

## **SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO**

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

TELEFONO (503) 281-2444 • Email: informa @ ssf.gob.sv • Web: http://www .ssf.gob.sv

### **NPB4-37**

El Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, con base a los artículos 231 de la Ley de Bancos, 1554-A del Código de Comercio y el literal k) del Art. 10 de la Ley Orgánica de la Superintendencia del Sistema Financiero, emite las:

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

### **CAPÍTULO I OBJETO Y SUJETOS**

#### **Objeto**

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

#### **Sujetos obligados**

**Art. 2.-** Los sujetos obligados al cumplimiento de las presentes Normas son:

- a) Los bancos constituidos en El Salvador; y
- b) Las sucursales de bancos extranjeros establecidas en El Salvador.

Las expresiones “banco”, “Superintendencia“, “Registro” y “Ley” utilizadas en estas Normas se consideran comprensivas de los sujetos antes relacionados, de la Superintendencia del Sistema Financiero, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social de Inmuebles o Registro de Comercio y de la Ley de Bancos, respectivamente.

### **CAPÍTULO II EFECTOS REGISTRALES**

#### **Efectos registrales**

**Art. 3.-** Cuando una hipoteca estuviere constituida e inscrita a favor de un banco, tendrán aplicación los siguientes efectos registrales:

- a) El inmueble sobre el cual se constituyó la hipoteca no podrá ser objeto de afectaciones, gravámenes, embargos, transferencias, enajenaciones o cualesquier otro derecho que sobre el mismo se pretenda constituir, salvo acuerdo escrito previo entre el banco acreedor y el hipotecante; y
- b) En caso 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 el banco acreedor y el hipotecante.

### **Inicio de los efectos registrales y excepciones**

**Art. 4.-** Los efectos registrales establecidos en el artículo anterior 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 un banco, 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 el banco acreedor y el hipotecante. Esta autorización deberá llevar la firma de los comparecientes legalmente facultados, debidamente legalizadas ante notario.

### **Anotaciones preventivas**

**Art. 5.-** 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, 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 del banco, será anotada preventivamente en el Registro correspondiente, marginándose los asientos correspondientes.

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:

- a) Por la presentación del contrato de hipoteca;
- b) Por el aviso escrito que el banco 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. 6.-** Los derechos conferidos por la Ley deberán tenerse como parte integrante del derecho de hipoteca a favor del banco acreedor, 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.

**SUPERINTENDENCIA DEL SISTEMA FINANCIERO**  
SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C.A.

**Remate o adjudicación de bienes hipotecados**

**Art. 7.-** 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 del banco.

**Control de hipotecas e información a la Superintendencia**

**Art. 8.-** Los bancos 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 los bancos, quienes deberán proporcionarla en un plazo que no será mayor a treinta días calendario.

**CAPÍTULO III**  
**CASOS NO PREVISTOS Y VIGENCIA**

**Casos no previstos**

**Art. 9.-** Lo no previsto en estas Normas será resuelto por el Consejo Directivo de la Superintendencia.

**Vigencia**

**Art. 10.-** Las presentes Normas tendrán vigencia a partir del día uno de noviembre de dos mil cinco.

(Aprobado por el Consejo Directivo de la Superintendencia del Sistema Financiero, en sesión No. CD-42/05, de fecha cinco de octubre de dos mil cinco)