

**TRATADO PARA LA CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE LA HIPOTECA
CENTROAMERICANA ENTRE LAS REPÚBLICAS DE GUATEMALA, EL SALVADOR,
HONDURAS, NICARAGUA, COSTA RICA, PANAMÁ Y REPUBLICA 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:

CAPITULO 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.

CEDULA 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.

CEDULA 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.

CAPITULO 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.

CAPITULO 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 tratase 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 del 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.

CAPITULO 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 expresarán 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.

CAPITULO 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:

- 1º. 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 al deudor, al garante hipotecario, cuando no fuere deudor, y sus domicilios;
- 4°. La narración precisa de los hechos y la invocación del derecho en que se funda;
- 5°. 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.
- 6°. 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,
- 7°. 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 pudiese 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 días 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.

CAPITULO 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.

CAPITULO 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.

CAPITULO 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.

CAPITULO X DISPOSICIONES FINALES

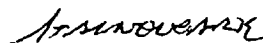
Artículo 40. Ratificación, Adhesión, Vigencia y entrada en vigor, Depósito, Modificación y Denuncias

- 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.

**POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA
DE COSTA RICA**



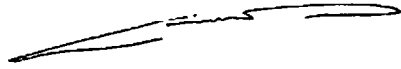
BRUNO STAGNO UGARTE
Ministro de Relaciones Exteriores

**POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA
DE EL SALVADOR**



EDUARDO CANIX
Viceministro de Relaciones Exteriores

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA
DE GUATEMALA



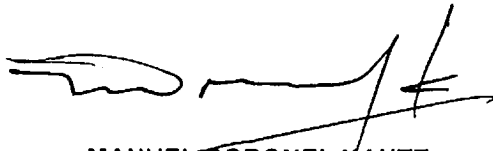
GERT ROSENTHAL
Ministro de Relaciones Exteriores

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA
DE HONDURAS



EDUARDO ENRIQUE REINA
Viceministro de Relaciones Exteriores

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA
DE NICARAGUA



MANUEL CORONEL KAUTZ
Viceministro de Relaciones Exteriores

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA
DE PANAMÁ



RICARDO DURAN
Viceministro de Relaciones Exteriores

POR EL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA
DOMINICANA



JUAN GUILIANI CURY
Subsecretario de Estado de Relaciones Exteriores