

UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS E INFORMATICAS
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO



TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL
“LA HIPOTECA DE GARANTÍAS INMOBILIARIAS Y SU PROBLEMÁTICA DE
EJECUCIÓN COMO TÍTULO EJECUTIVO”

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTORES:

Bach: ALVARADO AZAÑA, GABRIEL EDUARDO

Bach: ROJAS GOMEZ, LEYLA VANESSA

ASESOR:

DR. ARMAS ZARATE, FERNANDO

ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4390-438X>

DNI N° 07973958

LIMA- PERÚ

2023

DEDICATORIA

Dedicado a los estudiantes de la upci que con sacrificio, constancia y esfuerzo hemos logrado nuestras metas profesionales.

AGRADECIMIENTO:

A nuestros profesores de la facultad de derecho que han sabido formarnos durante doce ciclos académicos para titularnos como abogados.

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Los Autores de la carrera profesional de Derecho de la Universidad Peruana de Ciencias e Informáticas en la Investigación de Suficiencia Profesional **“LA HIPOTECA DE GARANTÍAS INMOBILIARIAS Y SU PROBLEMÁTICA DE EJECUCIÓN COMO TITULO EJECUTIVO”** con la finalidad de dar cumplimiento a las disposiciones vigentes en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Peruana de Ciencias e Informáticas:

Dejar en claro que la información vertida en esta investigación es verás y auténtica, recabada con minuciosidad y analizada según los lineamientos establecidos por esta Casada de Estudios.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto al dispuesto en las normas académicas de la Universidad Peruana de Ciencias e Informáticas.

Lima, noviembre del 2022

RESUMEN

La presente investigación lleva por título **“LA HIPOTECA DE GARANTÍAS INMOBILIARIAS Y SU PROBLEMÁTICA DE EJECUCIÓN COMO TÍTULO EJECUTIVO”**.

Hemos concluido la etapa formativa durante doce ciclos, seis años académicos y ahora nos preparamos para sustentar una tesis para optar el título de Abogados. Para ello hemos escogido un tema controversial entre lo que dice el derecho sustantivo y lo que dispone el derecho adjetivo, por un lado y el tiempo que se prolonga para obtener una Resolución Judicial que declare el fin del proceso. Todo da a entender que por su denominación de título ejecutivo se extiende por más de 90 días. Lo cierto es que el proceso ejecutivo, no obstante, la normativa y su naturaleza, dura años en la realidad.

Para tal efecto, en una primera etapa de la investigación hemos desarrollado la definición de “Hipoteca”, clases y su naturaleza jurídica. En un segundo orden se han puntualizado las 6 partes que componen toda ejecución judicial de garantías hipotecarias: 1. Entrega y aceptación de la demanda. 2. Ordenamiento de Ejecución. 3. Convocación para rematar. 4. Remate. 5. Adjudicación y recuperación de crédito. 6. Pago de las labores efectuadas por los abogados de estudio contratado.

Finalmente se ha desarrollado un caso práctico que manifiesta la dilatación existente en los procesos judiciales en el Estado peruano, como el trampeamiento de los procesos, por el tema de las notificaciones judiciales antes de la pandemia del covid 19 y su flexibilización en la actualidad con las notificaciones electrónicas y por la incorporación en los procesos de los llamados “tercero civil con interés”, convierten el Proceso Ejecutivo que debería ser rápido y fulminante en un proceso largo y tedioso.

Dado que las causas de la carga procesal sean varias, uno de sus resultados que es más frecuente en la extensión judicial, lo que no es exactamente por la gran carga procesal. Por ejemplo, es común imaginar que una fila muy extensa en el banco implica que la realización del trámite es muy dilatada. Empero, esa inferencia no es necesariamente cierta, dado que una fila extensa no siempre implica una demora en la prestación del servicio. Así, la dilatación del proceso judicial no es bien analizada, porque puede tratarse de un problema que se genera a partir de otros. En el caso del Perú, así como en otros países, cumplir los cronogramas estipulados en el marco legal de un proceso judicial

resulta ser una anormalidad. Sin embargo, es evidente que los plazos determinados tienen muy poca relación con la realidad o los tiempos reales de resolución. Probablemente por ello, no se presenta mucho interés a las demoras judiciales, teniendo en cuenta que ello atenta contra el derecho al debido proceso y afecta a las partes. Las dilataciones procesales se entienden como normal y como parte del proceso. Verbigracia, aquellas personas que cumplen se encuentran en un reclusorio esperando por la sentencia o cumpliendo una pena injusta. Lo anterior resulta ser una contraposición entre la libertad y la ineficiencia del sistema judicial. Conforme a lo anterior, el Poder Judicial ve desdeñado su prestigio y legitimidad, lo cual desencadena incumplimientos de sentencias o la dilatación en su acatamiento.

ABSTRACT

The present investigation is entitled "THE MORTGAGE OF REAL ESTATE GUARANTEES AND ITS PROBLEMS OF EXECUTION AS AN EXECUTIVE TITLE".

We have completed the training stage for twelve cycles, six academic years and now we are preparing to support a thesis to obtain the title of Lawyers. For this we have chosen a controversial issue between what the substantive law says and what the adjective law provides, on the one hand, and the time it takes to obtain a Judicial Resolution that declares the end of the process. Everything implies that due to its denomination of executive title it seems that the process should not last more than three months, the truth is that the executive process, despite the regulations and its nature, lasts years in reality.

For this purpose, in a first stage of the investigation we have developed the definition of "Mortgage", classes and its legal nature.

In a second order, the six stages of the judicial execution process of mortgage guarantees have been specified: 1. Presentation and admission of the claim. 2. Order of Execution. 3. Call for Auction. 4. Finish off. 5. Adjudication and recovery of credit. 6. Collection of law firm fees.

Finally, a practical case has been developed that highlights the slowness of judicial processes in Peru. The entrapment of the processes, due to the issue of judicial notifications before the covid 19 pandemic and its current flexibility with electronic notifications and due to the incorporation in the processes of the so-called "civil third parties with interest", make the Process Executive who should be fast and withering in a long and tedious process.

Regardless of the causes of the procedural burden, one of the effects that appears most quickly is judicial delay, which does not mean that a high procedural burden is a condition for delay. The logic is as simple as saying that the longer the queue to access a bank window, the longer the process will be. However, a long queue does not always mean a long wait for service. The delay of a judicial process is not usually well weighed, since it is not repaired that it is a problem that triggers others. In Peru, as in many parts of the world, compliance with the legal deadlines of a judicial process is an exception. However, it is true that these deadlines usually have little to do with the real possibilities of reaching them. Judicial delays prolong the violation of the affected rights of the parties. The delay is taken almost as a fact, as something inevitable and predictable. Think, for example, of the people tried when they are deprived of their liberty and all the time they spend in prison until their guilt is established or, in the most dramatic cases, their innocence. This is a clear confrontation between freedom and the inefficiency of the system. And the longer a process lasts, the more money will be spent on lawyers and mobility, and the greater the psychological exhaustion. It is thus logical that the vision of the Judiciary is affected and, even, that legitimacy problems appear that could reduce the degree of compliance with sentences or prolong the time in which they are complied with.

THE AUTHORS

ÍNDICE

CARATULA	1
DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO:.....	3
DECLARACIÓN DE AUTORÍA	4
RESUMEN.....	5
ABSTRACT	7
ÍNDICE.....	8
PRESENTACIÓN	10
I: INTRODUCCIÓN	11
1.1. Realidad problemática.....	11
1.2. Planteamiento del problema.....	11
1.3. Problema general.....	16
1.4. Objetivos de la investigación.....	16
1.5. Variables, dimensiones y diseño metodológico.....	16
1.6. Justificación del estudio.....	17
1.7. Antecedentes nacionales e internacionales.....	17
1.8. Marco Teórico.....	18
II: MÉTODO	37
2.1. Tipo de investigación.....	37
2.2. Diseño de investigación.....	37
2.3. Técnicas para la recolección de información.....	37
2.4. Validez del instrumento cualitativo.....	38
2.5. Procesamiento y análisis de la información.....	38
2.6. Aspectos éticos.....	38
III: RESULTADOS	39
3.1. Desarrollo de un caso concreto.....	39
3.2. Análisis y reflexiones sobre la ejecución de una hipoteca.....	59
3.3. Análisis de resultados.....	68
IV: DISCUSIÓN	71
V: CONCLUSIONES.....	72
VI. RECOMENDACIÓN.....	73
BIBLIGRAFÍA:.....	74

Anexo 1. Evidencia de similitud digital	78
Anexo 2. Autorización de publicación en repositorio	85

PRESENTACIÓN

Señores miembros del Jurado:

Presentamos a ustedes nuestra tesis titulada **“LA HIPOTECA DE GARANTÍAS INMOBILIARIAS Y SU PROBLEMÁTICA DE EJECUCIÓN COMO TÍTULO EJECUTIVO”**, con el objeto de analizar la problemática de las Garantías Inmobiliarias para ejecutarlas como títulos ejecutivos.

La presente investigación está estructurada al amparo legal que regula la institución de la hipoteca de garantías inmobiliarias y su problemática de ejecución como títulos ejecutivos, teniendo como evidencias las jurisprudencias sobre esa materia y para mejor ilustración se desarrolla el análisis de un caso real, con la finalidad de poner en relieve el tedioso trámite judicial.

Para mejor ilustración, se inicia la investigación desarrollando los aspectos históricos de la expresión “hipoteca”, para luego adentrarnos en la parte medular de la investigación la clasificación de la hipoteca, sus diversas formas de manifestación; sin embargo, no obstante, a ser considerado “título ejecutivo”, el portador tiene que atravesar un largo proceso judicial muy tedioso y complicado, desnaturalizándose así su condición de título ejecutivo.

LOS AUTORES.

I: INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática.

En el Estado peruano el proyecto de la implementación de los Juzgados y Salas Comerciales en la Corte Superior de Lima tiene su sustento normativo o base en la Ley Orgánica del Poder judicial. No obstante, su supuesta ejecución responde a las políticas estatales o iniciativas fundadas en las relaciones bilaterales con países como USA, con el fin de aplicar los TLC (Tratados de Libre Comercio). De acuerdo con estos lineamientos de envergadura de políticas nacionales, con el fin del cumplimiento cabal de lo plasmado en el tratado en mención.

En ese sentido, se debe recordar que USA facilitó un financiamiento para proveer al sistema de justicia peruano con los instrumentos organizacionales y formativos necesarios para el ejercicio de sus funciones; por ello, el Poder Judicial, con competencia en el tema, designa una Comisión Especial de magistrados presidida por el vocal supremo Enrique Mendoza Ramírez para impulsar la iniciativa, quien mediante oficio N° 025-2004-P-CJC/CJ, del 18 de febrero del dos mil cuatro realiza las gestiones respectivas ante IRIS Center-Perú. El soporte técnico y financiero de dicha entidad ha sido fundamental para la implementación de la primera etapa del proyecto y parte de la segunda, debiendo designarse una nueva organización que tome la posta de IRIS Center.

Es así que, para definir la competencia de materias, la Sala Plena de la Corte Suprema de la República emitió la Resolución Administrativa N° 006-2004-SP-CS, acogiendo la posición y sugerencia de la mencionada Comisión Especial, y determina las materias de competencia comercial; en tanto que el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, de acuerdo con sus facultades, creó las Salas Superiores y Juzgados Especializados en lo Civil, con la subespecialidad comercial en el Distrito Judicial de Lima. Es así como se viene ejecutando la exigencia normativa de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

1.2. Planteamiento del problema.

La forma como se ha diseñado el modelo peruano de los juzgados y las salas comerciales, guarda algunas características propias, que si bien son parecidas al modelo argentino, poseen algunos tipos especiales que es necesario analizar para determinar su funcionalidad o adecuación posterior. La primera característica es la determinación normativa de la competencia de las materias dentro del área del derecho comercial. La norma orgánica

antes comentada hace referencia a la Sala Especializada en lo Comercial y a continuación inserta las materias jurídicas de su competencia. Dicha referencia supone que la ley identifica una especialidad del derecho que debe ser atendida por el órgano jurisdiccional. Por tanto, la separa de las otras grandes áreas del derecho que ya tienen amparo jurisdiccional (civil, penal, laboral y de familia). Así, la norma se interpreta en el sentido de que la especialidad comercial deberá ser exclusiva y excluyente de la especialidad civil que tenía competencia sobre las materias que mencionaba la Ley Orgánica del Poder Judicial. Sin embargo, y conforme se desprende de la Resolución N° 185-2004 del Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, estos órganos jurisdiccionales tienen la concepción de especializados en lo civil con la subespecialidad comercial.

Esta aparente contraposición con la norma orgánica fue entendida por algunos analistas judiciales en el sentido de que la Comisión Especial (también conocida como Comisión Mendoza) indujo a error al órgano de gestión al darle la sub especialización civil a pesar de la exigencia normativa. Sin embargo, tal apreciación resultaba apresurada y poco objetiva, por cuanto si se tiene en cuenta los antecedentes peruanos, el tema pasaba por la ejecución de políticas nacionales a nivel de estados y, por tanto, debía adecuarse a los modelos existentes. En el modelo del acceso a la judicatura peruana no existen nomenclaturas para la asignación de plazas de jueces comerciales titulares, ya que esto es competencia exclusiva del Consejo Nacional de la Magistratura. Vale decir, a pesar de que la Ley Orgánica del Poder Judicial dispone la asignación de la especialidad comercial, no se ha previsto la designación de los jueces titulares correspondientes. Este inconveniente estructural y la estrechez de los plazos para la ejecución de las políticas nacionales a nivel de estados y, por tanto, debía adecuarse a los modelos existentes. En el modelo del acceso a la judicatura peruana no existen nomenclaturas para la asignación de plazas de jueces comerciales titulares, ya que esto es competencia exclusiva del Consejo Nacional de la Magistratura. Vale decir, a pesar de que la Ley Orgánica del Poder Judicial dispone la asignación de la especialidad comercial, no se ha previsto la designación de los jueces titulares correspondientes. Este inconveniente estructural y la estrechez de los plazos para la ejecución de las políticas nacionales antes mencionadas significó que la Comisión Mendoza planteara una fórmula adaptando las exigencias al modelo existente, sin que ello impida una posterior adecuación de acuerdo con la formalización del sistema que ejecute el Consejo Nacional de la Magistratura, hoy Junta Nacional de Justicia (JNJ). Esto ha facilitado la designación de jueces de la especialidad civil para que puedan atender estos

nuevos órganos jurisdiccionales. Por tanto, resulta válida la fórmula propuesta, aunque no debe perderse de vista la necesidad de su posterior adecuación; ello de acuerdo también a las tendencias universales en el campo Del derecho, en las que lo comercial, qué duda cabe, se ha tornado en una de especialísima atención.

Una segunda característica que se advierte es la repetición del modelo argentino, en cuanto es la ley que asigna las materias. Sin embargo, es la aplicación de dicha ley en cuanto a su ejecución en los modelos organizativos lo que va a determinar su eficacia. En ambos sistemas, además de los asuntos de fondo de la especialidad, se han tenido en cuenta los denominados procesos ejecutivos. En nuestro sistema legal ello incluye la obligación de dar sumas de dinero derivadas de la ejecución de títulos valores, independientemente de si son manejados por personas naturales o jurídicas.

Esta determinación normativa ha tenido también serios cuestionamientos. Los grandes negocios jurídicos, que incluyen en su contenido la ejecución de títulos valores en sus diversas formalidades, son promovidos en su mayoría por entidades de los sistemas financiero y bancario. Por tanto, no es de extrañar que estas entidades tuvieron ávido interés en la implementación de los juzgados comerciales.

Sobre el particular, en un estudio de campo desarrollado por IRIS Center Perú, se ha determinado que aproximadamente el 45 % de la carga procesal estaría representada por la atención de juicios ejecutivos, de los cuales las entidades de los sistemas financieros y bancario tenían una participación de más del 50% del universo de accionantes, que constituyen agentes procesales de gran influencia en la determinación de las competencias por materia procesal.

En tal sentido, esta materia procesal (juicios ejecutivos) es la única que se ha incluido con mayor especificidad. Es decir, todos los juicios ejecutivos derivados de títulos valores serán de competencia de los juzgados comerciales (más del 45 % de la carga procesal); en tanto que los otros tipos de procesos no ejecutivos como de conocimiento y abreviados (20% aproximadamente de la carga procesal), solo serán de competencia de acuerdo a sus temas de fondo. No se consideran las acciones de amparo, que bordean el 40%. La lectura que bajo estos conceptos da un sector de los analistas judiciales es en el sentido de que la carga procesal de competencia de los juzgados comerciales está deformada en razón de los juicios ejecutivos derivados de títulos valores, ya que estos representan un elevado índice de atención judicial, en tanto que las materias puramente comerciales no llegarían, en el

mejor de los casos, a un 25%. En opinión de este sector, los juicios ejecutivos derivados de títulos valores, así sean provenientes de personas naturales o jurídicas, dentro de actividades comerciales, no implican tratamiento de derecho comercial, ya que ello en esencia contiene una obligación de dar suma de dinero, regulada por el derecho civil (Código Civil) y su ejecución judicial es inmediata y no admite complejidad de interpretación jurídica. No falta razón en esta posición. Sin embargo, otro sector de analistas indica que el derecho cambiario que regula los títulos valores ha dado pie a que este se considere como una especialidad del derecho común, en tanto ha podido regular normativamente las formas jurídicas de los títulos valores.

Ambas posiciones contienen argumentos que merecen un mayor análisis, pero, en cualquier caso, para el sostenimiento del sistema es necesario que se tomen en cuenta indicadores de medición, como veremos más adelante.

La tercera característica se deriva de la anterior, en el sentido de que los aspectos jurídicos de exclusiva especialidad, además de los juicios ejecutivos, no representarían un indicador mayormente significativo, ya que los casos no ejecutivos y de fondo comercial no llegarían al 25% de la carga procesal, por lo que basados en argumentos de volumen tendrían poca influencia en la atención de la carga. Si bien esta premisa también resulta válida, no se deben perder de vista los criterios de especialización jurídica de acuerdo con los lineamientos de las políticas de Estado anteriormente tratadas.

La perspectiva de los juzgados comerciales tiende a un solo objetivo: mejorar la especialización jurídica en materia comercial y optimizar el servicio judicial. Desde el punto de vista de la economía política el Perú ha adoptado el modelo impositivo, criticado por un vasto sector de analistas económicos y de inversión. Este modelo plantea la necesidad de incrementar el tesoro público para la ampliación real de un mayor presupuesto que cubra las grandes necesidades nacionales. Por tanto, exige la creación de nuevas figuras tributarias que graven a los agentes económicos y por tanto estos impuestos impliquen un mayor ingreso en las arcas fiscales. Sin embargo, en un país en vías de desarrollo, en donde se ha liquidado la industria nacional, la aplicación de este modelo económico fiscal es impropio, irreal e ilógico. Los impuestos, por su naturaleza fiscal, gravan a la riqueza. Por ende, en un país en donde no se genera riqueza por falta de inversión ante la eliminación de la industria y su falta de promoción coherente es ovio que no se incremente el resultado de ingresos fiscales necesarios.

Frente a dicha política ortodoxa, que no responde a la realidad de nuestro país, la economía política moderna ha planteado un nuevo modelo, el de riesgo de inversión en seguridad jurídica. Este modelo, aplicado por ejemplo en Estados Unidos, Brasil y Chile, planea que para que exista seguridad de inversión industrial que atraiga grandes capitales y refuerce la industria generadora de riqueza, son necesarias dos cosas: reglas económicas y tributarias claras y atractivas, y, sobre todo, seguridad jurídica. La primera va desde la denominada generación de polos de desarrollo, muy distintos a los aplicados en el Perú, que implica el fomento de cierto tipo de industrias en zonas de escasa explotación de recursos naturales, de manera que implique una alternativa generadora de actividades económicas, además de las propias de la región, con incentivos tributarios, pero a cambio de satisfacer las demandas laborales y sociales de los pobladores. La segunda, por su parte, plantea la necesidad de que el Estado invierta en modernos sistemas de servicios judiciales, tanto en su parte organizativa como en la calidad jurídica de sus componentes. Con sistemas judiciales que atiendan, en plazos razonables, las demandas de solución de conflictos y den respuestas jurídicas no solo de calidad, sino que sean fácilmente ejecutables, se genera un clima evidente de seguridad jurídica, y ello, como es obvio, fomentará la generación de inversiones mediante la suscripción de importantes contratos comerciales de gran envergadura. De esta manera, la generación de riqueza no será más que una consecuencia lógica de este proceso y con ello el incremento de las arcas fiscales es fácilmente previsible.

Como se ha dicho, estos modelos son adoptados ya por otros sistemas judiciales, y en Chile ha tenido resultados favorables fácilmente visibles. En el Perú existe uno de los pocos sistemas judiciales en Latinoamérica que ha podido desarrollar mayor temática en la adecuación de modelos de organización en el sistema judicial, obviamente debido a la profusión dedicada de destacados juristas en el nuevo campo del derecho judicial.

