

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA DE

**DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

“LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA EXTRAJUDICIAL  
COMO VÍA PARALELA A LA EJECUCIÓN JUDICIAL DE  
HIPOTECA FRENTE A LA CELERIDAD PROCESAL, EN EL  
ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO”

TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

**ABOGADA**

**Autor:**

NORA IBET MARTINEZ TORIBIO

**Asesor:**

MG. WILLIAM HOMER FERNÁNDEZ ESPINOZA

<https://orcid.org/0000-0003-4296-0467>

Trujillo - Perú

### JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	CLAUDIA KATHERINE REYES CUBA	45553342
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	RAÚL IVÁN MORALES VILLEGAS	42639506
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	GERSON ANDREE DEL CASTILLO GAMARRA	42301011
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

## **DEDICATORIA**

En mí recorrido por la senda de esta vida, me di cuenta de lo suficiente que puedo ser para efectuar mis aspiraciones, pues las destrezas y habilidades estaban latentes en lo más recóndito de mí ser, trabajar y estudiar al mismo tiempo fue un reto, se presentaron muchos momentos en los cuales pareciera que los deberes y compromisos fueran acabar por completo con mi existencia. Finalmente comprendí en esos momentos de dificultad, que la ayuda idónea llega cuando tú lo solicitas y justo a tiempo, agradezco a mi **PADRE CELESTIAL** forjador de mi camino quien en estos años me acompañó dándome fortaleza para culminar mi carrera profesional.

## AGRADECIMIENTO

A mi hijo **ALEJANDRO**, mi más vivo retrato, quien persevera en sus expectativas; mi más hermoso horizonte donde siempre aspiro llegar.

A ti por entender el sacrificio de nuestros tiempos, y ser el fundamento y el porqué de lo adquirido.

A mis padres Hilaria y Diomedes, a mi hermana Patricia, a Luisa, por su incondicionalidad, a ustedes por creer en mí, por darme la seguridad durante la carrera para llegar hoy a la meta.

## TABLA DE CONTENIDO

JURADO EVALUADOR.....	2
<b>DEDICATORIA</b>	<b>3</b>
<b>AGRADECIMIENTO</b>	<b>4</b>
<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b>	<b>7</b>
<b>RESUMEN</b>	<b>8</b>
<b>CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN</b>	<b>9</b>
<b>1.1. Realidad problemática</b>	<b>9</b>
<b>1.2. Justificación</b>	<b>13</b>
<b>1.3. Antecedentes</b>	<b>13</b>
<b>a) Internacionales:</b>	<b>13</b>
<b>b) Internacionales:</b>	<b>18</b>
<b>1.4. Formulación del problema</b>	<b>20</b>
<b>1.5. Objetivos</b>	<b>21</b>
1.5.1. Objetivo general	21
1.5.2. Objetivos específicos	21
<b>1.6. Hipótesis</b>	<b>21</b>
1.6.1. Hipótesis general	21
1.6.2. Hipótesis específica	22
<b>1.7. Marco teórico</b>	<b>23</b>
<b>CAPÍTULO II: METODOLOGÍA</b>	<b>32</b>
<b>2.1. Tipo de investigación</b>	<b>32</b>
2.1.1. Diseño	33
<b>2.2. Población y muestra (materiales, instrumentos y métodos)</b>	<b>34</b>

<b>2.2.1.- Población y muestra</b>	<b>34</b>
<b>2.2.2. Método</b>	<b>35</b>
<b>2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos</b>	<b>37</b>
<b>2.3.1. Técnicas e instrumentos</b>	<b>37</b>
<b>2.3.2 Análisis de datos</b>	<b>38</b>
<b>2.4. Procesamiento de datos</b>	<b>39</b>
<b>2.5. Consideraciones éticas</b>	<b>40</b>
<b>CAPÍTULO III: RESULTADOS</b>	<b>41</b>
<b>CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES</b>	<b>70</b>
<b>4.1.- DISCUSIÓN</b>	<b>70</b>
<b>4.2. CONCLUSIONES</b>	<b>78</b>
<b>4.3. RECOMENDACIONES</b>	<b>79</b>
<b>REFERENCIAS</b>	<b>81</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 .....	42
Figura 2 .....	43
Figura 3 .....	44
Figura 4 .....	46
Figura 5 .....	46
Figura 6 .....	48
Figura 7 .....	51
Figura 8 .....	54
Figura 9 .....	58
Figura 10 .....	60
Figura 11 .....	62
Figura 12 .....	63
Figura 13 .....	65
Figura 14 .....	66
Figura 15 .....	66
Figura 16 .....	67

## RESUMEN

La presente investigación sobre implementación de la ejecución de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca en el ordenamiento jurídico peruano, tiene por objetivo determinar cómo se desarrollará la implementación de la hipoteca extrajudicial en el ordenamiento jurídico peruano, como metodología emplea un tipo de investigación básica, explicativa cualitativa. Y como resultados analiza la problemática de la institución jurídica de la ejecución judicial de la hipoteca a través de entrevistas a abogados especialistas con más de 10 años en temas civiles; asimismo, se muestran resultados sobre el análisis de la doctrina tanto nacional como comparada de España y Argentina sobre la ejecución extrajudicial de la hipoteca, también se consignan los resultados sobre el análisis de la legislación de las garantías mobiliarias como ejecución extrajudicial que se aplica en el país. Las conclusiones de la ejecución de hipoteca en otra vía diferente a la judicial, se dará solo bajo la modificación normativa al esquema actual de la ejecución judicial de la hipoteca, y paralelamente, plantea la ejecución de la hipoteca por la vía extrajudicial, para que estos procesos se puedan resolver de manera celeridad, y así se solucionar el problema de la falta de celeridad procesal en la aplicación de esta institución jurídica.

**PALABRAS CLAVES: ejecución de hipoteca judicial, ejecución de hipoteca extrajudicial, celeridad procesal.**



## **CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Realidad problemática**

La hipoteca es una institución jurídica que es considerada como la garantía por excelencia, ello desde tiempos remotos tanto desde la legislación como de la jurisprudencia a nivel mundial y nacional. Por lo que cabría afirmar que dicha institución jurídica es un instrumento necesario para el desarrollo económico de un país. Pero la institución de la ejecución judicial de la hipoteca, presenta serios problemas procesales al momento, de la ejecución judicial, por lo que toma su tiempo para la resolución de la demanda, que en muchos casos son propios de los procesos judiciales. Esta institución jurídica enfrenta la falta de celeridad procesal. Es conocido que la celeridad procesal es un principio propio de los códigos procesales civiles en el mundo, y que es de suma importancia en los procesos judicializados. En el caso de Perú, según Caillaux J. (2019) afirma que: “Actualmente, el único proceso de ejecución se realiza a través de la vía judicial; sin embargo, este proceso cuenta con una normativa que, pese a sus intentos de ser de celeridad su procedimiento, genera que la ejecución dure en exceso de dos a tres años” (pág. 1). Además, Avendaño (s.f.) alega que el Artículo N° 1097 del Código Civil., el derecho del acreedor a vender judicialmente el bien hipotecado, es tan solo una declaración a sus facultades respecto del bien hipotecado, en la cual la intención del legislador es destacar que la venta solo es procedente cuando medie un proceso judicial de ejecución y no puede ser efectuada sin que se haya debatido y reconocido debidamente el derecho del acreedor respecto de la obligación principal. Por lo que dicho proceso toma su tiempo de hasta tres años discutiendo previamente si la obligación es exigible, si es nula, o si se encuentra extinguida o si está prescrita.

En el caso de España el jurista Blanco A. (2015) afirma que en el plano legislativo, destaca la intención del gobierno de mejorar la situación jurídico-económica de los deudores mediante la aprobación del Real Decreto Ley 8/2011, del 7 de julio, sobre las medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, que saldría del control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos que fueron contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (en adelante, RD-Ley 6/2012), por el que se regulaba el Código de Buenas Prácticas, y del Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios(en adelante, RD Ley 27/2012). Lo que podemos inferir que la problemática de la institución jurídica la ejecución de la hipoteca, en un caótico régimen jurídico integrado por varias normas que no siempre serán compatibles. Desde esa perspectiva la problemática a nivel nacional no se encuentra ajena a la internacional, pues también dicha institución jurídica enfrenta la problemática de la celeridad procesal, situación que se presenta dentro del Código Procesal Civil, cabe mencionar que la ejecución judicial de la hipoteca se encuentra en diversas normas, y no dentro de un solo cuerpo normativo. En un análisis conciso el jurista Caillaux J. (2019) afirma que la estructura general de la ejecución judicial de la hipoteca, los esquemas normativos están reseñados en una serie de problemas que no se agotan en la normativa, que los contiene de manera autónoma, sino que cada uno de aquellos esquemas deben estar integrados de manera armónica, a efectos de preservar ciertos principios

elementales que son pilares del debido proceso en la ejecución de garantía hipotecaria (pág. 4).

Los problemas de la ejecución judicial de la hipoteca, es que no existe un buen funcionamiento de esta figura jurídica; al existir una triple perspectiva la primera que sería la del acreedor, la segunda la del deudor y la tercera la del Estado. Para fines didáctico hablaremos de cada una de ellas.

La primera, la perspectiva del Acreedor, que viene a ser el banco o una persona, pero natural quienes dan suma de dinero, y que surge la obligación en virtud a un contrato que hace el acreedor con el deudor; en cuanto al acreedor, según Caillaux J. (2019) afirma que: “desde la perspectiva del sistema financiero — conformado por entidades autorizadas a otorgar créditos al público en general—, los fondos con los cuales se facilitan los créditos provienen también del ahorro público y, por tanto, su conservación en eficiencia es elemental en una economía social de mercado” (pág. 7) por lo que es de suma importancia que según estudios impulsados por la Superintendencia de Banca y Seguros los autores, Economía y Finanzas (2001) y Arrieta y Luy (2002), afirman: “que la demora de la ejecución de la hipoteca resulta un problema relevante para el sistema de garantías en general” (Citado en Caillaux, 2019, pág. 7). Por lo tanto, desde la perspectiva del acreedor, para que se desarrolle un funcionamiento eficaz dentro de un sistema de garantías hipotecarias es fundamental que se supere el problema de la ejecución judicial obligada y el tiempo que esta acarrea ejecutarla.

La segunda perspectiva, el deudor, éste se somete a las cláusulas que son impuestas por el acreedor para que se acceda a un crédito. Por lo que es importante que existan normas

desde el orden público para preservar los derechos de los acreedores, en la calidad de deudor moroso; de darse el caso que el deudor caiga en incumplimiento, la norma debería permitirse que, el deudor deduzca que su incumplimiento es tal, y que los instrumentos jurídicos permitan dilucidar la controversia.

Ahora la tercera perspectiva, que es la del Estado; éste debe apostar por un sistema eficaz, donde se desarrolle un equilibrio de las partes, es ahí donde radica su problema. Ya que existe una figura real, basada en el cumplimiento puntual de crédito cubriendo frente al riesgo que se ejecute la garantía que éste dejó, ya que; el deudor deberá cumplir oportuna y preferente frente al riesgo que se da en la ejecución de la garantía otorgada. El equilibrio dependerá de las condiciones otorgadas en los contratos de mutuo hipotecario, en la cual se tendría que desarrollar un sistema que sea económicamente rentable ejecutar la hipoteca al acreedor a que espere el acreedor por un cumplimiento puntual del crédito.

Es así que Arrieta y Luy (2002), el problema de la ejecución judicial de la hipoteca, en la forma como se encuentra estructurada y como se viene dando a la fecha no es eficaz. Presenta un problema principal que es el tiempo que demora, y ante ello se formulan y analizan diversas propuestas, frente a las cuales es deber del Estado preservar los derechos constitucionales elementales, como "el derecho a la defensa", para que la balanza no se incline hacía ningún lado, y guarde un equilibrio en beneficio de ambas partes y la sociedad (Citado en Caillaux, 2019, p. 9)

A continuación, se delimitará un marco conceptual de hipoteca en aras de conocer definiciones base; antes de ello estarán los antecedentes internacionales y nacionales sobre ejecución de hipoteca extrajudicial.

