

CNBCR-04/2024	<p style="text-align: center;">NRP-63</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA REGULAR LOS EFECTOS REGISTRALES SOBRE BIENES HIPOTECADOS A FAVOR DE LOS BANCOS</p>	
Aprobación: 05/06/2024		
Vigencia: 20/06/2024		

EL COMITÉ DE NORMAS DEL BANCO CENTRAL DE RESERVA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

- I. Que el artículo 231 inciso primero de la Ley de Bancos, establece que los bancos podrán librar certificaciones en extracto de los créditos hipotecarios que acuerden para que sean anotados preventivamente. Dicha certificación contendrá fecha del acta en que conste la aprobación del otorgamiento del 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 e Hipotecas y Registro Social de Inmuebles, respecto al dominio y gravámenes existentes, relativos al inmueble o inmuebles, ofrecidos y aceptados en garantía sin que sea necesario la descripción de dichos inmuebles.
- II. Que el artículo 1554-A inciso primero del Código de Comercio, establece que cuando existan hipotecas inscritas a favor de las instituciones de crédito, bancarias o empresas mercantiles, no se inscribirá en los registros respectivos ningún instrumento que contenga derechos que de cualquier manera afecten, graven, transfieran o enajenen total o parcialmente los bienes objeto de la garantía o que constituya sobre los mismos cualquier derecho a favor de terceros, a menos que exista acuerdo escrito entre el hipotecante y el acreedor.
- III. Que el artículo 2 inciso primero de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que el Sistema de Supervisión y Regulación Financiera tiene por objeto preservar la estabilidad del sistema financiero y velar por la eficiencia y transparencia del mismo, así como velar por la seguridad y solidez de los integrantes del sistema financiero de acuerdo a lo que establece dicha Ley, otras leyes aplicables, los reglamentos y las normas técnicas que al efecto se dicten, todo en concordancia con las mejores prácticas internacionales sobre la materia.
- IV. Que el artículo 3 literal k) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que le compete a la Superintendencia del Sistema Financiero ejercer las demás funciones que le corresponden de acuerdo a las leyes.
- V. Que el artículo 99 inciso tercero, literal a) de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, establece que le corresponde al Comité de Normas del Banco Central de Reserva de El Salvador la aprobación de normas técnicas, de instructivos y disposiciones que las leyes que regulan a los supervisados establecen que deben dictarse para facilitar su aplicación, especialmente los relativos a requerimientos de solvencia, liquidez, provisiones, reservas, clasificación de activos de riesgo, criterios para establecer la necesidad de consolidación, prácticas de buen gobierno corporativo, transparencia de la información y sobre cualquier otro aspecto

CNBCR-04/2024	NRP-63 NORMAS TÉCNICAS PARA REGULAR LOS EFECTOS REGISTRALES SOBRE BIENES HIPOTECADOS A FAVOR DE LOS BANCOS	
Aprobación: 05/06/2024		
Vigencia: 20/06/2024		

inherente a la gestión de riesgos por parte de los supervisados.

POR TANTO,

en virtud de las facultades normativas que le confiere el artículo 99 de la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero,

ACUERDA, emitir las siguientes:

NORMAS TÉCNICAS PARA REGULAR LOS EFECTOS REGISTRALES SOBRE BIENES HIPOTECADOS A FAVOR DE LOS BANCOS

CAPÍTULO I OBJETO, SUJETOS Y TÉRMINOS

Objeto

Art. 1.- Las presentes Normas tienen por objeto regular los efectos registrales aplicables a las hipotecas constituidas a favor de las entidades sujetas a las presentes Normas, así como regular la protección de los derechos del hipotecante y del acreedor, de conformidad a lo establecido en los artículos 231 de la Ley de Bancos y 1554-A del Código de Comercio.

Sujetos

Art. 2.- Los sujetos obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en las presentes Normas son los siguientes:

- a) Los bancos constituidos en El Salvador;
- b) Las sucursales de bancos extranjeros establecidas en El Salvador en lo pertinente;
- c) El Banco Hipotecario, S.A.;
- d) El Banco de Fomento Agropecuario, en lo que no contradiga a su ley de creación, ni a lo dispuesto por la Corte de Cuentas; y
- e) El Banco de Desarrollo de la República de El Salvador, en lo que no contradiga a su ley de creación, ni a lo dispuesto por la Corte de Cuentas;

Términos

Art. 3.- Para efectos de las presentes Normas, los términos que se indican a continuación tienen el significado siguiente:

- a) **Banco Central:** Banco Central de Reserva de El Salvador;
- b) **Registro:** Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas o Registro de Comercio;
- c) **Entidad:** Sujetos obligados al cumplimiento de las presentes Normas; y

CNBCR-04/2024	NRP-63 NORMAS TÉCNICAS PARA REGULAR LOS EFECTOS REGISTRALES SOBRE BIENES HIPOTECADOS A FAVOR DE LOS BANCOS	
Aprobación: 05/06/2024		
Vigencia: 20/06/2024		

d) **Superintendencia:** Superintendencia del Sistema Financiero.

CAPÍTULO II EFECTOS REGISTRALES

Efectos registrales

Art. 4.- Cuando una hipoteca estuviere constituida e inscrita a favor de una entidad, tendrán aplicación los efectos registrales siguientes:

- a) El inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca no podrá ser objeto de afectaciones, gravámenes, embargos, transferencias, enajenaciones o cualquier otro derecho que sobre el mismo se pretenda constituir, salvo acuerdo escrito previo entre la entidad acreedora y el hipotecante; y
- b) En caso de que la hipoteca se haya constituido sobre una empresa, ésta no podrá ser objeto de ninguna afectación, gravamen, embargo, transferencia, enajenación o cualquier otro derecho que se pretenda constituir a favor de un tercero, salvo acuerdo escrito previo entre la entidad acreedora y el hipotecante.