Con lo expuesto se pretende vislumbrar que la perspectiva de la experiencia peruana, si bien es novísima, afronta un reto singular: ser el modelo de la modernización del servicio judicial y el inicio de la especialización comercial en nuestro sistema jurídico, al margen de los factores de la especialidad por tipos procesales. En el futuro, este concepto debe ser afinado adecuadamente, para lo cual es importantísimo seguir estudiando de cerca el caso argentino, para extraer sus resultados positivos y prever sus aspectos negativos.

Sin embargo, el Estado tendrá un papel fundamental al garantizar el sostenimiento del nuevo sistema, ya que este debe ser permanente. Por un lado, debe tener en cuenta la aplicación de las nuevas tendencias en política económica antes tratadas y, por el otro, a través del propio Poder Judicial, promover y difundir políticas institucionales que permitan acceder a los mejores métodos para mantener la vigencia de los juzgados comerciales en el Perú, aun cuando, por ahora, funcionen solo en Lima. Por ello es necesario ampliar los criterios normativos de tipo orgánico y presupuesto (Sergio Salas Villalobos, artículo sobre Juzgados comerciales).

1.3. Problema general

En qué medida “LA HIPOTECA DE GARANTÍAS INMOBILIARIAS se puede analizar en el sistema judicial peruano como EJECUCIÓN DE TITULO EJECUTIVO”.

1.3.1. Problemas específicos.

- En qué medida “LA HIPOTECA DE GARANTÍAS INMOBILIARIAS garantizan la recuperación de la inversión mediante su EJECUCIÓN COMO TITULO EJECUTIVO”.
- En qué medida “LA HIPOTECA DE GARANTÍAS INMOBILIARIAS constituye un respaldo al inversionista si su EJECUCIÓN COMO TITULO EJECUTIVO” en un Proceso Judicial no se cumple.

1.4. Objetivos de la investigación.

1.4.1. Objetivo general

Determinar si las hipotecas de garantías inmobiliarias constituyen verdaderamente un Título Ejecutivo.

1.4.2. Objetivos específicos

- a. Determinar si las hipotecas de garantías inmobiliarias constituyen verdaderamente un Título Ejecutivo.
- b. Determinar si los plazos procesales previstos en el Código Procesal Civil se cumplen para el caso de los títulos ejecutivos.

1.5. Variables, dimensiones y diseño metodológico.

1.5.1. Variable Única.

La Hipoteca de garantías inmobiliarias como Título Ejecutivo.

1.5.2. Dimensiones.

1. Hipoteca de garantías inmobiliarias como garantía hipotecaria.
2. Hipoteca de garantías inmobiliarias como título ejecutivo.

1.5.3. Diseño Metodológico.

1. Tipo: Aplicado.
2. Nivel: Descriptivo.
3. Diseño: No experimental.
4. Enfoque o método: Cualitativo, analítico observacional.
5. Población: 35 Distritos Judiciales en el Perú.
6. Muestra: Juzgados Comerciales de Lima.

1.6. Justificación del estudio.

La indagación presenta como justificación teórica, la comprensión de la Hipoteca como Institución cuyos orígenes se remontan al Derecho Romano y su aplicación como Garantía Hipotecaria en relaciones comerciales de las personas.

Así la justificación metodológica, estriba en que el estudio busca conocer los alcances de las hipotecas de garantías inmobiliarias, estableciendo lineamientos, patrones y modelos de estudio que puedan ser considerados como precedentes para indagaciones futuras y valoraciones similares.

Por otra parte, la justificación práctica, hace presente que la investigación radicaría en la capacidad de los abogados de orientar y asesorar que las relaciones comerciales se realicen a través de hipotecas de garantías inmobiliarias como respaldo al inversionista para garantizar su capital.

1.7. Antecedentes nacionales e internacionales.

Existen innumerables investigaciones nacionales sobre la Hipoteca de Garantías Inmobiliarias como título Ejecutivo que han servido de consulta para la elaboración del presente y que para mejor ilustración se han plasmado en la bibliografía del presente; sin embargo, no se ha encontrado una que analice críticamente la problemática del proceso ejecutivo como tal, su trámite y dilación a través de los tres niveles de justicia existentes, como son los Juzgados Comerciales y/o Civiles, las Salas Comerciales y/o Civiles y la Corte Suprema.

1.8. Marco Teórico.

1.8.1. Definición.

Las hipotecas son consideradas garantías reales, amparadas en el derecho positivo del Perú, cabe destacar que sus acciones recaen sobre todo bien catalogado como inmueble. Asimismo, para su conformación es indispensable que se registren las propiedades, con el fin de que estas puedan ser sometidas al derecho de persecución al que están adscritos todos los bienes involucrados en las hipotecas.

Dentro del Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española se concibe a la hipoteca como un derecho real que afecta los bienes inmuebles, bienes que se convierten en garantes de pago de las obligaciones contractuales asumidas al adquirir una deuda. Al respecto, Jossierand (s.f) sostiene que la hipoteca, sintéticamente, trata sobre la afección de los bienes de las partes que asumen una obligación de pago, considerando que dichos bienes pueden estar sujetos a desposesión, bajo el respectivo procedimiento, si los acreedores, en el ejercicio de su facultad para perseguir, consideran que ello puede cubrir el pago de la deuda.

Conforme a Raymundo Salvat se determina que la hipoteca fue establecida en la antigüedad por los Romanos por medio de la creación del derecho, además de establecer que la existencia de elementos comunes con el derecho griego. Sin embargo, en Roma se hizo resaltante y adquirió el valor y significancia que se maneja en la actualidad, teniendo en cuenta algunas diferencias, como: los gravámenes, donde no tenían la suficiente propagación y los terceros adquirientes se encontraban en constante riesgo, dado que había falta de seguridad.

En el Artículo 1876 perteneciente al Código Civil Español, se instituye sobre la hipoteca que está determina de manera directa e *ipso facto* sobre los bienes disputados al cumplimiento de la obligación contraída bajo cualquiera que sea su habiente. Conforme a lo anterior, el Artículo 1876 no especifica si la especie es de naturales mueble o inmueble, lo cual se presta a una ambigüedad.

En el Artículo 1113 del Código Civil Alemán, señala que la hipoteca se entiende como un impuesto que se impone sobre un inmueble, específicamente finca, dado que esta entra a ser el medio de pago por alguna deuda contraída. Así, se entiende que, para el Código Civil Alemán, las fincas son las especies sobre las que recae la hipoteca.

En el Artículo 214 del Código Francés, se establece que la hipoteca es el derecho existente sobre propiedades afectas al cumplimiento de un compromiso. Dando lugar a entender que la hipoteca se entiende a partir de la adquisición de inmuebles por existir algún tipo de deuda.

El Código Civil Peruano (1852), señalaba que la hipoteca se expresa como el impuesto que se asigna sobre una propiedad o bien inmueble, que se da a beneficio de un tercero, dada la existencia de un crédito o la adquisición de un compromiso. Así, conforme a lo anterior la hipoteca recae sobre un bien inmueble.

En el Artículo 1097 del Código Civil Peruano de 1984, se determina que la hipoteca recae sobre un bien inmueble que queda en garantía por la falta de cumplimiento de una obligación, así este inmueble se convierte en parte del pago ya por ser una obligación. Conforme a ello, la hipoteca se entiende a partir de bienes inmuebles.

En ese sentido, algunos juristas entienden a la hipoteca como una garantía por los beneficios que posee esta, dado que al ser un bien inmueble no se puede esconder y el adquirente queda en disfrute del bien inmueble hipotecado. Empero, entender exclusivamente que la hipoteca es solo reina sobre los inmuebles y se convierte siempre en una garantía, no es completamente válido para toda la doctrina jurista.

Así, para tener mayor conocimiento sobre el concepto y los alcances de la hipoteca es necesario entender y comprender el derecho civil y sus ramas correspondientes como: el derecho privado, derecho real y especialmente el de garantías; además, también es conveniente emplear el derecho magistral, minero, notarial, civil procesal, urbanístico, procesal penal, tributario, entre otros.

Esta garantía, al igual que otros derechos de la misma naturaleza, se caracteriza por ser accesoria de una obligación. Sin embargo, a diferencia de los otros derechos reales de garantía, la existencia de la hipoteca está relacionada a una obligación, en otras palabras, siempre es accesoria de esta última.

Así, la hipoteca siempre impacta en un bien no mueble , tomando en cuenta que esta categoría alberga, según el Art. 885 del Código Civil, los siguientes elementos:

1. el suelo, El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
2. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estancadas.
3. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
4. Derogado
 1. Los diques y muelles.
 2. Derogado.
 3. Las concesiones para explotar servicios públicos.
 4. Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
 5. Derogado
6. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
7. Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad (2015, p.332)

Dentro de la garantía estudiada no existe cabida para la desposesión, en la medida que los bienes se encuentran bajo el poder de los constituyentes, también porque al realizar la inscripción de los mismos, el gravamen es una obligación propia de los constituyentes. Aunque, en ciertos casos, asegura obligaciones ajenas; por ejemplo, cuando el constituyente no se encuentra como fiador, a menos que, de forma expresa, asuma tal denominación. De no ser fiador, el tercero constituyente de la garantía no acciona con la totalidad de los bienes que constituyen su patrimonio, solo consideran los bienes afectados.

La preferencia es un derecho inherente a la hipoteca, en otras palabras, a diferencia de ciertos acreedores, el acreedor hipotecario posee primacía en el cobro, considerando el cargo efectuado al valor del bien en hipoteca. De acuerdo con la Ley General del Sistema Concursal N° 27809, dentro de los procedimientos referidos a la disolución y liquidación, los últimos perciben los beneficios económicos en tercera instancia, en primera instancia se encuentran los trabajadores y, en segunda instancia, se hallan los alimentistas. Así, este tipo de acreedor también posee el derecho de persecución, mediante el que puede ejecutar los bienes hipotecados, en circunstancias como el no cumplimiento de los deudores o cuando se encuentre en posesión de terceros.

1.8.2. Variedades de Hipoteca.

Existen diferentes clasificaciones de hipoteca dentro de las cuales:

Primero, la división entre la hipoteca inmobiliaria y mobiliaria, donde la primera recae sobre los bienes que no pueden ser trasladados u ocultados, mientras que la segunda se entiende a partir de aquellos bienes que pueden ser muebles. Conforme a estos dos tipos de hipotecas, es común asociar el termino hipotecario con el de los bienes inmuebles, teniendo la excepción en el derecho español, en cual la hipoteca también se comprende a partir de los vienen muebles.

Segundo, se hace una distinción entre hipoteca especial y general, donde la hipoteca especial es aquella que hace alusión a los bienes muebles, mientras que la segunda se vincula con los inmuebles del deudor. Así en el derecho peruano se hace alusión a la hipoteca especial.

Tercero, existe otra clasificación que divide a la hipoteca en legal y convencional, donde la primera se basa en lo planteado bajo la ley y la segunda se determina por convenio entre las partes. En el caso de ambas se encuentran presente en el sistema legal peruano.

Cuarto, al igual que el modelo anterior, también se encuentran el sistema legal peruano la clasificación de las hipotecas en reguladas por el Código Civil y aquellas que se basan otras normas.

Quinto, se clasifica a la hipoteca en oculta e inscrita, donde la primera no se encuentra debidamente registra en los registro públicos y la segunda sí. Además, la hipoteca oculta no está presente en el sistema judicial del país.

Además, se contabilizan otras clasificaciones de hipotecas como la unilateral y judicial, donde la primera se puede constituir bajo el sistema judicial peruano, dado que por la situación de ser unilateral no se puede visualizar ni tachar el inmueble mostrando en el registro, pidiendo su nuevo registro. Así, la tacha se constituye bajo la forma de no subsanarse.

1.8.3. Normas con aplicabilidad.

En el caso de nuestro sistema judicial solo existe la aplicabilidad del Código Civil, de los años 1984 y 1993, como corpus normativo que regula las hipotecas. También se cuenta con el Reglamento de Registros y Reglamento de Inscripciones de bienes inmuebles, así como otras normas vinculantes a la hipoteca.

1.8.4. Naturaleza jurídica.

Determinar la naturaleza jurídica de una institución jurídica se hace necesario en el sentido de que aporta un estudio más riguroso y completo sobre la institución jurídica estudiada. Así, la naturaleza jurídica se puede evidenciar a partir de un: contrato, título de valor, garantía, derecho real, entre otras. Con ello, la compra y venta que se realiza sobre un inmueble obedece a un derecho personal, dado que es un contrato, así como lo son también, la letra de cambio, la anticresis, el cheque, el certificado bancario, el pagaré y los certificados emitidos por el banco son títulos de valores.

Así, la naturaleza jurídica en el caso de las hipotecas se convierte en derecho real accesorio, porque se entiende a partir de derecho que tienen los ciudadanos sobre los inmuebles. Por ello, la aplicabilidad de la hipoteca en el sistema jurídico peruano, específicamente en el derecho civil, se encuentra determinada en el Código Civil de 1984. No obstante, los juristas discrepan sobre el análisis de la hipoteca a partir de la naturaleza jurídica. Con ello, diversos autores entienden que no es conveniente establecer la naturaleza jurídica de las instituciones, porque sitúa al estudio en un plano extremadamente teórico, alejado de la aplicabilidad.

1.8.5. Formalidad de la hipoteca.

La doctrina señala, de forma unánime, que hay divergencias entre la forma y el fin de las acciones o empresas de naturaleza jurídica; por ello, autores como Lohmann (1999), afirman que las declaraciones necesitan de una forma exterior o ausencia de la misma que pueda reflejar la voluntad, considerando que no toda empresa la requiere

En el Código Civil (2015), específicamente el Art. 143, se considera que los actos o negocios jurídicos pueden manifestarse mediante formas diversas, salvo cuando no haya una manifestación expresa de la voluntad o cuando de acuerdo a la ley o acuerdo de las partes se otorgue dicha significación, tal como se encuentra consignado en el Art. 142 del Código sustantivo.

No obstante, en concordancia con el Art. 144 del Código Civil, existen casos excepcionales en donde las leyes o los sujetos implicados pueden concordar en una formalidad específica para exteriorizar el acto o empresa jurídica, cabe señalar que la formalidad caracterizada por ser *ad probationem*, siempre que sirva de intermediario a la prueba, o *ad*

solemnitatem, en el caso de que la inobservancia sea sancionada con la nulidad amparada por ley.

Por otro lado, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 1098 del Código Civil, la constitución de la garantía en estudio debe poder exteriorizarse mediante una formalidad específica, en otras palabras, mediante las siguientes herramientas: escrituras públicas, documentos privados, formularios registrales, entre otros. Las formalidades enunciadas permiten la exteriorización de los actos derivados; por ejemplo, el cambio, la ratificación, enmienda, extinción, etc., a menos que existan dispositivos que brinden su consentimiento para el uso de formalidades particulares y no contempladas anteriormente.

Es menester syndicar que, mientras la hipoteca no esté inscrita en el registro correspondiente, su efecto solo producirá interpretaciones u obligación de gravar, en la medida que la conditio sine qua nom para su existencia, tal como lo señala el Art 1099 del Código Civil, es la inscripción en el registro correspondiente.

Según Revoredo (1995), Maisch, en su exposición de razones oficiales del Código Civil señala que lo siguiente: “el contrato de hipoteca que no estuviere inscrito no confiere al acreedor la garantía real hipotecaria, sino un título que sirve al acreedor para obtener a través de la inscripción el derecho real de hipoteca”(p. 915).

1.8.6. Bienes sobre los que recae la hipoteca.

Dentro del Art. 1100 del Código Civil, se señala que la hipoteca siempre impacta en bienes no muebles específicos, considerando que la norma se dirige a especificar cómo está diseñado el derecho de esta garantía dentro del ordenamiento nacional. En torno a lo expreso, Borda (1999) indica claramente que, la noción de la aplicación de la hipoteca a los bienes inmuebles procede del derecho romano; no obstante, en este contexto también se planteaba la aplicación de la garantía a los bienes muebles. Sin embargo, el derecho ha ido restringiendo los alcances de esta garantía solo a los bienes de naturaleza inmueble, debido a que los últimos bienes solían quedar en posesión de los deudores; por consiguiente, eran susceptibles de apropiación y disputas, ocasionando la inseguridad de este tipo de procedimientos.

Frente a la situación expresada, hoy en día la hipoteca continúa restringiéndose a los bienes inmuebles; por ello, según el beneficio o utilidad perseguido por los interesados, mediante el vehículo de negociación, se puede aseverar que los contratos hipotecarios tienen como objeto la preservación del derecho real hipotecario, en el que se vuelve indispensable la

adquisición del bien con el fin de constituir las pretensiones dentro de los negocios hipotecarios.

Al respecto, Granda (2011) señala que, mediante sede en negocios jurídicos, se indica que los bienes deben estar individualizados o, al menos, las partes deben determinar los medios para que suceda lo anterior. El proceso de individualización radica en especificar el bien, con la finalidad de poder diferenciarlo de los bienes similares o idénticos implicados en los negocios.

1.8.7. Hipoteca en el derecho comparado.

La institución hipotecaria se encuentra establecida y esclarecida en el sistema judicial peruano, no obstante, es conveniente examinar si el mismo se encuentra en otros países. Así los países que cuentan con una regulación en torno a la hipoteca son: Italia, Francia, España, Argentina, Alemania, etc. Empero, para el Perú el respaldo se encuentra vinculado a las prerrogativas que les restan seguridad a los agentes económicos.

1.8.8. Agentes vinculantes en la hipoteca.

Los agentes que se vinculan en la hipoteca suelen ser: el deudor, acreedor, siendo el primero el propietario del inmueble, además de deudor, y el segundo es quien ha provisto el préstamo. Sin embargo, existen otras situaciones donde interviene un tercero, configurándose como el propietario del inmueble, además del deudor y acreedor. Empero, en otras situaciones la hipoteca sólo es dada por el propietario, teniendo en este caso el nombre de hipoteca unilateral.

1.8.9. Bien materia de hipoteca.

En pertinente establecer cuáles serán los bienes sobre los que recae los disímiles derechos de garantía.

De este modo, el derecho real no se extiende a todos los bienes, para el sistema judicial nacional, solo se expresa a partir de bienes inmuebles. Cosa que no se expresa en el derecho jurídico español, dado que ahí la hipoteca se determina también sobre aquellos medios que no son exclusivos de naturaleza inmobiliaria, dado que pueden ser mobiliarios.

1.8.10. Características de la hipoteca.

Cuando se estudia la hipoteca es necesario establecer las distinciones que permiten detallar un estudio minucioso sobre el mismo. Así determinar sus características es establecer los elementos más relevantes e sobresalientes de esta institución jurídica.

Las características de la institución jurídica de la hipoteca son:

1. Es un derecho real de garantía o accesorio.
2. Posee carácter inmobiliario, dado que solo se vincula a los bienes inmuebles (en el caso peruano), cosa que no se evidencia exclusivamente en el derecho español.
3. Se contrae a través de deudor o por un tercero.
4. No se permite desplazarlo o desposeerlo.
5. Conserva indivisibilidad.
6. Además, posee publicidad.

1.7.11. Requisitos de validez.

En el Código Peruano, específicamente en el artículo 1099, del año 1984, determinan la validez de la hipoteca lo siguiente:

- a. El gravamen sea de cantidad determinada y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.
- b. Además, que se afecte el bien el propietario esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
- c. Se debe asegurar el cumplimiento de una obligación determinable.

1.8.11. Título formal de la hipoteca.

Se pueden determinar dos títulos dentro de la institución jurídica de la hipoteca, siendo una la del título formal y la segunda del título material.

En el caso del primero, es un documento que se emplea para comprobar el acto jurídico, en otras palabras, el título formal se entiende como el documento que expresa el acto jurídico real. Así dentro de la documentación formal jurídica están: las escrituras públicas, los formularios registrales, actas de transferencias, etc. Estos documentos se registran en las oficinas especializadas contempladas dentro del marco de la ley. Así en el Código Civil de nuestro país, específicamente en el Artículo 2010, se determina que el registro se vincula conforme al título que se encuentra en los registros públicos. En síntesis, el artículo 2010 establece el principio de titulación auténtica.

El Principio Registral de Titulación Auténtica, que se encuentra en el artículo VI del Reglamento de Registro, determina que: la inscripción se realiza conforme al documento público de resolución arbitral. También, se puede realizar la inscripción a partir de documentos emitidos en el extranjero, y serán válidos conforme a lo establecido en las leyes peruanas, por ello debe estar en español y legalizados siguiendo los lineamientos establecidos.

Se entiende que, las inscripciones se hacen conforme a los lineamientos nacionales, es decir, instrumentos públicos, y salvo casos excepcionales se transforman en privados. Por ello se hace necesario una norma legal que pueda contemplar el caso excepcional. Así, los Instrumentos Públicos son: consulares, administrativos, notariales y judiciales.

Por otro lado, en el caso del segundo, es decir, del Título Material se comprende como el acto jurídico presente en el documento. En ese sentido los títulos materiales son los siguientes: los de compra-venta, testamento, donaciones, sucesión intestada, permutas, la sustitución de poderes, embargos, contrato de mandato, levantamiento de embargos, otorgamiento de poder, constitución de sociedades, nombramiento de gerente o director, aumentos de capital, levantamientos de hipotecas, hipotecas, entre otros.