## **1.2. Justificación**

La investigación posee una implicancia práctica porque la norma sobre la ejecución judicial de la hipoteca en el Perú, ha enfrentado serios problemas en una realidad que no se ha superado, como ser un proceso largo y sumado a ello la carga procesal de los magistrados; se propone cambios normativos – sustantivos y procesales en base a una ejecución extrajudicial de hipoteca, para que sea más efectiva.

Asimismo, la investigación posee una justificación metodológica, ya que se ha podido visualizar el problema sobre la ejecución judicial de la hipoteca en que la problemática radica en el tiempo que toma para ejecutarse; para ello, se propone la vía extrajudicial de la ejecución de la hipoteca en paralelo a la ejecución judicial de la hipoteca en aras de ser más expedita en caso de que se dé el incumplimiento del pago de la deuda.

## **1.3. Antecedentes**

### **a) Internacionales:**

A nivel internacional tenemos la investigación de España de Blanco A. (2015) con su investigación que se titula: “La intermediación hipotecaria: la mejor opción contra ejecución hipotecaria” el cual tiene por objetivo analizar la importancia y avance de los medios de tutela

extra - jurisdiccional en la resolución de conflictos nacidos en la contratación bancaria. De metodología aplica la investigación que es netamente descriptiva; y presenta como conclusión que por medio de una vía extrajudicial se desarrolle la figura de la intermediación hipotecaria, que ha resultado ser un instrumento o, mejor dicho, un cauce, idóneo para la tutela de los intereses económicos de los deudores y, más importante, del derecho constitucional a una vivienda digna. Además de darse la figura jurídica de la conocida “dación en pago”, que supone la entrega efectiva de la vivienda a la entidad de crédito, que procede a la cancelación de deuda, si bien se le permite a la familia afectada permanecer en la vivienda durante un plazo de dos años satisfaciendo una renta asumible.

También tenemos la investigación en Colombia de Arévalo N. (2017) en su investigación titulada: “La protección de las partes en los mecanismos de ejecución extrajudicial de las garantías mobiliarias reales, a partir de la eliminación de la prohibición del pacto comisorio”. Tiene como objetivo demostrar que la Ley 1676 del año 2013, se muestra la forma en la cual los mecanismos extrajudiciales de ejecución previstos en dicha norma y desarrollados por el Decreto 1074 de 2015 estructuran un escenario de equilibrio entre las partes involucradas. Y como metodología presenta un trabajo descriptivo. Y como conclusiones presenta que la configuración actual de los mecanismos contractuales y extrajudiciales de ejecución de las garantías mobiliarias, se puede apreciar que estos no solo amparan a las partes que participan en ello, sino que les otorgan la posibilidad de controversia a través de procedimientos precisos que evitan los riesgos derivados de la extinción de la prohibición señalada, a saber: la actuación subrepticia que le pudiera generar perjuicios al

deudor, a los acreedores o a terceros; la desproporción entre lo adeudado y el bien dado en garantía que se adjudica el acreedor o lo enajena para cubrir el crédito; la ausencia de mecanismos de controversia en sede distinta a la judicial, convirtiéndose esta en la única vía posible; y el establecimiento de un procedimiento de aprehensión con participación de la autoridad jurisdiccional en caso de renuencia en la entrega del bien al acreedor garantizado por parte del deudor garante.

También cabe mencionar en España a Bastante V. (2013) en su investigación que presenta como título: “Mediación hipotecaria: una solución al problema del sobreendeudamiento de los particulares” y tiene por objetivo evitar la ejecución hipotecaria, aminorar el sobreendeudamiento hipotecario y salvaguardar la vivienda principal de los mismos. La metodología que emplea el autor es de índole descriptiva. Llegando a la conclusión que el acuerdo de mediación hipotecaria tendrá eficacia obligacional como cualquier otro contrato. Las partes, deudor y acreedor hipotecarios, en virtud de su autonomía privada (artículo 1255 CC), con la ayuda de un tercero, han configurado un contrato y estableciendo unas disposiciones de mutuo acuerdo. La naturaleza contractual del acuerdo les permitirá exigirse el cumplimiento de las estipulaciones.

Asimismo, tenemos las investigaciones en Argentina de Torres G. (2017) “La inconstitucionalidad de la Ejecución hipotecaria extrajudicial” que presenta como objetivo mostrar que existen motivos para sostener la inconstitucionalidad de del procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca, así como analizar el carácter facultativo de tal

ejecución; explicar la cuestión de la competencia territorial; analizar la pérdida anticipada de la tenencia; evaluar la limitación de defensas e indagar acerca cuanto sería viable del recurso de inaplicabilidad de la Ley, así como otros elementos. Como metodología es de un enfoque de tipo cualitativo y como conclusiones presenta:

- El carácter facultativo otorgado al Régimen especial de ejecución de hipoteca, plantea un marco legal a la posibilidad de desarrollo de la figura de la ejecución extrajudicial; mecanismo de gestión y de cobro de la deuda hipotecaria que deja de lado la seguridad jurídica que supone y caracteriza al desarrollo por vías judiciales de una ejecución de este tipo. El procedimiento de ejecución extrajudicial habilita al acreedor a que pueda expropiar al deudor del bien hipotecado, sin que medie sentencia judicial previa. En este punto, vale señalar que, si bien la actuación judicial no se encuentra erradicada en su totalidad de dicho proceso, lo cierto es que su presencia adquiere un carácter meramente accesorio.
- Un análisis pormenorizado de la letra de la norma permite vislumbrar como, lejos de colaborar al establecimiento de un sistema jurídico más seguro y ágil, la misma fomenta la violación sistemática de derechos y garantías de índole constitucional. Argumentar, basándose en lo establecido por la Doctrina de los actos propios, que cada individuo interviniente en la relación hipotecaria es responsable de sus propios actos y de los efectos que estos produjeran, por ejemplo al aceptar la conformación de una relación contractual que permita la posibilidad de la ejecución extrajudicial, sería obviar los posibles



condicionamientos y violaciones que dicho tipo de ejecución supone para la conservación y protección de derechos esenciales ya previstos en el ordenamiento jurídico del país.

Asimismo, en Argentina está el jurista Storani S. (2005) Ejecución Hipotecaria Extrajudicial Ley. 2441. La investigación tiene por objetivo es analizar el procedimiento de ejecución hipotecaria especial contemplada en los artículos 52 al 67 de la Ley 241.1. y la metodología de la descripción. Como conclusiones afirma que el lado fuerte de la relación hipotecaria, será, en la generalidad de los casos, el acreedor quien terminará por la cláusula de ejecución extrajudicial, con prescindencia de la voluntad del deudor, que, ante la necesidad concreta, suele dejar para más adelante hallar soluciones a su futuro problema: la subasta de su propiedad.

Cabe mencionar también la investigación de la jurista Argentina Moreno L. (2014) titulada: “Régimen especial de la ejecución de la hipoteca – Ley 24.444” la investigación tiene por objeto investigar acerca de las implicancias legales, sociales y económicas que se derivan de la aplicación del régimen especial para la ejecución de hipotecas previsto en el título V de la ley 24.441. llegando a explicitar la autora que La Ley N° 24.441 es una ley compleja, tipo ómnibus, que trata diversas cuestiones. Interesa a esta investigación la ejecución especial (extrajudicial) en la que gran parte de las actuaciones ocurren fuera de los tribunales y sin orden judicial. Asimismo, la ejecución extrajudicial se limita a ultranza el número de las defensas autorizadas y se encuentra lejos de ser considerada una verdadera

estructura contradictoria, ya que la médula de su concepción se aproxima y tiende a un procedimiento unilateral con amagues de bilateralidad en aspectos muy específicos y por demás reducidos, que llama de continuo a la efectividad de la defensa en juicio. Se está frente a una nítida tutela jurisdiccional diferenciada.

**b) Internacionales:**

A nivel nacional encontramos la investigación de Caillaux J. (2019) titulada: “Algunos problemas en la ejecución judicial de la hipoteca y las eventuales alternativas de solución frente a la finalidad que se persigue” presenta como objetivo determinar las soluciones prácticas factibles que no representan una mayor controversia y que disminuye sustancialmente el lapso del proceso de ejecución de una hipoteca. La investigación respecto a la parte metodológica es de índole descriptiva. Como conclusión propone modificaciones normativas al esquema actual de la ejecución judicial de la hipoteca en base a una vía extrajudicial.

También tenemos un artículo jurídico de Avendaño F. (2016), que lleva de título: “La ejecución de la hipoteca”, donde por objetivo tiene a analiza los efectos de la venta judicial del bien hipotecado y proponer una modificación del Código Civil coherente con dicho análisis; y se presenta netamente investigación de índole descriptiva sobre la temática de la ejecución de la garantía hipotecaria y como conclusiones el jurista determina que la regla adoptada por el Código Civil peruano es altamente ineficiente, por lo que debe ser modificada. Debe darse al acreedor y al deudor hipotecario la facultad de pactar la venta extrajudicial del bien (regla de propiedad).

Además, el Banco Central de Reserva del Perú (2017) en el informe de Estabilidad Financiera, en el artículo titulado: “Proceso de ejecución de Garantía Hipotecaria en el Perú” dice que ante la figura jurídica de un Proceso de Garantía Hipotecaria, de no llegarse a un arreglo con el deudor y solo en el caso que el crédito hipotecario está contenido en un título valor denominado Título de Crédito Hipotecario Negociable, el acreedor cuenta con la posibilidad de optar por la ejecución extra judicial de la garantía hipotecaria y concluye con una serie de recomendaciones para realizar la figura jurídica en mención, una de las recomendaciones es que se permita la ejecución extra judicial del bien hipotecado. Para ello, se tendría que eliminar en el artículo del Código Civil la referencia al derecho que tiene el acreedor a la “venta judicial” de la garantía y sustituirlo simplemente por la “venta”.

Asimismo, tenemos la investigación de (Ariano E., 2016) titulada: “La ejecución de garantías reales en el Perú. Antecedentes olvidados y perspectivas de reformas” que tiene por objetivo describir las antecedentes perspectivas de reformas sobre la ejecución de garantías reales en el Perú. Cuya metodología es descriptiva y analítica, y como recomendaciones presenta:

- No es recomendable expandir la ejecución extrajudicial de garantías reales, por cuanto ello coloca al deudor en un estado de total indefensión.
- Debería solo mantenerse la ejecución extrajudicial de la garantía mobiliaria, siempre que medie pacto expreso y limitarse su legitimidad hasta un cierto monto máximo.

- Debería reformarse y potenciarse la ejecución judicial de las garantías reales, estableciendo claramente que se requiere de un título ejecutivo y que éste no debe consistir en un documento auto-elaborado por el acreedor garantizado.
- Si tanto preocupan los incumplimientos crediticios frente a las instituciones bancarias y financieras debería generalizarse el procedimiento de formación del título ejecutivo en materia de cuentas corrientes (art. 228 Ley de bancos), esto es, la emisión de una letra de cambio por cierre de cuenta, que es un procedimiento que en cierta medida asegura mecanismos defensivos al deudor. Con ello, las instituciones bancarias y financieras contarían con un título ejecutivo sólido que les asegura una ejecución con menores posibilidades de controversias sobre la existencia, exigibilidad y cuantía de la obligación.

Continuando con las pesquisas de los antecedentes del trabajo de investigación, ya no se han encontrado más estudios en el país en relación a la temática que se viene desarrollando.

#### **1.4. Formulación del problema**

¿Cómo la ejecución de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca influye en la celeridad procesal, en el ordenamiento jurídico peruano?

