializan las hipotecas y se crean valores con intermediación hipotecaria), al transformar activos de lenta rotación (p.ej: hipotecas) en activos de alta liquidez.
- Esto, mediante la emisión y colocación de títulos valores en el mercado de valores, los cuales van a estar respaldados por el flujo de caja que se espera que genere a futuro los activos titularizados. Es una herramienta que fortalece la integración económica y social de la región.

- Brindar mayor seguridad jurídica para la inversión inmobiliaria en la región, pues será de carácter supranacional permitiendo superar las diferencias y algunas debilidades de los sistemas nacionales actuales.

Promover la libre competencia, entre las entidades financieras del área y brindará al usuario mayores opciones en cuanto a las facilidades de crédito que se ofrezcan, no limitándose únicamente a la oferta nacional.

“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

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

Han convenido suscribir el siguiente Tratado:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objetivo y Naturaleza

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

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

Artículo 2. Definiciones

A los efectos del presente Tratado se entenderá por:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II

DE LA HIPOTECA CENTROAMERICANA

Artículo 3. Características

La Hipoteca Centroamericana tendrá las siguientes características:

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

- 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.

CAPÍTULO III

DE LA CONSTITUCIÓN

Artículo 4. Formalización

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

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

- a) Número de escritura, lugar, fecha, hora de otorgamiento y nombre completo del notario autorizante.
- b) Identificación de los comparecientes. Cuando se trate de persona natural o física, el notario autorizante deberá verificar la identidad del o los comparecientes y dejar constancia del nombre, nacionalidad, edad o aclaración que es mayor de edad, profesión u oficio, domicilio y residencia, tipo y número de documento de identidad.

Cuando se tratare de persona jurídica o moral, el notario deberá identificar nombre razón o denominación social, nacionalidad, domicilio, así como relacionar la personería de su representante legal que deberá incluir los datos de inscripción vigentes en el registro correspondiente.

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

Artículo 5. Función Notarial

Para efectos del otorgamiento de la escritura pública de constitución de Hipoteca Centroamericana, los contratantes deberán designar a un notario

autorizado de acuerdo a las leyes del Estado Parte en que se encuentre el inmueble o del Estado Parte en que se otorgue el documento.

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

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

Artículo 6. Cesión de Crédito.

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

CAPÍTULO IV

DEL REGISTRO

Artículo 7. Las Oficinas Registrales

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

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

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

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

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

Artículo 8. Sistema de Folio Real

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

Artículo 9. Certificaciones e Informes Registrales

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

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

Artículo 10. La Función Calificadora

La función calificadora será ejercida por el registrador del Estado Parte donde está ubicado el inmueble sobre el cual se constituirá la Hipoteca

Centroamericana y estará sujeta a los requisitos de fondo y forma, establecidos en este Tratado.

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

Artículo 11. Efectos Registrales

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

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

Artículo 12. Reserva de Prioridad

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

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

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

Artículo 13. Presentación de Hipotecas Centroamericanas

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

Artículo 14. Requisitos para la Inscripción

Para su inscripción el interesado deberá presentar:

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

Artículo 15. Recepción y Precalificación de Instrumentos

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

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

Artículo 16. Remisión al Registro Sede

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

Artículo 17. Calificación

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

Artículo 18. Constancia de inscripción

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

Artículo 19. Suspensión o Denegatoria

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

Cuando el instrumento presentado a inscripción tuviere vicios, errores, inexactitudes u omisiones que hagan imposible su inscripción, el registrador denegará su inscripción.

También será denegada la inscripción de los instrumentos cuyo trámite registral haya sido suspendido por observaciones, cuando éstas no sean subsanadas dentro del plazo señalado para tal efecto y el recurso de ley no haya sido interpuesto por el interesado.

