



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional Sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá

23 DICIEMBRE 2005

Esta publicación fue preparada para la revisión de la Agencia de los Estados Unidos para el Desarrollo Internacional. Fue preparado por Chemonics International Inc.

Conceptualización, Estudios y Diálogo Regional Sobre la Factibilidad de un Instrumento de Hipoteca Uniforme para Centroamérica y Panamá

RAISE LAC Bureau II Asset-Related Constraints to Broad Participation in Market Access

Contract No.: PCE-I-24-99-00003-00

INDICE

INTRODUCCION	1
CAPITULO UNO	3
Principios Rectores Para el Fortalecimiento de la Propiedad Inmueble.....	3
Reconocimiento Práctico y Efectivo del Principio de la Propiedad como Elemento Fundamental de la Seguridad Jurídica	3
Reconocimiento Práctico y Efectivo del Principio de la Propiedad como Elemento Fundamental de la Seguridad Jurídica	3
La Intervención de Autoridades Regulatorias como Elemento Restrictivo de la Autonomía de la Voluntad Contractual y del Flujo Activo de los Capitales	5
La necesidad de centralizar e intercomunicar los Registros Públicos Inmobiliarios en materia de Garantías Hipotecarias para eliminar o mitigar el efecto de una información asimétrica	6
CAPITULO DOS	7
Aspectos Jurídicos por Superar en los Contratos de Garantía y las Dificultades que Enfrentan los Acreedores Hipotecarios en la Ejecución de las Mismas.....	7
La garantía hipotecaria se encuentra definida en las legislaciones civiles no en la ley mercantil.....	8
Existe un excesivo formalismo escrito y documental, lo que hace muy costosa la constitución de hipotecas; y por lo tanto, se reduce el número de inmuebles potenciales para hipotecar	8
La falta de sistemas efectivos de catastro y de sistemas públicos de información de los títulos	9
La dificultad de hacer efectiva la ejecución de la hipoteca por parte de los acreedores	9
La equivocada interpretación de otorgar extrema prioridad a los derechos fundamentales contra el derecho de la propiedad y que generan la existencia de figuras jurídicas que impiden la constitución o la exigibilidad de la hipoteca afectando la seguridad jurídica de los mercados	10
CAPITULO TRES	11
Aspectos que Aseguran la Factibilidad del Instrumento Hipotecario Centroamericano	11
CAPITULO CUATRO	13
Modelo de Minuta de Hipoteca Abierta Centroamericana	13

Hipoteca Abierta Centroamericana	13
CAPITULO CINCO	17
Modelos de Hipoteca Abierta para Bancos	17
CAPITULO SEIS.....	24
Importancia del Instrumento de Hipoteca Centroamericana para Desarrollar el Mercado Hipotecario y el Mercado de Inversión	24
CAPITULO SIETE	27
El Instrumento de Hipoteca Centroamericana y el Convenio Regional que la Reglamente son Elementos a Favor de un Marco Transparente y Moderno	27
CAPITULO OCHO	31
El Tratado Internacional que Suscriban los Gobiernos de Centroamérica Permitirá Modernizar la Hipoteca y Homologar por las Mejores Prácticas.....	31
CAPITULO NUEVE	34
Entorno Positivo en los Países de Centroamérica y en la República de Panamá para la Iniciativa de la Hipoteca Regional	34
BIBLIOGRAFIA	40

INTRODUCCION

El interés de este informe, radica en presentar los hallazgos más relevantes relacionados con las diversas condiciones legales, financieras y económicas de las Hipotecas en la Región Centroamericana; así como también de efectuar un análisis del ambiente jurídico con relación a esta iniciativa en cada uno de los países, no es un diagnóstico es intentar entender las ideas claves de los protagonistas en la constitución , registro y ejecución de la hipotecas en cada uno de los países

Este informe incluye también una propuesta para discutir y ser ampliada y corregida de un Modelo de Instrumento de Hipoteca Regional.

Los conceptos que voy a expresar en este documento se fundamentan en las entrevistas que sostuve con los diferentes usuarios, notarios, abogados, registradores, banqueros, empresarios, desarrolladores de vivienda, en los países de Honduras, Nicaragua, Costa Rica, El Salvador, Panamá y Guatemala.

Para abordar el tema de un instrumento de hipoteca que tenga validez en los cinco países centroamericanos y en la República de Panamá es necesario que existan vigentes los principios rectores para el fortalecimiento de la propiedad inmueble y para la operación eficiente de los mercados de crédito hipotecario.

No es este un tratado exhaustivo. Antes bien al contrario, la intención ha sido ofrecer en rápida síntesis, los conceptos y los datos esenciales que expresaron los entrevistados sobre ésta idea de la Hipoteca Centroamericana. El título es de una INICITIVA...,no es una argucia retórica de intentar aparentar con benevolencia un tema importante. No es una falsa modestia.

Expresa un designio, claro y consciente de manifestar las ideas claves con base en la historia, las leyes , las técnicas sobre la hipoteca que capté de la entrevistas en un mundo complejo en el que se acumulan fenómenos cuyo análisis corresponde a los expertos en ciencias jurídicas, económicas, financieras, catastrales , del derecho internacional centroamericano y del derecho notarial y de registro, así como también de la tecnología de ínter - conectividad entre registros públicos de inmuebles y de la integralidad de las bases de datos de los inmuebles.

Expertos que en cada país ya están abordando los temas con detalle.

Por tanto éste Informe Final, es tan solo una breve sinopsis y la simple INICIACIÓN de una idea que aún no ha encontrado opositor en los países visitados.

Confío que ésta INICIACIÓN... pueda servir de punto de partida a los expertos que se interesen en la Hipoteca Centroamericana.

Se efectuó un Seminario Taller para concretar los temas más relevantes de Formalización, Registro y Ejecución de la Hipotecas con participantes de todos los países y cuyas principales conclusiones se presentan la final de este Informe.

CAPITULO UNO

PRINCIPIOS RECTORES PARA EL FORTALECIMIENTO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

RECONOCIMIENTO PRACTICO Y EFECTIVO DEL PRINCIPIO DE LA PROPIEDAD COMO ELEMENTO FUNDAMENTAL DE LA SEGURIDAD JURIDICA

El objetivo de desarrollar un instrumento hipotecario en la práctica con una operación eficiente y efectiva requiere el reconocimiento por parte de los sistemas jurídicos y la consagración en el marco legal de cada uno de los países de siguientes principios fundamentales:

- El reconocimiento efectivo y práctico del principio de propiedad como elemento rector de la seguridad jurídica.

Para el desarrollo efectivo de este derecho de la propiedad, se tienen que tener en cuenta los principios citados en el Plan de Manejo de la Alianza Interamericana para los Derechos de la Propiedad Inmueble que son: Cumplimiento, Eficiencia, Transparencia, Integridad y Equidad.

La base jurídica para el desarrollo de estos principios se encuentra totalmente descrita y detallada en el documento elaborado por la Abogada Nuria de la Peña denominado: “Legal Issues for Strengthening Property Rights in the Blueprint of Standardas, Indicators and Benchmarks”.

- Que la intervención de las autoridades regulatorias no constituya un elemento restrictivo de la autonomía de la voluntad y del flujo activo de los capitales de la comunidad centroamericana.
- La centralización de un registro público inmobiliario en materia de garantías hipotecarias para eliminar o mitigar el efecto de una información asimétrica.

El desarrollo de estos principios es sin duda la estructura sobre la cual se impulsa la economía de la Región Centroamericana.

Por las razones anteriores, es importante proceder a analizar estos principios que intervienen en el desarrollo de los créditos hipotecarios y en el derecho registral y notarial y que son la base para el desempeño de las actividades económicas en Centroamérica y Panamá.

RECONOCIMIENTO PRÁCTICO Y EFECTIVO DEL PRINCIPIO DE LA PROPIEDAD COMO ELEMENTO FUNDAMENTAL DE LA SEGURIDAD JURÍDICA

Sin duda las fuentes para el otorgamiento de crédito provienen del ahorro público del cual son dueños y titulares un amplio número de personas de la población en Centroamérica, por lo tanto, sino se consagra un respeto sólido al derecho de la propiedad, no podrá jamás existir mercados de crédito profundos.

Es necesario armonizar los derechos fundamentales que se consagran en las constituciones políticas de los países, con los derechos sobre el patrimonio.

Si bien no se pretende profundizar el tema de derecho constitucional o en los derechos de hombre a la propiedad inmueble, lo que sí es importante es definir para la Hipoteca Centroamericana que el hecho de adquirir un inmueble a crédito, no significa que el deudor puede dejar de pagar y mantener la ocupación oponiéndose a la ejecución de la hipoteca, lo cual facilita la cultura del no pago en detrimento del acreedor hipotecario y por tanto en la inseguridad jurídica para los que suministran los recursos, lo cual afecta la movilización del capital de una sociedad.

Para el desarrollo de los créditos hipotecarios se requiere que exista una maduración de los mercados crediticios y en ese sentido se requiere de dos aspectos fundamentales:

- (i) La protección efectiva de los derechos del acreedor, y
- (ii) El derecho efectivo de apropiación de la garantía por parte del acreedor

Sí bien en los diferentes marcos constitucionales y legales de los países Centroamericanos y Panamá, existe el derecho de la propiedad, éste se está afectando al no tener un reconocimiento práctico y efectivo como un elemento rector de la seguridad jurídica, los acreedores de los países visitados con excepción de Panamá, se quejan de la lentitud para ejecutar las hipotecas. La cultura de no pago de un crédito hipotecario es muy peligrosa para una Iniciativa de Hipoteca Centroamericana. La hipoteca no es una simple garantía que se pueda dejar de pagar, hoy es un título que es negociable y sujeto a la securitización o titularización en cualquier parte del mundo. Por tanto en caso de ser necesaria su cobranza debe ser un proceso muy rápido, sin costos para la sociedad, con procedimientos ejecutivos .