Así, la escritura pública se convierte en el título formal de la hipoteca, del cual es posible tomar traslados de testimonios, boletas o partes notariales (exceptuando situaciones particulares). Empero, lo cotidiano es emplear registro de partes notariales, convenientemente a lo determinado por los lineamientos notariales.

1.8.12. Hipoteca legal.

Conforme al Código Civil nacional de 1984, en su Artículo 1118 determina que las hipotecas legales inscritas en otras leyes son:

Tabla 1

Hipotecas legales inscritas en otras leyes

1. Del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.
2. La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle.
3. La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios

Nota: elaboración propia

El que aparece generalmente en la literatura jurídica es el primero. Así la hipoteca legal no es un trato o un pacto, por el contrario, se ejecuta de oficio.

Además, en el Artículo 1119 establece que las hipotecas legales mencionadas en el artículo anterior, obedecen al derecho y se ejecutan de oficio, con responsabilidad, así como conforme a los contratos de los cuales han derivado. Por ello, el acreedor puede solicitar el otorgamiento del inmueble y el traspaso a su nombre para viabilizar los instrumentos legales para su inscripción.

En el artículo siguiente se determina que las hipotecas legales pueden ser cedidas y renunciadas, así ceder el inmueble o renunciar a él puede realizarse de manera unilateral y anticipada. Por ello, la hipoteca legal emana de la ley.

1.8.13. Hipoteca convencional.

La hipoteca de tipo convencional es constituida por convenio de las partes, quien es acreedora y propietaria. Se caracteriza por el hecho de que constituye por escrito la titularidad del inmueble y, como toda hipoteca, necesita de inscripción en el registro de la propiedad. En el caso donde las actas se firmaron y no el documento público, a nuestra discreción, nosotros podemos requerir un documento público. Con el que no se puede registrar.

Y en este caso la hipoteca no se inscribe automáticamente sino a instancia del interesado, es decir, en aplicación del principio de rogación registral.

1.8.14. Hipoteca judicial.

En la ejecución de la sentencia a hipoteca judicial se concede al acreedor.

1.8.15. Extensión de la hipoteca.

Según el Art. 1101 del Código Civil (2015) la extensión de la hipoteca comprende lo siguiente: “La hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto distinto”(p.365). Para Benavides, la especialización es una característica inherente a las hipotecas y recae sobre los créditos o bienes puestos en hipoteca. También comenta que, de no existir un acuerdo concreto, las hipotecas se extenderán por todos los miembros,

accesorios e indemnizaciones relacionadas a los bienes hipotecados, lo cual es conocido como la extensión natural de las hipotecas.

Dentro del Art. 887 del Código Civil, se especifica que los bienes integrantes son aquellos que no se pueden separar, destruir, deteriorar o modificar, tampoco pueden ser susceptibles de derechos específicos, lo cual se comprende de la siguiente manera: si se habla de bienes inmuebles, las partes que lo constituyen también se entienden como tales, a pesar de que según su naturaleza y lo dispuesto en el Código Civil se pueda entender lo contrario.

Según Albalaero, el que existan partes que integren los bienes hace inferir que se está frente a objetos compuestos, los que se entienden como unidades, cuyos segmentos deberían de ser individuales. Así, los segmentos que integran los bienes constituyen los objetos compuestos; por consiguiente, cabe pensar que los segmentos constitutivos gozan de autonomía; sin embargo, unidas son un todo.

Por lo anterior, podría pensarse que las partes mencionadas son aquellos elementos individuales, física y económicamente, que forman parte de otros objetos, es decir, de un elemento con mayor unidad real (Benavides, sf., como se citó en Diez et al., sf). Así, conforme al Art. 1101 del Código Civil, la garantía estudiada es extensible a las diversas partes que conforman el bien de la misma naturaleza. En consecuencia, si se realiza la hipoteca de una vivienda, también se encuentran bajo la figura de hipoteca sus elementos, tales como lo fierros, losetas, piedras, ladrillos, etc., lo cual resulta coherente si se considera que los elementos constitutivos del bien están sujetos al mismo tratamiento del bien total.

1.8.16. Extinción de la hipoteca.

En el Código Civil del Perú, específicamente dentro del Art.1122, se establece que el fin de la hipoteca se da por las siguientes causales: “1) Extinción de la obligación que garantiza; 2) Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación; 3) Renuncia escrita del acreedor; 4) Destrucción total del inmueble y 5) Consolidación.” (2015, p.368).

Por lo tanto, dentro de las normas sustantivas se precisan cinco situaciones en las que se culmina con la hipoteca; en primer lugar, por el vínculo de las hipotecas con los registros, a causa de la naturaleza constitutiva de las mismas, ya que exigen su inscripción para su surgimiento; por ello, las hipotecas no se pueden extinguir si continúan inscritas; en segundo lugar, las hipotecas también cesan porque caducan, lo cual queda respaldado por

el Art. 3 de la Ley 26639, Ley que ha introducido nuevas causales de extinción, tal como se consignó en el Tribunal Registral.

En tercer lugar, también se consideran causales de extinción: a) la finalización de los acuerdos contractuales, referentes a la garantía entre los acreedores y deudores, y b) las ventas judiciales de los bienes afectados por las hipotecas. Adicionalmente, el Código Procesal Civil, dentro del Art.739, estipula que son los jueces quienes están facultados para realizar las debidas transferencias de las propiedades inmuebles afectadas, también lo referente al dejar sin ningún efecto los gravámenes impuestos al predio a excepción de las medidas cautelares anotadas en las demandas.

En cuarto lugar, es motivo de extinción la declaración expresa, por parte del hipotecante sin deudas, de no querer continuar en el predio, es decir, de disolver los acuerdos antes establecidos, siempre que lo solicitado se encuentre dentro de los parámetros establecidos en el contrato. Finalmente, el culmen de la hipoteca también ocurre cuando el contrato llega a su fin.

1.8.17. Inscripción de la hipoteca.

Entre los distintos procedimientos registrales, los más comunes son los concernientes a la compra y venta, permutas, donaciones, conformación de sociedades, etc. En el caso de las hipotecas, el Perú considera que estas también son actos registrables; por ello, se pueden inscribir en el Registro de Predios, a diferencia del derecho en países como España, en donde la hipoteca se inscribe en diversos registros como el de bienes muebles y de garantías.

1.8.18. Hipoteca sobre bienes futuros.

Según el Código Civil, específicamente en el Art. 1106, no están sujetos a hipoteca los bienes que a largo plazo se adquirirán, así lo estipula la norma pública; por lo tanto, no hay acuerdos válidos sobre bienes futuros.

No se encuentra registrado, se lo considera un bien futuro; no obstante, se debe recordar que además del registro el bien debe encontrarse actualizado. Así, se debe clarificar que, cuando se habla de un bien futuro, no se alude a los bienes que no constituyan el patrimonio del sujeto, es decir, que se adquirirán con posterioridad, mucho menos se puede efectuar una compra y venta sobre bienes que no sean propio o que posteriormente serán adquiridos.

Sobre ese punto, algunos teóricos señalan que la figura anterior carece de sentido si se toma en cuenta que todas las hipotecas las realizan los propietarios de los bienes; por tanto, hablar de hipotecas futuras es imposible, ya que todo bien hipotecado es propiedad de los acreedores. (Torres, 1998).

1.8.19. Hipoteca sobre pluralidad de inmuebles.

El Código Civil en su Art. 1109 señala que, todos los acreedores con más de una propiedad pueden ejecutar acciones persecutorias contra uno o todos los hipotecantes de sus predios, a pesar de el traslado de la propiedad y la existencia de otras hipotecas. No obstante, los jueces, con los debidos fundamentos, pueden establecer una secuencia determinada para la oferta de los predios.

Lo anterior se ampara en uno de los derechos constitutivos de la hipoteca, el derecho a la persecución, entendido como la capacidad que poseen los acreedores para garantizar la enajenación forzada de los inmuebles, a pesar de que estos hayan sido traspasados a terceros o de que existan otras hipotecas que afecten a la propiedad.

Por otro lado, si las hipotecas recaen en diversos inmuebles, los acreedores tienen la facultad de perseguir todos los inmuebles o el que, de forma arbitraria, prefieran, sin que importe si el predio es o no propiedad de un tercero y, según sea el caso, exista otro bien, propiedad personal del deudor, con el que se pueda cubrir el monto del préstamo otorgado. El acreedor también puede perseguir otros inmuebles que poseen otros gravámenes, a pesar de poder perjudicar, innecesariamente, a otros en su condición que también persigan cargas que puedan cubrir las deudas crediticias.

Por ello, el marco legal considera los efectos cardinales de la imposibilidad de dividir las hipotecas, ya que genéricamente engloba la totalidad de bienes no muebles hipotecados que puedan responder a la falta de cumplimiento del deudor, a menos que el acreedor manifieste lo contrario, a pesar de que las obligaciones garantizadas hayan sido extinguidas de forma parcial.

Este proceder se ampara en la facultad que excluye el primer segmento del artículo, interpretado muchas veces como injusto o abusivo; por ello, el marco jurídico no otorga una facultad persecutoria irrestricta a los acreedores y ha establecido límites a través de los diversos pronunciamientos en las sedes judiciales. A pesar de los límites establecidos, se

considera que la segunda parte del artículo no basta para frenar el ejercicio desmedido de los acreedores en el ámbito del derecho.

Precisamente la segunda parte del artículo es la que establece como fin evitar el abuso y recoger las facultades conferidas a los jueces para que, posterior a las evaluaciones y tras el culmen del proceso, puedan impartir, discretamente, que las causas alegadas necesitan una prelación para su oferta, en otras palabras, solo el juez puede precisar el orden en el que los bienes serán hipotecados, a pesar de que los acreedores siempre puedan direccionar las acciones a seguir en las propiedades afectadas.

De acuerdo con lo señalado, la figura es admitida bajo el siguiente enunciado:

La solución es muy importante, porque a veces el acreedor, con evidente abuso, suele elegir el inmueble que más perjuicios ocasione al deudor o a un tercero. De una manera general puede afirmarse el principio de que cuando la ejecución de alguno de los varios inmuebles hipotecados puede ocasionar perjuicios al deudor o a un tercero, el Juez está autorizado a fijar el orden para la venta de los bienes gravados. (Becerra, sf., como se citó en Sosaya, 2011, p. 635)

1.8.20. Indivisibilidad de la hipoteca.

Sobre este punto, el Art. 1102 del Código Civil señala que toda hipoteca se caracteriza por poseer la característica de indivisibilidad; por consiguiente, las hipotecas son indivisibles y subsisten por completo frente a todos las propiedades hipotecadas. Lo anterior es racional, en la medida que el único que se beneficia con esta característica es el acreedor de las obligaciones y sus posteriores sucesores, por ello, el Estado no se encuentra interesado en interponer la no divisibilidad a los acreedores, capaces, inclusive, de poder renunciar a los derechos reales del mismo. No obstante, si no existen manifestaciones expresas sobre la constitución de los bienes, estos se asumen como indivisibles, con el fin de proteger el crédito realizado.

Ahora bien, más que la esencia de la hipoteca, la indivisibilidad expresa la perfección de la garantía de pagos, en relación con la principal obligación (Broda, sf., como se citó en Avendaño, sf). Al respecto, nótese que el Art. 1102 del Código Civil posee una lectura limitada en torno a lo redactado; sin embargo, se puede enfatizar que es en función a la

indivisibilidad que los bienes hipotecados y sus partes se encuentran obligadas pagar las partes y el total de esta.

En síntesis, la imposibilidad de dividir las hipotecas responde a dos fines específicos; por un lado, salvaguardar los derechos y propiedades de los acreedores, considerando que la renuncia a ellos es uno de los riesgos que corre al hipotecar sus predios; por otro lado, la indivisibilidad también permite que el hipotecante se beneficie en la medida que sus inmuebles puedan aparecer con gravámenes menores, lo cual es fundamental para revalorizar y acercar a otros acreedores hipotecarios. En el caso de la última función, es menester destacar que ello finiquitaría , parcialmente, la obligación , no siendo el sentido inicial delo expresado en la norma (Becerra, 2011).

1.8.21. Título de la hipoteca como prioridad.

La prioridad del título de la hipoteca se concede a la hora y segundo de la presentación en el registro, en el que se inscribe.

La hipoteca tiene prioridad sobre las demás por la fecha de su inscripción en el registro, en este sentido, se inscribe una propiedad y se muestran dos títulos distintos a las hipotecas, el título quien se inscribe en el registro tiene prioridad o tiene prioridad, siempre y cuando esté registrado. Quedando como recordatorio que la entrada en el registro de títulos de propiedad con los que se solicita la inscripción se enruta a través de la bitácora diaria, que suele llevarse en los sistemas informáticos y al culmino del día, se imprimen.

Además, se registra una propiedad y se exhiben dos títulos, uno que se vincula a una compraventa el otro que contiene una hipoteca compuesta por el propietario registrado, este caso si la transferencia de propiedad se registra primero después de la compraventa, la hipoteca ya no se registra. Se puede inscribir solo uno de los dos. En otras palabras, en este caso, el comprador adquiere la hipoteca gratis.

1.8.22. Rango de la hipoteca.

El rango de hipoteca se genera al ocurrir varias hipotecas sobre un mismo bien inmueble, estableciendo preeminencia de unas sobre otras. Este rango se establece a partir de la antigüedad del otorgamiento de las hipotecas en la partida registral, es decir, prevalece la más antigua sobre las más recientes. La antigüedad no es determinada por la minuta, testimonio, escritura pública o boleta.

Así, en relación con el rango el Artículo 2016 del código en mención determina que la prioridad de la hipoteca a efectuar es aquella que presenta la fecha más antigua en relación con la partida registral. Además, a este principio registral, además se le conoce como “Principio registral de prioridad de rango”.

1.8.23. Titular registral.

La figura está contemplada en los registros de bienes y predios que incluye una serie de registros como el de propiedad, predios, predios rurales, registro vehicular, etc. Los titulares registrales se caracterizan por ser quienes aparecen como propietarios dentro de los registros correspondientes, siendo ellos los que, usualmente, ponen en hipoteca el bien, a menos que para acceder a la hipoteca evidencie el título que legitime el traslado del bien a un nuevo propietario, en ese escenario el que realiza la hipoteca no es el que aparece en los registros, sino el nuevo propietario que debe inscribir el título que lo colocará como nuevo titular del predio.

1.8.24. Principio de publicidad.

Existen varios principios registrales, entre ellos: tracto sucesivo, principio de prioridad, legitimación, legalidad, etc. Titulándose como principio registral, se encuentra presente en el Perú (Artículo I, Código Procesal Civil). Así en lo establecido en el marco jurisprudencial se establece que toda persona que habita en el territorio es conocedora del principio registral

1.8.25. Tercero de buena fe registral.

El Código Civil del Perú, dentro del Art. 2014, señala que un tercero registra se puede constituir tras el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) que haya adquirido el predio del sujeto facultado para hacer entrega de los documentos correspondientes, b) que la adquisición se realice bajo la forma de “título oneroso”, c) Que lo adquirido sea inscrito en el registro correspondiente, y d) que exista buena fe y haya exactitud en la referencia del registro correspondiente.

En este punto, se debe diferenciar entre dos figuras que comúnmente se confunden; por un lado, el tercero registral, entendido como aquel que se encuentra bajo el amparo del principio registral de la fe pública de la misma naturaleza ; por otro lado, el tercero civil, es aquel que no está incluido en la celebración contractual de la compra y venta de algún

bien, sin dejar de mencionar que este no requiere de idénticos requisitos en todas las instituciones registrales; por el contrario, los requisitos que se le coloquen dependerán de los diversos ordenamientos registrales; por ejemplo, en algunos países no se necesita el título oneroso, lo que no sucede en otros lugares.

1.8.26. Ampliación y reducción de la hipoteca.

La ampliación o reducción hipotecaria es factible de realizarse, ambos en relación con el monto, donde es pertinente registrarlo, dada la naturaleza constitutiva de ambos y de la hipoteca.

1.8.27. Independización e hipoteca.

El inmueble sobre el cual recae la hipoteca puede ser independizado por su deudor, con el fin de hacer valer la ejecución completa de la hipoteca, sino exclusivamente sobre la fracción. Lo cual no es permitido, la hipoteca sigue aplicándose sobre el predio hipotecado y las fracciones que se desprendan de él. Por ello el acreedor no se ve afectado con las independizaciones.

1.8.28. Ejecución de la hipoteca.

Conforme al Código de 1984, y a la constitución de 1993, se establece que la hipoteca posee una ejecución de índole judicial. Sin embargo, en 2006 el Diario oficial el Peruano determina como excepción en las hipotecas, su carácter extrajudicial, es decir, puede ejecutarse sin intervención judicial.

1.8.29. Remate judicial y adjudicación del bien hipotecado.

Los inmuebles en hipoteca se pueden rematar, pero, según la normativa, también son susceptibles de adjudicación con el permiso del acreedor, siempre que el proceso, en el marco legal peruano, sea por vía judicial

1.7.30. Retroprioridad de la hipoteca.

Cuando ha sido separado el rango de la hipoteca con bloqueo notarial, y posteriormente se inscribe la hipoteca, la misma se considera inscrita desde la fecha de la anotación del bloqueo notarial.

1.8.30. Tercería excluyente de dominio.

Cuando el bien corre inscrito es más fácil obtener una resolución judicial de levantamiento de medida cautelar.

Cuando el bien corre matriculado y las traslaciones de dominio corren registradas es más fácil ganar un proceso de tercería excluyente de dominio.

Pero si el bien hipotecado es transferido a un tercero no prospera la tercería excluyente de dominio, porque la hipoteca es persecutoria respecto del bien. Y se ejecuta en contra de quien aparezca como propietario en el Registro de Predios.

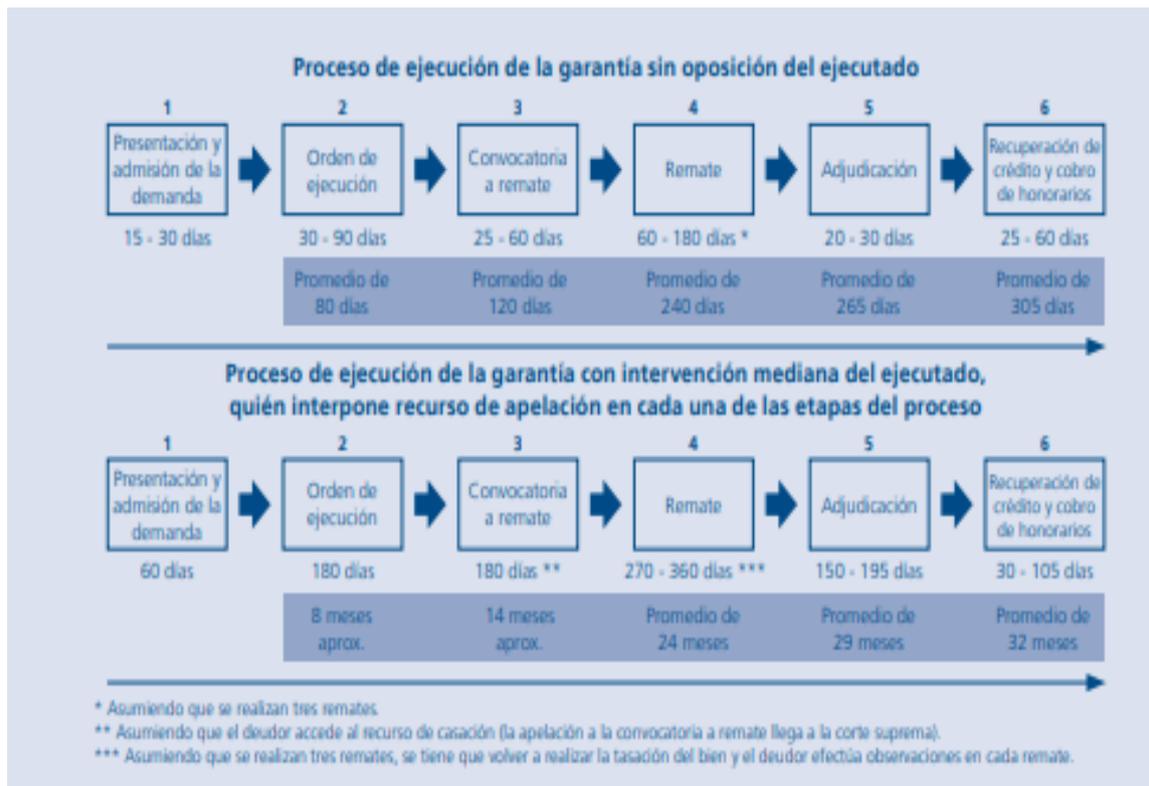
Es decir, si sobre el predio corre inscrita una hipoteca así se inscriba una traslación de dominio no prospera una tercería de propiedad, conocida antes como tercería excluyente de dominio.

1.8.31. Nulidad de hipoteca.

En el Código Civil del Perú, existen normas que se dedican a la sanción de la ineficiencia de los actos jurídicos, dentro de los que destaca aquellas normas que se encargan de regular la nulidad y anulabilidad de los actos jurídicos. Se debe precisar que, dichas normas se emplean para todos los derechos reales y los actos contractuales .