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

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

Artículo 20. Recursos

a) Recurso de Revisión

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

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

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

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

b) Recurso de Apelación

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

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

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

CAPÍTULO V

DE LA EJECUCIÓN JUDICIAL

Artículo 21. Título Ejecutivo

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

Artículo 22. Jurisdicción Especial

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

Artículo 23. Inicio de la ejecución judicial

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

- 1°. La designación del Juez al que va dirigida, a menos que en el Estado Parte funcione una oficina encargada de la distribución de demandas y solicitudes;
- 2°. Información que identifique al acreedor;
- 3°. Información que identifique a deudor, al garante hipotecario, cuando no fuere deudor, y sus domicilios;

- 4º. La narración precisa de los hechos y la invocación del derecho en que se funda;
- 5º. La cantidad líquida de dinero reclamada, que deberá expresarse de acuerdo al mecanismo de convertibilidad establecido en el contrato; y para cuya comprobación se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable al juicio ejecutivo del Estado Parte donde se efectúa el requerimiento de pago.
- 6º. La dirección que señala el apoderado para recibir notificaciones, e indicación del lugar en donde está ubicado el inmueble en el cual se puede requerir de pago al deudor y al garante hipotecario en su caso; y,
- 7º. El lugar y la fecha de la solicitud.

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

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

Artículo 24. Solicitud de requerimiento de pago.

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

Artículo 25. Notificación del Requerimiento de pago.

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

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

Artículo 26. Resolución de la oposición

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

Artículo 27. Funcionarios habilitados para realizar notificaciones.

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

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

Artículo 28. Diligenciamiento de la Notificación.

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

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

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

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

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

Artículo 30. Publicación de carteles para subasta o remate

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

Artículo 31. Medios de impugnación.

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

Artículo 32. Recurso de Apelación

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

los autos al tribunal superior, quien resolverá el recurso con la sola vista de los mismos, dentro de los quince días hábiles siguientes a su recepción.

Artículo 33. Subasta o Remate del inmueble.

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

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

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

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

Artículo 34. Pago del valor del Inmueble

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

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

Artículo 35. Título de propiedad

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

Artículo 36. Aplicación del derecho común.

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

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

CAPÍTULO VI

DE LOS ARANCELES

Artículo 37. Arancel Único para la Hipoteca Centroamericana

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

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.

CAPÍTULO VII

MANUALES

Artículo 38. Manuales

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

CAPÍTULO VIII

COMPROMISOS

Artículo 39. Compromisos

Los Estados Parte se comprometen a:

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

CAPÍTULO X

DISPOSICIONES FINALES

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

- a) El presente Tratado será ratificado por los Estados signatarios de acuerdo con sus respectivas normas constitucionales.
- b) El presente tratado queda abierto a la adhesión de cualquier Estado del Sistema de la Integración Centroamericana.
- c) El presente Tratado tendrá una duración indefinida y entrará en vigor diez días después del depósito del tercer instrumento de ratificación o adhesión. Para cada Estado que ratifique o se adhiera al presente Tratado después de la fecha de entrada en vigor, el Tratado entrará en vigor en la fecha del depósito del respectivo instrumento de ratificación o adhesión.
- d) El texto original del presente Tratado, así como los Instrumentos de ratificación o adhesión, serán depositados en la Secretaría General del Sistema de la Integración Centroamericana (SG-SICA), quien enviará copia certificada del mismo a los Estados Partes.
- e) Una vez en vigencia el presente Tratado se depositará copia certificada del mismo a la Secretarías Generales de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) y de la Organización de los Estados Americanos (OEA).

- f) El presente Tratado podrá ser modificado a solicitud de uno de los Estado Parte y para su aprobación se requerirá del consenso de todos los Estados Parte, y entrarán en vigor de conformidad con lo establecido en las literales a), b) y c) del presente artículo.
- g) Cualquiera de los Estados Parte podrá denunciar el presente Tratado, mediante notificación escrita por la vía diplomática al depositario, quien lo comunicará a los demás Estados Parte. Dicha denuncia surtirá efectos doce meses después de la citada notificación.

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

ANEXO Nº 5

GLOSARIO

CALIFICACIÓN REGISTRAL

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

CÉDULA HIPOTECARIA

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

CÉDULA O ESQUELA DE NOTIFICACIÓN

Documento en el que se consigna la realización de la notificación, entrega de documentos anexos y firma del notificador.

CERTIFICACIÓN EXTRACTADA

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

CERTIFICACIÓN LITERAL

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

ESTADO PARTE

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

GARANTE HIPOTECARIO

Persona que constituye el gravamen de hipoteca centroamericana.

HIPOTECA SIMPLE

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

HIPOTECA ABIERTA

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

INSCRIPCIÓN

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

REGISTRO RECEPTOR

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

REGISTRO SEDE

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

RESERVA DE PRIORIDAD

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

SISTEMA DE FOLIO REAL

Por medio de este sistema, el registro de instrumentos se realizará en razón de cada inmueble y no de su propietario, debiendo registrarse en forma

unitaria todos los negocios jurídicos que se relacionen con un determinado inmueble. Cada inmueble deberá identificarse de manera inequívoca.

