

Comentarios sobre la Hipoteca Centroamericana

Fuente: <http://www.abogados.com.ar/comentarios-sobre-la-hipoteca-centroamericana/16882>

Por Martha de Jesús López (*)

La Hipoteca Centroamericana (HC) nace como una iniciativa impulsada por el Consejo Registral Inmobiliario de Centroamérica, Panamá y República Dominicana (CRICAP), como un documento de garantía efectivo en cualquier país suscrito al tratado respectivo. Constituye un gravamen a favor del acreedor para garantizar el cumplimiento de una obligación específica que se establece como un derecho preferente sobre cualquier otra obligación posterior, excepto sobre las constitucionalmente establecidas por los Estados Parte, que podrá ser perseguida sin perjuicio de quien sea propietario del inmueble. La misma, debe ser inscrita en el registro de la propiedad correspondiente de cada país, mediante la comparecencia del garante hipotecario o de las partes Contratantes.

Con la HC se busca fomentar el desarrollo de los mercados financieros a nivel regional. Una de las políticas determinantes para el desarrollo de este tipo de mercados, se basa en un derecho de propiedad bien definido y salvaguardado; función que recae en los registros de propiedad. Si se cuenta con un sistema de registro regional moderno, integrado, transparente, confiable y regulado, que proporcione la certeza jurídica, seguridad y claridad en los derechos de propiedad, se reducen los riesgos crediticios en las operaciones financieras, pues las garantías que las respaldan están tituladas legalmente.

La HC fomenta la oferta y demanda de los servicios financieros en la región: por el lado de los ofertantes incentiva la competencia entre las instituciones financieras regionales (intereses bajos, plazos de gracia, etc.) y por el lado de los demandantes, amplía las opciones de garantizar los servicios financieros a los cuales quieren acceder.

El marco legal de la HC, es el Tratado para la Creación e Implementación de la Hipoteca Centroamericana suscrita entre las Repúblicas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y República Dominicana, actualmente ratificado únicamente por la Republica de Guatemala y El Salvador. Del texto del mismo podemos establecer algunas características de la HC:

En primer lugar, debe ser otorgada en escritura pública ante notario. Dado que la función notarial se extiende a nivel regional, los Estados Parte se ven obligados a reforzar el control sobre dicha función, puesto que la escritura pública de constitución de la HC no estará sujeta a autenticación de la firma del notario autorizante.

Además puesto que no circula una moneda única en los Estados Parte, se deberá establecer en el texto de la HC, el mecanismo de convertibilidad del valor de la garantía, además en caso de conflicto, las partes deberán someterse a la jurisdicción y a los procedimientos judiciales del Estado Parte donde radica el inmueble.

También, la autonomía de las partes para determinar el derecho aplicable al contrato, se ve limitada, ya que la

legislación aplicable al contrato de la HC serán las condiciones establecidas en el mismo tratado.

La parte catastral, cobra especial importancia ya que dentro de los requisitos para la presentación e inscripción de la HC, es necesario un informe catastral o levantamiento topográfico emitido por la oficina catastral del Estado donde está ubicado el inmueble, lo anterior abona a la certeza necesaria para determinar las características que identifican al inmueble hipotecado.

Si bien los países de la región centroamericana, Panamá y República Dominicana, han manifestado su intención de promover y aplicar la HC, a la fecha solo dos países han ratificado el tratado (Guatemala y El Salvador), por tanto el mismo no ha entrado en vigencia ya que se necesita la ratificación de un tercer país.

Es todo un reto para los Estados Parte, asumir el compromiso de fortalecer las instituciones registrales; el óptimo desarrollo de la HC dependerá del buen funcionamiento de los registros de propiedad y catastrales locales. Registros eficaces, modernos, con procedimientos expeditos y criterios uniformes apegados a la legalidad, serán el medio para los mercados financieros de obtener información sobre la legalidad de los títulos que amparan los derechos de propiedad y, por la tanto, garantías libres de riesgo.

Finalmente, será indispensable el fortalecimiento en los sistemas legales y judiciales locales para inyectar agilidad en la solución de conflictos y ejecución de garantías. Con lo anterior se logrará que las instituciones financieras

expandan el mercado crediticio a nivel regional. La aprobación de leyes secundarias que complementen el contenido del tratado, será también una condición para que la figura de la HC se pueda aplicar plenamente, regulando situaciones no contempladas en el mismo.

(*) Abogada especialista en Derecho Registral. - El Salvador