Por lo manifiesto, es probable que se declare nulo, de forma relativa o absoluta, algún acto de naturaleza jurídica que se encuentre dentro de las causas de nulidad consignadas en el Código Civil. Adicionalmente, dentro del derecho real, algunos presupuestos pueden ser tomados como ineficiente.

La hipoteca es considerada como un derecho real; por ello, pareciera ser irrefutable; no obstante, no existen impedimentos para declarar la nulidad o anulabilidad de este mediante una sentencia de naturaleza judicial. En otras palabras, este tipo de garantía se puede declarar ineficiente a pesar de estar registrada en la instancia correspondiente.



II: MÉTODO

2.1. Tipo de investigación.

La indagación posee una naturaleza básica, teorica, dogmática y fundamental, dado que el propósito reside en incrementar los conocimientos jurídicos normativos sobre “**LA HIPOTECA DE GARANTÍAS INMOBILIARIAS Y SU PROBLEMÁTICA DE EJECUCIÓN COMO TITULO EJECUTIVO**”. Por ello la investigación se presenta bajo el enfoque cualitativo, argumentativo, referencial y de aspecto indiciario.

Además, al ser descriptiva la naturaleza de la investigación se busca indagar sobre los aspectos fenoménicos, situacionales, contextuales en torno al tema establecido. En ese sentido, se soslaya las especificaciones como: datos de las personas, detalles de los predios o propiedades, especificaciones sobre los perfiles de los intervinientes. Específicamente, en esta indagación se busca acopiar información basada en conceptos, variables o categorías que se corresponden con el objeto de estudio.

2.2. Diseño de investigación.

La investigación se comprende bajo el diseño no experimental, transversal y deductivo. En ese sentido es no experimental dado que no cuenta con una categorización independiente, y transversal porque se emplea la observación y el análisis en un momento determinado, por ello es descriptiva teorica, haciendo uso de la deducción para fortalecer el análisis.

Por otro lado, los hechos analizados están situados en sucesos que ocurrieron con antelación a la investigación. Así el objeto de estudio al tener una implicancia jurídica será analizado bajo la revisión de investigaciones y documentos de nuestro sistema judicial.

2.3. Técnicas para la recolección de información.

La presente investigación emplea como técnica la observación y el análisis documental, dado que la realidad socio-jurídica presenta una realidad analítica y es compatible con las investigaciones no experimentales de corte transversal. Así en el caso de la observación, se ha empelado una guía de observación como instrumento de recolección de datos, ya es necesario establecer lineamientos y procedimientos que permitan categorizar la realidad.

Por otro lado, en el caso del análisis documentario se ha recurrido a fuentes como folletos, resoluciones, libros, artículos, periódicos, etc. Es decir, se ha realizado una sistematización de la literatura competente al ámbito jurídico y el marco nacional. Así, el instrumento seleccionado es la ficha de registro de datos.

2.4. Validez del instrumento cualitativo.

Plaza et al. (2017), determina que “La validez en la investigación cualitativa es la referencia a algo que ya ha sido probado y por tanto se le puede considerar como un hecho cierto, por lo que, se puede aplicar a la experiencia cotidiana en las ciencias sociales, por ser la mejor opción posible, entre otras tantas.” (p. 345).

Conforme a ello la validez de los instrumentos han sido respaldados por teorías o constructos, denominado “validez teórica”. Dado que el análisis jurídico, a juicio de expertos, es naturaleza teórica.

2.5. Procesamiento y análisis de la información

Conforme a Bantu Group (2020) se han determinado cuatro etapas:

1. **Recopilación de datos:** Compilación de la bibliografía de provisión que son de acceso público y cuyo contenido es de calidad, provenientes de fuentes judiciales.

2. **Preparación de datos:** Se establece la selección de las fuentes, descartando aquellas que no obedezcan a los propósitos establecidos o no van acorde con la materia investigada.

3. **Procesamiento de la información:** Una vez seleccionados los documentos se inicia con la extracción de ideas fundamentales y de contenido relevante con la investigación.

5. **Interpretación de datos:** Habiendo realizado un análisis de la bibliografía se pasa a realizar una comparativa y discusión de la información recolectado con el fin de obtener conclusiones pertinentes a los conceptos.

2.6. Aspectos éticos.

La investigación se desarrolló bajo la premisa de establecer una recopilación de información pertinente y fundamental, que estuvo basado en técnicas e instrumentos validado a juicio de expertos, además el contenido ha respetado el derecho de autor y los lineamientos de la universidad.

III: RESULTADOS

3.1. Desarrollo de un caso concreto.

Figura

6° JUZGADO CIVIL-COMERCIAL
 EXPEDIENTE : 06764-2013-0-1817-JR-CO-06
 MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS
 ESPECIALISTA : GALVEZ VARGAS, LUIS VICTOR
 DEMANDADO : INVERSIONES VANIS SAC ,
 EFV INVERSIONES SAC ,
 SIRVAS CAFFERATA, FIORELLA ROSSANA
 DEMANDANTE : BANCO CONTINENTAL

RESOLUCION NRO. UNO

Lima, treinta y uno de julio
 Del año dos mil trece.-

AUTOS Y VISTOS: Con el escrito de demanda, con los aranceles judiciales y anexos que se acompañan, dando cuenta conjuntamente con ele escrito de fecha 22.07.13; AL PRINCIPAL, PRIMER, CUARTO y SEXTO OTROSÍ: y, CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, conforme lo establece el Artículo I del Título Preliminar del Código Procesal Civil, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso;

SEGUNDO: Que, la demanda presentada reúne los requisitos que establecen los artículos 130°, 131°, 136°, 424° y 425° del Código acotado; verificándose además, que liminamente la incoada no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inadmisibilidad e improcedencia previstas en los artículos 426° y 427° del cuerpo legal acotado, concurriendo por lo tanto, los presupuestos procesales y las condiciones de acción;

TERCERO: Que, la presente demanda de Ejecución de Garantía Hipotecaria cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 720° del Código Procesal Civil (modificado por el dispositivo en referencia), pues se ha anexado a la demanda: i) el documento que contiene la garantía, ii) el estado de cuenta del saldo deudor, iii) el certificado de gravamen correspondiente; y iv) la tasación comercial actualizada del inmueble materia de remate; verificándose que, con relación a la obligación puesta a cobro, se verifica asimismo, que se cumple el presupuesto regulado en el numeral primero del citado dispositivo legal, pues se verifica que se ha cumplido con adjuntar título ejecutivo que contiene la contiene, consistente en la transacción extrajudicial presentado; procediendo por tanto, la ejecución de la garantía real;

CUARTO: Que, si bien la obligación en referencia es cierta, expresa y exigible, conforme lo establece el Artículo 689° del Código Procesal Civil; se debe tener presente que el artículo 721° del Código Procesal Civil dispone que debe mandarse pagar la

Figura

deuda, por lo que atendiendo a que *la deuda vencida, eventualmente, deberá incluir intereses, éstos serán liquidados en la fase de ejecución* de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 746° del Código Procesal Civil; por tanto, se concluye que la suma por el capital es la que debe contener el presente mandato de ejecución, tal como se ha solicitado;

QUINTO: Que, asimismo, debe tenerse presente que, conforme lo establece el Artículo 721° del acotado, se establece que en este tipo de procesos, admitida la demanda, se notificará el *mandato de ejecución al ejecutado, ordenando que pague la deuda dentro de tres días*, bajo apercibimiento de *procederse al remate del bien dado en garantía*; por tanto, queda establecido que la relación jurídico procesal en este tipo de procesos la conforman el acreedor ejecutante, el obligado al pago (obligación principal), y el garante hipotecario (derecho real accesorio), pudiendo en algunos casos, estos dos últimos estar contenidos en la misma persona; por tanto, incumplida la orden de pago (mandato de ejecución), se efectivizará el apercibimiento de procederse al remate del bien dado en garantía (hipoteca);

Por lo que, estando a las consideraciones precedentes, corresponde emitir el presente MANDATO DE EJECUCIÓN, en consecuencia, conforme a lo dispuesto por los Artículos 690°, 720°, 721° Y 739°, numeral tercero del Código Procesal Civil:

SE RESUELVE:

- I. ADMITIR a trámite la demanda de EJECUCION DE GARANTIA HIPOTECARIA, en la vía procesal correspondiente al PROCESO ÚNICO DE EJECUCION, y siendo esto así, SE ORDENA AL OBLIGADO PRINCIPAL, quien a su vez es el GARANTE HIPOTECARIO: INVERSIONES VANIS S.A.C., y a los FIADORES SOLIDARIOS EFV INVERSIONES S.A.C. y FIORELLA ROSSANA SIRVAS CAFFERATA, a fin de que cumplan con pagar al ejecutante BANCO CONTINENTAL, dentro del TERCER DÍA DE NOTIFICADO con la presente, la suma de UN MILLON SETENTA Y UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE Y 07/100 DÓLARES AMERICANOS (US\$ 1'071,749.07), más los intereses correspondientes, costos y costas del presente proceso, BAJO APERCIBIMIENTO DE PROCEDERSE AL REMATE DE LOS INMUEBLES dados en garantía, inscritos en las Partidas Registrales N° 40864946 y N° 40864954.
- II. NOTIFÍQUESE A LOS POSEEDORES - OCUPANTES del inmueble sub litis; con el presente mandato de ejecución, copia de la demanda y anexos.
- III. Advirtiéndose que en el Asiento D00005 de la Partida N° 40864946 y en el asiento D00003 de la Partida N° 40864954 del Registro de Predios, constan inscritas una medida cautelar en Forma de Inscripción, dispuesta por el Juez del

Figura

34° Juzgado Especializado en lo Civil de Lima, OFICIESE a dicha dependencia a fin de que ponga en conocimiento de los sujetos procesales la presente acción.

- IV. Asimismo, de conformidad a lo dispuesto en la Resolución Administrativa N° 025-2012-CE-PJ publicado en el Diario Oficial El Peruano el 18.02.12., CUMPLA la parte demandante con adjuntar la constancia de habilitación del Abogado que lo representa, bajo apercibimiento de tener que presentar el escrito posterior suscrito por nuevo letrado debidamente habilitado.

AL SEGUNDO y TERCER OTROSÍ: Notifíquese conforme se solicita en los domicilios indicados, PREVIAMENTE CUMPLA con adjuntar dos (02) juegos adicionales de copias de la demanda. AL QUINTO OTROSÍ: Téngase por autorizadas a las personas señaladas, sólo para los fines que se indican, con excepción de la lectura del expediente. *Notifíquese.-*

Figura

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
Sexto Juzgado Civil Subespecialidad Comercial de Lima

Lima, 31 de julio de 2013

OFICIO N° -2013-6JCSECL-CSJL

AL JUEZ DEL 34° JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE LIMA
Presente.-

Ref. Exp N° 6764-2013-6° Juzg. Comercial
Exp. N° 14494-2013-75-1801-JR-CI-34

Me dirijo a usted, con motivo del expediente de la referencia, a fin de PONER EN SU CONOCIMIENTO lo resuelto por ésta Judicatura mediante resolución número uno de fecha treinta y uno de julio del presente, atendiendo a que los inmuebles sobre los cuales ha recaído una medida cautelar dictada por su Despacho conforme consta del asiento D00005 de las Partida N° 40864946 y asiento D00003 de la Partida N° 40864954 del Registro de Predios, están siendo ejecutadas en esta judicatura; remitiéndole las copias certificadas pertinentes.

Sin otro particular

Figura**6° JUZGADO CIVIL-COMERCIAL****EXPEDIENTE : 06764-2013-0-1817-JR-CO-06****MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS****ESPECIALISTA : GALVEZ VARGAS, LUIS VICTOR****DEMANDADO : INVERSIONES VANIS SAC,
EFV INVERSIONES SAC,
SIRVAS CAFFERATA, FIORELLA ROSSANA****DEMANDANTE : BANCO CONTINENTAL,****Resolución Nro. OCHO****Lima, Veintiuno de Noviembre****Del Año dos mil Trece.-**

Dándose cuenta del escrito de la tercera ajena al proceso: LUISA GABRIELA RAFFO FERNANDEZ: Al principal, primero y segundo otrosí: Con la cédula que se devuelve, copia del contrato de arrendamiento y Addenda que se adjunta: A conocimiento de la parte ejecutante, a fin de que exponga lo conveniente.-

Figura

6º JUZGADO CIVIL-COMERCIAL

EXPEDIENTE : 06764-2013-0-1817-JR-CO-06

MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS

ESPECIALISTA : GALVEZ VARGAS, LUIS VICTOR

**DEMANDADO : INVERSIONES VANIS S.A.C.,
EFV INVERSIONES S.A.C.,
SIRVAS CAFFERATA, FIORELLA ROSSANA**

DEMANDANTE : BANCO CONTINENTAL,

Resolución Nro. NUEVE

Lima, Veintiuno de Noviembre

Del Año dos mil Trece.-

AUTOS Y VISTOS: Dándose cuenta del escrito del Banco ejecutante signado con el número 109447: **Al principal y Otrrosí:** Por absuelto el trámite en los términos que se indican **Y, ATENDIENDO:**

PRIMERO: Conforme al escrito que en fotocopia legalizada corre de fojas 111 a 112, la tercera persona GRUPO ARRIVÉLO INTERNACIONAL S.A.C. formula devolución la cédula de notificación conteniendo la Resolución N° 1, dirigida a la Empresa INVERSIONES VANIS S.A.C., la misma que le fuera dejada en su domicilio real ubicado en Av. Del Parque N° 291, Distrito de San Isidro, no manteniendo ningún vínculo ni relación con la Empresa destinataria de la notificación teniendo conocimiento que INVERSIONES VANIS S.A.C., tuvo la condición de arrendataria del Inmueble, pero a la fecha dicha Empresa no domicilio en la dirección antes señalada;

SEGUNDO: De la devolución que formula la tercera ajena, cuyas cedulas de notificación devueltas en original corren a fojas 109 y 110, las mismas no se encuentra dirigidas a la persona jurídica INVERSIONES VANIS S.A.C., sino que son cédulas de notificación dirigidas a: **SIRVAS CAFFERATA, FIORELLA ROSSANA y EFV INVERSIONES S.A.C.;** en tal sentido la tercera ajena al proceso esta falseando la realidad, toda vez que en autos INVERSIONES VANIS S.A.C., no tiene su domicilio en el domicilio objeto de la devolución;

TERCERO: Del documento denominado **TRANSACCION EXTRAJUDICIAL Y RECONOCIMIENTO DE DEUDA** obrante de fojas 37 a 40, se tiene que en efecto EFV INVERSIONES S.A.C. y SIRVAS CAFFERATA, FIORELLA ROSSANA, han fijado sus domicilios en la Av. Del Parque N° 291 - 2, Urbanización Limatambo, distrito de San Isidro, lugar al cual ha sido válidamente notificado conforme lo establece el artículo 161° del Código Procesal Civil, conforme al Aviso de Notificación de fojas 116 y 117, 118 a 119; que ha sido objeto de la devolución;

CUARTO: En la cláusula Décimo Tercera de la Transacción antes referida se tiene, que las partes han fijado como sus domicilios los fijados en la introducción de este documento, esto es: Av. Del Parque N° 291 - 2, Urbanización Limatambo, distrito de San Isidro; en tal sentido El artículo 40° del Código Civil, dispone que la comunicación del cambio de domicilio deba ser indubitable, es decir que expresamente debe constar en una comunicación en la que se manifieste que se cambia domicilio al lugar que se designe, situación que no ocurre en el caso de autos, toda vez que el tercero ajeno al

Figura

proceso no acredita que los ejecutados notificados en dicho domicilio hubieran comunicado de modo indubitable su cambio de domicilio, por lo que la devolución deberá ser desestimada;

Por lo que de conformidad con lo que dispone el artículo 128° del Código Procesal Civil; se resuelve:

1. **DECLARAR: IMPROCEDENTE**, la devolución de cédulas que formula la Tercera ajena al proceso GRUPO ARRIVELO INTERNACIONAL S.A.C., mediante su escrito de fojas 111 a 112;
2. **POR BIEN NOTIFICADOS: A LOS EJECUTADOS**, EFV INVERSIONES S.A.C. y SIRVAS CAFFERATA, FIORELLA ROSSANA, han fijado sus domicilios en la Av. Del Parque N° 291 - 2, Urbanización Limatambo, distrito de San Isidro, con la Resolución número uno, copias de la demanda y recaudos.-

Figura

6° JUZGADO CIVIL-COMERCIAL

EXPEDIENTE : 06764-2013-0-1817-JR-CO-06

MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS

ESPECIALISTA : GALVEZ VARGAS, LUIS VICTOR

DEMANDADO : INVERSIONES VANIS SAC,

EFV INVERSIONES S.A.C,

SIRVAS CAFFERATA, FIORELLA ROSSANA

DEMANDANTE : BANCO CONTINENTAL,

AUTO DE EJECUCION

Resolución Nro. QUINCE

Lima, Treinta de Enero del
Año dos mil Catorce.-

AUTOS Y VISTOS: Puesto a Despacho para resolver Y, **CONSIDERANDO:**

PRIMERO: Subsisten los fundamentos que sirvieron para admitir a trámite la demanda interpuesta, al cumplir con los requisitos establecidos por los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil;

SEGUNDO: Conforme se desprende de autos, los ejecutados Inversiones Vanis S.A.C. deudor principal y EFV INVERSIONES S.A.C. y FIORELLA ROSSANA SIRVAS CAFFERATA, en calidad de Fiadores solidarios han sido válidamente notificados con el mandato de ejecución, expedida mediante resolución número Uno de fecha veinte de Abril del dos mil doce; conforme se desprende de los avisos de notificación y cargo de notificaciones de fojas 109,110, 118-119,120-121,122-123, 124-125, 126-127, 164-165, 166-167,169-170, 171-172,173-174,175-176;

TERCERO: Los ejecutados no han formulado Contradicción alguna contra el mandato de ejecución, ni han cumplido con abonar el monto establecido en éste dentro del plazo preceptuado por los artículos 721° y 722° del Código Procesal Civil; por lo que haciéndose efectivo el apercibimiento decretado en la resolución número uno y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 690° -E del Código Procesal Civil (agregado mediante Decreto Legislativo N° 1069), esta judicatura;

RESUELVE:

LLEVAR ADELANTE LA EJECUCION; en consecuencia **PROCEDASE AL REMATE** de los bienes dados en garantía cuyas características son:

1. Inmueble ubicado: Lote 6, Manzana P, Urbanización San Luis Gonzaga, del distrito de Breña; el mismo que corre inscrito en el Asiento N° C00002 de la Partida Registral N° 40864954, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. **Notificándose.-**

Figura

/
6° JUZGADO CIVIL-COMERCIAL
EXPEDIENTE : 06764-2013-0-1817-JR-CO-06
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS
ESPECIALISTA : GALVEZ VARGAS, LUIS VICTOR
DEMANDADO : INVERSIONES VANIS SAC ,
EFV INVERSIONES SAC ,
SIRVAS CAFFERATA, FIORELLA ROSSANA
DEMANDANTE : BANCO CONTINENTAL ,

Resolución Nro. ONCE

Lima, Treinta de Enero del
Año dos mil Catorce.-

AUTOS Y VISTOS: Dándose cuenta del escrito del tercero ajeno al proceso MIGUEL EDUARDO YI CHOY, signado con el número 121229: **Al principal y Otrosí:** Con la copia del Documento de Identidad y sin la copia Literal que se dice adjunta, téngase presente **Y, ATENDIENDO:** Estando a los términos de la resolución número diez, dictada en la fecha; se declara: **IMPROCEDENTE**, la devolución de cédula que se formula, teniéndose por bien notificada a la Co ejecutada FIORELLA ROSSANA SIRVAS CAFFERATA, con la resolución número uno, copias de la demanda y recaudos.-

Figura

6° JUZGADO CIVIL-COMERCIAL

EXPEDIENTE : 06764-2013-0-1817-JR-CO-06
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS
ESPECIALISTA : GALVEZ VARGAS, LUIS VICTOR
DEMANDADO : INVERSIONES VANIS S.A.C.,
 EFV INVERSIONES SAC,
 SIRVAS CAFFERATA, FIORELLA ROSSANA
DEMANDANTE : BANCO CONTINENTAL,

Resolución Nro. DOCE

Lima, Treinta de Enero del
 Año dos mil Catorce.-

AUTOS Y VISTOS: Dándose cuenta de los escritos del Tercero ajeno al proceso: ARRATIA CONTRATISTAS S.A.C. signados con los números 123022 y 123025; Téngase presente **Y, ATENDIENDO:**

PRIMERO: De la Lectura de la demanda, se establece que los emplazados son: A) INVERSIONES VANIS S.A.C. y B) EFV INVERSIONES S.A.C. y C) FIORELLA ROSSANA SIRVAS CAFFERATA, no habiendo sido emplazada la persona jurídica: ARRATIA CONTRATISTAS S.A.C., en tal sentido su intervención deberá adecuarse a lo normado por el artículo 101° del Código Procesal, a fin de que pueda intervenir en el presente proceso;