PROPIEDAD COMUNAL

Es un tipo de propiedad social, distinta a la propiedad privada, en virtud de la cual un grupo de personas llamadas comuneros que integran una Comunidad Indígena

LATIFUNDIOS

Es una explotación agraria de grandes dimensiones, caracterizada además por un uso ineficiente de los recursos disponibles. La extensión necesaria para considerar una explotación latifundista depende del contexto: en Europa un latifundio puede tener algunos cientos de hectáreas. En Latinoamérica puede superar fácilmente las diez mil.

LADINOS

Es derivado de la palabra "latino" y se utiliza en América Central, para referirse a la población mestiza o "hispanizada".

RED GEODÉSICA

Una red geodésica es un conjunto de puntos ubicados en la superficie terrestre en los cuales se determinan su posición geográfica diferencial (latitud, longitud y elevación) mediante el uso de receptores GPS. Al hablar de posición diferencial geográfica nos referimos a la determinación de coordenadas a partir de puntos con coordenadas conocidas.

TOPOGRÁFICOS

La topografía (de topos, "lugar", y grafos, "descripción") es la ciencia que estudia el conjunto de principios y procedimientos que tienen por objeto la representación gráfica de la superficie de la Tierra, con sus formas y detalles, tanto naturales como artificiales (ver planimetría y altimetría).

CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL

El Código Civil de España promulgado en 1889, es la norma jurídica que contiene el fundamento del derecho civil de carácter común en España. Es uno de los códigos civiles más tardíos en aparecer debido a tensiones sociopolíticas, religiosas y territoriales.

CÓDIGO DE CLASIFICACIÓN CATASTRAL

Es el número que se utiliza para identificar e individualizar un predio catastral, siendo único e irrepitible, constituido por números dígitos que permiten acceder tanto la información gráfica como alfanumérica del predio.

PROYECTO DENOMINADO IVD

El cual consiste en la conformación de una base de datos topográficos.

GEOINFORMACIÓN

Es una sección de consulta, disposición de cartografía e imágenes de satélite y metodologías que apoyan a un mejor manejo en la incorporación de datos referenciados espacialmente.

LA CARTOGRAFÍA

(del griego chartis = mapa y graphein = escrito) es la ciencia que se encarga del estudio y de la elaboración de los mapas geográficos, territoriales y de diferentes dimensiones lineales y demás.

GPS

El GPS (Global Positioning System: sistema de posicionamiento global) o NAVSTAR-GPS, es un sistema global de navegación por satélite (GNSS) que permite determinar en todo el mundo la posición de un objeto, una persona, un vehículo o una nave, con una precisión hasta de centímetros (si se utiliza GPS diferencial), aunque lo habitual son unos pocos metros de precisión. El sistema fue desarrollado, instalado y actualmente operado por el Departamento de Defensa de los Estados Unidos.

GEOTECNOLOGÍA

Es la rama de la ingeniería civil e ingeniería geológica que se encarga del estudio de las propiedades mecánicas, hidráulicas e ingenieriles de los materiales provenientes de la Tierra. Los ingenieros geotécnicos investigan el suelo y las rocas por debajo de la superficie para determinar sus propiedades y diseñar las cimentaciones para estructuras tales como edificios, puentes, centrales hidroeléctricas, estabilizar taludes, construir túneles y carreteras.