## **1.5.Objetivos**

### **1.5.1. Objetivo general**

Analizar cómo la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca influye en la celeridad procesal, en el ordenamiento jurídico peruano.

### **1.5.2. Objetivos específicos**

- Analizar la ejecución de la hipoteca extrajudicial desde la doctrina.
- Análisis sobre la ejecución de la hipoteca extrajudicial en la legislación nacional y comparada.
- Analizar la viabilidad de realizar la ejecución de hipoteca en otra vía diferente a la judicial.

## **1.6.Hipótesis**

### **1.6.1. Hipótesis general**

La hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca influye en la celeridad procesal, con la aplicación de la manifestación de voluntad mediante un contrato, la cual se desarrollaría mediante la figura extrajudicial, generando garantías necesarias a los que intervienen en el proceso. Dicha celebración de contrato debe establecer una cláusula de ejecución notarial de hipoteca el cual debe ser consensuado por las partes.

### **1.6.2. Hipótesis específica**

- La ejecución de la hipoteca extrajudicial desde la doctrina, sería el notario quien sería la autoridad para la tramitación de la ejecución de la hipoteca extrajudicial.
- Análisis sobre la ejecución de la hipoteca extrajudicial en la legislación nacional se está dando con la Ley N° 28698 y comparada se desarrolla en España con la Ley 1/2000 (Ley Hipotecaria) y su reglamento y en Argentina la Ley 24.441 (Ley del financiamiento de la vivienda y la construcción).
- La viabilidad de la realización de la ejecución de hipoteca en otra vía diferente a la judicial, se daría mediante la modificación normativa al esquema actual de la ejecución judicial de la hipoteca, y paralelamente, plantea la ejecución de la hipoteca POR LA VÍA EXTRAJUDICIAL, para que estos procesos se puedan resolver de manera célere.

## **1.7. Marco teórico**

En cuanto al marco conceptual la presente investigación desarrolla dos conceptos teóricos: hipoteca, características de la hipoteca, ejecución de la hipoteca (aspectos sustantivos y procesales), mecanismo de la ejecución judicial de la hipoteca en el Código Civil, mecanismo extrajudicial de la hipoteca.

La hipoteca desde un punto doctrinario peruano, la hipoteca se va a constituir por un derecho real constituido sobre un inmueble de un deudor o de un tercero, en aras de logarse la seguridad al incumplimiento de la obligación asumida por el primero, que sin quitarle la posesión al constituyente, la figura jurídica permitirá, al darse el incumplimiento de la obligación garantizada, la realización pública del bien, lográndose satisfacer con su precio de forma preferencias a quien la tena registrada (Arias Shreiber Pezet, 2011, p. 51). Cabe acotar que al darse la figura de hipoteca las facultades recaerán sobre el valor de la cosa gravada y no sobre la sustancia, lo que significa que el titular solo ejerce facultades jurídicas.

Otro doctrinario como Vásquez A. (2007) define a la hipoteca como un derecho real que recae en algún inmueble particularizado o singularizado, los que se encontraran en poder del deudor o constituyente, para que se dé la garantía de cumplimiento de una obligación, quedando facultado el acreedor para realizar el valor del inmueble y pagarse de manera preferente.

Según la legislación de acuerdo al código civil, la hipoteca lo estipula en el artículo 1097, estipula:

“El mecanismo extrajudicial se entendería como toda aquella herramienta que pueda emplear el banco para recuperar su dinero sin ir a juicio; es decir, sin iniciar una demanda en el poder judicial. Siempre y cuando la norma permita aplicar mecanismos extrajudiciales”

Así Coca S. (2020) afirma que en suma la hipoteca es un derecho real de garantía, indivisible, accesorio, constituido por escritura pública que recae sobre un bien inmueble, en la que estaría sin desposesión de la misma, cuyo fin sería asegurar el cumplimiento de la obligación propia o de un tercero. Poseyendo de esta manera el acreedor hipotecario, cuando se dé el incumplimiento, la posibilidad de venta del bien para la satisfacción de su crédito.

En cuanto a las características de la hipoteca se contemplan como derecho real, bien inmueble del deudor o tercero, indivisibilidad, accesoriedad, y se describen a continuación cada uno de las características:

- El derecho real, la hipoteca se encuentra alineada hacia la dirección de la prenda en el concepto de garantía, que se va a someter al bien al pago de alguna deuda. Entendiéndose que no se realiza la desposesión completa ya que esta estaría en posesión del que tiene la titularidad. El objeto de la hipoteca es el bien inmueble, la cual se encuentra instituido por



la ley, y estará promovida la inscripción en registros públicos, y como resultado nacerá un derecho real, oponible a erga omnes, generándose para el acreedor el poder de ejecutar el bien ejecutado para que se dé la satisfacción del crédito con su venta en subasta pública.

- Bien inmueble del deudor o tercero, en esta figura jurídica el bien inmueble es entregado por el deudor, lo entrega en garantía de la obligación, por lo que no hay nada que impida que sea ofrecido por un tercero.
- Posesión de la cosa, significa que no sale del poder del deudor hipotecario, ya que tiene poder para ejercer derechos sobre él; pero cuando se constituye la hipoteca un factor relevante es la constitución de la hipoteca; y solo se dará una desposesión por la vía judicial de la ejecución de la hipoteca, al no cumplirse con la obligación a pagarse en el tiempo estipulado.
- Indivisibilidad, va en concordancia a la hipoteca misma, ya que el bien al ser hipotecado permanece tal y como eres, susceptible o de fraccionamiento. La indivisibilidad va en relación del vínculo que une el bien con la obligación. Asimismo, en el artículo 1102 del Código Civil, estipula: “la hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados”
- Accesoriedad. La hipoteca nace con el crédito, si falta esto se invalida, si el crédito se extingue, la garantía hipotecaria desaparece. Asimismo, en el artículo 1097 del Código Civil, estipula: “por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado”

Para lograr comprender qué es la hipoteca empezamos por citar el artículo 1097 del C.C. señalan que: “La hipoteca se afecta a un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero”, lo que se comprende que la hipoteca es un contrato en el cual el deudor deja como garantía un bien inmueble a quien le hace el préstamo, dicho inmueble se pone en garantía, se da hasta el pago de la deuda y la tramitación de finalización de hipoteca en Registros Públicos; pero de no darse el pago, la hipoteca que recae sobre el bien mueble el acreedor lo lleva a un proceso judicial que es conocido como el proceso de ejecución de una garantía hipotecaria.

La hipoteca tiene componentes básicos que son: el capital, que es el monto total de recurso que se prestan al deudor, dicho capital prestado es menor al valor del bien dejado como garantía hipotecaria, luego tenemos la tasa de interés que implica un cobro de un porcentaje de la deuda a beneficio de quién otorgó el préstamo. Existe un tercer elemento que viene a ser el tiempo en el que se espera que se devuelva el dinero prestado.

Ejecución de la hipoteca (aspectos sustantivos y procesales) estos conceptos se analizarán desde la normatividad, a continuación, está marco normativo de la hipoteca.

### **Marco normativo**

En cuanto al aspecto sustantivo el Código Civil Peruano sobre la figura jurídica de la ejecución de la hipoteca, en el segundo párrafo del artículo 1097 del C.C. dice: “La garantía

no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecario”, por lo que se precisa la figura jurídica de ejecución judicial de un bien inmueble, que es el camino normativo y taxativo para la venta del bien y ulterior pago al acreedor, siendo primordial mencionarla ya que sería el punto de partida a analizar otras normas que guardan relación con la ejecución de la hipoteca.

Ahora en cuanto a la parte procesal cabe mencionar que en el Código Procesal Civil, en todo el capítulo IV, “Ejecución de Garantías”, acá se encuentra contempladas las normas de ejecución judicial de Hipoteca, en la cual consigna la etapa cognitiva de ejecución judicial de hipoteca, el órgano encargado revisará si la demanda cumplió los requisitos exigidos por ley, contemplado en el artículo 720 del Código Procesal Civil, para que se dicte el mandato de ejecución, contemplado en el artículo 721 del Código Procesal Civil, de desarrollarse contradicción contra el mandato se inicia un proceso expeditivo (artículo 722 del Código Procesal Civil) la cual concluirá con un auto definitivo que ordenará el remate del bien hipotecado o se deniegue o se declare infundado. Esto puede que se declare infundado o ser parte de materia de recurso de casación.

Luego de lo descrito en el párrafo anterior, se iniciará el proceso de ejecución del auto definitivo, lo que genera el remate del inmueble en la cual, se desarrollará la etapa de ejecución forzada, figura jurídica tomada del Capítulo V, del Código Procesal Civil, eso es semejante a una ejecución judicial de un inmueble embargado, la cual ha sido producto de

una obligación de dar suma de dinero u otro proceso que tiene como objeto la ejecución judicial de un bien.

Una de las normas que vislumbra sobre la ejecución extrajudicial es la Ley N° 28698 que fue emitida en el año 2006, es conocida como hipoteca popular cumple el objetivo de la agilización de garantías hipotecarias, y forma parte de hacer asequible a las viviendas de interés social a favor de personas que tengan menos recursos, y esta contempla que para constituir este tipo de garantía bastará un formulario registral con las firmas legalizadas en un notario (no hay necesidad de escritura pública) para que se dé la ejecución de la hipoteca de manera extrajudicial, ante el incumplimiento de tres cuotas. La ley en mención permite la venta extrajudicial a través de un mandatario. Esta ley es una Excepción a la regla general, ya que permite la constitución y ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias para el programa de vivienda especial en la que reconoce una venta extrajudicial; y en relación a la ley en mención se debate de un mecanismo alternativo a la vía judicial, pero en la práctica no existe un reconocimiento normativo.

Cabe mencionar la Ley N° 26702, la Ley General de Sistemas Financieros y de los sistemas de seguros y organiza de la Superintendencia de Banca y Seguros, en el artículo 171, estipula: “El carácter preferente propio de las garantías reales inscribibles o no, se afecta por eventual existencia de deudas tributarias a cargo del contribuyente” y en el artículo 17, estipula: “Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant a favor de una empresa del sistema financiero, respaldan todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía, siempre que así se estipule

expresamente en el contrato. Cuando los bienes afectados en garantía a favor de una empresa del sistema financiero son de propiedad distinta al deudor, éstas sólo respaldan las deudas y obligaciones del deudor que hubieran sido expresamente señaladas por el otorgante de la garantía”. La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa. Esto quiere decir que las garantías respaldan todas las obligaciones frente a la empresa: la liberación y extinción de toda garantía real constituida a favor de la empresa del sistema financiero requiere expresamente ser declarada por la empresa acreedora. Artículo 176. Bloqueo registral: los contratos que las empresas celebran con sus clientes, podrán extenderse con documentos privados con firma legalizada notarialmente, o ser protocolizados de manera notarial, salvo los contratos cuyo valor exceda los cuarenta (40) UIT en cuyo caso si es necesariamente la escritura pública.

El proceso de ejecución de una garantía hipotecaria el Banco Central de Reservas del Perú (2017) menciona seis etapas las cuales se anuncia con la documentación lista, para el proceso de ejecución judicial de garantía hipotecaria (PEJGH) que consta de las siguientes 6 etapas: 1. presentación y admisión de la demanda; 2. orden de ejecución; 3. convocatoria a remate; 4. remate; 5. adjudicación y recuperación de crédito; y, 6. cobro de honorarios del estudio de abogados. Como consecuencia de todo este proceso judicial tenemos como consecuencia se torna engorrosa en el tiempo prolongándose hasta por 3 años los PEJGH; sin embargo, de advierte que cuando la hipoteca está bajo el título de crédito hipotecario

negociable se tiene que el PEJGH se da bajo dos escenarios: i) cuando el deudor no ejerce oposición durante el proceso; y, ii) cuando hace una defensa mediana (es decir, no fraudulenta o malintencionada) (pág. 63).