Inicio de los efectos registrales y excepciones

Art. 5.- Los efectos registrales establecidos en el artículo 4 de las presentes Normas estarán vigentes y serán plenamente exigibles ante el Registro y ante terceros a partir de la fecha de presentación de la anotación preventiva.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, los bienes inmuebles y las empresas sobre los cuales se haya constituido una hipoteca a favor de una entidad, podrán ser objeto de afectación, gravamen, embargo, transferencia, enajenación o cualquier otro derecho que sobre ellos se pretenda inscribir, única y exclusivamente cuando exista acuerdo escrito previo entre la entidad acreedora y el hipotecante. Esta autorización deberá llevar la firma de los comparecientes legalmente facultados, debidamente legalizadas ante notario.

Anotaciones preventivas

Art. 6.- Las entidades podrán librar certificaciones en extracto de los créditos hipotecarios que acuerden para que sean anotados preventivamente. Dicha certificación contendrá fecha del acta en que conste la aprobación del otorgamiento del 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, respecto al dominio y gravámenes existentes relativos a los bienes ofrecidos y aceptados en garantía, sin que sea necesario la descripción de dichos bienes.

Dicha certificación, firmada por el gerente general o apoderado con facultades especiales para ello y con el sello de la entidad, será anotada preventivamente en el Registro correspondiente, marginándose los asientos correspondientes.

CNBCR-04/2024	NRP-63 NORMAS TÉCNICAS PARA REGULAR LOS EFECTOS REGISTRALES SOBRE BIENES HIPOTECADOS A FAVOR DE LOS BANCOS	
Aprobación: 05/06/2024		
Vigencia: 20/06/2024		

Los efectos de la hipoteca, al ser inscrito el respectivo contrato, se retrotraen a la fecha de presentación de la respectiva certificación, cuando se trate de los mismos bienes a que se refiere dicha inscripción.

Los efectos de la anotación cesarán por lo siguiente:

- a) Por la presentación del contrato de hipoteca;
- b) Por el aviso escrito que la entidad dé al Registro para cancelar dicha anotación; y
- c) Cuando hayan pasado noventa días desde la presentación de la anotación preventiva sin que se presente el respectivo contrato de hipoteca para su inscripción.

Alcance de los efectos registrales

Art. 7.- Los derechos conferidos por la Ley deberán tenerse como parte integrante del derecho de hipoteca a favor de la entidad acreedora, de manera que una vez inscrita la hipoteca constituida y a partir de la fecha de presentación de la anotación preventiva, estos derechos surtirán efectos frente a terceros, aunque no consten específicamente en el contrato o en el Registro.

Remate o adjudicación de bienes hipotecados

Art. 8.- La certificación del acta de remate o del auto de adjudicación sobre los bienes hipotecados, pone fin a los efectos de inscripciones de los arrendamientos, usufructos, anticresis o cualquier otro derecho real o personal constituido con posterioridad a la inscripción de la hipoteca sobre los mismos bienes; como consecuencia de lo anterior, no procederá la inscripción de las presentaciones que se refieran a la constitución de derechos reales o personales efectuadas con posterioridad a la inscripción de la hipoteca sobre los mismos bienes, sin perjuicio de los créditos refaccionarios concedidos con anuencia de la entidad.

Control de hipotecas e información a la Superintendencia

Art. 9.- Las entidades deberán llevar los controles necesarios que les permitan llevar información actualizada de las hipotecas constituidas e inscritas a su favor.

La Superintendencia podrá requerir información sobre cualquiera de las anotaciones preventivas o hipotecas inscritas a favor de las entidades, quienes deberán proporcionarla en un plazo que no será mayor a treinta días calendario.

CAPÍTULO III OTRAS DISPOSICIONES Y VIGENCIA

Sanciones

Art. 10.- Los incumplimientos a las disposiciones contenidas en las presentes Normas, serán sancionados de conformidad a lo establecido en la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero.

CNBCR-04/2024	<p style="text-align: center;">NRP-63</p> <p style="text-align: center;">NORMAS TÉCNICAS PARA REGULAR LOS EFECTOS REGISTRALES SOBRE BIENES HIPOTECADOS A FAVOR DE LOS BANCOS</p>	
Aprobación: 05/06/2024		
Vigencia: 20/06/2024		

Derogatoria

Art. 11.- Las presentes Normas derogan las “Normas para Regular los Efectos Registrales sobre Bienes Hipotecados a favor de los Bancos” (NPB4-37), aprobadas por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero en Sesión No. CD-42/2005, del 5 de octubre de 2005, cuya Ley Orgánica se derogó por Decreto Legislativo N.º 592, que contiene la Ley de Supervisión y Regulación del Sistema Financiero, publicada en el Diario Oficial N.º 23, Tomo 390, de fecha 2 de febrero de 2011.

Aspectos no previstos

Art. 12.- Los aspectos no previstos en materia de regulación en las presentes Normas, serán resueltos por el Banco Central por medio de su Comité de Normas.

Vigencia

Art. 13.- Las presentes Normas entrarán en vigencia a partir del día veinte de junio de dos mil veinticuatro.