SEGUNDO: A que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 del Código Procesal Civil quien se considere titular de una relación jurídica sustancial a la que presumiblemente deban extenderse los efectos de una sentencia, y que por tal razón estuviera legitimado para demandar o haber sido demandado en el proceso, puede intervenir en el proceso como litisconsorte de una parte, con las mismas facultades de ésta. En el presente caso se tiene que el Proceso se trámite conforme a las disposiciones del Capítulo I, del título V del Código Procesal Civil; que en su artículo 690° del mismo cuerpo de leyes, establece que sólo el constituyente de la garantía puede ser considerado como Litisconsorte necesario, situación que no tiene la recurrente, por lo que deberá rechazarse su intervención como tal, así como deberá desestimarse la Contradicción y Tacha que se formula;

TERCERO: Sin embargo fluye del Testimonio de la Escritura Pública de Compra Venta de Bien a Futuro que anexa como (Anexo 1-D), su fecha 10 de Octubre del 2,012, la Empresa recurrente ha adquirido los Departamentos 404, 405, 504, 505 y 802, en compra venta efectuada por la ejecutada VANIS S.A.C.; lo que determina que en efecto ha adquirido derechos reales que corresponde al predio objeto de la ejecución; por lo que al no incorporarlo al proceso se puede afectar su derecho;

CUARTO: El artículo 101° del Código Procesal Civil, establece la intervención de terceros, señalando los requisitos y trámite, con el recurso que antecede, se establece que se cumplen con los requisitos para su trámite. En estos casos, a ese tercero titular de un interés jurídico no se le puede dejar indefenso, por ello, legalmente debe reconocérsele el derecho a intervenir en el proceso pendiente. Desde ese momento, una vez el tercero interviene, desaparece la ajenedad característica del mismo, asumiendo una posición determinada en la causa, que será diferente dependiendo del derecho o interés que ostente, pero convirtiéndose, en cualquier caso, en un sujeto más del proceso con caracteres propios;

Por estas consideraciones, se resuelve:

1. **DECLARAR: IMPROCEDENTE**, el apersonamiento formulado por ARRATIA CONTRATISTAS S.A.C.;
2. **IMPROCEDENTE: LA CONTRADICCION Y TACHA**, que formula ARRATIA CONTRATISTAS S.A.C., dejándose a salvo su derecho a fin de que lo haga valer con arreglo a ley;
3. **INCORPORAR: AL PRESENTE PROCESO a la persona jurídica de: ARRATIA CONTRATISTAS S.A.C.**, en su calidad de Tercero con interés, en el estado en que se encuentra el presente proceso.-

Figura

6° JUZGADO CIVIL-COMERCIAL

EXPEDIENTE : 06764-2013-0-1817-JR-CO-06
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS
ESPECIALISTA : GALVEZ VARGAS, LUIS VICTOR
DEMANDADO : INVERSIONES VANIS SAC,
 EFV INVERSIONES SAC,
 SIRVAS CAFFERATA, FIORELLA ROSSANA
DEMANDANTE : BANCO CONTINENTAL, I

Resolución Nro. TRECE

Lima, Treinta de Enero del
 Año dos mil Catorce.-

AUTOS Y VISTOS: Dándose cuenta de los escritos del Tercero ajeno al proceso: WALTER ISAAC MEZA AYALA, signado con los números 123121: Téngase presente **Y, ATENDIENDO:**

PRIMERO: De la Lectura de la demanda, se establece que los emplazados son: A) INVERSIONES VANIS S.A.C. y B) EFV INVERSIONES S.A.C. y C) FIORELLA ROSSANA SIRVAS CAFFERATA, no habiendo sido emplazada la persona de: WALTER ISAAC MEZA AYALA, en tal sentido su intervención deberá adecuarse a lo normado por el artículo 101° del Código Procesal, a fin de que pueda intervenir en el presente proceso;

SEGUNDO: A que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 del Código Procesal Civil quien se considere titular de una relación jurídica sustancial a la que presumiblemente deban extenderse los efectos de una sentencia, y que por tal razón estuviera legitimado para demandar o haber sido demandado en el proceso, puede intervenir en el proceso como litisconsorte de una parte, con las mismas facultades de ésta. En el presente caso se tiene que el Proceso se trámite conforme a las disposiciones del Capítulo I, del título V del Código Procesal Civil; que en su artículo 690° del mismo cuerpo de leyes, establece que sólo el constituyente de la garantía puede ser considerado como Litisconsorte necesario, situación que no tiene el recurrente que no ha señalado el título bajo el cual formula su intervención en el presente proceso, por lo que deberá rechazarse las Excepciones y contradicción que formula el recurrente;

TERCERO: Del Anexo (1.b) constituido por el Testimonio de Compra Venta de bien futuro de fechas 10 de Diciembre del 2,013, se establece que el recurrente ha adquirido en compra el Departamento número 306 y Estacionamiento número 8, del edificio ubicado en la Calle General Orbegoso N° 740 (Lote 6 y 7 de la Manzana P, Urbanización San Luis Gonzaga, del distrito de Breña, que es objeto de la presente ejecución, por lo que se determina que en efecto el recurrente ostenta derechos reales sobre el predio objeto de la ejecución; por lo que su no incorporación al proceso puede causarle agravio;

CUARTO: El artículo 101° del Código Procesal Civil, establece la intervención de terceros, señalando los requisitos y trámite, con el recurso que antecede, se establece que se cumplen con los requisitos para su trámite. En estos casos, a ese tercero titular de un interés jurídico no se le puede dejar indefenso, por ello, legalmente debe reconocérsele el derecho a intervenir en el proceso pendiente. Desde ese momento, una vez el tercero interviene, desaparece la ajenidad característica del mismo, asumiendo una posición determinada en la causa, que será diferente dependiendo del derecho o interés que ostente, pero convirtiéndose, en cualquier caso, en un sujeto más del proceso con caracteres propios;

Por estas consideraciones, se resuelve:

1. **DECLARAR: IMPROCEDENTE**, el apersonamiento formulado por WALTER ISAAC MEZA AYALA;
2. **IMPROCEDENTE: LA CONTRADICCION Y EXCEPCIONES QUE FORMULA WALTER ISAAC MEZA AYALA**, dejándose a salvo su derecho a fin de que lo haga valer con arreglo a ley;
3. **INCORPORAR: AL PROCESO EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA**, a la persona de: WALTER ISAAC MEZA AYALA, a fin de que haga uso de su derecho con arreglo a ley.-

Figura**6° JUZGADO CIVIL-COMERCIAL**

EXPEDIENTE : 06764-2013-0-1817-JR-CO-06
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS
ESPECIALISTA : GALVEZ VARGAS, LUIS VICTOR
DEMANDADO : INVERSIONES VANIS SAC ,
 EFV INVERSIONES SAC ,
 SIRVAS CAFFERATA, FIORELLA ROSSANA
DEMANDANTE : BANCO CONTINENTAL ,

Resolución Nro. CATORCE

**Lima, Treinta de Enero del
 Año dos mil Catorce.-**

AUTOS Y VISTOS: Dado cuenta en la fecha el escrito del Banco Continental signado con el número 7768: **Al principal y tercer otrosí:** Con la copia del documento de Identidad, copia legalizada de Poder, copias simples del proceso judicial que se adjunta, téngase presente **Y, ATENDIENDO:**

PRIMERO: La entidad bancaria recurrente, se apersona al proceso a fin de que se le considere como **ACREEDOR NO EJECUTANTE**, en razón de que por ante el 2° Juzgado Comercial sigue proceso judicial de Obligación de Dar Suma de dinero contra los ejecutados: EFV INVERSIONES S.A.C., INVERSIONES VANIS S.A.C. y FIORELLA ROSSANA SIRVAS CAFFERATA (Expediente N° 4061-2013);

SEGUNDO: El artículo 726° del Código Procesal Civil, establece que un acreedor no ejecutante que tiene afectado el mismo bien, puede intervenir en el proceso antes de su ejecución forzada. Sus derechos dependen de la naturaleza de su crédito. En efecto los presentes autos actualmente se encuentran pendientes de que se efectúe el Remate público ordenado por Resolución número doce, del diecisiete de Julio del presente año;

Por estas consideraciones, se resuelve:

1. **TENER POR APERSONADO:** Al señor SERGIO NATALINO CASASSA CASANOVA, en calidad de Apoderado del BANCO CONTINENTAL, en calidad de **ACREEDOR NO EJECUTANTE**;
2. **TENER PRESENTE:** Su acreencia conforme al orden preferente de los derechos inscritos sobre el inmueble a ejecutarse;

Al primer otrosí: Téngase presente la delegación que se formula en la persona de los letrado que patrocina. **Al segundo otrosí:** Téngase presente la delegación sólo para los efectos del recojo de recaudos.-

Figura**6° JUZGADO CIVIL-COMERCIAL**

EXPEDIENTE : 06764-2013-0-1817-JR-CO-06
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS
ESPECIALISTA : GALVEZ VARGAS, LUIS VICTOR
DEMANDADO : INVERSIONES VANIS SAC ,
 EFV INVERSIONES SAC ,
 SIRVAS CAFFERATA, FIORELLA ROSSANA
DEMANDANTE : BANCO CONTINENTAL,

AUTO DE EJECUCION

Resolución Nro. QUINCE

**Lima, Treinta de Enero del
 Año dos mil Catorce.-**

AUTOS Y VISTOS: Puesto a Despacho para resolver **Y,**
CONSIDERANDO:

PRIMERO: Subsisten los fundamentos que sirvieron para admitir a trámite la demanda interpuesta, al cumplir con los requisitos establecidos por los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil;

SEGUNDO: Conforme se desprende de autos, los ejecutados Inversiones Vanis S.A.C. deudor principal y EFV INVERSIONES S.A.C. y FIORELLA ROSSANA SIRVAS CAFFERATA, en calidad de Fiadores solidarios han sido válidamente notificados con el mandato de ejecución, expedida mediante resolución número Uno de fecha veinte de Abril del dos mil doce; conforme se desprende de los avisos de notificación y cargo de notificaciones de fojas 109,110, 118-119,120-121,122-123, 124-125, 126-127, 164-165, 166-167,169-170, 171-172,173-174,175-176;

TERCERO: Los ejecutados no han formulado Contradicción alguna contra el mandato de ejecución, ni han cumplido con abonar el monto establecido en éste dentro del plazo preceptuado por los artículos 721° y 722° del Código Procesal Civil; por lo que haciéndose efectivo el apercibimiento decretado en la resolución número uno y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 690° -E del Código Procesal Civil (agregado mediante Decreto Legislativo N° 1069), esta judicatura;

RESUELVE:

LLEVAR ADELANTE LA EJECUCION; en consecuencia **PROCEDASE AL REMATE** de los bienes dados en garantía cuyas características son:

1. Inmueble ubicado: Lote 6, Manzana P, Urbanización San Luis Gonzaga, del distrito de Breña; el mismo que corre inscrito en el Asiento N° C00002 de la Partida Registral N° 40864954, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima. **Notificándose.-**

Figura

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA PRIMERA SALA CIVIL SUPERIOR SUBESPECIALIZADA EN MATERIA COMERCIAL

EXPEDIENTE : 06764-2013-0-1817-JR-CO-06
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS

**SS. ROSSELL MERCADO
HURTADO REYES.**

RESOLUCION NÚMERO UNO

Lima, veintiocho de Agosto
del año dos mil Catorce.-

AUTOS y VISTOS; y, ATENDIENDO; PRIMERO.- De conformidad con lo estipulado en el artículo IX del Código Procesal Civil, *las normas procesales contenidas en este Código son de carácter imperativo* y, por ende, de ineludible cumplimiento; **SEGUNDO.-** Asimismo que, el artículo 367° del Código Adjetivo establece textualmente lo siguiente: *“La apelación se interpone dentro del plazo legal ante el Juez que expidió la resolución impugnada acompañando el recibo de la tasa judicial respectiva cuando fuese exigible. (...) Para los fines a que se refiere el artículo 357° se ordenará que el recurrente subsane en un plazo no mayor de cinco días la omisión o defecto que se pudiera advertir en el recibo de pago de la tasa respectiva (...). El superior también puede declarar inadmisibles o improcedentes la apelación si advierte que no se ha cumplido los requisitos para su concesión...”*(el resaltado es nuestro); **TERCERO.-** Se advierte de autos que el tercero con interés WALTER ISAAC MEZA AYALA, en su escrito de apelación¹ del veintiuno de Marzo del dos mil catorce, (apelación contra la resolución número 15 de fecha treinta de Enero del año en curso), pago una tasa Judicial por el monto de **S/. 152.00 nuevos soles**; sin embargo, **la tasa acompañada en su referido escrito, resulta ser diminuta**, toda vez que el monto de la cuantía pretendida en la presente causa conforme se advierte de la demanda de folios 85 a 92 y del auto admisorio de folios 93 a 95, supera las **Tres mil quinientas Unidades de Referencia Procesal (más de 3500 URP)**, cuya equivalencia según la Tabla de Aranceles Judiciales (contenida en la Resolución Administrativa 051-2014-CE-PJ) vigente a la fecha de interposición de la apelación es de **S/. 513.00** (quinientos trece y 00/100 nuevos soles); **CUARTO.-** Asimismo, ésta parte en su escrito de apelación del 21 de Marzo del dos mil catorce (fojas 413-417), apelación contra la resolución número 17 de fecha tres de Junio del año en curso, pago una tasa judicial por el monto de **S/. 38.00 nuevos soles**; siendo que, también la tasa acompañada en su referido escrito resulta ser diminuta, ello de acuerdo al monto del petitorio, conforme se aprecia de la demanda y auto admisorio ya glosados, superando como ya se precisó las 3500 URP, cuya equivalencia de acuerdo a la Tabla de Aranceles in comento es también de **S/. 513.00** (quinientos trece y 00/100 nuevos soles); **QUINTO.-** En consecuencia, el apelante deberá reintegrar el monto de las tasas judiciales en relación al acto procesal propuesto, teniendo en cuenta el monto de la cuantía pretendida en el presente proceso. Por estas consideraciones y en atención a las normas glosadas anteriormente; **DISPUSIERON: REQUERIR** a tercero con interés WALTER ISAAC MEZA AYALA, a fin de que, dentro del plazo de **TRES DÍAS** de notificado, **CUMPLA** con **REINTEGRAR** el monto de las tasas judiciales correspondiente en relación al acto procesal propuesto; **bajo apercibimiento de rechazarse los recursos interpuestos en caso de incumplimiento.** Notificándose.-

my

¹ Obrante de fojas 423 a 425

Figura

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
PRIMERA SALA CIVIL SUPERIOR SUBESPECIALIZADA EN MATERIA COMERCIAL**

**SS. ROSSELL MERCADO
HURTADO REYES**

EXPEDIENTE : 06764-2013-0-1817-JR-CO-06
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS

RESOLUCIÓN NÚMERO DOS

Miraflores, doce de setiembre
del dos mil catorce.-

DADO CUENTA; con el escrito que antecede presentado por el abogado del tercero **WALTER ISAAC MEZA AYALA**, adjuntando dos recibos de pago por concepto de reintegro del poder judicial la suma ascendente a S/.361.00 y 475.00 nuevos soles respectivamente; y, **ATENDIENDO:** PRIMERO.- Que, por resolución número uno, de fecha veintiocho de agosto del año en curso, esta Sala Superior requirió al apelante la tasa judicial por concepto de apelación que corresponde. SEGUNDO.- Que, verificados los autos se advierte que la recurrente ha cumplido con adjuntar los recibos de pago del arancel judicial correspondiente, por lo que siendo así se deberá tener por cumplido el mandato exigido. TERCERO.- Que, en atención a lo expuesto corresponde darle trámite en esta instancia de conformidad con lo establecido en el 376 del Código Procesal Civil y en aplicación de los principios de economía y celeridad procesales, se deberá tener por recibido el expediente, señalando fecha para la vista de la causa correspondiente. CUARTO.- De otro lado, encontrándose adherido a los actuados el escrito presentado por **BANCO FINANCIERO DEL PERU** (fojas 550 a 558), y otro presentado por **INES FRANCISCA MEZA ENRIQUEZ** (fojas 563), corresponde que se les notifique a dichos terceros en sus domicilios procesales señalados. Por las consideraciones antes expuestas, **DISPUSIERON:**

- 1).- **TENER POR RECIBIDO** el presente expediente proveniente del Sexto Juzgado Civil con Subespecialidad Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, comunicando a las partes que los autos se encuentran expeditos para ser resueltos;
- 2).- **SEÑALARON** como fecha para la **Vista de la Causa** el día **CUATRO DE NOVIEMBRE** del año **DOS MIL CATORCE**, a horas **NUEVE** de la mañana.
- 3).- **NOTIFIQUESE AL BANCO FINANCIERO DEL PERU E INES FRANCISCA MEZA ENRIQUEZ** en sus domicilios procesales señalados en autos.

Al primero otrosí: téngase presente el domicilio procesal que se indica; **Al segundo otrosí:** en atención a lo dispuesto precedentemente: **DISPUSIERON: CONCEDER** el uso de la palabra, a fin de que el abogado designado y autorizado por esta parte, pueda informar oralmente el día de la vista de la causa programada, por el lapso de cinco minutos. **Y POR EQUIDAD**, del mismo modo **CONCEDER EL USO DE LA PALABRA** a la parte contraria, bajo las mismas condiciones; y a fin de garantizar la notificación oportuna de la presente resolución, **notifíquese con el sello de urgente.-**

Figura

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
PRIMERA SALA CIVIL SUPERIOR SUBESPECIALIZADA
EN MATERIA COMERCIAL

EXPEDIENTE: 06764-2013-0-1817-JR-CO-06

MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS

LAMA MORE

HURTADO REYES

ESPINOZA CÓRDOVA

RESOLUCIÓN NÚMERO CUATRO

Lima, Quince de Octubre

Del año dos mil Catorce.-

DADO CUENTA: Con el escrito que antecede presentado por el representante de J ARRATIA CONTRATISTAS SAC.; estando a lo expuesto; y **ATENDIENDO: PRIMERO:** Que, de conformidad con lo previsto por el artículo 146° del Código Procesal Civil, los plazos establecidos en el mismo son perentorios; **SEGUNDO:** Que, asimismo, es pertinente señalar que el artículo 375° del referido Código establece que, dentro del tercer día de notificada la fecha de la vista, el abogado que desee informar lo comunicará por escrito, indicando además si la parte informará sobre hechos; **TERCERO:** Que, del reporte del Sernot. que se adjunta, se advierte que la recurrente ha sido notificada con la resolución número dos (*que señala fecha para la realización de la vista de la causa*) el día dos de octubre del año en curso; **CUARTO:** Que, del cargo de recepción del escrito a través del cual se solicita el uso de la palabra, se aprecia que dicho pedido ha sido presentado en forma extemporánea, el diez de octubre del presente año, es decir al quinto día de haber recibido la cédula de notificación. Por las consideraciones expuestas; **DECLARARON: IMPROCEDENTE** el uso de la palabra solicitado, debiendo continuar el proceso conforme a su estado. **Notificándose.-**

Figura

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
PRIMERA SALA CIVIL SUPERIOR SUBESPECIALIZADA
EN MATERIA COMERCIAL**

**LAMA MORE
ROSSELL MERCADO
PARRA RIVERA**

EXPEDIENTE : 06764-2013-0-1817-JR-CO-06

MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS

RESOLUCIÓN NÚMERO: SEIS

Lima, Treinta y Uno de Octubre

Del dos mil Catorce.-

DADO CUENTA. Con el escrito que antecede, presentado por Miguel Eduardo Yi Choy (tercero ajeno) y las cédulas de notificación devueltas conteniendo la resolución dos, remitida por esta Sala Superior; y las resoluciones números diez, once, doce, trece, catorce, diecisiete y dieciocho, remitidas por el Juzgado de origen; dirigidas a la demandada FIORELLA ROSSANA SIRVAS CAFFERATA, y **ATENDIENDO:** **PRIMERO:** Que de conformidad con el artículo 155° del Código Procesal Civil, el acto de notificación tiene por objeto poner en conocimiento de las partes el contenido de las resoluciones judiciales; **SEGUNDO:** Que, el acto procesal de notificación constituye un presupuesto elemental para la obtención de un debido proceso, toda vez que, a través de su realización se garantiza de manera óptima el derecho de defensa de los sujetos procesales; **TERCERO:** Que, el recurrente señala que, devuelve las cédulas de notificación debido a que en la dirección ubicada en la Calle Manuel Aguila Durand N° 302, Urb. Vista Alegre, Santiago de Surco, no domicilia la demandada en referencia; sin embargo, se aprecia de autos que la dirección consignada es la misma que la demandada ha señalado en el contrato de Compra venta con financiamiento a la construcción (Fojas 24 a 35); **CUARTO:** Que, asimismo, de la revisión del documento de Transacción Extrajudicial y Reconocimiento de deuda celebrado con fecha veintitrés de noviembre del año dos mil doce, que se adjunta como anexo a fojas 37-40, la demandada Fiorella Rossana Sirvas Cafferata, señala como domicilio, el ubicado en la Av. del parque N° 291, Urb. Lima Tambo, San Isidro; lugar en donde se deberá notificar a la demanda con la presente resolución. Por los motivos expuestos y al haberse producido la devolución de las cédulas de notificación, no es posible llevarse a cabo la diligencia de vista de la causa en la fecha programada, debiendo por ello, ser reprogramada para una fecha más próxima, a fin de preservar el debido proceso y el derecho de defensa de esta parte; **QUINTO:** Que, en atención a lo dispuesto en el inciso 1 del artículo 50° del Código procesal Civil que establece que uno de los deberes de los jueces en el proceso, es dirigir el mismo y velar por su rápida solución, así como adoptar las medidas convenientes para impedir su paralización y procurar la economía procesal; por lo que; **DISPUSIERON:**