Lo que nos permite sustentar con claridad sobre el proceso de ejecución judicial de garantía hipotecaria, nos da a conocer el Banco Central de Reserva del Perú (2017) afirma con precisión el proceso de ejecución de garantía hipotecaria en el escenario que se da con la intervención del ejecutado, quien interpone recurso de apelación en cada una de las etapas de proceso, con las figuras de apelación a la resolución de convocatoria a remate, la necesidad de una nueva tasación que dura 120 días, el desalojo que dura 105 días, con estos supuestos el proceso de ejecución de garantía hipotecaria se extiende aproximadamente 3 años. Según el informe del Banco Central de Reserva, de los casos que van a la vía judicial el deudor no ejerce oposición entre el 10% y 15% de las veces; ejerce una defensa mediana entre el 50% y 60% de las veces; y, ejerce una defensa malintencionada o fraudulenta entre el 30% y 40% de las veces. Asimismo, el mismo informe hace alusión a una ejecución de garantía extrajudicial que solo se va a dar en los casos de crédito hipotecario que está contenido en un título valor denominado Título de Crédito Hipotecario Negociable, el acreedor va a contar con la posibilidad de optar por la ejecución extrajudicial de la garantía hipotecaria. El informe alega que, a pesar de la figura jurídica de la desjudicialización en el proceso de ejecución de la garantía en un título de crédito hipotecario negociable, este, la entidad financiera procede, a partir del día 151 de incumplimiento, a preparar la documentación para la demanda judicial. La preparación de la documentación toma aproximadamente 45 días (pag. 66)

El mecanismo extrajudicial tiene que ver con los mecanismos alternativos más practicados como la negociación, la mediación, la conciliación y el arbitraje, que serán abordados en el presente trabajo resaltando sus ventajas y desventajas (Montes de Oca, A., 2017).

## CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

### 2.1. Tipo de investigación

- **Según su nivel:** es descriptiva la investigación sobre la implementación de ejecución extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial en el ordenamiento jurídico peruano, según Altuna M. (2018) Afirma que: “Con esta investigación, se trata de realizar un primer acercamiento científico a un problema, destacando aspectos fundamentales de una problemática. Utiliza la inmersión inicial para abordar un problema que no ha sido suficientemente estudiado y las condiciones existentes buscan ser delimitadas” (pág. 18), la investigación posee un acercamiento científico al problema, logrando identificar aspectos centrales de la problemática sobre La Ejecución Judicial de la Hipoteca para desarrollar una implementación de la ejecución extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial en el ordenamiento jurídico peruano.
- Según su **propósito:** es investigación pura o básica, por lo que el metodólogo Rodríguez W. (2011) afirma que: “es una actividad orientada a la búsqueda de nuevos conocimientos y nuevos campos de investigación sin un fin práctico específico e inmediato. El investigador se esfuerza en conocer más y mejor las relaciones entre los fenómenos sin preocuparse por la utilización práctica de sus descubrimientos” (pág. 85). En este caso con la presente investigación busca conocimientos necesarios para identificar la problemática y proponer la implementación de ejecución de



hipoteca extrajudicial como una vía paralela a la Ejecución Judicial en el ordenamiento jurídico.

- **Según su enfoque es una investigación cualitativa:** Rodríguez W. (2011) afirma que: “la investigación cualitativa es un conjunto de prácticas interpretativas que el investigador hace al mundo visible, lo transforma y lo convierte en una serie de representaciones en forma de observaciones, anotaciones, grabaciones y documentos” (pág. 87). La característica principal del enfoque cualitativo está en que el sustento no es la medición ni los datos cuantitativos. Su acercamiento al mundo real es mediante la observación y otras técnicas similares, para recoger los datos que han de ser interpretados. Es método cualitativo comprenderá la investigación porque como investigadores de la problemática presentada en la ejecución de hipoteca, se ha observado la realidad, se ha revisado una serie de documentos relacionados a la ejecución de la hipoteca en la vía judicial, tenemos que presentar serias contravenciones a esta institución jurídica. Lo que hace que sistematice en la investigación desde un enfoque cualitativo.

### **2.1.1. Diseño**

El diseño que se basa esta investigación es no experimental, ya que en ningún momento se hace una manipulación de la variable sobre la realidad, lo único que se trabaja es un estudio doctrinal y de legislaciones para poder analizar la problemática, además de entrevistas a abogados especialistas con ello la investigación describe cómo se aplicaría una conciliación extrajudicial como complementaria a la ejecución de la hipoteca del código civil.

## **2.2. Población y muestra (materiales, instrumentos y métodos)**

### **2.2.1.- Población y muestra**

#### **Para la entrevista:**

##### **- La población:**

Abogados que ejercen la profesión y que conocen sobre procesos civiles.

##### **- La muestra:**

4 abogados que ejercen la profesión en defensa al cliente y jueces, con 10 años de experiencia en procesos civiles para el análisis de la ejecución judicial de la hipoteca, además de contar con el grado de maestría.

#### **Para el análisis de la literatura jurídica:**

##### **- Población:**

Toda la literatura científica referida a La Ejecución Extrajudicial de la Hipoteca.

##### **- Muestra:**

Legislación comparada de argentina, España y Colombia.

- Revistas científicas y/o informes de investigación que fueron parte de la revisión sistemática sobre sobre la ejecución de la hipoteca, contando con un criterio de unidad a la presente investigación.

### **Para el análisis de la legislación nacional:**

Población:

- Legislación comparada sobre la ejecución de la hipoteca por vía extrajudicial.
- Toda legislación nacional sobre la ejecución de la hipoteca por vía extrajudicial.

Muestra:

- Ley de Garantía Mobiliar Ley N° 28677,
- Ley que facilita la constitución y ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias para programas de viviendas Ley N° 28698.
- Legislación Comparada: en España Código Civil (1889), Ley Hipotecaria - Ley 1/2000 y el reglamento Hipotecario (1947) y en Argentina Ley 24.441 - Financiamiento De La Vivienda y La Construcción.

### **2.2.2. Método**

Los métodos que se usarán en la presente investigación son los siguientes:

- **Exegético:**

Según Altuna M. (2018) el método exegético busca descifrar o interpretar las normas o lo que el legislador trató de significar en el texto legal, en la forma más fiel y auténtica. Lo que significa que para hacer el análisis de la realidad problemática de la investigación empleamos el método

exegético para poder entender lo que el legislador trató de significar en el texto legal. En la presente investigación se buscará interpretar las normas del sistema jurídico peruano sobre la conciliación, así como Ley de Garantías Mobiliarias para interpretar y el alcance que ellas pudieran tener para abordar el problema planteado.

- **Sistemático**

El método sistemático viene a ser la interpretación del derecho sobre las fases de dos elementos: el primero que tiene que ver con la tipificación de la institución jurídica a la cual se refiere la norma para su análisis e interpretación. La segunda, tiene que ver con la determinación, así como el alcance de la norma interpretada en función a la institución a la que pertenece Altuna M. (2018). En la presente investigación usa el método para el análisis e interpretación de la legislación del artículo 1097 del C.C. dice: “La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecario” en cuanto a la ejecución judicial de la hipoteca.

- **Analítico**

El método analítico tiene que ver con la descomposición del todo en diferentes partes, en este caso se va a tener que analizar el artículo en mención, pero de acuerdo a la naturaleza de la problemática, y ello nos servirá para poder encontrar posibles soluciones. Tal es así, que la norma

analizada usará este método para descomponer cada uno de los elementos de la norma en que estamos tratando.

## **2.3. Técnicas e instrumentos de recolección y análisis de datos**

### **2.3.1. Técnicas e instrumentos**

- Para el análisis de la doctrina sobre la ejecución extrajudicial de la hipoteca, la investigación presenta la técnica del análisis de documentos de la literatura científica referida a La Ejecución de la Hipoteca, para hace uso del instrumento como la ficha de resumen.
- Para conocer y analizar sobre legislación nacional y comparada relacionada con La Ejecución Extrajudicial, y como instrumento se usará la investigación el cuadro comparativo de la legislación nacional y cuadro comparativo de legislación internacional (España, Argentina y Colombia), la que nos permitirá proponer la implementar la ejecución de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial en el ordenamiento jurídico peruano.
- El análisis de la viabilidad para la realización de la ejecución de la hipoteca en otra vía diferente a la judicial, se aplicó la técnica de la entrevista y como instrumento se utilizó la guía de entrevistas. Los instrumentos fueron aplicados a cuatro especialistas en derecho con conocimiento de derecho procesal, desde sus experiencias de ellos, y como instrumento utiliza la investigación la guía de entrevistas.

### **2.3.2 Análisis de datos**

La investigación sobre la conciliación como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca en el Código Civil el análisis de datos serán netamente cualitativo y se dará de manera descriptiva de la siguiente manera:

- En cuanto a las fichas de resumen, se analizarán de manera cualitativa, dichos datos serán extraídos de manera sintética de la literatura jurídica tanto a nivel nacional como internacional, ello permitirá la unificación de conceptos que permitirá mostrar los resultados mediante el instrumento que será el cuadro de doble entrada.
- En cuanto al cuadro comparativo sobre la legislación nacional comparada, las normas se ubicaron en repositorios institucionales el Estado, mostrando los datos de dos leyes relacionada con la ejecución extrajudicial de la hipoteca, dicho datos se observarán de manera cualitativa y descriptiva en la Capítulo III, de la presente investigación. Y en cuanto al cuadro comparativo sobre la legislación comparada de la ejecución de la hipoteca extrajudicial, se mostrará leyes de países como Argentina, España y Colombia sobre la aplicación de la institución jurídica en mención.

- En cuanto a la entrevista se dará de manera cualitativa, colocándolos en cuadro de doble entrada las entrevistas que se recogieron a abogados que conocen sobre derecho procesal, en dichas entrevistas buscamos analizar la viabilidad de la ejecución de la hipoteca en otra vía diferente a la judicial.

#### **2.4. Procesamiento de datos**

Para procesar los datos de la investigación se realizará a partir de lo recogido por los instrumentos de la investigación.

- Para el caso del análisis de sobre la ejecución judicial, se extrajo el artículo relacionado al objetivo específico por el que se consignó fichas de lecturas, la que nos permitió hacer un análisis profundo sobre la institución jurídica de la ejecución de la hipoteca judicial, con ello analizar la problemática que ésta presenta.
- Para el caso la doctrina nacional y comparada sobre La Ejecución Extrajudicial de la Hipoteca, están consignados los resultados en 2 cuadro de doble entrada; el primero que es sobre las normas nacionales que permiten la aplicación de la ejecución de la hipoteca en vía extrajudicial; y el segundo que cuadro es sobre legislación comparada que permite analizar otras legislaciones que vienen aplicando la ejecución de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial en su ordenamiento jurídico, los países que se han tomado en cuenta son Argentina, Colombia y España.

- Tal es así, que para el caso de las entrevistas; consistió en cuatro preguntas hecho a cuatro abogados especialistas en Derecho Reales, y dichos abogados han sido seleccionado por los 10 años de experiencia trabajando como abogados y maestrías realizadas. Asimismo, la entrevista que se hará al especialista está orientado en el analizar la viabilidad de realizar la ejecución de hipoteca en otra vía diferente a la judicial. Los datos se consignarán en cuadros de doble entrada, luego las entrevistas se sintetizarán por cada pregunta en cuadro de doble entada.

## **2.5. Consideraciones éticas**

Para las consideraciones éticas que se han tenido en cuenta en la presente investigación es que al momento de la redacción de toda la investigación nos hemos adherido a las normas APA (Asociación de Psicólogos Americanos), con criterio de originalidad. Asimismo, se guarda la seriedad de la información que serán redactados de manera cualitativa y descriptiva según corresponda al informe de investigación.