Hacer cumplir, las normas sobre el derecho de propiedad se dificulta por las siguientes y diferentes razones:

- La falta de un sistema actualizado y efectivo de catastro con información pública sobre la titularidad de la propiedad inmueble. Sí bien hay avances en algunos de los países de Centroamérica como El Salvador y alguna región de Panamá, los demás sistemas de catastro tienen un atraso considerable que afecta la transparencia sobre la titularidad de la propiedad inmueble. Existe por parte de los acreedores hipotecarios una confianza importante en varias capitales centroamericanas, pero también existe desconfianza sobre extensas regiones rurales. El catastro si es una herramienta útil complementaria para impulsar un mercado financiero con la hipotecas, sin que implique que los títulos jurídicos estén afectados por la falta de catastro. Para esta Iniciativa es necesario que se comprendan los universos de cada uno de los componentes de los actos relacionados con los inmuebles y sus hipotecas, por tanto se debe incluir el catastro.
- La existencia de un alto porcentaje de inmuebles urbanos y de inmuebles rurales que carecen de titulación o que cuentan con unos títulos muy precarios.
- Las pretensiones de las autoridades municipales de expropiar la propiedad con plenos títulos sin mediar un proceso de negociación y de acuerdo entre las partes. En algunos países mencionaron la aplicación de leyes de expropiación que están siendo sujetas a demandas de inconstitucionalidad
- El patrocinar la cultura de no pago de los créditos en algunas regiones de Centroamérica por consecuencias de la expedición de subsidios y condonaciones a los damnificados por efectos de inundaciones y deslaves ó por caída de los precios internacionales de los productos.

- Por las pretensiones políticas en algunos países de gobernantes que permitieron la expropiación y la entrega de tierras. En Nicaragua existen propiedades en discusión entre titulares que recibieron tierras en reformas agrarias.

LA INTERVENCIÓN DE AUTORIDADES REGULATORIAS COMO ELEMENTO RESTRICTIVO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD CONTRACTUAL Y DEL FLUJO ACTIVO DE LOS CAPITALES

Este segundo principio es fundamental para que exista una operación eficiente que facilite la profundización de los mercados de crédito. La intervención de los gobiernos es fundamental y necesaria para el desarrollo del concepto de “Estado Social de Derecho”, pero no se puede constituir en un elemento que restrinja la autonomía de la voluntad contractual e impida el libre flujo de la economía. Se observan en algunos países de Centroamérica algunas intervenciones de las autoridades regulatorias que se pueden describir, en términos generales de la siguiente forma:

- Adoptar con frecuencia posiciones paternalistas por parte de las entidades regulatorias a favor de los deudores, y donde incluso se presume la mala fe de los acreedores hipotecarios.
- Reaccionar de manera simplista o radical frente a algunos casos de abuso por parte de acreedores que son más la excepción que la regla. En estos casos es necesario sancionar a los infractores pero no crear un patrón de conducta general y expedir una ley que afecte a los agentes económicos.
- Intervenir de manera excesiva en los contratos de crédito hipotecario y en las normas sobre defensas al consumidor del sector financiero. Si bien existen contratos de adhesión elaborados por los acreedores, éstos parten de la base de un acuerdo de voluntades. Se debe tener un equilibrio entre la defensa de los deudores como consumidores de los servicios financieros y la cultura de pago, si la balanza se carga a permitir que los deudores no paguen sus créditos el acceso al crédito se restringe y se bloquea la movilización de recursos financieros.
- La hipoteca no es hoy solo una garantía es la materia prima para crear estructuras financieras que permitan atraer inversiones de capital.

La autoridades regulatorias en Centroamérica deben en consecuencia tener presente lo siguiente:

- Que la creación del mercado secundario de hipotecas y en general de la profundización del crédito a todos los estratos sociales implica que la regulación se debe orientar a ampliar el número de activos inmobiliarios que se pueden utilizar para garantizar créditos con el instrumento de hipoteca que se propone.
- Que la intervención excesiva para limitar los instrumentos de hipoteca restringen el dinamismo del capital y del ahorro público, y trae como consecuencia, un impacto negativo en la generación de nuevos créditos. Estas restricciones son las que le limitan el derecho prioritario de persecución y preferencia al acreedor hipotecario, ya que anteponen no solo las deudas por impuestos a Estado, sino también las obligaciones de alimentos entre los cónyuges y los hijos y los salarios laborales, y por tanto el proceso ejecutivo se convierte en un proceso de reconocimiento de derechos y pierde su naturaleza de ejecutivo para tan solo conceder de derechos previamente reconocidos.

LA NECESIDAD DE CENTRALIZAR E INTERCOMUNICAR LOS REGISTROS PÚBLICOS INMOBILIARIOS EN MATERIA DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS PARA ELIMINAR O MITIGAR EL EFECTO DE UNA INFORMACIÓN ASIMÉTRICA

Es conveniente indicar que para el dinamismo de la utilización del ahorro público por intermedio de los mercados de crédito, es de vital importancia la existencia de unos registros públicos confiables y transparentes.

Es prioritario para el desarrollo del instrumento de hipoteca que se puedan integrar los sistemas de información de los registros públicos de los cinco países centroamericanos y de Panamá, utilizando herramientas de conectividad con acceso público para verificar la titularidad de los bienes y el estado de las garantías que están otorgando los deudores, para respaldar los créditos hipotecarios en cualquier parte de la Región Centroamericana. La tendencia para impulsar la Hipoteca Centroamérica es alcanzar un MEGA REGISTRO VIRTUAL que permita la Inter.-conectividad de los registros de cada país para ofrecer el servicio de publicidad y preferencia de las inscripciones de la hipotecas y conceder el grado de seguridad jurídica a los acreedores que están ubicados en diferentes países al del lugar donde se encuentre ubicado el bien inmueble.

Hoy existe la tecnología para el acceso público a los registros de manera interregional así como también la posibilidad de obtener catastros nítidos con el desarrollo de la fotografía satelital y el GPS. Sin duda la prioridad son las inscripciones en los registros públicos de las hipotecas con base el la titulación existente de los inmuebles.

CAPITULO DOS

ASPECTOS JURÍDICOS POR SUPERAR EN LOS CONTRATOS DE GARANTÍA Y LAS DIFICULTADES QUE ENFRENTAN LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS MISMAS

La Base Jurídica del Plan de Manejo de la Alianza Interamericana para los Derechos de la Propiedad Inmueble, exalta con mucha claridad los principios estructurales para la defensa de la propiedad inmueble y en el capítulo anterior se procuró dejar esta premisa como tema central para la viabilidad del Instrumento de la Hipoteca Centroamericana.

Se procede, por lo tanto, a tratar el tema relacionado con las dificultades prácticas de los acreedores hipotecarios para hacer valer sus derechos.

La hipoteca es un derecho real accesorio que le otorga al acreedor los derechos de persecución y preferencia, propios de esa naturaleza de derecho real que tiene la hipoteca en las legislaciones centroamericanas.

Con base en las setenta y nueve (79) entrevistas efectuadas a varios de los usuarios de los países centroamericanos, existe una opinión generalizada en otorgar a la hipoteca la mayor importancia como garantía, para que se pueda utilizar como seguridad financiera (“security”)

No obstante lo anterior, la garantía real hipotecaria está siendo afectada en su importancia como un elemento que impulsa la propiedad y que desarrolla y profundiza los mercados de crédito, por los siguientes hechos que se observan:

- La hipoteca no tiene una regulación mercantil y comercial
- Existe un excesivo formalismo escrito y documental, lo que hace muy costosa la constitución de hipotecas; y por lo tanto, se reduce el número de inmuebles potenciales para hipotecar
- La falta de sistemas efectivos de catastro y de sistemas públicos de información de los títulos
- La dificultad de hacer efectiva la ejecución de la hipoteca por parte de los acreedores
- La equivocada interpretación de otorgar extrema prioridad a los derechos fundamentales contra el derecho de la propiedad y que generan la existencia de figuras jurídicas (patrimonios de familias inembargables, cuotas de alimentos entre cónyuges , procesos hipotecarios de reconocimiento de derechos y no de ejecución) que impiden la constitución o la exigibilidad de la hipoteca afectando la seguridad jurídica de los mercados

LA GARANTÍA HIPOTECARIA SE ENCUENTRA DEFINIDA EN LAS LEGISLACIONES CIVILES NO EN LA LEY MERCANTIL

La hipoteca en las legislaciones de los países centroamericanos relacionadas con inmuebles se encuentra regulada por disposiciones de carácter civil. Este hecho la consagra como un derecho real pero la limita como un contrato comercial que impulse su comercialización y facilite los mercados secundarios de hipoteca.

La regulación comercial se refiere a la hipoteca de naves y aeronaves de una manera más abierta a las relaciones contractuales que exige un mercado regional e internacional.

La falta de definición y reglamentación mercantil y comercial es un grave obstáculo para el dinamismo mercantil de la hipoteca sobre bienes inmuebles, ya que la gran mayoría de las hipotecas hoy en día son de carácter comercial y financiero.

La legislación civil consagra el derecho de propiedad, su goce y su usufructo dentro de una posición tradicional, mientras que la legislación de los códigos de comercio y la de los mercados internacionales se estructuran hacia la protección del derecho de los mercados, del capitalismo moderno y que promueven la producción y la circulación de los bienes.

La gran mayoría de las hipotecas son otorgadas por el sector financiero y tienen un sentido dirigido a impulsar el crédito para los usuarios con un sentido de naturaleza comercial.