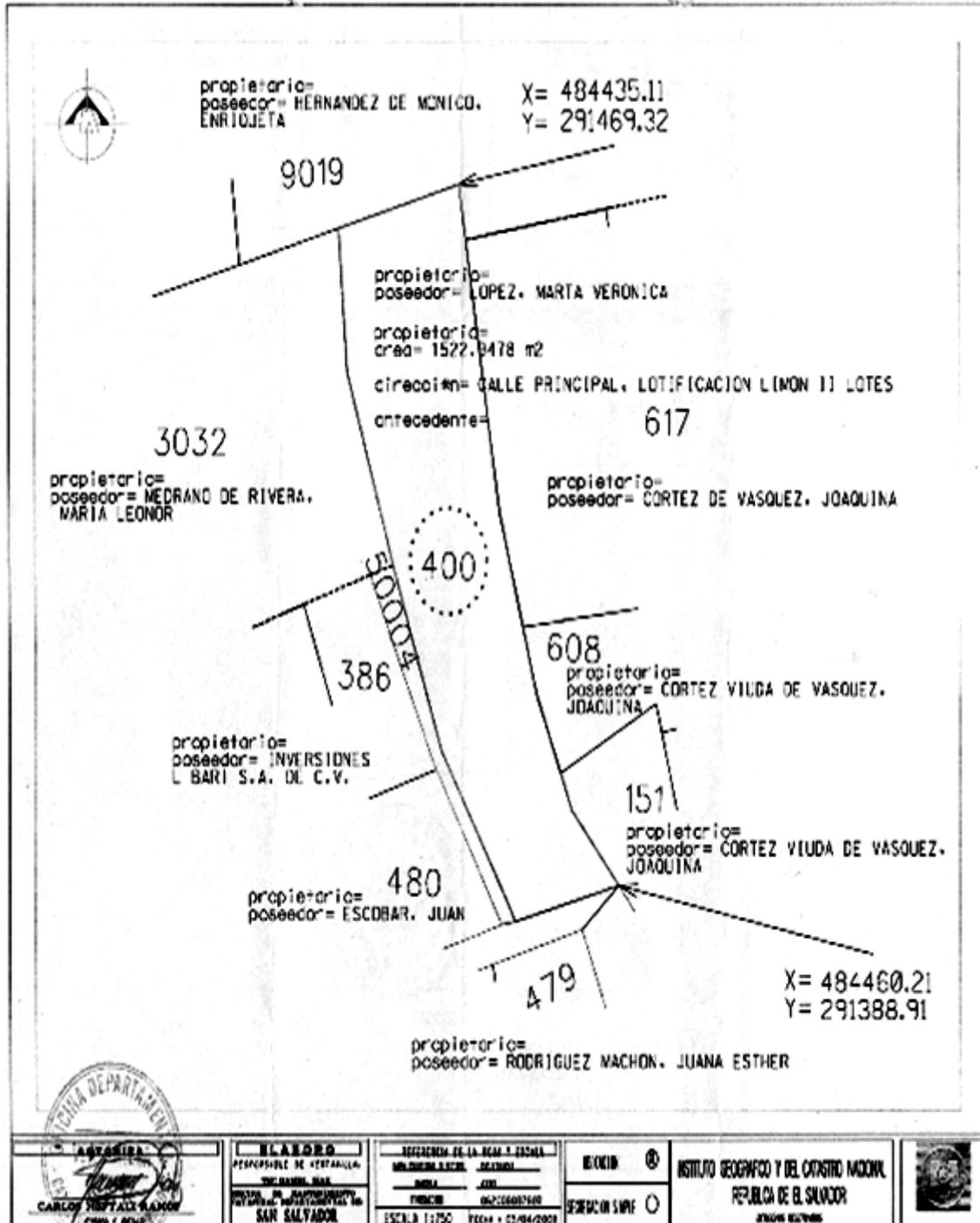
ANEXO Nº 6

MAPAS CATASTRALES DE LOS PAÍSES CENTROAMERICANOS



EL SALVADOR.....	F.1
GUATEMALA.....	F.2
HONDURAS.....	F.3
NICARAGUA.....	F.4
COSTA RICA.....	F.5
PANAMA.....	F.6
REPUBLICA DOMINICANA.....	F.7

F.1 PLANO CATASTRAL DE EL SALVADOR



F.2. PLANO CATASTRAL DE GUATEMALA



F.3. PLANO CATASTRAL DE HONDURAS

**OFICINA DE CATASTRO MUNICIPAL
ALCALDÍA MUNICIPAL
COMAYAGUA COMAYAGUA**

PROPIETARIO O SOLICITANTE: Wilma Ingrid Monto Kurwahn Valenzuela
 IDENTIDAD NO.: 0201-41-00204
 MUNICIPIO: Comayagua DEPARTAMENTO: Comayagua
 CALLE: AVENIDA B. BARRIO O COLONIA: 35
 NATURALEZA JURÍDICA: 32w BLQUE: 14 PIEDRO: 8 AREA: 426.50 MTS² ESCALA 1/: Y2
 FECHA: 10/03/2015

JEEF DE CATASTRO
FIRMA DEL Delineador / VALUADOR

F.5. PLANO CATASTRAL DE COSTA RICA