### **CAPÍTULO III: RESULTADOS**

Los resultados obtenidos en la presente investigación están en base al uso de técnicas que se han planteado en la sección de metodología, con los dichos planteamientos se diseñaron cada uno de los instrumentos en correlación de la técnica, todas ellas guardando la debida relación con lo que la investigación trata. Asimismo, dichas técnicas aplicadas en este capítulo responderán a los objetivos generales planteados en la sección de la introducción de la investigación que viene a ser, determinar cómo se dará la implementación de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial en el ordenamiento jurídico peruano.

Para cumplimiento de tales objetivos se han direccionado en la investigación tres objetivos específicos los cuales se desarrolla como resultados en este capítulo, así los tres resultados; el primer resultado es la doctrina en relación a la ejecución judicial de la hipoteca, el segundo resultado es el análisis de la legislación nacional sobre la ejecución extrajudicial de la hipoteca y análisis de la legislación comparada sobre la ejecución extrajudicial de la hipoteca; y el tercer resultado es entrevistas a especialista sobre el análisis de la viabilidad de la ejecución de la hipoteca en otra vía diferente a la judicial.

**Resultado N° 01:**

Análisis sobre la ejecución judicial de la hipoteca en la doctrina. Este objetivo se presenta con la técnica de análisis de documentos y como instrumento tiene la ficha de resumen.

**Figura 1**

*Fichas de lectura sobre la ejecución de la hipoteca en la doctrina nacional.*

<b>FICHA DE RESUMEN 1</b>	
Tipo de Documento	Informe de Investigación
Título	Algunos problemas en la ejecución judicial de la hipoteca y las eventuales alternativas de solución frente a la finalidad que se persigue.
Autor	Jorge Armando Caillaux Morón
País	Perú
Fuente	Informe de Tesis
Editorial	PUCP
Año	2019
N° de páginas	132
Resumen	La hipoteca es una garantía que es considerada por excelencia, tanto a nivel nacional como internacional. Esta figura jurídica tiende a gozar de un carácter estrictamente fundamental en el sistema de garantías peruano. Hoy es un proceso de ejecución que se realiza en la vía judicial,

	<p>sin embargo, ella cuenta con una norma que intenta ser rápido, pero tengamos en cuenta que todo proceso judicial siempre toma su tiempo, y este es el caso que dura entre dos a tres años. El autor de la investigación hace una cronología sobre la normativa y la jurisprudencia, es ahí que identifica serios problemas respecto al tema de la ejecución de la hipoteca, en relación a que sea más expeditiva. El autor da soluciones prácticas y factibles en la que presenta la solución de la disminución sustancial del proceso de ejecución de una hipoteca.</p>
--	---

Fuente: elaboración propia

## Figura 2

*Fichas de lectura sobre la ejecución de la hipoteca en la doctrina internacional.*

<b>FICHA DE RESUMEN 2</b>	
Tipo de Documento	Artículo
Título	Venta extrajudicial de finca hipotecada y dación en pago: Una propuesta de reforma legislativa
Autor	Guillermo Cerdeira Bravo de Mansilla
País	España
Fuente	Google Academic
Editorial	Universidad de Sevilla
Año	2018
N° de páginas	66
Resumen	<p>Existe en España un caótico sistema de régimen jurídico, la cual se encuentra integrado por diversas normas, las cuales muchas veces no están siendo compatibles entre sí, día adecuadas a una realidad. Ta es así que, el Notario encargado de tramitar el expediente de la venta</p>

	<p>hipotecaria, será el que intente combinar una serie de leyes. La Ley de Hipoteca (Art. 129), ley de enjuiciamiento civil (regulación de la ejecución judicial hipotecaria), la Ley del Notariado (régimen donde consigna la subasta notarial, en la que se introdujo con la Ley de Jurisdicción Voluntaria en el 2015), y, por último, se incluye el Reglamento Hipotecario (Artículo 234 a 236 -o), en donde consigna el régimen jurídico más desarrollado de la venta de la Ejecución Hipotecaria; sin embargo, presenta contradicciones</p> <p>Entonces la venta extrajudicial de la hipoteca está presente como un régimen muy disperso entre varios cuerpos normativos, lo que tras su constante y parcial reforma; ha generado un régimen totalmente desfasado y anacrónico, y ello dentro de desarrollo normativo (Reglamento Hipotecario) la cual se encuentra vigente desde el año 1992, la cual no se ha adaptado a los nuevos tiempos, ni tampoco a los posteriores cambios normativos y jurisprudencias que han existido, por lo que cabría mencionar la importancia en proteger a los consumidores. Por lo que como resultado de ese cuerpo normativo suelto y no compatible, se hizo un análisis de ambas normas es pues descoordinado, y hasta contradictorio.</p>
--	--

Fuente: elaboración propia

### **Figura 3**

*Fichas de lectura sobre la ejecución de la hipoteca en la doctrina nacional.*

<b>FICHA DE RESUMEN 3</b>	
Tipo de Documento	Artículo
Título	La Ejecución De La Hipoteca
Autor	Francisco Avendaño Arana

País	Perú
Fuente	Google Academic
Editorial	PUCP (Universidad Pontificia Católica del Perú)
Año	2005
N° de páginas	25
Resumen	Las garantías juegan un papel fundamental en el crédito, al hacer que disminuyan los riesgos de eventuales pérdidas por incumplimiento de los deudores. Su eficacia radica principalmente en la rapidez de la ejecución, lo que permite al acreedor la pronta recuperación de su crédito. En materia prendaria el Código Civil permite que el acreedor y el deudor pacten la venta del bien prendado. En materia hipotecaria, en cambio, el pacto está prohibido; la venta del bien debe hacerse necesariamente a través de un proceso judicial. El presente artículo tiene por objeto analizar los efectos de la venta judicial del bien hipotecado y proponer una modificación del Código Civil coherente con dicho análisis.

Fuente: elaboración propia

#### **Figura 4**

*Fichas de lectura sobre la ejecución de la hipoteca en la doctrina internacional.*

<b>FICHA DE RESUMEN 4</b>	
Tipo de Documento	Artículo
Título	Juicio ejecutivo, ejecución hipotecaria, ejecución extrajudicial, constitucionalidad
Autor	Carnevale G.
País	Argentina

Fuente	Google Academic
Editorial	CITIBANK N.A.
Año	1999
N° de páginas	53
Resumen	<p>La ejecución extrajudicial en Argentina se encuentra plasmada en la Ley N° 24.441, la cual la ejecución de una hipoteca viene a ser un sistema mixto.</p> <p>Una tiene a ser ejecución judicial y la otra es la ejecución extrajudicial. Pues se trata de un sistema convencionalmente aceptado en dónde en ningún momento está en juego el orden público. Tal es así que si las partes, hayan estipulado el común acuerdo las aplicaciones de dicha normatividad, dicho pacto no se puede ver alterado de manera unilateral, esto por parte del deudor, por lo que resulta improcedente la impugnación de la inconstitucionalidad, efectuada por este último respecto a las disposiciones a las cuales se someterá de manera voluntaria. Ello en razón de que en la primera parte del proceso el juez, sea quien lleve a cabo la primera parte de la ejecución, el cual estaría verificada en el cumplimiento de los requisitos que serían formales, para luego se procesa a la ejecución de los requisitos de pago, de no ser así se derivarían a una ejecución extrajudicial.</p>

Fuente: elaboración propia

### **Figura 5**

*Fichas de lectura sobre la ejecución de la hipoteca en la doctrina internacional.*

<b>FICHA DE RESUMEN 5</b>	
Tipo de Documento	Artículo
Título	La inconstitucionalidad de la ejecución hipotecaria extrajudicial

Autor	Gerónimo Torres Barros
País	Argentina
Fuente	Google Academic
Editorial	Universidad Empresarial Siglo XXI
Año	2017
N° de páginas	66
Resumen	<p>La Ley 24.441 de financiamiento de la vivienda y la construcción surge con el objetivo de convertirse en una herramienta jurídica tendiente a regular y fomentar el crédito destinado a la financiación y construcción de vivienda. En la cual lo que logra el país es movilizar el crédito fomentar el mercado de capital. Por lo que dicha ley se sustenta en la teoría de los actos propios, la cual se encuentra en el libro II, de los Derechos Personales en las relaciones civiles, sección segunda – de los hechos y actos jurídicos que producen adquisición, modificación, transferencia o extinción de derechos y obligaciones. Título I, de los hechos (Código Civil) estipula: “la expresión tácita de la voluntad resulta de aquellos actos, en las cuales se conoce la voluntad, y en caso de que no se exija una voluntad positiva, o cuando no hay una protesta o declaración expresa” con ello la norma expresa claramente la manifestación tácita de la voluntad, y todo ello fueron considerados como hipótesis de aplicación de la teoría de actos propios, la cual ya tiene sustento jurídico y doctrinal desde hace más de dos siglos en argentina.</p>

Fuente: elaboración propia

**Figura 6**

*Fichas de lectura sobre la ejecución de la hipoteca en la doctrina nacional.*

<b>FICHA DE RESUMEN 6</b>	
Tipo de Documento	Artículo
Título	Proceso de Ejecución de Garantías Hipotecarias en el Perú
Autor	Banco Central de Reserva del Perú
País	Perú
Fuente	Google Academic
Editorial	Banco Central de Reserva del Perú
Año	2017
N° de páginas	66
Resumen	<p>En el Perú la ejecución de garantía hipotecaria no es rápido. Se espera ello en la medida que al estar la deuda debidamente acreditada y la garantía esté de manera adecuada constituida a favor del acreedor, se espera que el proceso judicial a la ejecución de la garantía hipotecaria sea rápido. Sin embargo, es un proceso lento.</p> <p>Cuando no le logra llegar al arreglo con el deudor, y en caso de que el crédito esté en el título valor, denominado título de crédito Hipotecario Negociable, lo que el Banco Central de Reserva del Perú lo denomina con la sigla de (TCHN), el acreedor cuenta con la posibilidad de poder elegir la ejecución extra judicial de la garantía hipotecaria. Sin</p>



embargo, a pesar de que pareciera ser atractivo el TCHN derivado de la des judicialización del proceso de ejecución de la garantía, es un instrumento que no ha tenido un desarrollo en el sistema financiero por varios motivos, en los cuales está la incertidumbre sobre si el Juez acogería la demanda del deudor para que el proceso se haga en el poder judicial.

Asimismo, el Banco Central de Reservas, da sus respectivas recomendaciones para agilizar el Proceso de Ejecución de las Garantías Hipotecarias.

- Evaluar la conveniencia de incrementar el número de juzgados comerciales dentro de la Corte Superior de Lima.
- Implementar y difundir el Expediente Judicial Electrónico, así como difundir y perfeccionar la Notificación Judicial Electrónica en los juzgados comerciales.
- Perfeccionar el tratamiento de la documentación presentada para la Admisión de la Demanda.
- Evaluar la posibilidad de proponer cambios al esquema actual de ejecución hipotecaria para permitir que el bien pueda ser adjudicado a favor del acreedor.
- Permitir la ejecución extra judicial del bien hipotecado.
- Analizar la posibilidad de considerar la Resolución de Orden de Remate como cosa juzgada.
- Simplificar y abaratar el proceso de tasación del inmueble.
- Reducir el plazo para la valuación del inmueble.
- Promover una mayor difusión del remate electrónico.
- Eliminar el requerimiento de determinar un precio base mediante una nueva tasación en los casos en que, luego de tres remates, el bien no haya sido adjudicado.
- Evaluar la posibilidad que el juez dé conformidad al remate (una vez producido el pago y absuelta cualquier observación), adjudique el bien e inicie el trámite de desalojo en un solo acto.