Con fundamento en este aspecto es necesario que los convenios regionales para implementar el instrumento de Hipoteca Centroamericana se fundamenten en una estructura de naturaleza comercial y financiera que permita el flujo de capitales y el mercado secundario de garantías hipotecarias.

Conceder a la hipoteca una estructura que se fundamente en materia comercial e internacional permitirá desarrollar el principio de cumplimiento de los derechos de persecución y preferencia y de negociabilidad de los títulos hipotecarios.

EXISTE UN EXCESIVO FORMALISMO ESCRITO Y DOCUMENTAL, LO QUE HACE MUY COSTOSA LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS; Y POR LO TANTO, SE REDUCE EL NÚMERO DE INMUEBLES POTENCIALES PARA HIPOTECAR

La hipoteca en la mayoría de las legislaciones centroamericanas requiere de actos jurídicos solemnes y de ser inscrita en los registros públicos inmobiliarios para que sea oponible a terceros y para que surja a la vida jurídica.

Lo anterior implica tiempos adicionales para su otorgamiento y costos de aranceles relativamente significativos.

Se debe observar también que para que la hipoteca tenga validez se requiere que el otorgante lo posea en propiedad y con una titularidad clara lo que exigen costos adicionales para los estudios de títulos y el análisis de la tradición del inmueble. Estos elementos costosos disminuyen el ejercicio del Principio de la Eficacia, propio de los negocios modernos y de la necesidad del flujo de capitales de manera expedita.

Así mismo se exigen muchos requisitos para permitir la división de la garantía hipotecaria que facilitan la existencia de acreedores de primer grado y acreedores subsiguientes y no existe una regulación ágil que permita la titularización con garantía real sobre carteras flotantes de créditos inmobiliarios.

La exigencia de estudios de títulos por más de 20 o 30 años limita de manera sustancial el potencial hipotecable de una gran cantidad de bienes, presentan precariedades en su titulación bien sea porque se han concedido reformas agropecuarias o se han entregado predios ejidales.

LA FALTA DE SISTEMAS EFECTIVOS DE CATASTRO Y DE SISTEMAS PÚBLICOS DE INFORMACIÓN DE LOS TÍTULOS

En Centroamérica existe un alto porcentaje de inmuebles sin un sistema actualizado y efectivo de catastro lo cual impide la utilización de un volumen muy alto de bienes hipotecables, hay varios núcleos de población muy importantes, que no tienen un sistema actualizado de catastro especialmente en los anillos de viviendas alrededor de las capitales y en vastas zonas rurales, que no son susceptibles de ser utilizados como instrumento hipotecario de respaldo de créditos por carecer de una titulación adecuada, se observan acciones por parte de los gobiernos tanto en Honduras (Instituto de la Propiedad), Panamá (Programa nacional de Administración de Tierras PRONAT) y Nicaragua (Proyecto de Registros Públicos), especialmente para regularizar este tipo de titulaciones. Estos obstáculos limitan los Principios de Equidad y de Transparencia del Derecho de Propiedad.

Es necesario acelerar los proyectos de actualización de catastros para crear un sistema interregional de información de la titularidad de la propiedad de inmueble por intermedio de los registros públicos.

Estas circunstancias han hecho que se concentre el mercado hipotecario en las zonas catastradas y especialmente en las capitales de los países centroamericanos, limitando la vinculación de ciudades intermedias y restringiendo la titularidad de inmuebles de reciente regularización ó con problemas de titularidad (sin dominio pleno). Estos hechos impiden el acceso al crédito de gran parte de la población y se concentra en aquellos estratos de personas que tienen la titularidad clara sobre sus inmuebles impidiendo que el instrumento hipotecario se desarrolle en bienes de reciente regularización ó en posesión informal.

Otro aspecto que se debe considerar para el Instrumento de Hipoteca Centroamericana es la validez de los actos y contratos celebrados en cualquiera de los cinco (5) países de Centroamérica y República de Panamá relativos a los gravámenes de bienes inmuebles.

Validez de actos y contratos celebrados en el exterior

Existen ya legislaciones en otras partes del mundo que conceden validez de actos y contratos celebrados en el exterior. Lo anterior facilitará el desarrollo de los Principios de Eficacia y Transparencia, ya que permite que una hipoteca constituida válidamente en cualquiera de los países de la región, tenga pleno efecto, siempre que se inscriban en los registros públicos inmobiliarios, en los territorios de los países que suscriban este acuerdo regional centroamericano.

LA DIFICULTAD DE HACER EFECTIVA LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA POR PARTE DE LOS ACREEDORES

Los sistemas judiciales centroamericanos, sí bien tienen una diferencia entre procesos ejecutivos y procesos declarativos, en la práctica se les da el mismo tratamiento. En las visitas recientes se presentan varios interrogantes sobre este aspecto:

- ¿Por qué en el actual contexto macroeconómico, regulatorio y procesal civil, la atención de demandas originadas en deudas hipotecarias que están llegando al aparato judicial, no representa una respuesta efectiva ni adecuada a las exigencias de acceso y celeridad propias de la administración de justicia?

Se observa de manera excepcional la República de Panamá donde los entrevistados afirman que los pleitos ejecutivos tienen una duración entre 60 y 80 días, mientras que en la mayoría de los otros países se presentan duraciones de 200 a 700 días.

Estos indicadores reflejan que el aparato judicial se aleja cada vez más de la posibilidad de ofrecer soluciones efectivas y oportunas a las demandas de los acreedores hipotecarios en materia financiera civil y especialmente en procesos ejecutivos.

El sistema judicial y la sociedad en general en Centroamérica está incurriendo en altísimos costos por la forma como se tramitan los procesos judiciales de cobro.

De lo anterior se deriva la importancia económica y social para desarrollar otras alternativas más eficientes y consensuales de prevención y solución de conflictos de el proceso ejecutivo hipotecario.

En otras partes del mundo se han expedido regulaciones que propician la desjudicialización del cobro de deudas hipotecarias y evitar una utilización ineficiente de los jueces.

La creación de un Instrumento Hipotecario Centroamericano negociable, con una reglamentación que le permita mejorar la eficacia en la función del recaudo de la cartera, basados en la autonomía de la voluntad privada y armonizando con los derechos fundamentales del debido proceso.

Es necesario por lo tanto reasignar los procedimientos judiciales ejecutivos para garantizar la aplicación de las mejores prácticas, la oralidad, la economía procesal, la posibilidad de los acuerdos entre deudor y acreedor, para hacer efectiva la garantía.

Para el desarrollo del Principio de Cumplimiento es necesario que el Instrumento de Hipotecaria Centroamericana tenga una regulación que le permita ejecutar las garantías de forma privada y agregar el fideicomiso como una figura que dinamice la economía. Así se evitan costos innecesarios a la sociedad, permitiendo el mercado secundario y la agilidad en la cesión de créditos permitiendo la libre negociabilidad y ampliando las formas de apropiación legal de las garantías hipotecarias.

En varios países de Latinoamérica ya existen sistemas de acceso a las garantías mediante subasta pública, sin necesidad de acudir a procesos ejecutivos dispendiosos.

LA EQUIVOCADA INTERPRETACIÓN DE OTORGAR EXTREMA PRIORIDAD A LOS DERECHOS FUNDAMENTALES CONTRA EL DERECHO DE LA PROPIEDAD Y QUE GENERAN LA EXISTENCIA DE FIGURAS JURÍDICAS QUE IMPIDEN LA CONSTITUCIÓN O LA EXIGIBILIDAD DE LA HIPOTECA AFECTANDO LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS MERCADOS

El Instrumento de Hipoteca Centroamericana debe desarrollar el derecho internacional fundado en la estructura comercial que tutele los derechos patrimoniales de los acreedores hipotecarios.

Si las regulaciones de los gobiernos limitan la garantía hipotecaria con figuras jurídicas que surgen de los derechos fundamentales constitucionales, se afecta de igual forma el derecho fundamental de acceder al crédito y sobre todo de permitir el flujo de los capitales de una sociedad.

CAPITULO TRES

ASPECTOS QUE ASEGURAN LA FACTIBILIDAD DEL INSTRUMENTO HIPOTECARIO CENTROAMERICANO

Continuar impulsando los principios para el fortalecimiento del derecho de la propiedad inmueble de acuerdo a los indicadores del Plan de Manejo y de la Base Jurídica presentados por la Alianza Interamericana para los Derechos de la Propiedad Inmueble.

- Impulsar el reconocimiento efectivo y real de derechos de propiedad de los acreedores hipotecarios.
- Expedir un convenio regional que fortalezca la definición legal mercantil de la hipoteca y que permita e impulse la movilización de los activos inmobiliarios dentro de un marco de seguridad jurídica.
- Facilitar la cesión, endoso y traspaso de los títulos hipotecarios sin necesidad de costos adicionales ni actos solemnes que impliquen tiempos excesivos para el flujo de las hipotecas y que permitan una rápida titularización y mercados secundarios efectivos.
- Modernizar el proceso ejecutivo hipotecario optando con audiencias verbales con presencia del deudor y del acreedor.
- Permitir el acceso a los inmuebles por parte del acreedor hipotecario por la falta de pago del deudor, mediante el acuerdo de voluntad de las partes y con sistemas de remate y subasta judicial diseñados para estimular la puja de precios.
- Acoger las mejores prácticas en el sentido de reducir los costos del aparato judicial y lograr procesos ejecutivos en menos de 30 días
- Conceder validez a los actos y contratos de constitución de hipotecas celebrados en cualquiera de los territorios de los países centroamericanos que acojan esta iniciativa
- Estandarizar el instrumento hipotecario para que sea uniforme en todos los países de Centroamérica y República de Panamá
- Capacitar mediante seminarios, congresos y talleres a los agentes reguladores y al sistema judicial sobre el fundamento económico y financiero del instrumento hipotecario para demostrar las bondades sociales de tener garantías efectivas y sistemas financieros compitiendo por dar créditos lo que permite la reducción de intereses, la movilización de capitales y la vinculación de más inmuebles al mercado económico

- Continuar con la modernización del catastro y de los registros públicos en especial de Nicaragua y Honduras para nivelarlos a los grados de modernización del Salvador y Panamá
- Interconectar los registros públicos de los países que acogen esta iniciativa de Hipoteca Centroamericana para que la transparencia y publicidad de los actos constitutivos de hipotecas se puedan mantener en forma actualizada y pública y que se tenga acceso a ellos mediante una conectividad permanente
- Promover la creación de titularizadoras en la región que promuevan el mercado secundario de hipotecas, la transformación de activos hipotecarios en títulos de inversión

CAPITULO CUATRO

MODELO DE MINUTA DE HIPOTECA ABIERTA CENTROAMERICANA

Esta minuta es de carácter general que presenta las CLAUSULAS MINIMAS que debe contener el Instrumento de Hipoteca, los cual permite que los asesores de los acreedores y de los deudores puedan a partir de esta estructura contractual incluir las cláusulas propias de cada circunstancia específica.