1. **REPROGRAMAR la fecha de la VISTA DE LA CAUSA para el día ONCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE a horas NUEVE de la mañana.**
2. **NOTIFÍQUESE a la demandada FIORELLA ROSSANA SIRVAS CAFFERATA, en el domicilio ubicado en la Av. Del Parque N° 291, Urb. Lima Tambo, Distrito de San Isidro.**
3. **NOTIFÍQUESE a todas las partes procesales con el sello de urgente, a fin de garantizar el diligenciamiento oportuno de las cédulas de notificación.**

Figura

**CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
PRIMERA SALA CIVIL SUPERIOR SUBESPECIALIZADA
EN MATERIA COMERCIAL**

EXPEDIENTE : 06764-2013-0-1817-JR-CO-06
MATERIA : EJECUCION DE GARANTIAS

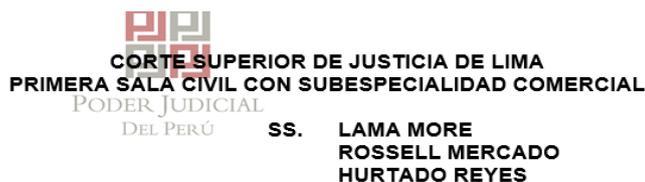
RESOLUCIÓN N° SIETE

Lima, trece de noviembre ///

Del Dos Mil Catorce.-

DADO CUENTA; Al escrito que antecede, presentado por el demandante ISAAC MEZA AYALA; **a lo solicitado:** habiéndose concedido anteriormente a ésta parte el uso de la palabra mediante resolución número dos, en consecuencia: **ESTÉSE** a lo resuelto mediante resolución número dos de fecha doce de setiembre del año en curso, en el extremo que se le CONCEDE el uso de la palabra, asimismo **CONCEDIERON informe de hechos** al apoderado del demandante ISAAC MEZA AYALA por el lapso de cinco minutos, debiendo presentar para dicho efecto facultad de representación suficiente; notificándose.-my

Figura



Expediente N° : 06764-2013-0 (N° Referencia en Sala: 509-2014-0)
Demandante : Banco Continental
Demandado : Inversiones Vanis SAC y otros
Materia : Ejecución de Garantías

RESOLUCIÓN NÚMERO: NUEVE

Miraflores, once de diciembre
de dos mil catorce.-

AUTOS Y VISTOS:

Son materia de grado:

1. La apelación concedida contra la **resolución número trece**, de fecha treinta de enero del dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cincuentidós y doscientos cincuentitrés, en los extremos que resuelve declarar improcedente el apersonamiento formulado por Walter Isaac Meza Ayala; **e Improcedente la contradicción y excepciones** que formula Walter Isaac Meza Ayala, dejándose a salvo su derecho a fin de que lo haga valer con arreglo a ley.
2. La apelación concedida contra la **resolución número quince**, de fecha treinta de enero del dos mil catorce, obrante a fojas trescientos trece, **que declara Llevar adelante la ejecución**; en consecuencia **Procédase al Remate** de los bienes dados en garantía cuyas características son: 1. Inmueble ubicado: Lote 6, Manzana P, Urbanización San Luis Gonzaga, del distrito de Breña; el mismo que corre inscrito en el Asiento N° C00002 de la Partida Registral N° 40864954, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

Interviniendo como Ponente el señor Juez Superior **Lama More**;

ATENDIENDO:

En relación a la apelación interpuesta contra la resolución número trece:

Primero.- El apelante –Walter Isaac Meza Ayala- argumenta en su recurso de apelación –a fojas 413/417- lo siguiente:

- a. La apelada causa agravios al recortar su derecho constitucional de tutela jurisdiccional efectiva, y su derecho legítimo de defender su derecho de propiedad, que es conocimiento de la demandante.
- b. “[E]La quo debió tener en cuenta que el derecho del recurrente nace de la adquisición de un departamento, y bajo una motivación aparente y sin pronunciarse respecto de los fundamentos expresados en mi recurso de apersonamiento, sin darme la oportunidad de ser escuchado, declara *in limine* improcedente tanto las excepciones, como la contradicción.”
- c. “El juzgado no ha tenido en consideración que no se trata de un crédito hipotecario cualquiera; se trata del financiamiento de un proyecto inmobiliario que ha tenido activa participación de la ejecutante, en esa condición ha participado de las ventas bajo el crédito ‘mi vivienda’, y ahora desconociendo este hecho, está pretendiendo ejecutar la garantía, desconociendo los derechos de los adquirentes de buena fe.”

Segundo.- 2.1. De la revisión del documento denominado “Transacción Extrajudicial y Reconocimiento de Deuda” de fecha 23 de noviembre de 2012¹, se desprende que los codemandados EFV Inversiones SAC y Fiorella Rossana Sirvas Cafferata, intervinieron en el referido acto jurídico en condición de fiadores solidarios de

¹ Obrante de fojas 37 a 40.

la empresa Inversiones Vanis SAC, a efectos de responder por las obligaciones que esta última asumiera con la entidad bancaria demandante BBVA Banco Continental; de este modo se advierte en la cláusula primera que Inversiones Vanis SAC reconoce adeudar a la entidad bancaria la suma de US\$1'071,749.07 dólares americanos.

Figura

2.2. A que, en la cláusula octava del documento citado la empresa Inversiones Vanis SAC, constituyó hipoteca a favor del Banco Continental sobre los inmuebles materia de ejecución en este proceso, situados en: (i) Calle General Orbegoso Lote Número N° 6 de L Manzana P Urbanización San Luis Gonzaga, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, y (ii) Calle General Orbegoso Lote Número N° 7 de L Manzana P, Urbanización San Luis Gonzaga, distrito de Breña, provincia y departamento de Lima.

2.3. Que, el objeto de dicha hipoteca consiste en garantizar el pago de las sumas que resulte adeudar la empresa Inversiones Vanis SAC, como consecuencia del crédito que la entidad bancaria decida otorgarle.

2.4. En tal sentido, tratándose de un proceso de ejecución de garantía en el que el título de ejecución en el presente caso viene constituido por el documento denominado “Transacción Extrajudicial y Reconocimiento de Deuda”, cuya obligación deriva del contrato de financiamiento de construcción, el cual contiene la garantía hipotecaria, entonces, tanto los obligados como los garantes correspondían ser emplazados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 690 del Código Procesal, garantizándose de esa manera el derecho de defensa de los mismos.

Tercero.- Que, resulta menester señalar que, en el caso de autos, las partes que conforman la relación jurídica sustantiva y las que integran la relación jurídica procesal son: el Banco Continental en su calidad de acreedor hipotecario, Inversiones Vanis SAC en su calidad de deudor y garante hipotecario, y EFV Inversiones SAC y Fiorella Rossana Sirvas Cafferata en su calidad de fiadores solidarios, en virtud de las instrumentales descritas líneas arriba.

Cuarto.- A que, la moderna doctrina procesal, recogida por el Código Procesal Civil vigente, admite que a pedido de una de las partes, por decisión del Juez o por así disponerlo una prescripción legal, se incorpore a un proceso ya iniciado una persona distinta a los litigantes originarios, con el fin de hacer valer derechos o intereses propios, pero vinculados a la causa o al objeto de la pretensión. Dicha institución recibe el nombre de intervención de terceros.

Quinto.- Que, del escrito que motivó la expedición de la resolución impugnada, obrante a fojas 252 y 253, se advierte que el apelante petitionó a la Juez de la causa su incorporación al proceso *empero* no señaló bajo que figura procesal intervendría en el presente proceso. Sin embargo, conforme lo viene sosteniendo el recurrente, éste ostenta derechos reales sobre el predio objeto de la ejecución; en efecto, según se aprecia de los Testimonios de Compraventa de fecha 10 de diciembre de 2013², el recurrente adquirió -de la empresa Inversiones Vanis SAC- el departamento 306, el estacionamiento N° 8 y el depósito N° 8 del edificio ubicado en Calle General Orbegoso N° 740 Lote 6 y 7 de la Manzana P, Urbanización San Luis Gonzaga, distrito de Breña.

Que, siendo ello así, existe un interés jurídico relevante que justifica su ingreso al proceso, al ostentar la recurrente su derecho de propiedad sobre el bien (artículo 1117 del Código Civil), de este modo, se colige que podría verse afectado durante la etapa de ejecución; por lo que, conforme lo ha indicado la *a quo*, al haber invocado el recurrente un interés legítimo corresponde que sea incorporado al proceso en el estado en que se encuentre, en aplicación del artículo 101 del Código Procesal Civil, bajo el entendimiento que la ejecución del proceso podría generar una afectación a su derecho de propiedad.

² Obrante de fojas 225 a 242.

Figura

Sexto.- Que, al respecto, aún cuando el recurrente se incorporó al proceso, ello no le autoriza a que formule contradicción y/o excepciones, pues según el artículo 690-D del Código Procesal Civil establece que *“el ejecutado puede contradecir la ejecución y proponer excepciones procesales o defensas previas”*; en ese sentido, para el caso de autos, se desprende que el recurrente integra el proceso en su calidad de tercero, no considerándosele parte demandada; bajo ese contexto, no corresponde que se emita un pronunciamiento sobre la contradicción y la excepción planteada en el presente caso. En efecto, la contradicción aparece como la posibilidad que se le asigna al demandado para hacer valer las defensas que tenga contra el título, cuyas causales se encuentran descritas en la norma procesal; asimismo, la excepción se aprecia como un medio de defensa ejercida por el demandado con la finalidad de poner de manifiesto la deficiencia o inexistencia de una relación jurídica válida a fin de paralizar el ejercicio de la acción o a destruir su eficacia.

Sétimo.- Que, a mayor abundancia, se advierte que el recurrente no resulta ser parte de la relación obligacional, tal como se verifica del título ejecutivo contenida en la Transacción Extrajudicial y Reconocimiento de Deuda; siendo ello así, no puede ser considerado ni como parte demandante ni como demandado, además que, no se encuentra inmersa dentro de la figura procesal de litisconsorte de una de las partes, a efecto de revestirle de las facultades propias de las partes que integran la relación jurídica sustancial. Por tanto, el tercero recurrente no puede pretender que el Juez absuelva su contradicción y la excepción formulada, dado que nuestra norma procesal no lo faculta como tal.

Por consiguiente, conforme a los argumentos esgrimidos, debemos desestimar los agravios invocados por el apelante, pues, resulta ser adecuada la decisión emitida en la apelada; y, en consecuencia, la misma debe ser confirmada.

En relación a la apelación interpuesta contra la resolución número quince:

Octavo.- El apelante, Walter Isaac Meza Ayala, señala como agravios en su escrito de apelación, lo siguiente:

- a. Que, el juez viene desconociendo su calidad de litisconsorte necesario, al haber declarado improcedente su apersonamiento, y como consecuencia de ello, ha declarado improcedente la contradicción y excepciones, sin una adecuada motivación y sin tener en consideración lo señalado en el artículo 1117 del Código Civil, que señala que la única acción que tiene el ejecutante frente a terceros es la acción personal.
- b. “El juzgado no ha tenido en consideración que no se trata de un crédito hipotecario cualquiera; se trata del financiamiento de un proyecto inmobiliario que ha tenido activa participación de la ejecutante, en esa condición ha participado de las ventas bajo el crédito ‘mi vivienda’, y ahora desconociendo este hecho, está pretendiendo ejecutar la garantía, desconociendo los derechos de los adquirentes de buena fe...”
- c. “Que, a pesar de haberse formulado contradicción contra el mandato de ejecución, el *a quo* no ha emitido pronunciamiento sobre los fundamentos de la misma.”

Noveno.- Del escrito de la demanda, la parte demandante pretende que los demandados cumplan con pagar la suma de US\$1'071,749.07 dólares americanos, cuya **obligación vencida deriva de lo pactado por las partes en el Contrato de Transacción Extrajudicial y Reconocimiento de Deuda** de fecha 23 de noviembre del 2012³. En dicha transacción se aprecia que la deuda materia de reconocimiento tiene su origen en el Contrato de Financiamiento a la construcción celebrado entre el Banco Continental y la empresa Inversiones Vanis, SAC, debidamente afianzado por EFV Inversiones y la Sra. Fiorella Rossana Sirvas Cafferata, mediante escritura pública de fecha 22 de diciembre del año 2010⁴.

³ Obrante de fojas 37 a 40.

⁴ Obrante de fojas 23 a 36.

Figura

Décimo.- Del análisis de los recaudos que dan sustento a la presente demanda, en particular del título ejecutivo con la que se apareja, esto es, la Transacción Extrajudicial y Reconocimiento de Deuda, se advierte que en ella el obligado reconoce la deuda ascendente a US\$1'071,749.07 dólares americanos por concepto de las obligaciones vencidas y exigibles del mencionado préstamo, indicándose en la quinta disposición respecto a la ejecución de la transacción: *"Conforme al artículo 1323 del Código Civil, las partes dejan establecido que El Banco podrá de pleno derecho (i) dar por vencidos los plazos de las cuotas detalladas en el cronograma de pagos (...) e (iii) iniciar los procesos judiciales correspondientes para el cobro de sus acreencias; si La Deudora incumple con el pago oportuno de una (01) cuota del Cronograma de Pagos..."* (Negrita nuestra, véase a fojas 38)

Del mismo modo, en la octava disposición del citado documento, se establece: *"La Deudora ratifica en todos sus extremos la garantía otorgada a favor de El Banco - las cuales detallamos a continuación- así como cualquier otra garantía que pudiese haberse constituido a favor de El Banco:*

8.1. Hipoteca hasta por la suma de US\$ 1'736,000.00 (Un Millón Setecientos Treinta y Seis Mil y 00/100 Dólares Americanos) sobre los inmuebles (en adelante el inmueble) denominados registralmente: (1) Calle General Orbegozo lote N° 6 de la manzana P, Urb. San Luis de Gonzaga, Distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 40864946 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima y 2) Calle General Orbegozo lote N° 7 de la manzana P, Urb. San Luis de Gonzaga, Distrito de Breña, provincia y departamento de Lima, inscrito en la Partida N° 40864954 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima." (negrita nuestra, véase a fojas 39)

Respecto a los inmuebles hipotecados descritos, se verifica de las copias literales de las partidas registrales adjuntadas en la demanda (obrantes a fojas 70 y 73) que se inscribieron las hipotecas indicadas, y que en virtud de la ratificación expresada en la mencionada transacción extrajudicial, garantizan la deuda en ella reconocida a favor de la entidad demandante; de lo que puede concluir que las mencionadas garantías reales cumplen con los requisitos formales previstos en la ley.

Décimo Primero.- A que, el artículo 1117 del Código Civil establece la facultad conferida al acreedor hipotecario de exigir el pago al deudor por la acción personal o al tercer adquirente del bien hipotecado usando la acción real; facultad última que materializa el llamado derecho persecutorio del acreedor, a través del cual, el nuevo propietario del bien soporta los efectos de la carga, puesto que sobre el inmueble hipotecado siempre va a pesar la posibilidad de ser ejecutado en caso la deuda que con él se garantiza no sea cumplida, aún cuando dicho propietario sea ajeno a la obligación de pago, en efecto, el carácter accesorio de la hipoteca sigue la suerte de la obligación principal.

Décimo Segundo.- Que, finalmente, los agravios invocados por el apelante no enervan los fundamentos expuestos, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1219 inciso 1 y 1220 del Código Civil; más aún si como ya se ha indicado el recurrente en su calidad de tercero no está facultado para contradecir y/o formular excepciones en el presente proceso, y que además, como se ha verificado el acuerdo contenido en la transacción extrajudicial sí cumple con la formalidad establecida en el artículo 1304 del Código Civil; en consecuencia, corresponde confirmar la resolución apelada.

SE RESUELVE:

1. **CONFIRMAR** la resolución número trece, de fecha treinta de enero del dos mil catorce, obrante a fojas doscientos cincuentidós y doscientos cincuentitrés, en los extremos que resuelve declarar Improcedente el apersonamiento formulado por Walter Isaac Meza Ayala; e Improcedente la contradicción y excepciones que formula Walter Isaac Meza Ayala, dejándose a salvo su derecho a fin de que lo haga valer con arreglo a ley.
2. **CONFIRMAR** la resolución número quince, de fecha treinta de enero del dos mil catorce, obrante a fojas trescientos trece, que declara Llevar adelante la ejecución; en consecuencia Procédase al Remate de los bienes dados en garantía cuyas características son: 1. Inmueble ubicado: Lote 6, Manzana P, Urbanización San Luis Gonzaga, del distrito de Breña; el mismo que corre inscrito en el Asiento N° C00002 de la Partida Registral N° 40864954, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

DISPUSIERON que Secretaría proceda conforme lo dispuesto por el artículo 383° del Código Procesal Civil. En los autos seguidos por el Banco Continental contra Inversiones Vanis SAC y otros, sobre Ejecución de Garantías.

Notificándose.-

HLA/bbrg

3.2. Análisis y reflexiones sobre la ejecución de una hipoteca.

Para analizar y reflexionar en torno a la ejecución de la hipoteca, se tomará en consideración la Resolución Casatoria N° 1361-2005-La Libertad presentada por Beltrán (2015) a continuación:

Figura

Resolución Casatoria N° 1361-2005-La Libertad

RESOLUCIÓN CASATORIA N.º 1361-2005-LA LIBERTAD:

Con fecha 11 de agosto de 2005 la SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA emite la siguiente resolución casatoria:

«**VISTOS Y ATENDIENDO:** PRIMERO: El recurso de casación interpuesto cumple con las exigencias de forma establecidas para su admisibilidad, no siendo necesario que el recurrente acredite el cumplimiento del requisito de fondo previsto en el artículo 388 inciso 1 del CPC, al haber obtenido pronunciamiento favorable en primera instancia. SEGUNDO: Que como causal del recurso propuesto invoca aquella contenida en el inciso dos del artículo 386 del CPC, esto es inaplicación de una norma de derecho material. TERCERO: Que como fundamento de la causal, señala que se ha inaplicado el artículo 34 del CÓDIGO CIVIL, ya que la Sala Superior no ha tenido presente que existe un acuerdo expreso entre la ejecutante y ejecutados, en relación al sometimiento expreso a los juzgados y tribunales de Lima al tratarse el pagare de la obligación principal, mientras que la hipoteca otorgada no es otra cosa que la garantía que respalda el cumplimiento de la obligación principal; por lo tanto al ser el pagare la obligación principal y la hipoteca únicamente la garantía otorgada para el cumplimiento de pago de la primera, la Sala deberá entender que en un supuesto de que se de un incumplimiento, existe un conflicto en cuanto a la renuncia a una jurisdicción determinada, siendo que la hipoteca constituye un derecho real de garantía, cuyo único sustento se encuentra en brindar seguridad de cobro al acreedor, se deberá entender que su carácter es únicamente accesorio, mas no podría en ningún caso constituir una obligación, debido a que siempre depende de la preexistencia de una obligación de naturaleza civil, que en el presente caso se encuentra constituida en el pagare. CUARTO: analizando dicha causal, se tiene que la misma no resulta atendible debido a que la aplicación de dicha norma en nada cambiaría el sentido de la decisión, toda vez que revisados los autos, se tiene que el título es la escritura pública donde aparece la garantía y el saldo deudor, y el pagare sólo es una prueba. **POR LAS RAZONES EXPUESTAS** y haciendo uso de la Facultad prevista en el artículo 392 del CPC declararon **IMPROCEDENTE** el recurso de casación interpuesto por **INVERJUNIN S.A.C** en los seguidos por el **BANCO DEL NUEVO MUNDO** sobre ejecución de garantía y **CONDENARON** al recurrente al pago de la multa de 3 URP así como las costas y costos originados en la tramitación del recurso; **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el diario oficial **EL PERUANO** bajo responsabilidad.»

Nota: Tomado de Beltrán, 2015.

Dentro del marco general de la casación, la resolución citada surgió tras la aplicación de la garantía hipotecaria, el proceso fue iniciado por el Banco del Nuevo Mundo, contra las empresas Inversiones Peruanas S.A. y la S.A. de Conserva del Norte, posteriormente, se sumó la empresa Inverjunin S.A.C, como el propietario del bien afectado.

En el transcurso del proceso la S.A. Conservera del Norte planteó una excepción de incompetencia en contra del ejecutante, apelando al pagaré pactado, tomando en consideración que los jueces limeños tenían la competencia de jurisdicción para mediar en los conflictos producidos por el título valuado, pero el ejecutor sindicó que las escrituras públicas señalaban que la competencia recaía sobre los jueces de Trujillo

Para comprender lo sucedido, es necesario entender cuál es la naturaleza de las ejecuciones de las garantías reales, con el fin de poder discutir la excepción formulada y, por consiguiente, efectuar una opinión al respecto

Naturaleza de la pretensión en el proceso de ejecución de garantías hipotecarias

En primer lugar, en lo concerniente a lo sustantivo, se debe aclarar que las hipotecas son garantías reales sujetas al derecho real de garantía, caracterizadas por respaldar las ejecuciones de las diversas deudas civiles. Así, cabe diferenciar entre la ejecución hipotecaria y las acciones reales, tomando en cuenta que toda ejecución de garantías, necesariamente, es una acción real efectuada por los titulares de derechos reales de garantías, con el fin de concretar la oferta del bien, a causa de los incumplimientos en los que pudiera incurrir (Beltrán, 2015).