Fuente: elaboración propia

La ejecución extra judicial de la hipoteca, para el cumplimiento del objetivo en la doctrina nacional los juristas ofrecen soluciones factibles ante los problemas que presenta la ejecución judicial de la hipoteca. En la doctrina internacional como el caso de España, contiene un cuerpo doctrinal sobre el procedimiento de intermediación de la hipoteca, asimismo cabe mencionar la doctrina argentina, que plantean y desarrollan cuerpo doctrinario sobre la ejecución extrajudicial de la hipoteca paralelo a la ejecución judicial de la hipoteca, pero sin embargo no es uniforme el aceptar la ejecución de la hipoteca por la vía extrajudicial, a pesar que la norma argentina lo contempla. Asimismo, argumenta la doctrina española la venta extrajudicial de la hipoteca como alternativa la ejecución judicial, tanto sus desventajas como ventajas, lo que implica que tampoco es uniforme la doctrina española respecto a la ejecución extrajudicial de la hipoteca.

**Resultado N° 02:**

- Análisis sobre la ejecución de la hipoteca extrajudicial en la legislación nacional y comparada. Este objetivo se presenta con la técnica cuadro de resumen de la legislación nacional y comparada.

**FIGURA 7**

*Cuadro de resumen de legislación nacional*

	<b>Ley de Garantía mobiliaria Ley N° 28677 - modificatoria del Decreto Legislativo N° 1400</b>	<b>Ley que facilita la constitución y ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias para programas de viviendas. Ley N° 28698- modificatoria del Decreto Legislativo N° 957</b>
<b>Año de publicación</b>	2006	2006
<b>Artículo</b>	48 – Ejecución	5- Ejecución extrajudicial.
<b>Contenido</b>	48.1 Procede la ejecución judicial o extrajudicial de la garantía mobiliaria cuando resulta exigible la obligación garantizada. La ejecución	Las hipotecas que se constituyan para garantizar los préstamos otorgados bajo el amparo de la presente ley, se ejecutarán extrajudicialmente, bajo el siguiente procedimiento: a) Producido el incumplimiento del deudor respecto de tres (3) o más cuotas consecutivas o

	<p>se realiza por el acreedor garantizado o el representante facultado, pudiendo realizarse mediante el uso de tecnologías de la información y plataformas informáticas virtuales.</p> <p>48.2 En la ejecución de la garantía mobiliaria se emplea como referencia el valor y, de ser el caso, las condiciones y mecanismos de valorización del bien o bienes en garantía que las partes acuerdan.</p> <p>48.3 Una vez efectuada la ejecución de la garantía, el acreedor garantizado debe proceder a incorporar un aviso electrónico en el SIGM sobre la cancelación de la respectiva garantía mobiliaria.</p>	<p>no, el deudor está facultado para solicitar el refinanciamiento de su deuda en un plazo no mayor de treinta (30) días. Culminando el plazo precedente y si el deudor no solicita el refinanciamiento correspondiente, el acreedor hipotecario cursará una carta notarial requiriéndose el pago de la deuda exigible en un plazo no menor de cuarenta y cinco (45) días naturales contados a partir del día siguiente del requerimiento. De no producirse el pago dentro del plazo referido o de no haberse acreditado que éste ya se realizó, el acreedor hipotecario dará por vencidas todas las cuotas y dirigirá carta notarial al deudor, para efectos de proceder a la venta directa del bien hipotecado al mejor postor en el plazo de ciento ochenta (180) días naturales, salvo pacto en contrario. El deudor hipotecario está facultado a cancelar el íntegro de la deuda antes de que el acreedor venda el bien hipotecado, debiendo asumir los costos en que haya incurrido el acreedor.</p> <p>b) En caso de que el acreedor hipotecario no pudiese vender el inmueble en el plazo previsto en el inciso a), podrá solicitar la adjudicación del bien en pago del crédito pendiente, para lo cual deberá realizar una tasación del inmueble. Si el valor del bien fuera menor que el monto de la deuda, el acreedor podrá exigir el saldo en la vía del proceso de ejecución de obligación de dar suma de dinero. c) En caso de que el acreedor hipotecario solicitara la venta del bien hipotecado al ejecutor cuando la obligación haya sido pagada o extinguida de otro modo o se encontrase prescrita, el deudor</p>
--	---	---

		<p>podrá dirigir sus acciones personales contra el acreedor hipotecario. En dicho supuesto el procedimiento de venta del inmueble no se suspende; pero el acreedor será sancionado con una penalidad equivalente al doble del valor del bien. Si el valor del bien fuera mayor, el acreedor deberá pagar la diferencia al deudor en el plazo de cinco (5) días hábiles, del importe correspondiente al valor del bien, previo descuento del crédito pendiente, más los intereses legales correspondientes.</p>
<p>Comentario</p>	<p>La Ley de Garantías Mobiliarias, sustituyó a la figura jurídica de la penda en el Código Civil. Dicha ley contemplaba la ejecución extrajudicial de las garantías mobiliarias la ejecución judicial la tenía como una vía subsidiaria. Lo que significa que está ley da un impulso de que puede ser posible plantear una ejecución extrajudicial de la hipoteca como una vía alternativa a la judicial.</p>	<p>En cuanto a la regla general de la ejecución judicial de la hipoteca contemplada en el Código Civil, esta ley es la regla a la excepción.</p> <p>Esta norma su finalidad es agilizar la constitución de garantías hipotecarias, y así los que tiene menos recursos que son los pobladores, accedan a viviendas. La norma contempla que para que, para constituir la garantía, sea ante un notario quien hará las legalizaciones de firmas en los formularios registrales, y al darse el incumplimiento de tres cuotas, la hipoteca se podrá ejecutar extrajudicialmente.</p>

*Fuente: elaboración propia*

La conciliación como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca en el Código Civil, el analizar la viabilidad de realizar la ejecución de hipoteca en otra vía diferente a la judicial, consistió en buscar leyes que permitan que contemplen la ejecución extrajudicial de la hipoteca.

## FIGURA 8

*Cuadro de resumen de legislación comparada*

	<b>CÓDIGO CIVIL</b>	<b>LEY HIPOTECARIA</b> Ley 1/2000	<b>REGLAMENTO HIPOTECARIO</b>	<b>LEY 24.441 FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA Y LA CONSTRUCCIÓN</b>
País	<b>ESPAÑA</b>			<b>ARGENTINA</b>
<b>Año de publicación</b>	25 de setiembre de 1869	8 de febrero de 1946	6 de mayo de 1947	22 de diciembre de 1994
<b>Artículo</b>		129	234 – 236	52 y 53
<b>Establece</b>	Artículo 1.858 del Código Civil, siempre que hubiere pactado en	La acción hipotecaria se ejercerá: a.- Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su	Art. 234 1.- La tramitación de la ejecución extrajudicial prevista en el artículo 129 de la Ley requerirá que en la escritura de la	Art. 52 Las hipotecas en las que se hayan emitido letras hipotecarias en constancia del estipulado en el artículo 45, y en todas en la que se precise expresamente someterse a las

	<p>escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.</p>	<p>ejercicio a los establecido en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000 (7 de enero) enjuiciamiento civil, con las especialidades establecidas en el Capítulo V.</p> <p>b.- O, mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, en concordancia al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que hubiere pactado en escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.</p>	<p>constitución de la hipoteca se haya hecho la estipulación de la sujeción de los otorgantes a este procedimiento y que tenga las siguientes características:</p> <p>1. Valor en que los interesados tasan la finca para el tipo de subasta. Dicho valor no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento judicial sumario.</p> <p>2.- El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. La determinación del domicilio, que no podrá ser distinto del fijado para el procedimiento judicial sumario, podrá modificarse posteriormente con sujeción a lo previsto en el artículo 130 de la Ley.</p> <p>3.- La persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante. A tal efecto podrá designarse al propio acreedor.</p> <p>4.- La estipulación en virtud de la cual los otorgantes hayan pactado la sujeción al procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las</p>	<p>disposiciones de este título, y se ejecutarían conforme a las reglas siguientes.</p> <p>Art. 53</p> <p>En el caso de mora en el pago de las amortizaciones y/o intereses de la deuda garantizada por un plazo de 60 días, el acreedor intimará por medio fehaciente el pago no menor a 15 días, advirtiendo al deudor que, de no darse pago íntegro de la suma intimada, la bien inmueble será rematada por la vía extrajudicial. El mismo acto en que se le intimará a denunciar el nombre y domicilio de los acreedores privilegiados, embargantes y ocupantes del inmueble hipotecado.</p>
--	---	---	---	--

			<p>restantes estipulaciones de la escritura.</p> <p>Art. 235</p> <p>1. La ejecución extrajudicial sólo podría aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y de los gastos de ejecución a que se refiere el artículo 236 k.</p> <p>2. La ejecución extrajudicial se ajustará necesariamente a lo dispuesto en los artículos siguientes. (...)</p> <p>Art. 236</p> <p>1. La realización extrajudicial de una hipoteca será ante Notario hábil para que de cuenta el lugar donde radica la finca hipotecada, (...) cuando sean varias las fincas hipotecadas y radiquen en lugares diferentes, se establecerá en la escritura de constitución, cual de ellas serpa de competencia notarial. (...)</p> <p>2. En cuanto a la enajenación del bien hipotecado se hará la formalización por escritura pública después de haberse</p>	
--	--	--	---	--



			<p>consignado en acta notarial el cumplimiento de los trámites y diligencias previstas en los artículos siguientes.</p> <p>3. El acta al que se refiere el apartado anterior no requiere unidad de acto ni de contexto y se incorporará al protocolo en la fecha y bajo el número que corresponda</p> <p><b>3. (...)</b></p>	
<b>Comentario</b>	<p>Para la aplicación de la normatividad es importante que se cumplan requisitos legales como es el caso de que, para una ejecución extrajudicial, esto debe ser pactada en forma expresa en la escritura. Ósea que las partes hayan acordado y/o pactado en la escritura pública del préstamo hipotecario.</p> <p>Asimismo, el 2° requisito de la norma es el valor del inmueble que esté determinado por una escritura pública. La cual deberá ser constatada con la cuantía del bien hipotecado. Conjuntamente, en la escritura deberá contar el domicilio del deudor para los requerimientos y las notificaciones y deberá determinarse, la persona que en su día podrá otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante. A tal efecto, se designará al propio acreedor.</p>	<p>Art. 234 es de la R.D. 290/1992, 27 marzo, la modificación del Reglamento Hipotecario en materia de ejecución extrajudicial.</p> <p>La sentencia de Tribunal supremo (1° sala)- 4 de matYo 1998, derogó el 2° párrafo del art. 129 le la Ley Hipotecaria, por ser norma opuesta a la Constitución y en cuanto a los art. 134 a 236-O, que son del Reglamento Hipotecario, en el caso de subordinación que impone el principio de jerarquía de la norma.</p>	<p>Esto funciona por la doctrina de los actos propios, presente en la doctrina de argentinias más de 200 años, en la que consiste en la expresión tácita de la voluntad resulta de aquellos actos por los cuales se conocería con certidumbre la existencia de la voluntad en casos en que no se exija una expresión que sea positiva o cuando no hay una protesta o declaración expresa contraria.</p> <p>La manifestación tácita de la voluntad permite solucionar casos que en alguna época fueron considerados como la hipótesis de la aplicación.</p>	

### **Resultado N° 03:**

- Análisis de la viabilidad de la ejecución de la hipoteca en otra vía diferente a la judicial en el ordenamiento jurídico peruano. Este objetivo se presenta con la técnica la entrevista y como instrumento tiene la guía de entrevista, a continuación, los resultados.