Por tanto no se trata de imponer una minuta obligatoria ya que pueden existir situaciones particulares que los asesores, abogados y notarios de los usuarios puedan reflejar en los respectivos contratos facilitando el principio de la libre voluntad entre las partes.

HIPOTECA ABIERTA CENTROAMERICANA

En la ciudad de _____, Estado de _____, a las _____ horas del día ____ de _____ de dos mil _____. Ante mí, (nombre del notario), Notario autorizado para cartular de conformidad a las leyes de la República de _____, COMPARECE (propietario del inmueble) el Señor(a) _____, (sexo), de nacionalidad _____, de _____ años de edad, (profesión u oficio), con domicilio en (ciudad y país), a quien conozco e identifico por medio de su documento de identidad número _____ expedido en (lugar y fecha), documento de identificación tributaria número _____, quien en adelante se denominará EL HIPOTECANTE. Y ME DICE:

PRIMERO.- CONSTITUCIÓN HIPOTECA.- Que de conformidad al (nombre del Convenio Centroamericano) constituye PRIMERA (número según prelación) HIPOTECA ABIERTA CENTROAMERICANA, a favor de _____, sociedad constituida de conformidad a las leyes de la República de _____, con domicilio legal en (ciudad y país), quien en adelante se denominará EL ACREEDOR HIPOTECARIO, sobre el siguiente inmueble:

A) Descripción del Inmueble: (ubicación del inmueble, porcentaje del derecho en caso que no tenga el 100%, área con su equivalente en el sistema métrico decimal, perímetro, mejoras, regulaciones especiales sobre el inmueble en caso que existan)

B) Información registral: (datos de inscripción y catastro)

SEGUNDO.- OBJETO DE LA HIPOTECA.- Que la presente hipoteca se constituye para garantizar al ACREEDOR HIPOTECARIO todas las obligaciones anteriores o posteriores a la fecha de esta escritura que EL HIPOTECANTE tuviera o llegare a tener a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO, hasta por la cantidad de _____ dólares de los Estados Unidos de América, equivalente a _____ (moneda de curso legal) de conformidad con el tipo de cambio vigente a la fecha del presente documento, y servirá para garantizar el pago y exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones que a esta fecha existieren así como las actuales y futuras que existan, personal, solidaria o subsidiariamente a cargo del HIPOTECANTE y a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO, originadas en operaciones crediticias tales como préstamos mercantiles, créditos prendarios, garantías y avales bancarios, cartas de crédito, créditos a la producción, aperturas de crédito, pagarés o cualquier otro título valor o de otros documentos, créditos comerciales, créditos personales, inclusive créditos documentarios comerciales establecidos en el extranjero; asimismo documentos de crédito o títulos valores, donde se obligue o se haya obligado el HIPOTECANTE y que hubiesen sido adquiridos o cedidos al ACREEDOR HIPOTECARIO, por su acreedor original; y en general para garantizar todas las operaciones que de conformidad a las leyes el ACREEDOR HIPOTECARIO esté autorizado a realizar. Queda entendido que la presente hipoteca no se modifica ni extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos, o éstos en si mismos.

TERCERO.- PLAZO.- Que la presente hipoteca se constituye para un plazo de _____ años, contados a partir de su otorgamiento.

CUARTO.- Declara además: a) Que la presente hipoteca recae el inmueble determinado en la proporción del derecho descrito, con todos sus accesorios, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las indemnizaciones conforme a las leyes; b).- Que el inmueble que por este instrumento hipoteca, es de su propiedad, lo posee real y materialmente y lo garantiza libre de todo gravamen, limitación del dominio o circunstancia que lo ponga fuera del comercio o límite su negociabilidad. c).- Que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen tales como derechos notariales y de registro, los de su cancelación, las costas de cobro judicial o arbitral por cualquier obligación que con éste instrumento se garantice, si hubiere lugar a ello, salvo en los casos en que la ley determine lo contrario; d).- Que en caso de acción judicial o arbitramento se adhiere al nombramiento de secuestre o depositario que haga el ACREEDOR HIPOTECARIO, liberándolo de la obligación de rendir fianza u otro tipo de garantía, de acuerdo con lo establecido en las leyes internas del respectivo país donde se ejecute la hipoteca; e).- Que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura para exigir mérito ejecutivo, EL HIPOTECANTE desde ahora confiere poder especial, amplio y suficiente al Representante Legal del ACREEDOR HIPOTECARIO, para que solicite al señor Notario en nombre del suscrito exponente o en el de su representada, la expedición de una copia sustitutiva con la constancia que presta igual mérito ejecutivo.

QUINTO.- SEGUROS.- Que mientras subsista cualquier obligación a su cargo EL HIPOTECANTE se obliga a mantener a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO, seguros de incendio, inundación y terremoto sobre el inmueble que hipoteca por una cantidad equivalente al valor de la parte destructible del mismo. En el evento que el ACREEDOR

HIPOTECARIO actúe como tomadora o pague las primas de los mencionados seguros, y de los demás que se contraten, por cuenta de EL HIPOTECANTE, queda autorizada para cargarle a éste el valor de dichas primas, junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En caso de mora de EL HIPOTECANTE, el ACREEDOR HIPOTECARIO sobre las primas pagadas, cobrará adicionalmente intereses moratorios a la tasa máxima legalmente autorizada pudiendo aplicar preferencialmente cualquier abono al pago de dichos seguros.

SEXTO.- CADUCIDAD DEL PLAZO.- EL HIPOTECANTE autoriza desde ahora expresamente al ACREEDOR HIPOTECARIO para tener por caducado, extinguido o insubsistente el plazo que falte para el pago de las deudas a su cargo y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas de sus obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, en los siguientes casos: a).- Incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones de EL HIPOTECANTE a favor del ACREEDOR HIPOTECARIO; b).- Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones; c).- Por embargo o persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el inmueble hipotecado; d).- Por pérdida, desmejora o depreciación del inmueble hipotecado, cualquiera que sea la causa y si a juicio del ACREEDOR HIPOTECARIO deja de ser garantía suficiente para las obligaciones pendientes y sus accesorios; e).- Quiebra o iliquidez del HIPOTECANTE circunstancia que calificará el ACREEDOR HIPOTECARIO; f) Si hipoteca o grava el inmueble hipotecado sin el consentimiento expreso y escrito de EL ACREEDOR HIPOTECARIO; g) Por incumplimiento en el pago de las primas de seguros acordados en la Cláusula Quinta precedente, cualquiera sea su causa. h) Por no destinar el valor de las indemnizaciones que reconozca la compañía de seguros en virtud de la ocurrencia de siniestros de incendio o terremoto a la reparación del inmueble que por este instrumento se hipoteca, en aquellos casos en los cuales los daños sean parciales que no ameriten a juicio del ACREEDOR HIPOTECARIO la aplicación del literal (d) de esta cláusula.

SEPTIMO.- CESIÓN.- Que faculta al ACREEDOR HIPOTECARIO para ceder tanto la garantía contenida en la presente escritura, lo mismo que para ceder o endosar cualquier otro instrumento representativo de sus obligaciones a favor de _____ EL ACREEDOR HIPOTECARIO garantizadas con la presente hipoteca.

OCTAVO.- JURISDICCION.- Para los efectos judiciales y extrajudiciales de este acto, el HIPOTECANTE señala como su domicilio especial el de _____, se somete expresamente a los tribunales de _____.

PRESENTE EL ACREEDOR HIPOTECARIO, varón, mujer, mayor de edad, identificado con- _____ de _____ la República de _____, obrando en nombre y representación del _____ EL ACREEDOR HIPOTECARIO, establecimiento con existencia legal y domicilio principal, representación que ejerce de conformidad con el poder especial otorgado por el Representante Legal de la citada Entidad _____ EL ACREEDOR HIPOTECARIO, para que en su nombre y representación acepte las Escrituras Públicas de hipoteca que se constituyan a su favor, contenido en la Escritura Pública, dijo: - - - - -

PRIMERA:- Que obrando en el carácter y representación antes citado, acepta la hipoteca que por esta escritura se constituye y las demás declaraciones que en ella constan en favor de _____ EL ACREEDOR (LA HIPOTECA DEBERIA CONSIDERARSE COMO UN ACTO UNILATERAL, POR LO QUE NO SERIA NECESARIA LA PRESENCIA DEL ACREEDOR)

Y, yo el suscrito Notario DOY FE: A) Que tuve a la vista los siguientes documentos: (acreditar la representatividad y demás documentos necesarios para otorgar la hipoteca).- B) Que advertí al compareciente de la obligación que tiene de (advertencias notariales según cada país, tal como la solvencia tributaria o municipal).

Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales del presente instrumento, y leído que le fue por mi lo escrito, íntegramente en un solo acto sin interrupción manifiesta su conformidad, ratifica su contenido y firmamos. DOY FE.

CAPITULO CINCO

MODELOS DE HIPOTECA ABIERTA PARA BANCOS

Esta minuta es una propuesta para que se analice por el Equipo Técnico del CRICAP en todos los países con intervención de representantes de los Bancos.

MODELO MINUTA DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA CRÉDITO HIPOTECARIO

ESCRITURA PÚBLICA No. _____

OTORGADA EN LA NOTARÍA _____ DE _____

FECHA DE OTORGAMIENTO _____

CLASE DE ACTO O ACTOS: HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE CUANTÍA

OTORGANTES: _____

A: BANCO _____

NÚMERO (S) DE MATRÍCULA (S) INMOBILIARIA (S):

INMUEBLE (S) OBJETO DEL (LOS) ACTO (S) O CONTRATO (S):

DIRECCIÓN (ES) O NOMBRE (S) DEL (LOS) INMUEBLE (S):

En la ciudad de _____, Departamento o Provincia o Estado de _____, República de _____, a los _____ días del mes de _____ de 20____, ante mí _____, Notario _____ (____) de _____ se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Compareció (eron) _____, mayor (es) de edad y domiciliado (s) en _____ (____), ciudadano (s) _____, identificado (s) con la

(las) Cédula (s) de Ciudadanía (s) número (s) o Identificación _____ expedida (s) en _____, de estado civil _____, quien (es) en este acto obra en su propio nombre (o en nombre de _____) y quien (es) en el texto de esta escritura se denominará (n) EL HIPOTECANTE, y manifestó (aron):

PRIMERO: Solidaridad - Que los comparecientes que conforman EL HIPOTECANTE actúan en el texto de esta escritura solidariamente y que por consiguiente todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene los obligan en tal carácter de solidaridad.

SEGUNDO: Constitución de la garantía - Que constituye (n) HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA a favor del BANCO _____, establecimiento de crédito con domicilio en _____ (_____), quien en adelante se denominará EL ACREEDOR, sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s):

Parágrafo Primero. No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

Parágrafo Segundo . Régimen de Propiedad Horizontal.- El (edificio o conjunto, etc.) del que forma parte el inmueble (s) objeto de la hipoteca, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública No. _____ (_____) del ____ (__) de _____ de _____ (_____) otorgada en la Notaría _____ () de _____, debidamente registrada en el (los) Folio (s) de Matricula Inmobiliaria Número (s) _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

TERCERO: Tradición Que el (los) inmueble (s) que se hipoteca (n) por este instrumento fue (ron) adquirido (s) por compra hecha a _____ mediante Escritura Pública No. _____ (_____) del ____ (__) de _____ de _____ (_____) otorgada en la Notaría _____ () de _____, debidamente registrada en el (los) Folio (s) de Matricula Inmobiliaria Número (s) _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

CUARTO: Créditos garantizados - Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL HIPOTECANTE por la suma de _____ pesos moneda corriente. PARAGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, ella garantiza a EL ACREEDOR no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula, sus intereses remuneratorios y moratorios sino también toda clase de obligaciones ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de EL HIPOTECANTE, conjunta, separada, o individualmente por todos y cada uno de los comparecientes que conforman EL HIPOTECANTE y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio

nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por EL HIPOTECANTE, individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades, y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREEDOR directamente, o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR, o que los negociare, endosare o cedere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL HIPOTECANTE. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

QUINTO: Estimación de los Créditos garantizados -Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro, se fija la suma de _____ (\$ _____) moneda legal colombiana, valor que corresponde al citado crédito hipotecario de vivienda. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva constancia expedida por EL ACREEDOR, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. PARÁGRAFO: Sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, EL HIPOTECANTE certifica que a la fecha no ha recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

SEXTO: Cobertura de la Hipoteca Que declara (n) además: a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; b) que el (los) inmueble (s) que por este instrumento hipoteca (n), es (son) de su exclusiva propiedad, lo (s) posee (n) real y materialmente y lo garantiza (n) libre de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles, o circunstancia que lo pongan fuera del comercio o limiten su negociabilidad. En todo caso EL HIPOTECANTE saldrá al saneamiento en los casos de ley; c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; d) que se compromete (n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al (los) inmueble (s) hipotecado (s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, EL HIPOTECANTE desde ahora confiere (n) poder especial, amplio y suficiente a EL ACREEDOR para que a través del representante legal directamente o a través de apoderado debidamente constituido para el efecto solicite en nombre del (los) suscrito (s) otorgante (s),

la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten.

SEPTIMO: Seguros - Que mientras subsista cualquier obligación a su cargo, EL HIPOTECANTE se obliga a mantener a favor de EL ACREEDOR seguros de incendio y terremoto y demás seguros a que está obligado por virtud del crédito amparado por la presente hipoteca, sobre el (los) inmueble (s) que hipoteca (n) por una cantidad que equivaldrá al valor destructible del mismo, de acuerdo con su valor comercial y un seguro de vida por una cantidad no inferior al valor de la (s) deuda (s) pendiente (s) a cargo de EL HIPOTECANTE. EL ACREEDOR queda autorizado desde ahora, en caso de que EL HIPOTECANTE no lo haga directamente, para tomar los mencionados seguros por cuenta de EL HIPOTECANTE y para cargarle el valor de las primas mensuales junto con las cuotas de amortización de la respectiva obligación. En caso de mora de EL HIPOTECANTE, EL ACREEDOR podrá efectuar el pago de las primas por cuenta de EL HIPOTECANTE y cobrará adicionalmente intereses moratorios sobre las primas pagadas a la tasa máxima legal permitida, pudiendo aplicar preferentemente cualquier abono al pago de dichos seguros. Es entendido que esta autorización no implica en ningún caso ni en forma alguna responsabilidad para EL ACREEDOR quien puede no hacer uso de dicha autorización.

OCTAVO: Vencimiento anticipado de los plazos -Que EL HIPOTECANTE autoriza a EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Incumplimiento en el pago de cualquiera de las obligaciones de EL HIPOTECANTE a favor de EL ACREEDOR o de alguna de las cuotas de capital y/o intereses.
- b) Solicitud o admisión a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial de EL HIPOTECANTE que haga prever el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de EL HIPOTECANTE.
- c) Fallecimiento o incapacidad de cualquiera de los otorgantes.
- d) Inexactitud o falsedad de los documentos presentados a EL ACREEDOR, fundamento para la aprobación y/o desembolso de créditos por parte de EL ACREEDOR o para la existencia de obligaciones de EL HIPOTECANTE con EL ACREEDOR.
- e) Cuando el (los) inmueble (s) hipotecado (s) para garantizar el crédito fuere (n) embargado (s), total o parcialmente, por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.
- f) Cuando el (los) inmueble (s) hipotecado (s) para garantizar el crédito sea (n) enajenado (s) o hipotecado (s) u objeto de constitución de cualquier gravamen, total o parcialmente, sin el consentimiento expreso y escrito del EL ACREEDOR.

- g) Cuando exista pérdida o deterioro de (los) bien (es) inmueble (s) hipotecado (s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de EL ACREEDOR no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.
- h) Cuando no se le dé cualquiera de los créditos la destinación para el cual fueron concedidos.
- i) Cuando no contrate (mos) o no mantenga (mos) vigentes los seguros de vida, incendio y terremoto y demás seguros a que estamos obligados por virtud del crédito hipotecario amparado por la presente hipoteca, o se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o por cualquier otra causa, a menos que EL ACREEDOR haya ejercido la facultad de pagarlos directamente y no reembolse(mos) las sumas pagadas por el EL ACREEDOR derivadas de estos conceptos.
- j) Cuando incumpla (mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantiza el crédito hipotecario amparado por la presente hipoteca, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el certificado de tradición y libertad en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.
- k) Cuando incumpla (mos) la obligación de presentar el (los) folio (s) de matrícula inmobiliaria en el (los) que conste (n) la cancelación del (los) gravamen (es) hipotecario (s) vigente (s) o cualquier otro (s) gravamen (es) o limitación (es) a favor de terceros y que recaiga (n) sobre el (los) inmueble (s) dado (s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.
- l) Cuando llegare (mos) a ser vinculado (s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, o sea (mos) incluido (s) en listas para el control de lavado de activos administradas por la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o por cualquier otra autoridad nacional o extranjera, o llegare(mos) a ser condenado (s) por parte de las autoridades competentes en cualquier proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.
- m) Cuando se decrete la expropiación del bien hipotecado por el Estado, por cualquier causa o motivo y sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante. EL HIPOTECANTE, autoriza a la Entidad Pública adquiriente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para que le entregue directamente a EL ACREEDOR el valor de la indemnización, la cual será imputada al pago de las obligaciones a su favor, si ella fuere la alternativa ejercida por EL ACREEDOR.
- n) Cuando incumpla (mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de EL HIPOTECANTE, adquirida individual, conjunta o separadamente.

o) Cuando incurra (mos) en mora en el pago de cualquier otro crédito otorgado por el BANCO a EL HIPOTECANTE.

p) Cuando incurramos en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL HIPOTECANTE, amparadas con la presente hipoteca.

NOVENO: Vigencia de la Hipoteca - Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras EL ACREEDOR no la cancele, y mientras exista a su favor y a cargo de EL HIPOTECANTE cualquier obligación pendiente pago.

DÉCIMO: Vigencia de los créditos -Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL ACREEDOR para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

UNDÉCIMO: Autorización de Cesión, Traspaso o Endoso -Que EL HIPOTECANTE acepta desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que el BANCO realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de EL HIPOTECANTE amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria.