Así, dentro del presente ejemplo, lo que se buscó es defender y preservar los intereses de los acreedores, considerando que no percibieron los pagos estipulados contractualmente; por ello, es necesario que, en este caso, los ejecutores muestren el estado de cuenta que señale el saldo adeudado, con la finalidad de establecer cuál será el contenido de los intereses insatisfechos. Lo sindicado, se respalda con lo señalado en uno de los apartados citados a continuación:

Algunas casaciones al respecto: «Para establecer la obligación cierta, expresa y exigible (...) se debe presentar el estado de cuenta del saldo deudor que se encuentra a cargo del ejecutado». (Beltrán, 2015, como se citó en la Casación N° 2701-97-AREQUIPA del 13 de diciembre de 1999).

De la cita se desprende cómo los procesos de ejecución de garantías no deben ser confundidos con los procesos relacionados a la entrega de dinero, debido a que los últimos son ejecutados en base a una deuda vinculada a un título de valor, tal como un cheque o letra de cambio, mientras que en el primer proceso se ejecutan las garantías reales, tales como las hipotecas.

Por consiguiente, dentro de los procesos de ejecución no es pertinente apelar a los contenidos de los títulos de valor, tal como lo señala el ejecutor al syndicar que en el pagaré se estipulaba que el sometimiento de ambas partes se realizaría en Trujillo y no en Lima. Sobre el punto señalado, se indica lo siguiente (Beltrán, 2015, como se citó en la Casación N.º 1169-1998-PIURA del 21 de diciembre de 1998):

«En el proceso de ejecución de garantías el título de ejecución está constituido por el documento que contiene la garantía copulativamente con el estado de cuenta de saldo deudor (...) y no por los títulos valores que se puedan anexar para acreditar el desembolso del dinero».

Las acciones procedentes de la ejecución de las garantías requieren, fundamentalmente, una deuda que se pueda exigir y garantizar, no importando si el título de valor, en ese caso pagaré, tiene o no méritos ejecutorios, debido a que es inejecutable mediante ese medio; no obstante, de ello no se tiene que desprender que lo adeudado no pueda ser exigido por el acreedor, a través de las vías correspondientes (Beltrán, 2015, como se citó en la Casación N.º 212-96-PIURA del 21 de abril de 1998).

Las exigencias estipuladas dentro del Art. 720 del Código Procesal Civil no albergan lo relativo a la recaudación de los títulos de valor que certifiquen la cantidad que no ha sido pagada por los deudores, es más que suficiente que se presenten los documentos en donde se encuentra la garantía y el monto adeudado (Beltrán Casación N.º 563-1996-ARE-QUIPA del 2 de mayo de 1998).

Al respecto, Martell (s.f) considera que al tratarse de las obligaciones incluidas dentro de los títulos de valor o de otra naturaleza, estos se convierten, posteriormente, en títulos ejecutorios respaldados por garantías reales. En ese contexto es viable que los acreedores empiecen procesos ejecutorios que recauden los títulos en mención o procesos que ejecuten las garantías reales con la indexación del documento correspondiente, en donde quede consignado y acreditado la exigencia de las obligaciones.

En otras palabras, el acreedor puede iniciar un proceso ejecutivo y, en simultáneo, también puede realizar la ejecución de garantías o al revés o al mismo tiempo. Esta es la manera recurrente con la que se procede en la vía judicial, pero, contrario a lo habitual, en el plano práctico se han encontrado un par de criterios jurisdiccionales mediante los que se resuelve de manera divergente.

Por un lado, uno de los criterios considera posible la admisión de dos demandas, tomando en cuenta lo dispuesto en Art.1117 del Código Civil, es decir, que los procesos ejecutivos y la ejecución de garantías son especiales y no se excluyen mutuamente; por otro lado, se considera inadmisibile, debido a que se alude a una obligación idéntica, es decir, una misma petición con las mismas pretensiones; por ello, se apela al Art. 438 del Código Procesal Civil, ya que se manifiesta, expresamente, la imposibilidad de empezar, jurídicamente, dos procesos con las mismas peticiones.

Considerando lo anterior, se infiere que las ejecuciones de garantías son pretensiones reales y, por ese motivo, han de ser diferenciadas de las pretensiones de ejecución de proporcionar cifras monetarias que recaigan sobre títulos de valor como los pagarés, documentos que afectan, directamente, los objetos de cobro. La normativa jurídica privada, amparada en la potestad de la misma naturaleza, expresa en los documentos contractuales hipotecarios la autonomía que poseen en relación con lo estipulado en los pagarés; por consiguiente, toda regla de competencias debe ser entendida como vinculante e independiente.

Para el caso presentado, se debe comprender que la ejecución de una garantía se realiza en el proceso seguido, arguyendo que lo accesorio de las hipotecas se presentó con una excepción de incompetencia que que se evaluará posteriormente para efectuar un análisis mayor de la casación considerada.

Excepción de incompetencia y saneamiento del proceso

Como se indicó, los demandados, Conserva del Norte S.A., alegan que existe incompetencia, debido a los siguientes criterios: a) en el pagaré 090330, se estipuló claramente que ambas partes, con el pleno ejercicio de sus facultades, asumían la renuncia al fuero de sus domicilios con el fin de sometimiento ante las autoridades y tribunales competentes en la ciudad de Lima y no en Trujillo, como señala el Banco del Nuevo Mundo.

Frente a lo argumentado, el acreedor, el Banco del Nuevo Mundo, pide la absolución de lo dispuesto apelando a los siguientes argumentos: a) las escrituras públicas que otorgaron el

préstamo y conformación de la hipoteca son los títulos de ejecución, más no el pagaré N° 0900330; por ello, amparados en el Art.235 del Código Procesal Civil, cuyas disposiciones señalan que ambos elementos señalados cumplen con lo exigido por la ley y se respaldan con el Art.1097, Art.1098 y el Art.1099 del mismo código.

Así, en el proceso de ejecución de garantía, se comprende que el título está determinado por un documento que expresa la obligación con garantía verdadera, que haya sido constituida con anterioridad. Empero, en el proceso ejecutivo, se procede bajo cualquier ficha o documento que la ley determina como de ejecución, conforme a los expedientes N° O578-7-97. Mientras que en la garantía real, se establece que la materia a ejecutarse debe estar dentro de la escritura publica de la hipoteca, como se expresa en el expediente N° 189-97.

Concepto y tipología de excepciones.

Conforme al análisis jurídico la *excepción* se comprende como un medio que permite la defensa de forma, es ese sentido, es discutible que se genere el cumplimiento de los presupuestos del proceso jurídico y las acciones, y por ende se cuestione su validez.

Así, la excepción se presenta como dilatoria o perentoria, en relación con el culmen del proceso o la dilatación de este. En el artículo 446 del código en mención, se determinan las siguientes *excepciones*:

1. Convenio arbitral
2. Carencia de legitimidad para actuar (demandante o demandado)
3. Presentar incompetencia
4. La prescripción
5. Litispendencia
6. Presentar incapacidad
7. Caducidad
8. Incomprensibilidad de la demanda
9. Fin del proceso por conciliación
10. Agotamiento de la vía administrativa
11. Desistimiento del petitorio

Excepción de incompetencia

Conforme a lo expuesto en las excepciones el sujeto quién solicita la excepción, puede cuestionar la idoneidad del juez frente al proceso. Este cuestionamiento se presenta ante quien posee la pretensión de ejecución. Las situaciones bajo las cuales se presenta este cuestionamiento son: capacidad de las partes, los requisitos de la demanda y la competencia del juez. Es en este último, se presenta cuando el juez no es competente en la materia y presenta otra especialidad, por ello, la competencia en materia civil, no puede modificarse, aún menos renunciarse, es atentar contra las bases del sistema judicial.

Determinación de la competencia

Se comprende conforme a la naturaleza de la pretensión y por las disposiciones del marco legal que la acompañan (Artículo 9, Código Procesal Civil). Sin embargo, la competencia por cuantía se relaciona con el valor pecuniario del petitorio (Artículo 10, Código Procesal Civil), si hubiera la situación donde la cuantía difiere de los petitorios el juez realizará la corrección.

La demanda se establece como competente dentro de la jurisdicción de la persona natural, en caso presentará diversos domicilios la demanda procede en cualquier jurisdicción de sus domicilios (Artículo 14, Código Procesal Civil). Situación similar ocurre con las personas jurídicas, las cuales también se les puede interponer una demanda en cualquiera de sus sedes bajo las jurisdicciones correspondientes.

Por otro lado, bajo la competencia facultativa, si esta es una pretensión se establece la demanda bajo la jurisdicción del lugar del inmueble, dado que es en esa determinada zona donde se resolverá el petitorio, dado que ahí se generaron los perjuicios (Artículo 24, Código Procesal Civil). Sin embargo, bajo acuerdo de las partes pueden establecer la demanda bajo una jurisdicción diferente a las antes mencionadas, y queda en consideración del juez si está procede o no (Artículo 25, Código Procesal Civil). Conforme al análisis, el caso se sitúa en la ciudad de Trujillo, configurándose plenamente legal la jurisdicción y el petitorio precedente.

Cuestionamiento de competencia y excepciones

La incompetencia se vincula con la nulidad de lo actuado y el desarrollo de la situación procesal y se hace por medio del juez, donde la incompetencia puede establecerse a partir de territorio, cuantía y materia (Artículo 35, Código Procesal Civil). Si lo anterior llegara a

ocurrir es conveniente que se remita el proceso a otras instancias o salas procesales, como la civil o Corte Suprema.

Sin embargo, conforme a la incompetencia por territorio puede ser inhibitoria o excepción (Artículo 37, Código Procesal Civil). En el caso de la primera es interpuesta por demandado dentro de los cinco días de emplazamiento, ante el juez, el cual debe contener las evidencias necesarias. Así surgen los escenarios correspondientes a los oficios del juez: este al declararse competente presentará un oficio a quien conoce el tratamiento legal (otro juez), haciendo un petitorio de inhibición; segundo, el juez que acepta el oficio enviará una comunicación al demandante con la interposición inhibitoria y se hará efectiva la suspensión procesal; tercero, el demandante puede establecer una contestación, si el juez reconoce la incompetencia se retirará del proceso, en caso contrario remitirá al superior para la nulidad de la misma (Artículo 40, Código Procesal Civil). En ambas situaciones existe la figura legal de la medida cautelar, siempre y cuando exista un perjuicio irreparable a las partes (Artículo 42, Código Procesal Civil).

Por otra parte, en materia de excepciones, está se efectuará a petición de la parte interesada, quien remitirá al juez dicha excepción, y será el mismo juez quien resuelva, ya sea en audiencia, en autos o en ejecución de garantías, dependiendo del tipo de proceso si es de conocimiento o de ejecución de garantías.

No obstante, existe desacuerdo conforme a lo determinado en el Artículo 722, Código Procesal Civil, donde se niega la posibilidad de sustenta la contradicción por medio de excepciones, dado que para el mencionado artículo solo se contempla la nulidad formal del título, ha sido cancelada o se ha extinguido. Así lo que figure en otras causales debe ser rechazada, aunque refiere la apelación de esta.

Conforme a ello, el planteamiento es incongruente y discrepa conforme al análisis establecido sobre el caso, dado que al acordar las partes la competencia ejecutoria de las garantías en la jurisdicción de Trujillo se omitió ello y se dio paso ha realizarlo en Lima. En ese sentido, la aplicación de la hipoteca es competencia del juez de Trujillo. Ya que en el caso de ejecución se puede demandar en la jurisdicción donde se ubica el inmueble. Así para el entendimiento de la resolución casatoria de análisis, es competente establecer comentarios a las resoluciones efectuadas por el juez de la primera instancia. Conforme a ello se determinará el razonamiento jurídico en el caso de los jueces:

Comentarios a las resoluciones previas a la resolución casatoria en el proceso de ejecución de garantía objeto de estudio

Conforme a lo expuesto en las excepciones en el caso analizado no era necesario evidenciar las excepciones en el proceso de ejecución de garantías, dado que ello se aleja completamente de lo expuesto en el Código Procesal Civil, quien la deja sin efecto por defecto de regulación. Así, la contracción en la que recaen las resoluciones se sustentan en excepciones y defensas previas (Artículo 700, Código Procesal Civil)

Resolución N.º 12 (auto que resuelve la contradicción)

Entre las páginas 198 y 199 se expresa la resolución N° 12, cuya resolución declaró infundada la excepción de incompetencia presentada, incluso se manifestó una contradicción referente a la inexigibilidad de las obligaciones; por consiguiente, se dispuso la venta inmediata del bien afectado en la hipoteca, debido a las siguientes razones:

A) Según lo consignado en el punto 12 de las Escrituras Públicas de conformación hipotecaria, específicamente entre las hojas 27 y 33, los implicados se comprometieron a ser sometidos a la competencia de los jueces y tribunales trujillanos, para todas las consecuencias que se puedan derivar del contrato suscrito. Así, de forma libre y conveniente, se asumió la competencia territorial de los juzgadores, tal como se consigna en el Art.25 del Código Procesal Civil; por consecuencia, lo requerido queda sin amparo.

b) Considerando lo expresado en el Art.196 del Código en mención, se hace patente una contradicción entre lo solicitado y las disposiciones acordadas entre las partes; por ello, se constató que no existan acuerdos añadidos en torno al tiempo de culmen, el lugar, la forma de pago o la manera en que se efectuará; por tanto, lo solicitado no es exigible, debido a que no tiene pertinencia con la causal presentada ni la variación del valor del inmueble en hipoteca.

En ese sentido, se concuerda parcialmente con el objeto analizado, referente a la excepción de incompetencia; sin embargo, no se asume de forma plena lo relativo a la contradicción planteada, ya que, en su momento, se tuvo que evaluar exhaustivamente los contenidos de lo exigido en torno al monto adeudado. Adicionalmente, no se considera lo manifiesto por el demandado, es decir, la devolución de lo aportado a la SUNAT.

En relación con lo anterior, la inexigibilidad alude a que lo adeudado no se considera exigible, tal no es la situación de los acuerdos o pactos realizados en torno al monto pendiente de pago, en la medida que se relaciona más con un presupuesto que señala el que no existe

incumplimiento, fundamental para la exigibilidad de la deuda. Otros teóricos interpretan que la inexigibilidad se relaciona en los plazos que todavía no se han cumplido; por consiguiente, no es que la deuda no se haya pagado, sino que todavía no se ha cumplido con el tiempo establecido.

Resolución N° 18.

En la página 236, se evidencia cómo se resuelven las pretensiones interpuestas apelando a la sección 198 y 199, en donde, explícitamente, la incompetencia y contradicción por inexigibilidad planteadas se declararon infundadas; por tal razón, se pidió llevar a remate la propiedad hipotecada. Los fundamentos de lo dispuesto se amparan en los siguientes alegatos:

- a) Dentro del punto 22, específicamente en la página 27, ambas partes acuerdan que aceptan ser sometidos a las disposiciones de los jueces y tribunales de Trujillo.
- b) Las partes pudieron acordar por medio de un documento ser sometidos a la competencia territorial de algún juez diferente al que le corresponde, según lo dispuesto por el Art.25 del Código Procesal Civil.
- c) Los ejecutados infieren la existencia de una contradicción referente a la inexigibilidad de las obligaciones, afirmando que no estar dispuestos a cancelar lo exigido; por tanto, exigen que la SUNAT devuelva los aportes económicos.
- d) Los ejecutados no emplean argumentos adecuados para sostener la supuesta contradicción fundamentada en la inexigibilidad de la obligación, ya que ella debería fundamentarse en que las obligaciones no son simples o los tiempos todavía no se encuentran vencidos

Tras el análisis de lo expuesto, se concuerda con lo dispuesto, debido a que la excepción manifiesta no debería ser amparada. Por lo referente a la supuesta contradicción y el derecho exigido por la empresa Sociedad Conservadora del Norte S.A., no es coherente, puesto que no se alinea a lo dispuesto en el Art. 722 del Código Procesal Civil.

En torno a la inexigibilidad, amparada en supuestos como la complejidad de la obligación o el no vencimiento de los plazos establecidos, se debe recordar que existen circunstancias en donde no se posibilita el cobro de la deuda, debido a que existe la voluntad de pago, pero no los recursos económicos para realizarlo, es decir, en reiteradas ocasiones se apela a la insolvencia económica; no obstante, en el caso analizado es la parte demandada la que sindicla la inexigibilidad de las obligaciones y no actúa conforme a ley.

Apreciaciones finales a la resolución casatoria objeto de análisis

En primera instancia, cabe resaltar que se concuerda con la resolución; sin embargo, no se está totalmente de acuerdo con los alegatos presentados, debido a que ambas partes pudieron pactar, amparados en el Art.25 del Código Procesal Civil, el lugar competente para la realización de los procesos correspondientes.

En segunda instancia, si bien las hipotecas son consideradas dentro del derecho real de garantías, también son accesorias a las deudas principales de naturaleza comercial o civil; por consiguiente, en este caso, al haber firmado un contrato, se asume que se trata de un negocio jurídico en donde los individuos podrían intervenir autónomamente de forma privada en la generación de normas privadas; en consecuencia, no sería posible que esa normativa sea sometida a las comprendidas en el pagaré, propias de las deudas mercantiles.

En tercera instancia, las casaciones no comprenden los asuntos mencionados, solo se aplican cuando se determina que existe un acuerdo que implique firmas; por ello, los pagarés solamente son medios probatorios para legitimar la existencia de una deuda. Así, como ocurre frecuentemente, las resoluciones casatorias han de ser, fundamentalmente, interpretaciones que aportan ideas sobre el cabal cumplimiento de las funciones y preceptos, con el fin de clarificarlos y proporcionar alcances claros, precisos y completos.

3.3. Análisis de resultados.

Posterior al análisis riguroso de los elementos intervinientes en la hipoteca, se formuló una síntesis de resultados enumerados a continuación:

- 1) Las hipotecas en el marco jurídico del Perú solo recaen en bienes de naturaleza no muebles, criterio extensible al marco jurídico internacional.
- 2) Las hipotecas en países como España afectan los bienes inmuebles y, en algunos casos, también los muebles; por ello, en ese país existen dos tipos de hipoteca.
- 3) Dentro del Perú, no existe una recurrencia en los pedidos de la nulidad de hipoteca.
- 4) En el España, Argentina y Perú la garantía de la hipoteca está regulada jurídicamente. Además, se puede constituir mediante apoderados. No obstante, para que el último pueda constituir las hipotecas es indispensable que el titular otorgue poder por medio de una escritura pública.

- 5) La hipoteca es un derecho real, también una garantía que no debe ser confundida con un contrato. Es peculiar que no ocurra lo mismo en países como España, en donde el Código Civil de 1889 establece las hipotecas como contratos, lo cual no sería correcto.
- 6) En la actualidad existe una menor recurrencia de las hipotecas por parte de las entidades financieras, en su lugar, se opta por garantías de fideicomisos
- 7) En el Perú, no existe la costumbre de someter a trámite los procesos para otorgar escrituras públicas de hipoteca.
- 8) Según el Código Procesal Civil, las hipotecas de naturaleza popular se ejecutan conforme las normas dispuestas en el marco normativo mencionado.
- 9) Existe una relativa evolución de las hipotecas a lo largo de la historia peruana.
- 10) En todos los Códigos Civiles del Perú, se ha manifestado la figura de las hipotecas, incluyendo el vigente.
- 11) La normativa establece que los registradores públicos y los vocales de la misma naturaleza están calificados para pedir el registro de las hipotecas.
- 12) Usualmente las hipotecas sirven para garantizar mutuos; sin embargo, nada imposibilita que se pueda garantizar otras acciones como las conciliaciones u otras transacciones.
- 13) Dentro del Estado peruano, la figura hipotecaria está ampliamente difundidas; por ende, es una de las garantías más utilizada por las instituciones financieras.
- 14) Los costos de las transacciones hipotecarias pueden verse reducidos al ser calificados registral y notarialmente, debido a que aminoran los gastos de las instancias judiciales.
- 15) Las instancias judiciales son elegidas, frecuentemente, debido a que en el ámbito del derecho peruano la hipoteca es restringida y no logra cubrir las diversas situaciones. Cabe destacar que, en otros países, como en España, la figura hipotecaria es mucho más amplia, en la medida que contempla más supuestos.
- 16) En países como España, las hipotecas tienen estudios especializados, no sucede lo mismo en el Perú.
- 17) En la normativa peruana, se debería regular la independencia de propiedades hipotecadas, así como la acumulación de los mismos.