#### **Figura 09:**

*Opinión de abogado civil con experiencia en Derecho Civil*

<b>Nombre LITA AGUILAR REYES</b>	
<b>Especialidad: Abogado</b>	
<b>Años de experiencia profesional: 15 años</b>	
<b>Institución que egresó: UPAO</b>	
<b>Institución que labora: INDEPENDIENTE</b>	
<b>Mención de la maestría: FAMILIA CIVIL</b>	
<b>PREGUNTAS</b>	<b>RESPUESTAS</b>
<b>Pregunta N° 01:</b> <b>¿La hipoteca dentro del sistema de garantías reales es una herramienta eficaz y eficiente en el fomento del crédito ¿Por qué?</b>	Si, porque constituye una garantía real que asegura el pago del crédito.
<b>Pregunta N° 02:</b> <b>Desde su experiencia jurídica ¿Qué problemas procesales enfrenta la institución ejecución judicial de la hipoteca?</b>	El excesivo formalismo y procedimental que se da y ello genera demora.

<p><b>Pregunta N° 03:</b></p> <p><b>Desde el análisis de los problemas que enfrenta la ejecución judicial de la hipoteca ¿Existirán alternativas de solución? ¿Qué alternativas de solución podría plantear?</b></p>	<p>Que se realicen conforme a los principios de Economía, Concentracion, Celeridad Procesal</p>
<p><b>Pregunta N° 04:</b></p> <p><b>¿Sería factible que se plantee la ejecución extrajudicial (conciliación) de la hipoteca como una vía paralela a su ejecución judicial?</b></p> <p><b>DESARROLLE LAS VENTAJAS Y DESVENTAJAS</b></p>	<p>Se podría implementar esta vía a través de los centros de conciliación.</p> <p>Las ventajas sería que los procesos en esta vía (conciliación) serían más rápidos</p> <p>Las desventajas son que, a través de esta vía, no garantiza un debido proceso, dónde se debe actuar medios probatorios y sobre todo un conciliador no tiene la potestad jurisdiccional que está investido un Juez. Salvo que se le de esa investidura a un Notario.</p>

*Fuente: elaboración propia*

**Figura 10:**

*Opinión de abogado civil con experiencia en el Derecho Civil*

<p><b>Nombre: Roque Iván Ortiz Manzanedo</b></p> <p><b>Especialidad: Familia Civil</b></p> <p><b>Años de experiencia profesional: 20 años</b></p> <p><b>Institución que egresó: UNT</b></p> <p><b>Institución que labora: PODER JUDICIAL</b></p> <p><b>Mención de la maestría: CONSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVO</b></p>	
<b>PREGUNTAS</b>	<b>RESPUESTAS</b>
<p><b>Pregunta N° 01:</b></p> <p><b>¿La hipoteca dentro del sistema de garantías reales es una herramienta eficaz y eficiente en el fomento del crédito ¿Por qué?</b></p>	<p>Si porque el crédito hipotecario se desarrolla dentro del contexto de una garantía respaldada en una propiedad inmueble, de tal manera que resulta un contrato altamente eficaz.</p>
<p><b>Pregunta N° 02:</b></p> <p><b>Desde su experiencia jurídica ¿Qué problemas procesales enfrenta la institución ejecución judicial de la hipoteca?</b></p>	<p>La demora en proceso judicial en el caso de ejecución de las garantías hipotecarias por incumplimiento del deudor, es un proceso que dura entre 2 tes años</p>
<p><b>Pregunta N° 03:</b></p> <p><b>Desde el análisis de los problemas que enfrenta la ejecución judicial de la hipoteca ¿Existirán alternativas de solución?</b></p>	<p>Deben realizarse modificaciones para optimizar en su celeridad la ejecución judicial de la hipoteca, algo semejante a la cláusula de allanamiento que se ha habilitado en los procesos de desalojo.</p>

<p><b>¿Qué alternativas de solución podría plantear?</b></p>	
<p><b>Pregunta N° 04:</b></p> <p><b>¿Sería factible que se plantee la ejecución extrajudicial (conciliación) de la hipoteca como una vía paralela a su ejecución judicial?</b></p> <p><b>DESARROLLE LAS VENTAJAS Y DESVENTAJAS</b></p>	<p>Se debe realizar una modificación normativa al esquema actual de la ejecución judicial de la hipoteca, y paralelamente, plantea la ejecución de la hipoteca POR LA VÍA EXTRAJUDICIAL, para que estos procesos se puedan resolver de manera celeridad. No habría ningún inconveniente para que se realice de forma paralela, sin embargo, para ello se tendría que modificar el código civil, o sino plantear una ley especial en donde se regule el procedimiento.</p> <p>Las ventajas:</p> <p>1.- serian mayor celeridad en caso de la conciliación extrajudicial.</p> <p>Desventaja:</p> <p>2.- se tendría que regular una ley especial, en donde se regulen ambas figuras la ejecución extrajudicial y judicial, y tener que crear principios propios.</p>

**Fuente: elaboración propia**

**Figura 11:**

*Opinión de abogado civil con experiencia en Derecho Civil*

<p><b>Nombre:</b> Marco Carbajal Carbajal</p> <p><b>Especialidad:</b> Abogado - Área Civil</p> <p><b>Años de experiencia profesional:</b> 21</p> <p><b>Institución que egresó:</b> UNT</p> <p><b>Institución que labora:</b> Independiente, docente catedrático</p> <p><b>Mención de la maestría:</b> Derecho Constitucional</p>	
<b>PREGUNTAS</b>	<b>RESPUESTAS</b>
<p><b>Pregunta N° 01:</b></p> <p><b>¿La hipoteca dentro del sistema de garantías reales es una herramienta eficaz y eficiente en el fomento del crédito ¿Por qué?</b></p>	<p>Sí, la hipoteca se considera una herramienta eficiente, como todo derecho real de garantía para el terreno del crédito.</p>
<p><b>Pregunta N° 02:</b></p> <p><b>Desde su experiencia jurídica ¿Qué problemas procesales enfrenta la institución ejecución judicial de la hipoteca?</b></p>	<p>El tiempo que demanda hasta llegarse a ordenarse la ejecución de la hipoteca. Aunque hay que reconocer que todo proceso judicial de cualquier naturaleza, demora acá o en cualquier parte del mundo.</p>
<p><b>Pregunta N° 03:</b></p> <p><b>Desde el análisis de los problemas que enfrenta la ejecución judicial de la hipoteca ¿Existirán alternativas de solución?</b></p>	<p>La mayor cantidad de problema más el alargamiento del proceso obedece la mala fe del abogado del ejecutando y del ejecutado mismo. Quizá la imposición de sanciones a los</p>

<p><b>¿Qué alternativas de solución podría plantear?</b></p>	<p>intervinientes de mala fe pueda reducir el problema antes planteado.</p>
<p><b>¿Sería factible que se plantee la ejecución extrajudicial (conciliación) de la hipoteca como una vía paralela a su ejecución judicial?</b></p> <p><b>DESARROLLE LAS VENTAJAS Y DESVENTAJAS</b></p>	<p>Tengo mis dudas, no solo teóricas, sino también prácticas, técnicas; porque creo que la ejecución de la hipoteca es una hipótesis de jurisdicción necesaria y protectora. La cual en la vía extrajudicial no se estarían garantizando la función protectora. Sin embargo, se tendría que plantear alguna ley especial, que estaría para desarrollarse.</p> <p>Quedaría pendiente el análisis de ventajas y desventajas que se presenta al momento de aplicar alguna ley especial sobre la ejecución de la hipoteca de manera extrajudicial.</p>

**Fuente:** *elaboración propia*

**Figura 12:**

*Opinión de abogado civil con experiencia en Derecho Civil*

<p><b>Nombre:</b> José Martínez Ordinola Vieyra</p> <p><b>Especialidad:</b> Derecho Laboral</p> <p><b>Años de experiencia profesional:</b> 25 años</p> <p><b>Institución que egresó:</b> UNT</p> <p><b>Institución que labora:</b> Independiente, docente catedrático</p> <p><b>Mención de la maestría:</b> Gestión Pública</p>	
<p><b>PREGUNTAS</b></p>	<p><b>RESPUESTAS</b></p>

<p><b>Pregunta N° 01:</b></p> <p><b>¿La hipoteca dentro del sistema de garantías reales es una herramienta eficaz y eficiente en el fomento del crédito ¿Por qué?</b></p>	<p>Si, porque asegura el cumplimiento de la obligación.</p>
<p><b>Pregunta N° 02:</b></p> <p><b>Desde su experiencia jurídica ¿Qué problemas procesales enfrenta la institución ejecución judicial de la hipoteca?</b></p>	<p>Falta de celeridad en los procesos judiciales</p>
<p><b>Pregunta N° 03:</b></p> <p><b>Desde el análisis de los problemas que enfrenta la ejecución judicial de la hipoteca ¿Existirán alternativas de solución? ¿Qué alternativas de solución podría plantear?</b></p>	<p>La especialización y el mayor número de juzgados.</p>
<p><b>Pregunta N° 04:</b></p> <p><b>¿Sería factible que se plantee la ejecución extrajudicial (conciliación) de la hipoteca como una vía paralela a su ejecución judicial?</b></p> <p><b>DESARROLLE LAS VENTAJAS Y DESVENTAJAS</b></p>	<p>No veo forma como se pueda ejecutar de manera extrajudicial una hipoteca vía conciliación. No hay forma de conciliar una hipoteca.</p>

*Fuente: elaboración propia*



**Figura 13:**

*Cuadro de conclusiones de la pregunta de los entrevistados de la pregunta 1*

<b>CUADRO DE CONCLUSIONES DE LA PREGUNTA N ° 1</b>		
<i>¿La hipoteca dentro del sistema de garantías reales es una herramienta eficaz y eficiente en el fomento del crédito ¿Por qué?</i>		
Sí es un sistema de garantías.	<b>Dra. Lita Aguilar Reyes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si, porque constituye una garantía real que asegura el pago del crédito.</li> </ul>
	<b>Dr. Roque Iván Ortiz Manzanedo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si, porque asegura el cumplimiento de la obligación.</li> </ul>
	<b>Dr. Marco Carbajal Carbajal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sí, la hipoteca se considera una herramienta eficiente, como todo derecho real de garantía para el terreno del crédito.</li> </ul>
	<b>Dr. José Martínez Ordínola Vieyra</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si, porque asegura el cumplimiento de la obligación.</li> </ul>

**Fuente: datos tomados Figura 1, Figura 2, Figura 3, Figura 4.**

**Figura 14:**

*Cuadro de conclusiones de la pregunta de los entrevistados de la pregunta 2*

<b>CUADRO DE CONCLUSIONES DE LA PREGUNTA N ° 2</b>	
<i>Desde su experiencia jurídica ¿Qué problemas procesales enfrenta la institución ejecución judicial de la hipoteca?</i>	
<b>Dra. Lita Aguilar Reyes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El excesivo formalismo y procedimental que se da.</li> </ul>
<b>Dr. Roque Iván Ortiz Manzanedo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La demora en proceso judicial en el caso de ejecución de las garantías hipotecarias por incumplimiento del deudor.</li> </ul>
<b>Dr. Marco Carbajal Carbajal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El tiempo que demanda hasta llegarse a ordenarse la ejecución de la hipoteca. Aunque hay que reconocer que todo proceso judicial de cualquier naturaleza, demora acá o en cualquier parte del mundo.</li> </ul>
<b>Dr. José Martínez Ordinola Vieyra</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de celeridad en los procesos judiciales</li> </ul>

**Fuente:** datos tomados Figura 1, Figura 2, Figura 3, Figura 4.

**Figura 15:**

*Cuadro de conclusiones de la pregunta de los entrevistados de la pregunta 3*

<b>CUADRO DE CONCLUSIONES DE LA PREGUNTA N ° 3</b>
<b>Desde el análisis de los problemas que enfrenta la ejecución judicial de la hipoteca. ¿Existirán alternativas de solución? ¿Qué alternativas de solución podría plantear?</b>