DUODECIMO: Des-afectación de predio de mayor extensión- El BANCO des-afectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, y en especial cuando el constructor haya cancelado al BANCO la prorrata correspondiente y EL HIPOTECANTE haya cumplido todas las obligaciones para con el BANCO, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

DÉCIMO TERCERO: Facultad discrecional del Banco para el otorgamiento de préstamos - Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca el BANCO estará obligado con EL HIPOTECANTE a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de EL HIPOTECANTE. En desarrollo de lo anterior EL HIPOTECANTE reconoce expresamente el derecho del BANCO de celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con EL HIPOTECANTE o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma el BANCO en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

DECIMO CUARTO: Perfeccionamiento de la Cesión-En caso de que el crédito sea cedido a otra entidad financiera a petición de EL HIPOTECANTE, el BANCO autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL HIPOTECANTE

cumpla con las condiciones y requisitos establecidos para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

DECIMO QUINTO: Patrimonio de Familia- Declaro (mos) que tengo (emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, el BANCO me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente _____, identificado con Cédula de Ciudadanía Número _____ expedida en _____ quién en este acto obra en nombre y representación del Banco _____, según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia _____ y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la _____ que se presenta para su protocolización en el presente instrumento, manifiesta: Que acepta para el Banco que representa, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en su todo a su satisfacción.

EL HIPOTECANTE

Firma

Nombre deudor

c.c No. _____ de _____
EL ACREEDOR

Firma:

Nombre

c.c No. _____

Calidad en la que firma:

Nombre propio: _____

Apoderado: _____

Calidad en la que firma:

Representante legal: _____

Apoderado: _____

CAPITULO SEIS

IMPORTANCIA DEL INSTRUMENTO DE HIPOTECA CENTROAMERICANA PARA DESARROLLAR EL MERCADO HIPOTECARIO Y EL MERCADO DE INVERSIÓN

En los cinco (5) países Centroamericanos y la República de Panamá los bancos comerciales han otorgado aproximadamente seis mil millones de dólares (US\$6.000 mil millones) en créditos de vivienda con garantía hipotecaria.

Los bancos en cada uno de estos países originan hipotecas para un gran número de deudores especialmente concentrados en las ciudades capitales.

El desarrollo del crédito hipotecario se observa con mayor claridad en la Ciudad de Panamá y en la ciudad de San Salvador. Las razones para que en estas ciudades se haya desarrollado el crédito de vivienda son las que otorgan mayor seguridad jurídica a los acreedores hipotecarios, existe un registro público actualizado y los principios de transparencia e integridad tienen mayor profundidad que en otras regiones, así mismo, en la República de Panamá como lo hemos indicado anteriormente los procesos ejecutivos hipotecarios son de carácter sumario y se adelantan entre 50 y 70 días.

Los bancos comerciales que originan seis mil millones de dólares (US\$6.000 mil millones) podrían volver a utilizar estos recursos, en nuevos créditos hipotecarios, si surgen instituciones que se los compren y que los transformen en títulos de inversión, con lo anterior los bancos se especializan en el otorgamiento de crédito, y lograrían volver a obtener la liquidez suficiente con la venta a la titularizadora de las hipotecas otorgadas, reduciendo el riesgo de calce entre activos y pasivos y el riesgo de inversión.

Por la titularización es posible transformar en efectivo, activos fijos inmobiliarios que son de lenta rotación, o flujos de efectivo cuyo ingreso se espera a largo plazo, por intermedio de este sistema se emiten y se colocan en el mercado títulos homogéneos respaldados por un patrimonio autónomo, o universalidad constituido en la transferencia previa que se efectuó de los títulos hipotecarios.

Este mecanismo de la titularizadora, utiliza el contrato de fiducia, porque supone la transferencia de unos activos a un Agente que es la titularizadora para que con el respaldo del patrimonio conformado por las hipotecas, emita papeles de deuda.

Partes que intervienen:

Originador o Constituyente: son los bancos o entidades especializadas en originar créditos hipotecarios que tienen una movilización lenta y que puede mediante este mecanismo tener un flujo en el corto plazo. La hipoteca como está operando en Centroamérica es de lenta rotación y de largo plazo y por tanto los activos quedan inmovilizados, lo que se pretende mediante este instrumento es que estos activos al ser transformados en títulos de deuda permitan unos flujos y una estructura de balance mucho más ágil con obvias ventajas para la sociedad y para el mercado .

Los originadores de esta forma logran una mayor liquidez, reducen el riesgo de colocar un crédito a largo plazo con fondos captados en el corto plazo.

El riesgo de inversión en caso de un prepago de los deudores hipotecarios también se reduce en razón a que los originadores tendrán opción de colocación de nuevos créditos hipotecarios.

Agente de manejo o emisor: En la titularización el agente de manejo es el eje de todo el proceso ya que constituye un patrimonio autónomo o una universalidad con las hipotecas adquiridas y las transforma en títulos de deuda.

Este agente asume una responsabilidad ante el mercado muy importante y por tanto debe mantener indicadores de su gestión abiertos al público y efectuar prácticas de buen gobierno corporativo para que los inversionistas y demás agentes participen con tranquilidad en el proceso de inversión.

Los Administradores. La titularización exige que operen administradores de la cartera hipotecada de manera independiente y que controle la custodia de los títulos hipotecarios con la carga de administrar los portafolios, su cobranza y su recaudo.

Los Colocadores. Se acude a los corredores de bolsa que colocan papeles en el mercado bursátil y que son entidades especializadas en el corretaje de valores.

Los Estructuradores. En el proceso de emisión y colocación de títulos de inversión se requiere de un análisis financiero muy sensible a las exigencias del mercado, por tanto es necesaria la intervención de banqueros de inversión que identifiquen la remodelación financiera más oportuna para los títulos que se expiden.

Calificadores de Riesgo. Para el desarrollo de un buen mercado hipotecario con base en las titularizadoras es muy importante que se establezcan los niveles de calificación de cada emisión de títulos.

Los Inversionistas. Toda esta estructura de la titularización concluye con la presencia de los inversionistas para mantener el mercado bursátil y colocaciones permanentes de la emisión de los títulos; de esta forma, varios deudores hipotecarios, pueden beneficiarse de la adquisición de títulos por varios inversionistas particulares.

Existen instituciones en Latinoamérica que utilizan las hipotecas como la materia prima transformándolas en nuevos títulos de inversión para motivar el desarrollo de los mercados de bolsa y descongelar los activos de lenta rotación, como son los créditos hipotecarios.

El Instrumento de Hipoteca Centroamericano permite una maravillosa oportunidad para la Titularización.

Es importante considerar que el volumen de hipotecas para permitir una operación de titularización viable, requiere ser suficiente para alcanzar una masa crítica que obtenga las ventajas de las economías de escala, por tal motivo la iniciativa del Instrumento de Hipoteca Centroamericana es fundamental para lograr ventajas concretas de la integración regional.

CAPITULO SIETE

EL INSTRUMENTO DE HIPOTECA CENTROAMERICANA Y EL CONVENIO REGIONAL QUE LA REGLAMENTE SON ELEMENTOS A FAVOR DE UN MARCO TRANSPARENTE Y MODERNO

En los países centroamericanos se encontró gran acogida a la iniciativa de la Hipoteca Centroamericana.

Las autoridades que dirigen los Registros Públicos son muy entusiastas en asegurar un marco legal y confiable para las transacciones inmobiliarias y todos los países respetan los principios de un Estado de Derecho.

Ya existen leyes promulgadas sobre los registros inmobiliarios que garantizan unos sistemas eficientes para la compra, venta e inscripción de garantías hipotecarias sobre propiedades inmobiliarias.

Ya existen Registros Públicos modernos en El Salvador, Costa Rica y Panamá, como también leyes recientemente promulgadas en Honduras y proyectos de modernización en Nicaragua. En todos los países centroamericanos se presentan auspicios del BID, USAID y del Banco Mundial para el mejoramiento de los registros públicos.

La Hipoteca Centroamericana es una iniciativa a favor de toda la comunidad regional y de los compradores de vivienda que pueden hacer sus inversiones con la tranquilidad de una seguridad jurídica.

Esta Hipoteca Centroamericana promueve el flujo de los capitales al otorgar a los acreedores hipotecarios una base jurídica de Estado de Derecho y que se estructura en los principios que fortalecen la propiedad inmueble.

La CONECTIVIDAD entre los Registros Públicos permitirá la transparencia que exige la confianza de los mercados al entregar a los usuarios, inversionistas, propietarios, acreedores, abogados, notarios, información de cada uno de los Registros en forma detallada con las inscripción de todos los derechos reales inmobiliarios en los países que participan del convenio de la Hipoteca Centroamericana.

Los registradores tendrán la facultad de expedir los respectivos certificados sobre las constancias de los derechos de propiedad inmueble y de los gravámenes susceptibles de registro en la región mediante las verificaciones que se obtiene por la conexión interregional de los Registros Públicos.

Con los actuales sistemas de registro de propiedades y gravámenes hipotecarios se ha perfeccionado la expedición de los Certificados de Títulos de forma segura con papeles especiales difíciles de falsificar. Para la implementación de la Hipoteca Centroamericana se debe exigir que se otorguen los certificados de forma segura.

Todos los procesos actuales de modernización de los Registros Públicos que se observaron en los países centroamericanos permitirán el fortalecimiento de la seguridad de las transacciones de bienes raíces en la Región Centroamericana y en la República de Panamá.

Esta nueva iniciativa de la Hipoteca Centroamericana fortalece los sistemas de publicidad inmobiliaria al nivelar con las MEJORES PRACTICAS los diferentes estados de los Registros Públicos. Los países que están mas adelantados podrán transmitir sus avances a los países que están iniciando la modernización en materia de registros de los derechos de propiedad.