- 18) Otro aspecto de la hipoteca que es indispensable regular es la denominada nulidad de hipoteca.
- 19) Una de las cuestiones que más llama la atención y que amerita un examen riguroso es la necesidad que existe de regular las hipotecas extrajudicialmente, con la finalidad de aminorar los gastos de transacciones y así poder reducir la carga procesal. Esta medida favorecería el que el Poder Judicial se enfoque en casos que realmente necesitan su interferencia.
- 20) En el Estado peruano es menester que la figura de la hipoteca tenga amplia difusión de sus ventajas.
- 21) A pesar de las ventajas y recurrencia de la garantía hipotecaria, es necesario propiciar la difusión de otras garantías diferentes a la hipoteca.
- 22) Del punto anterior, se desprende la urgencia de aprobar una ley que englobe a todas las garantías, con el fin de regularlas y promocionarlas.
- 23) En el derecho peruano, referido a la hipoteca, también es indispensable clarificar ciertas cuestiones como la extensión de la hipoteca y su alcance; por ejemplo, se debe aclarar que las fábricas no necesitan ser inscritas para ingresar a los bienes que conforman la hipoteca, en la medida que las fábricas son accesorias a los terrenos.

IV: DISCUSIÓN

Diversos estudios hablan sobre el derecho al olvido en nuestro país entre ellos tenemos a:

También el Abogado Penalista Carlos Caro Coria en la entrevista realizada por Herrera, (2022) respecto a la sentencia 119/2022 señala que el derecho al olvido no tiene un reconocimiento expreso en la ley y que debe haber una regulación del derecho a la supresión, y a nuestro punto de vista es totalmente cierto porque no pudimos hallar ningún artículo o norma donde está legislado dicho derecho, pero en este caso discrepamos con el abogado en mención porque el derecho a la supresión es un tema distinto al derecho al olvido y no se puede confundir dos cosas que si bien es cierto tiene el mismo objetivo.

Fabian, (2021) quien indica que en el Perú aún no se legisló el derecho al olvido y que existen vacíos legales en cuanto al uso desmesurado del internet, con dicho trabajo coincidimos en que en nuestro país aún falta regular el uso del internet y que también no está legislado el derecho al olvido.

Por otro lado Levano, (2020) señala que el derecho *al olvido en nuestro país se le debe brindar una legislación correspondiente en el menor tiempo posible* para que pueda proteger al ciudadano, esto ratifica que en el Perú hace falta dicha legislación y que este derecho debe ser establecido con la premura del caso en la legislación nacional, para los usuarios después de un tiempo determinado puedan exigir la supresión de dichos datos de los motores de búsqueda, siempre en cuando pueda ser una información obsoleta, falta de veracidad o carente de interés público (Levano, 2020) en el presente trabajo se plantea aparte de lo mencionado líneas arriba otras alternativas recogidas de diversos autores, porque el derecho al olvido se puede desarrollar más a mayor cantidad de propuestas. Y es razonable las propuestas planteadas por el autor citado, porque la limitación temporal es el eje del derecho al olvido, las cosas con el paso del tiempo no son nada iguales, cambian, se transforman, se modifican, se eliminan, etc. y esto hace que aquello que antes fue real, hoy puede carecer de veracidad, en base a ello y aún más tocando este derecho debemos ser cautos en afirmar que la verdad siempre va a ser la misma, nada es perenne, todo cambia y las realidades cambiantes también deben tener diferentes tratativas.

V: CONCLUSIONES

1. LA HIPOTECA DE GARANTIAS INMOBILIARIAS Y SU PROBLEMÁTICA DE EJECUCION COMO TITULO EJECUTIVO, se encuentra establecido en el artículos 720 al 748 del Código Procesal Civil. Fue incluida en el Código Adjetivo con la finalidad de que los procesos judiciales en esta especialidad sean breves en el tiempo.
2. Con la teoría desarrollada y jurisprudencia ilustrativa sobre hipotecas de garantías inmobiliarias y su ejecución como títulos ejecutivos, tenemos que la realidad a sobrepasado con creces el espíritu de la norma, pues un proceso de ejecución puede durar hasta más de diez años.
3. Urge la imperiosa necesidad de que se produzcan cambios en la legislación, por lo que la presente investigación pueda servir a los legisladores para modificar los procedimientos judiciales sobre HIPOTECA DE GARANTIAS INMOBILIARIAS Y SU PROBLEMÁTICA DE EJECUCION COMO TITULO EJECUTIVO.

VI. RECOMENDACIÓN

Se propone que el tema de HIPOTECA DE GARANTIAS INMOBILIARIAS Y SU PROBLEMÁTICA DE EJECUCION COMO TITULO EJECUTIVO, sea facultad de las Notarías Públicas, conforme al proyecto de Ley que se ofrece adjunto al presente.

PROYECTO DE LEY

Visto: y Considerando que el tema de HIPOTECA DE GARANTIAS INMOBILIARIAS Y SU PROBLEMÁTICA DE EJECUCION COMO TITULO EJECUTIVO, ha sobrepasado los límites razonables encontrándose la legislación regulatoria a la fecha desfazada (...), se RESUELVE:

Que las Notarías Públicas sean las facultadas recepcionar la demanda de ejecución de una garantía inmobiliaria hipotecada.

Las Notarías Públicas, recepcionarán las demandas de ejecución de garantías inmobiliarias que están sujetas a una hipoteca y procederán sin más trámite a disponer se inscribe en los Registros Públicos al nuevo titular del inmueble.

Una vez inscrita en los Registros Públicos la nueva titularidad del bien inmueble se procederá a notificar a la parte ejecutante, quien podrá accionar en el ejercicio de sus derechos ante el Poder Judicial dentro de los quince días siguientes, peticionando la nulidad de la inscripción realizada. Vencido el plazo, caducará su derecho.

BIBLIGRAFÍA:**LIBROS:**

- ALBAMONTE, Haydee, FERNÁNDEZ DE VILLAGRA, Susana, IRIARTE DE MARTINEZ, María A, PEREZ DEL BUSTO, Teresa, PODESTA, Marta Ines y TRAPANI DE ESPECHE, Dora. Hipoteca Inmobiliaria. En: Derecho Registral y Notarial. Materiales de Enseñanza. Tomo I. Pag. 577. Editado por el Instituto Peruano de Estudios Forenses con el auspicio académico de la Universidad Nacional Federico Villareal. Primera Edición. Julio 1997.
- ARÉVALO LEON, Julio y VASQUEZ VILLAR, Jaime. Derecho Registral Inmobiliario. Editorial Ediciones Forenses. Primera Edición. Lima Perú. Enero de 1998.
- ARIANO DEHO, Eugenia. El Proceso de Ejecución. Editorial Rhodas. Lima Perú. Septiembre 1996.
- ARIAS SCHREIBER PEZET, Max. Exégesis.
- ARIAS SCHREIBER PEZET. Luces y Sombras.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. Garantías.
- AYASTA GONZALES, Julio. El Derecho Comparado y los Sistemas Jurídicos Contemporáneos. Editora Fecat. 1991. Primera Edición. Lima Perú.
- CARNEIRO, José. Derecho Notarial. Editora y Distribuidora Fecat E.I.R.L. Tercera Edición. 1993. Lima Perú.
- CABANELLAS, Guillermo. Repertorio Jurídico. Editorial Heliasta SRL. Buenos Aires. 1976.
- CANTUARIAS SALAVERRY, Fernando. Se debe reformular cuanto antes el régimen de garantías en el Perú: no basta con una simple reforma del Código Civil; es necesaria la creación de un sistema de garantías. En: ¿Por qué hay que cambiar el Código Civil?. Editado por la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). Lima Perú. Primera Edición. Marzo 2001.
- CANTUARIAS SALAVERRY, Fernando, FLEISIG, Heywood y DE LA PEÑA, Nuria. Trabas Legales al Crédito en el Perú: Garantías Mobililarias. Editado por la

Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). Lima Perú. Primera Edición. Diciembre del 2000.

CUADROS VILLENA, Carlos Ferdinand. Derechos Reales.

DAVID, René. Los Grandes Sistemas Jurídicos Contemporáneos. Editorial Aguilar. 1968. Traducción de la Segunda Edición Francesa por Pedro Bravo Gala. España.

FIGUEROA BUSTAMANTE, Hernán. Derecho Bancario. Librería y Ediciones Jurídicas. Primer Edición. Lima Perú. Octubre 2000.

GONZALES BARRON, Gunther. Temas de Derecho Registral. Ediciones Legales. Primera Edición. Lima Perú. Setiembre del 2000.

GUEVARA MANRIQUE, Rubén. Derecho Registral. Tercera Edición. Editora y Distribuidora de Libros Huallaga E.I.R.Ltda. 1988. Lima Perú.

GUZMÁN FERRER, Fernando. Código Civil.

HERRERA CAVERO, Victorino. Derecho Registral y Notarial. Tercera Edición, 1987. Talleres Gráficos de Raisol S.A. Lima Perú.

IGLESIAS, Juan. Derecho Romano Instituciones de Derecho Privado. Editorial Ariel Demos Derecho. Séptima Edición Revisada y aumentada. 1982. España.

MAISCH VON HUMBOLDT, Lucrecia. Algunos aspectos que deberían ser esclarecidos en el Libro de Derechos Reales del Código Civil d 1984. En: Libro Homenaje a José León Barandiarán. Cultural Cuzco S.A. Editores. Lima Perú. 1995.

MAISH VON HUMBOLT, Lucrecia. Derechos Reales.

MORENO CATENA, Víctor. En: La Nueva Ley de Enjuicimiento Civil. Tomo IV. La Ejecución Forzosa. Coordinadores: CORTES DOMINGUEZ, Valentín y MORENO CATENA, Victor. Editorial Tecnos. 2000. España.

MURO P, A. Manual del Registro de la Propiedad Inmueble. Distribuidora y Representaciones Enmarce E.I.R.L. Primera Edición. Lima Perú. Marzo 1997.

NIZAMA VALLADOLID, Medardo. Técnicas de Estudio e Investigación Jurídica. Principios básicos que influyen en la formación de los abogados y juristas investigadores. Ediciones Jurídico Sociales y Políticas Tarpuy. 2004. Lima Perú.

- PALACIO PIMENTEL, Gustavo. El Código Civil y la Reforma Agraria. Editorial. Arica S.A. Lima Perú. Noviembre 1970.
- PALACIO PIMENTEL, Gustavo. Elementos de Derecho Civil Peruano. Tomo I. Tipografía Sesator. Tercera Edición. 1979.
- PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Albatros. Buenos Aires. Argentina. Traducido de la novena edición francesa y aumentado con copiosas notas por José Ferrandez Gonzales. 1980.
- RODRÍGUEZ VELARDE, Javier. Contratación Empresarial. Editorial Rhodas. Primera Edición. Marzo 1998. Lima Perú.
- SAGASTEGUI URTEAGA, Pedro. Procesos de Ejecución y Procesos Cautelares. Editorial San Marcos. Lima Perú. 1996.
- SEIJAS RENGIFO, Teresa de Jesús. Derecho de la Empresa. Grafica Horizonte. Lima Perú. Abril 2002. Primera Edición.
- SORIA ALARCÓN, Manuel. Estudios de Derecho Registral. Palestra Editores. Lima Perú. Diciembre 1997. Primera Edición.
- TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús. Derecho Comparado y Sistemas Jurídicos. Editorial Euroamericana. Primera Edición. Lima Perú. Abril 2004.
- TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús. Derecho Empresarial. Editorial Euroamericana. Primera Edición. Lima Perú. Abril 2004.
- TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús. Garantías. Editorial Euroamericana. Primera Edición. Lima Perú. Abril 2004.
- TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús. Introducción al derecho y latín jurídico. Editorial Euroamericana. Primera Edición. Lima Perú. Abril 2004.
- TORRES MANRIQUE, Fernando Jesús. Tratado de Derecho Registral. Por publicar.
- UCHUYA CARRASCO, Humberto y NÚÑEZ PALOMINO, Germán. Compiladores. Derecho Registral. Azul Grana Editores. Primera Edición. Febrero 2000. Lima Perú.
- VÁSQUEZ RIOS, Alberto. Derechos Reales de Garantía.

TRATADOS:

CHICO Y ORTIZ, José María. Estudios de Derecho Hipotecario. Tomo II. Editorial Marcial Pons. Madrid España. 1994. Tercera Edición.

DIEZ PICAZO Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial.

DIEZ PICAZO, Sistema de Derecho Civil.

GACETA JURÍDICA. Código civil por los cien mejores especialistas.

GARCIA GARCIA, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo I. Editorial Civitas. Madrid España. Primera Edición. 1988.

GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Jurista Editores. Lima Perú. Julio 2002.

MAZEAUD, Jean, MAZEAUD, Henri y MAZEAUD León. Lecciones de Derecho Civil. Traducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo. Ediciones Jurídicas Europa América. Buenos Aires Argentina.

REVOREDO DE DEBAKEY, Delia. Código Civil.

ROCA SASTRE, Derecho Hipotecario

31.3. DICCIONARIOS:

ANDI VALENCIA, Walter. Diccionario Empresarial. Imprenta Kurgan. Marzo 2000. Lima Perú. Primera Edición.

CABANELLAS, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo II. Editorial Eliasta. 1994. 23 edición. Argentina.

CHANAMÉ Orbe, Raúl. Diccionario Jurídico Moderno. Editorial Gráfica Horizonte. Tercera Edición. Lima Perú. 2002.

FLORES POLO, Pedro. Diccionario de Términos Jurídicos. Volumen

Anexos:**Anexo 1. Evidencia de similitud digital**

“LA HIPOTECA DE
GARANTÍAS
INMOBILIARIAS Y SU
PROBLEMÁTICA DE
EJECUCIÓN COMO
TITULO EJECUTIVO”

*por : ALVARADO AZAÑA, GABRIEL EDUARDO y
ROJAS GOMEZ, LEYLA VANESSA*

Fecha de entrega: 30-dic-2022 07:48p.m. (UTC-0500)

Identificador de la entrega: 1987559538

Nombre del archivo: Tesis_derecho_con_ndice.docx (3.33M)

Total de palabras: 15830

Total de caracteres: 85674

“LA HIPOTECA DE GARANTÍAS INMOBILIARIAS Y SU PROBLEMÁTICA DE EJECUCIÓN
COMO TITULO EJECUTIVO”

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	idoc.pub Fuente de Internet	4%
2	vsip.info Fuente de Internet	2%
3	journals.continental.edu.pe Fuente de Internet	1%
4	qdoc.tips Fuente de Internet	1%
5	repositorio.upci.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	1%
8	cvperu.typepad.com Fuente de Internet	<1%
9	eprints.ucm.es Fuente de Internet	<1%
	docslide.us	

10	Fuente de Internet	<1 %
11	id.scribd.com Fuente de Internet	<1 %
12	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
13	Towards a Justice with a Human Face, 1978. Publicación	<1 %
14	1library.co Fuente de Internet	<1 %
15	www.losgenoveses.net Fuente de Internet	<1 %
16	edwinfigueroa.wordpress.com Fuente de Internet	<1 %
17	ipc.pe Fuente de Internet	<1 %
18	www.congreso.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
19	www.ilustrados.com Fuente de Internet	<1 %
20	psicolog.org Fuente de Internet	<1 %
21	repositorio.usmp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
22	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos	<1 %

Humanos, Volume 11 (1995)", Brill, 1998

Publicación

23	Submitted to Universidad Catolica Los Angeles de Chimbote	<1 %
	Trabajo del estudiante	
<hr/>		
24	Submitted to Universidad Rafael Landívar	<1 %
	Trabajo del estudiante	
<hr/>		
25	myslide.es	<1 %
	Fuente de Internet	
<hr/>		
26	Submitted to Universidad Católica San Pablo	<1 %
	Trabajo del estudiante	
<hr/>		
27	www.gobernac.mendoza.gov.ar	<1 %
	Fuente de Internet	
<hr/>		
28	doaj.org	<1 %
	Fuente de Internet	
<hr/>		
29	dspace.esPOCH.edu.ec	<1 %
	Fuente de Internet	
<hr/>		
30	prometheo.pe	<1 %
	Fuente de Internet	
<hr/>		
31	www.uria.com	<1 %
	Fuente de Internet	
<hr/>		
32	issuu.com	<1 %
	Fuente de Internet	
<hr/>		
33	livrosdeamor.com.br	<1 %
	Fuente de Internet	

34	repositorio.upn.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
35	repositorio.uss.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
36	tesis.ucsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
37	www.cubasocialista.cubaweb.cu Fuente de Internet	<1 %
38	www.icnl.org Fuente de Internet	<1 %
39	www.minjus.gob.pe Fuente de Internet	<1 %
40	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 1 (1985)", Brill, 1987 Publicación	<1 %
41	cgservicios.df.gob.mx Fuente de Internet	<1 %
42	cms.ual.es Fuente de Internet	<1 %
43	d1tribunaladministrativodelmagdalena.com Fuente de Internet	<1 %
44	docs.google.com Fuente de Internet	<1 %
45	documentop.com Fuente de Internet	<1 %

46	documents.mx Fuente de Internet	<1 %
47	repositorio.undac.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
48	repositorioacademico.upc.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
49	www.researchgate.net Fuente de Internet	<1 %
50	Siguas, Luis Rodolfo Bardales. "La Problemática de la Excusabilidad Como Requisito del Error. Una Mirada Comparatista Desde El Civil Law y El Common. Law", Pontificia Universidad Católica del Peru - CENTRUM Católica (Peru), 2022 Publicación	<1 %
51	Toma, Juan Alex Arias. "La Acumulación de Partidas Especiales: Una Problemática a Nivel Registral en Torno al Derecho de Superficie", Pontificia Universidad Católica del Peru (Peru), 2022 Publicación	<1 %
52	Fabregat, Juan Ramon. "The Human Person Concept in Healthcare Professional Thinking and Medical Practice", University of St. Thomas (Houston), 2021 Publicación	<1 %
53	www.open-access.bcu.ac.uk Fuente de Internet	

<1 %

Excluir citas Activo

Excluir coincidencias Apagado

Excluir bibliografía Activo

Anexo 2. Autorización de publicación en repositorio

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TRABAJO DE INVESTIGACION O TESIS EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPCI

1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: ALVARADO AZANA GABRIEL EDUARDO
 DNI: 43455804 Correo electrónico: MONRAKER4497@GMAIL.COM
 Domicilio: AV. REPUBLICA DOMINICANA N° 238 JESUS MARIA
 Teléfono fijo: _____ Teléfono celular: 975646835

2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO o TESIS

Facultad/Escuela: DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
 Tipo: Trabajo de Investigación Bachiller () Tesis ()
 Título del Trabajo de Investigación / Tesis:
LA HIPOTECA DE GARANTÍAS INMOBILIARIAS Y SU PROBLEMÁTICA COMO
EJECUCIÓN DE TÍTULO EJECUTIVO

3.- OBTENER:

Bachiller () Título Mg () Dr () PhD ()

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN VERSIÓN ELECTRÓNICA

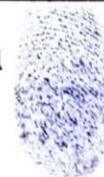
Por la presente declaro que el (trabajo/tesis) TRABAJO indicada en el ítem 2 es de mi autoría y exclusiva titularidad, ante tal razón autorizo a la Universidad Peruana Ciencia e Informática para publicar la versión electrónica en su Repositorio Institucional (<http://repositorio.upci.edu.pe>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art 23 y Art. 33.

Autorizo la publicación (marque con una X):

- (X) Sí, autorizo el depósito total.
 () Sí, autorizo el depósito y solo las partes:
 () No autorizo el depósito.

Como constancia firmo el presente documento _____
 en la ciudad de Lima, a los 16 días del mes ENERO de 2023

Huella digital



Firma

FORMULARIO DE AUTORIZACIÓN PARA LA PUBLICACIÓN DE TRABAJO DE INVESTIGACION O TESIS EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL UPCI

1.- DATOS DEL AUTOR

Apellidos y Nombres: ROJAS GOMEZ, LEYLA VANESSA
 DNI: 46696016 Correo electrónico: LEYROJAS252@GMAIL.COM
 Domicilio: AV. SAN JOSE 11A LOTE 7 - ASOC. LA SOLEDAD - PUENTE PIEDRA
 Teléfono fijo: _____ Teléfono celular: 940210973

2.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO o TESIS

Facultad/Escuela: DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

Tipo: Trabajo de Investigación Bachiller () Tesis (X)

Título del Trabajo de Investigación / Tesis:

LA HIPOTECA DE GARANTIAS INMOBILIARIAS Y SU PROBLEMÁTICA DE EJECUCIÓN

COMO TÍTULO EJECUTIVO

3.- OBTENER:

Bachiller () Titulo ~~X~~ Mg () Dr () PhD ()

4. AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN EN VERSIÓN ELECTRÓNICA

Por la presente declaro que el (trabajo/tesis) _____ indicada en el ítem 2 es de mi autoría y exclusiva titularidad, ante tal razón autorizo a la Universidad Peruana Ciencia e Informática para publicar la versión electrónica en su Repositorio Institucional (<http://repositorio.upci.edu.pe>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derecho de Autor, Art 23 y Art. 33.

Autorizo la publicación (marque con una X):

(X) Sí, autorizo el depósito total.

() Sí, autorizo el depósito y solo las partes:

() No autorizo el depósito.

Como constancia firmo el presente documento _____
 en la ciudad de Lima, a los 17 días del mes Enero de 2023



Huella digital

Firma