Con ésta Hipoteca Centroamericana, las gestiones inmobiliarias de los gravámenes hipotecarios ante los Registros Públicos serán mucho más expeditas, transparentes y confiables.

Una de las ventajas de ésta iniciativa es que permite la incorporación de las más modernas tecnologías de información y ubicación geográfica , basadas en los Registros Públicos y en los Catastros que ya tienen Sistemas de Posicionamiento Global (GPS) y las fotografías satelitales.

En algunas zonas de los países centroamericanos existen inmuebles que por años han sido ilegalmente ocupados, generando asentamientos irregulares, por tanto esta iniciativa tiene que seguir acompañada de las acciones de los Gobiernos de regularización de la propiedad de los predios y permitir que se regrese la propiedad a los legítimos dueños o se normalicen las tradiciones y el tracto sucesivo.

Esta nueva iniciativa de Hipoteca Centroamericana dará un empuje importante al sector inmobiliario, concederá a las transacciones los valores de transparencia que permitirán a los inversionistas regionales, nacionales y extranjeros hacer negocios con mayor seguridad.

En algunos países de la Región existen propiedades que se ofrecen a extranjeros, por ejemplo en Panamá y Costa Rica hay varios desarrollos inmobiliarios que compran los inversionistas extranjeros los cuales han sido atraídos por la consistencia jurídica de los Registros Públicos, que garantizan compras seguras e hipotecas registradas.

La integración de los Registros Inmobiliarios redundará en la protección de los predios y permitirá que se desarrolle los seguros y garantías sobre la titulación sobre la propiedad. Ya existen seguros como: La Garantía de Título que protege contra los riesgos de documentos inválidos, presunción de identidad falsa del propietario, gravámenes u otras cargas sobre los inmuebles interpuestos a los dueños anteriores a la propiedad, servidumbres no registradas, herederos encubiertos.

Sin duda, la Garantía de Título es una buena alternativa para la compra y la hipoteca de propiedades inmobiliarias, ya que se pueden efectuar de forma segura y confiable. Este tipo de seguros se pueden desarrollar con mayor fuerza con la CONEXIÓN INTERREGIONAL de los Registros Públicos que se propone con la Iniciativa de la Hipoteca Centroamericana.

La Garantía de Título no debe convertirse en un prerrequisito obligatorio para constituir una Hipoteca, solo se debe tener como una herramienta auxiliar.

En los países en que existen registros públicos inmobiliarios integrales y actualizados se efectúan las inscripciones sobre compras e hipotecas sin necesidad de este tipo de garantía o seguro.

EXPERIENCIA EN GUATEMALA CON EL FONDO DE HIPOTECAS ASEGURADAS-FHA

Esta experiencia es necesario revisarla ya que está en funcionamiento en un país centroamericano como es la República de Guatemala y los Bancos que deciden acudir al Fondo de Hipotecas Aseguradas tienen varias ventajas tributarias, y además, estos créditos no suman para la relación de patrimonio / activos crediticios. Este exceso de ventajas para los Bancos en este tipo de crédito limitan que se preste sin utilizar el FHA y no se observa una colocación de créditos hipotecarios amplia y suficiente acorde con las necesidades.

Este tipo de Fondos permiten que los acreedores hipotecarios amplíen su nivel de riesgo en forma compartida con una entidad que actúa como institución de salvamento en caso de falta de pago del deudor.

En Centroamérica sin duda es necesario impulsar este tipo de Fondo de Garantías Hipotecarias, similar al FHA, pero con algunos ajustes que permitan a los acreedores financieros otorgar créditos para viviendas de manera más amplia.

El monto del seguro en el FHA es el 1% del valor de inmueble, el cual no tiene una relación con el riesgo financiero de los deudores y el monto de los créditos morosos es muy reducido. Estos dos elementos, un porcentaje de seguro fijo, como es el 1% sin mediar un análisis del riesgo, y por otra parte, un monto reducido de la mora, permiten observar de manera muy preliminar que los acreedores financieros utilizan este instrumento para perfiles de crédito excelentes, como si no requirieran este tipo de seguro, o que están prestando para viviendas de bajo riesgo, por tanto se puede acondicionar esta figura para que este tipo de Fondo se

utilice para créditos que exijan un nivel de riesgo más alto y que cubra unos deudores de estratos sociales más amplios.

CAPITULO OCHO

EL TRATADO INTERNACIONAL QUE SUSCRIBAN LOS GOBIERNOS DE CENTROAMÉRICA PERMITIRÁ MODERNIZAR LA HIPOTECA Y HOMOLOGAR POR LAS MEJORES PRÁCTICAS

Para concretar la Hipoteca Centroamericana es necesario que se pueda suscribir un TRATADO INTERNACIONAL por las autoridades de los cinco países Centroamericanos y la República de Panamá para que sea ratificado por las Asambleas Legislativas de cada país.

Este TRATADO INTERNACIONAL es la vía mas expedita para permitir actualizar, armonizar y modernizar la hipoteca con las necesidades de la comunidades y economías regionales dentro de una estructura legal del derecho internacional, del derecho comercial y financiero.

Este TRATADO INTERNACIONAL puede acoger las sugerencias presentadas en esta iniciativa y cuyos principales aspectos ya están identificados en este documento.

Otorgar a la Hipoteca Centroamericana los atributos de los principios que fortalecen la Propiedad Inmueble.

Desarrollar la hipoteca con la estructura del derecho internacional, mercantil y financiero que la considera un instrumento aceptable ante los sistemas judiciales de cualquier país, negociable y como un derecho accesorio a las obligaciones de crédito. Existen antecedentes muy dinámicos con las hipotecas de naves y aeronaves que ya se practican con mucha versatilidad en varios países del mundo y en especial en la República de Panamá.

Permitir la inscripción en los Registros Públicos de los actos y contratos celebrados en exterior en los países que suscriban el acuerdo regional.

Establecer la posibilidad de contratación de créditos ante cualquier acreedor y constituir garantías hipotecarias ante cualquier notario de la región, para ser presentados ante los Registros Públicos donde se acuerde y que por la conexión interregional entre los Registros se efectúen los asientos registrables en el país en el cual se encuentre ubicados los bienes raíces objeto de la hipoteca.

Conceder al acreedor hipotecario los derechos de persecución y preferencia y las posibilidades de hacer efectivos sus derechos por vías expeditas. Respetar el acuerdo de voluntad entre las partes para que se pueda tener acceso al inmueble cuando así lo determinen en conjunto el acreedor y el deudor. Permitir un régimen de subasta pública sin intervención de los sistemas judiciales. Facultar en la ley la creación de instituciones especializadas en la subasta de inmuebles.

Incluir en los juicios ejecutivos con título hipotecario las audiencias de conciliación y de acuerdo entre el acreedor y deudor.

Definir un instrumento de hipoteca con la suficiente aceptación, calidad y seguridad jurídica que permita el desarrollo de titularizadoras con el propósito de lograr la utilización de capitales de lenta rotación.

Incorporar las MEJORES PRACTICAS de la región para nivelar los Registros Públicos en procesos de actualización.

Los Registros Públicos que se visitaron no tienen homogeneidad en sus estados de modernización.

En algunos casos hacen parte del poder ejecutivo y en otros dependen del poder judicial.

Existen Registros integrados con el catastro y en otros casos no.

En algunos casos los registradores están autorizados para expedir títulos , es el caso de Honduras en donde el la misma entidad que es el Instituto de Propiedad coexisten dos áreas bajo el mismo responsable con funciones distintas una de conceder los títulos (normas de expropiación y normalización de predios por invasión)y otra área de registrar y en otros están en su función de calificadores de los títulos y registradores.

En algunos países los procesos ejecutivos son costosos y largos, en otros son breves y mas expeditos.

En la República de Panamá los Notarios son por jurisdicciones y son de un número limitado (25 Notarios aproximadamente)y en los otros países son notarios numerosos (12.000 Notarios aproximadamente)y sin jurisdicción.

En Nicaragua los libros de registro aún son elaborados por escribientes a mano y están en un proyecto de modernización.

Los Registros Públicos de El Salvador, Panamá y Costa Rica tienen un Proceso integral y automático y están más desarrollados que los registros de Nicaragua. En Honduras se está iniciando con planes piloto de la modernización del Registro que creó la Nueva Ley con el Instituto de la Propiedad.

Con el TRATADO INTERNACIONAL se promoverá la homologación con las MEJORES PRACTICAS y se agilizarán los proyectos locales de cada país.

Un convenio regional suscrito como tratado internacional es necesario para permitir que los actos y contratos celebrados en el exterior tengan valor legal en el país centroamericano en que se quieren hacer valer. Los países que suscriban este convenio podrán impulsar la hipoteca centroamericana y permitir el flujo de capitales de su comunidad de manera mucho más expedita que valore los bienes inmuebles, reduzca las tasas de interés y desmovilice seis mil de millones de Dólares aproximadamente, que las comunidades centroamericanas tienen invertidas en créditos hipotecarios tradicionales sin una estructura financiera idónea que impulse su movilización .

CAPITULO NUEVE

ENTORNO POSITIVO EN LOS PAÍSES DE CENTROAMÉRICA Y EN LA REPÚBLICA DE PANAMÁ PARA LA INICIATIVA DE LA HIPOTECA REGIONAL

Con fundamento en los hallazgos y en las circunstancias que se han expuesto en este documento se puede concluir afirmando, que existe entre los Registradores, Notarios, Jueces, Acreedores, Deudores y Usuarios, una expectativa positiva por establecer el Instrumento de Hipoteca Centroamericana.

Se identifican beneficios importantes para ésta iniciativa, los cuales en forma enunciativa y solo a título de ejemplo, son los siguientes:

1. Conceder a la hipoteca una estructura legal con fundamento en el Derecho Internacional, Mercantil y Financiero. No se trata de destruir toda la evolución de la hipoteca con fundamento en derecho civil, es complementarla con una nueva dimensión de título financiero para que permite el mercado secundario y la emisión de títulos nuevos, la hipoteca es un producto exportable, no es tan solo una garantía no es una simple caución, es un producto (SECURITY) y sus recursos no se quedan estáticos se movilizan y pueden las comunidades optar por más créditos que facilitan la reducción de las tasas de interés y se aumentan los patrimonios de los deudores.
2. Fortalecer los principios en defensa del Derecho de Propiedad Inmueble
3. Apoyar la Integración de los Países Centroamericanos y de la República de Panamá
4. Homologar los Registros Públicos con base en las mejores prácticas y acelerar los procesos de modernización y actualización de los catastros
5. Aminorar los desequilibrios regionales en otorgamiento de créditos hipotecarios. En Panamá existen casi 4.000 millones de dólares en créditos hipotecarios, mientras en Nicaragua y Honduras tienen cifras por debajo de los 700 millones, con ésta iniciativa surgen colocaciones desde un país a otro y se incrementan los volúmenes de créditos.
6. Motivar la movilización de capitales para créditos y titularizaciones

7. Orientar los criterios para la inversión de los recursos que se obtengan con la rotación de capitales del mercado secundario de hipotecas, a sectores más amplios de la población centroamericana.
8. Lograr mayores recursos de crédito
9. Obtener con más recurso menores tasas de interés para los créditos hipotecarios
10. Complementar el CAFTA para facilitar la prestación de servicios financieros transfronterizos.

Seminario Taller con participantes de los seis países

Para definir la Hipoteca Centroamericana es indispensable dividir los diferentes actos que se requieren para su formalización, registro y ejecución, para que los expertos de cada uno de los países aporten las mejores prácticas que permitan su funcionamiento.

Es así como el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica y Panamá - CRICAP con fundamento en los resultados de esta primera Fase de Conceptualización de la Hipoteca Centroamericana promovió un seminario-taller con una amplia participación de más de 75 expertos en las áreas jurídicas, de registro, de notariado y de ejecución judicial de los diferentes países participantes.

Los tres actos:

FORMALIZACION

REGISTRO

EJECUCION

Implicaron tres talleres en los cuales se discutieron, propusieron y se aportaron valiosos elementos para ser viable la Hipoteca Centroamericana.

FORMALIZACIÓN

Definición: Consiste en preparar y suscribir un documento constitutivo de la Garantía Hipotecaria. Tres actores interviene: Acreedor, Deudor, Deudor Hipotecante y Funcionario Competente (Notario).

REQUISITOS MÍNIMOS DE INFORMACIÓN?	CÓMO FUNCIONARÍA EL PROCESO DE FORMALIZACIÓN?	QUÉ SE NECESITA PARA QUE SE ESTABLEZCA Y FUNCIONE?
<ul style="list-style-type: none"> a. Certificación autenticada del Registro y/o catastral donde se haga constar: <ul style="list-style-type: none"> • Identificación del inmueble • Identificación del propietario • Gravámenes 	<ul style="list-style-type: none"> a. Acreedor se reúne con Hipotecante. b. Hipotecante obtiene certificación registral de situación del inmueble. c. Hipotecante solicita anotación preventiva. d. Acreedor e Hipotecante otorgan documento constitutivo de Garantía Hipotecaria ante Notario. e. Envían documento de Garantía Hipotecaria a Registro para inscripción. 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Tener Convenio Regional. 2. Tener Modelo de Documento de Garantía Hipotecaria. 3. Tener comunicación informática entre Oficinas de Registro de los países. 4. Colegios o Asociados de Notarios. 5. CRICAP con cooperación externa. 6. CRICAP.

REGISTRO

Definición: Consiste en calificar el documento constitutivo de Garantía de Hipoteca, inscribir si corresponde y emitir la certificación del asiento registral.

DOCUMENTOS MÍNIMOS A PRESENTAR A LOS REGISTROS	¿CÓMO FUNCIONARÍA EL PROCESO DE REGISTRO?	QUÉ SE NECESITARIA PARA QUE SE ESTABLEZCA Y FUNCIONE?
<ul style="list-style-type: none"> o Certificado registral del Istmo Centroamericano. * o Testimonio o Escritura Pública. o Constancia de pago del Arancel. <p>*Vigencia y contenido del certificado</p> <p>REQUISITOS PARA CANCELACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> o Testimonio o Escritura Pública o Constancia de pago del Arancel. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Recibe solicitud de inscripción del documento de Garantía Hipotecaria. b. Verificación del Arancel Registral de Hipotecas Centroamericanas. c. Comunica o informa al Registro del País donde está ubicado el inmueble. d. Verifica si la información contenida en el documento cumple con el Protocolo de la Garantía Hipotecaria. e. Realiza inscripción, comunica y remite copia del documento, o f. Deniega inscripción y comunica. 	<ul style="list-style-type: none"> 1. Tener Convenio Regional y su Protocolo. 2. Instalar Sección de Registro de Hipotecas Centroamericanas. 3. Tener comunicación efectiva y verificable entre Oficinas de Registro de los países. 4. Capacitar Registradores de Hipotecas Centroamericanas. 5. Capacitar a usuario.

	<p>¿Tiempo de vigencia de la anotación?</p> <p>g. Interposición de recurso en su caso.</p> <p>COMO FUNCIONARIA EL PROCESO DE CANCELACIÓN?</p> <p>a. Recibe solicitud de cancelación de documento de Garantía Hipotecaria.</p> <p>b. Verificación del Arancel Registral de Hipotecas Centroamericanas.</p> <p>c. Comunica o informa al Registro del país donde está ubicado el inmueble.</p> <p>d. Verifica si la información contenida en el documento cumple con el Protocolo de la Garantía Hipotecaria.</p> <p>e. Realiza inscripción de cancelación, comunica y remite copia del documento, o</p> <p>f. Deniega inscripción de la cancelación y comunica.</p> <p>La cancelación se podrá presentar en cualquier país del Istmo.</p>	
--	--	--

EJECUCIÓN:

Definición: Procedimientos para obtener el pago de las obligaciones dinerarias y exigibles garantizadas por la hipoteca.

REQUISITOS MÍNIMOS PARA EL INICIO DEL COBRO	¿CÓMO FUNCIONARÍA EL PROCESO DE EJECUCIÓN?	¿QUÉ SE NECESITARÍA PARA QUE SE ESTABLEZCA Y FUNCIONE?
<ul style="list-style-type: none"> Lugar de ejecución. Identificación 	<p>Alternativas de ejecución:</p> <p>1. Ejecución con conocimiento previo.</p>	<p>1. Suscripción y aprobación legislativa de un Convenio Regional que establezca competencias y</p>

<p>completa del deudor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Monto de la deuda. • Período de incumplimiento. • Grado de la hipoteca. • Mora. • Que el documento tenga fuerza ejecutiva. • Portación legítima 	<p>2. Ejecución sin conocimiento previo.</p> <p>a. Subasta pública notarial previamente pactada en el documento de hipoteca.</p> <p>b. Fidecomiso de Garantía.</p> <p>c. Tribunal arbitral con facultades de ejecutar la hipoteca.</p> <p>d. Delegación de actos procesales al notario, reservando para el juez el mandamiento de pago, la subasta o adjudicación y entrega material de los bienes.</p> <p>e. Procedimiento conciliatorio especial.</p> <p>Procedimiento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Solicitud de ejecución de hipoteca acompañada del documento de hipoteca. 2. Orden de remate según la base correspondiente de conformidad al documento o avalúo actual, respetando los principios de publicidad. 3. Contenido de la oposición. 4. Celebración del remate. 5. Aprobación del remate o adjudicación. 6. Liquidación. 7. Entrega del inmueble. 	<p>procedimientos.</p> <p>2. Fortalecer los procedimientos y mecanismos de control de los funcionarios ejecutores.</p>
--	---	--

RECOMENDACIONES FINALES:

1. Fuente Para construir un Convenio Regional.

Esta síntesis de los tres actos, formalización, registro y ejecución, implicó el consenso de varios expertos y son una primera fuente para construir un convenio regional que sea la norma supranacional que regule la Hipoteca Centroamericana.

2. Incorporar otros actores.

Si bien se ha incorporado a notarios, registradores, jueces, es también necesario la participación de acreedores hipotecarios, desarrolladores de vivienda y agentes financieros de las bolsas de valores y de la titularizadoras.

3. Ejecución judicial en el país donde está ubicado el inmueble.

La totalidad de los participantes y entrevistados están de acuerdo que la ejecución judicial se lleve a cabo en el país en que está ubicado el inmueble.

4. Respetar los derechos preferentes.

Los participantes de refirieron con especial énfasis al respeto de los derechos constitucionales.

5. Estructura institucional para el CRICAP.

AGRADECIMIENTOS

Este informe final se pudo realizar gracias a la colaboración de Felix Garried Safie, Director Ejecutivo del CNR de El Salvador, Ruth Jeannette Cuestas, Secretaria Adjunta del CRICAP.

Al USAID, a los Directores de Registro de los países Centroamericanos y al moderador consultor de Chemonics, señor Rafael E. Diez.

BIBLIOGRAFIA

- Plan de Manejo de la Alianza, Base Jurídica, Nuria de la Peña
- Documentos del CRICAP suministrados por Ruth Jeannette Cuestas
- Leyes de los países centroamericanos
- Códigos Civiles
- Códigos de Comercio
- Reglamentaciones sobre Registro de Instrumentos Inmobiliarios
- Contratos Bancarios, Sergio Rodríguez Azuero
- Sector Financiero de Cara al Siglo XXI, Diego Muñoz, Felipe Trías, Margarita Nuñez