“La implementación de la ejecución de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca en el ordenamiento jurídico peruano”

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sí existen alternativas</b></li> </ul>	<p><b>Dra. Lita Aguilar Reyes</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Que se realicen conforme a los principios de Economía, Concentración, Celeridad Procesal</li> </ul>
	<p><b>Dr. Roque Iván Ortiz Manzanedo</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deben realizarse modificaciones para optimizar en su celeridad la ejecución judicial de la hipoteca, algo semejante a la cláusula de allanamiento que se ha habilitado en los procesos de desalojo.</li> </ul>
	<p><b>Dr. Marco Carbajal Carbajal</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La mayor cantidad de problema más el alargamiento del proceso obedece la mala fe del abogado del ejecutando y del ejecutado mismo. Quizá la imposición de sanciones a los intervinientes de mala fe pueda reducir el problema antes planteado.</li> </ul>
	<p><b>Dr. José Martínez Ordinola Vieyra</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La especialización y el mayor número de juzgados.</li> </ul>

*Fuente: datos tomados Figura 1, Figura 2, Figura 3, Figura 4.*

**Figura 16:**

*Cuadro de conclusiones de la pregunta de los entrevistados de la pregunta 4*

<b>CUADRO DE CONCLUSIONES DE LA PREGUNTA N ° 4</b>	
<p><b>¿Sería factible que se plantee la ejecución extrajudicial (conciliación) de la hipoteca como una vía paralela a su ejecución judicial?</b></p> <p><b>DESARROLLE LAS VENTAJAS Y DESVENTAJAS</b></p>	
<p><b>Dra. Lita Aguilar Reyes</b></p>	<p>Se podría implementar esta vía a través de los centros de conciliación,</p>

<p><b>Si</b></p>		<p>Las ventajas sería que los procesos en esta vía (conciliación) serían más rápidos</p> <p>Las desventajas son que, a través de esta vía, no garantiza un debido proceso, dónde se debe actuar medios probatorios y sobre todo un conciliador no tiene la potestad jurisdiccional que está investido un Juez.</p>
	<p><b>Dr. Roque Iván Ortiz Manzanedo</b></p>	<p>Se debe realizar una modificación normativa al esquema actual de la ejecución judicial de la hipoteca, y paralelamente, plantea la ejecución de la hipoteca POR LA VÍA EXTRAJUDICIAL, para que estos procesos se puedan resolver de manera celeridad. No habría ningún inconveniente para que se realice de forma paralela, sin embargo, para ello se tendría que modificar el código civil, o sino plantear una ley especial en donde se regule el procedimiento.</p> <p>Las ventajas:</p> <p>1.- serian mayor celeridad en caso de la conciliación extrajudicial.</p> <p>Desventaja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.- se tendría que regular una ley especial, en donde se regulen ambas figuras la ejecución extrajudicial y judicial, y tener que crear principios propios.</li> </ul>
	<p><b>Dr. Marco Carbajal Carbajal</b></p>	<p>Tengo mis dudas, no solo teóricas, sino también prácticas, técnicas; porque creo que la ejecución de la hipoteca es una hipótesis de jurisdicción necesaria y protectora. La cual en la vía extrajudicial no se estarían garantizando la función protectora. Sin embargo, se tendría que plantear alguna ley especial, que estaría para desarrollarse.</p>

“La implementación de la ejecución de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca en el ordenamiento jurídico peruano”

<b>No</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quedaría pendiente el análisis de ventajas y desventajas que se presenta al momento de aplicar alguna ley especial sobre la ejecución de la hipoteca de manera extrajudicial.</li> </ul>
	<b>Dr. José Martínez Ordinola Vieyra</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No veo forma como se pueda ejecutar de manera extrajudicial una hipoteca vía conciliación. No hay forma de conciliar una hipoteca.</li> </ul>

***Fuente: datos tomados Figura 1, Figura 2, Figura 3, Figura 4.***

La conciliación como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca en el Código Civil, desde su objetivo el análisis de la ejecución judicial de la hipoteca según el Código Civil, que se encuentra estipulado en el segundo párrafo del artículo 1097 del C.C. dice: “La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecario”, por lo que se precisa la figura jurídica de ejecución de hipoteca y que genera la situación de análisis de normativa; según la cual fue la directriz para la entrevista en cumplimiento del objetivo planteado.

## **CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES**

### **4.1.- DISCUSIÓN**

#### **Analizar la ejecución de la hipoteca extrajudicial desde la doctrina.**

El primer objetivo seleccionado para esta investigación estuvo referido a analizar la ejecución de la hipoteca extrajudicial desde la doctrina. Al respecto según los estudios realizados como antecedentes de la investigación a la jurista Blanco A. (2015) asegura que vía extrajudicial se desarrolle la figura de la intermediación hipotecaria, que ha resultado ser un instrumento o, mejor dicho, un cauce, idóneo para la tutela de los intereses económicos de los deudores y, más importante, del Derecho Constitucional a una vivienda digna. Asimismo, sobre la base de los resultados obtenidos por medio en la ficha resumen tenemos a jurista peruano Avendaño F. (s.f) que en sus escritos cita la hipoteca popular, que contempla la vía extrajudicial para institución jurídica de la ejecución de la hipoteca, asimismo afirma que debe tenerse en cuenta que la ejecución extrajudicial de la hipoteca popular no fue un invento del legislador peruano. Su antecedente en la Ley Hipotecaria española y en su reglamento. Allí se prevén dos procedimientos de ejecución: el judicial sumario y el ejecutivo extrajudicial. En este último procedimiento, al igual que en la hipoteca popular, la venta del bien hipotecado la efectúa un mandatario. Otro jurista peruano Caillaux J. (2019) alega que la ejecución de la hipoteca se encuentra frente a un problema de carácter procesal, pero no significa que la regulación está necesariamente en el Código Procesal Civil, sino dispersas en

diferentes normas, por lo que se el análisis servirá, asimismo, para examinar las fórmulas del proyecto de ejecución extrajudicial de hipoteca. En un inoforme emitido por el Banco Central de Reserva del Perú (2017) alega un conjunto de recomendaciones para agilizar el proceso de ejecución judicial de la garantía hipotecaria, entre ellas afirma que se debe permitir la ejecución extra judicial del bien hipotecado. Para ello, habría que eliminar en el artículo correspondiente del Código Civil la referencia al derecho que tiene el acreedor a la “venta judicial” de la garantía y sustituirlo simplemente por la “venta. El jurista argentino Bravo G. (2018) afirma que el mecanismo de la venta extrajudicial de finca hipotecada, comparado con la utilización de la ejecución judicial, ha sido un auténtico fracaso. Ello es probable por lo caótico de su actual régimen jurídico, integrado por muy diversas normas que no siempre resultan compatibles entre sí ni adecuadas a la realidad actual. Asimismo, el jurista argentino Carnevale G. (1999) afirma que la ejecución extrajudicial plasmada en la ley 24441, es un sistema mixto de ejecución de hipoteca, una que es la judicial y la otra que es la extrajudicial. Se trata de un sistema convencionalmente aceptado en el cual no está en juego el orden público. Y por último está Torres G. (2017) en la ejecución extrajudicial de la hipoteca, rige la teoría de los actos propios, en tanto los sujetos que asumen la deuda deberán de hacer ellos mismo responsables, así como por los actos de la que ella derivara, en caso que se dé el incumplimiento de la obligación que hayan contraído.

Ahora bien, para el jurista nacional Ariano E. (2016) afirma que la ejecución extrajudicial de garantías reales no es un fenómeno nuevo, sino un expediente ensayado

“La implementación de la ejecución de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca en el ordenamiento jurídico peruano”

en el sistema durante mucho tiempo; y que lo que postulan la generalización de la ejecución extrajudicial de las garantías reales, lo hacen pensando en los impactos económicos del incumplimiento crediticio, pero no respecto de cualquier crédito, sino únicamente el del sector bancario y financiero, y que debería reformarse y potenciarse la ejecución judicial de las garantías reales, estableciendo claramente que se requiere de un título ejecutivo y que éste no debe consistir en un documento auto elaborado por el acreedor garantizado. La ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias, debería tener un cuerpo normativo en el país, recogiendo las ventajas y desventajas del desarrollo de esta institución en la realidad como en el caso de Argentina y España, y al aplicarse como un contrato consensuado por las partes en la vía extrajudicial, con ello estaríamos solucionando el problema de la falta de la celeridad procesal.

### **Análisis sobre la ejecución de la hipoteca extrajudicial en la legislación nacional y comparada.**

El segundo objetivo seleccionado de esta investigación es analizar sobre la ejecución de la hipoteca extrajudicial en la legislación nacional y comparada. Al respecto, según los estudios realizados como antecedentes por Avendaño F. (2016), la regla adoptada por el Código Civil peruano es altamente ineficiente, por lo que debe ser modificada. Debe darse al acreedor y al deudor hipotecario la facultad de pactar la venta extrajudicial del bien (regla de propiedad). De esta forma, las partes siempre llegarán



mediante la negociación al resultado más eficiente: prescindir, por ahora, del Poder Judicial; decimos por ahora, porque en las actuales circunstancias acudir al Poder Judicial es ineficiente. Eso no significa, sin embargo, que en el futuro el proceso judicial pueda resultar lo más eficiente para las partes, por lo que ellas podrían optar por él. Además, de todo lo antes expuesto, existe una razón adicional que justifica la modificación del Código Civil: en el caso de la hipoteca popular y de la prenda con entrega jurídica, la legislación peruana permite que se pacte la venta extrajudicial. Asimismo, sobre la base de los resultados obtenidos por medio del instrumento del cuadro de resumen sobre la legislación se puede apreciar que existen dos leyes actualizadas que prescriben sobre la figura jurídica del proceso extrajudicial de un crédito; así tenemos la Ley N° 28677 modificado por el Decreto Legislativo N° 1400 en el artículo, 48 estipula que: “Procede la ejecución judicial o extrajudicial de la garantía mobiliaria cuando resulta exigible la obligación garantizada (...)”; y la Ley N° 28698-Dec. Ley. 957 en el artículo 5, estipula que: “Las hipotecas que se constituyan para garantizar los préstamos otorgados bajo el amparo de la presente ley, se ejecutarán extrajudicialmente, bajo el siguiente procedimiento (...)” esta última ley es taxativa la ejecución extrajudicial de la hipoteca, sin embargo, es una ley para programas de vivienda con monto límite estipulado por en el contenido de la misma ley. En cuanto al derecho comparado está las leyes del país de España y de Argentina; en el ordenamiento jurídico español como es el caso del Código Civil (1869), Ley hipotecaria (1946), Reglamento Hipotecario (1947) señalan que, para una ejecución extrajudicial, esto debe ser pactada en forma expresa en la escritura. Ósea que las partes hayan acordado y/o

“La implementación de la ejecución de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca en el ordenamiento jurídico peruano”

pactado en la escritura pública del préstamo hipotecario y la norma es el valor del inmueble que esté determinado por una escritura pública. La cual deberá ser constatada con la cuantía del bien hipotecado. En Argentina la Ley 24.442, En el caso de mora en el pago de las amortizaciones y/o intereses de la deuda garantizada por un plazo de 60 días, el acreedor intimará por medio fehaciente el pago no menor a 15 días, advirtiendo al deudor que, de no darse pago íntegro de la suma intimada, la bien inmueble serpa rematada por la vía extrajudicial, y este argumento se consolida con la teoría de los actos propios.

Ahora bien, para el jurista nacional el jurista Caillaux J., (2019) afirma que la expedición de la Ley de Garantía Mobiliaria (Ley N.º 28677, 2006), la cual plantea todo un esquema novedoso para la ejecución de los bienes muebles, utilizando la vía extrajudicial como regla y dejando la intervención judicial solo para las diligencias de incautación o captura del bien. Asimismo, es importante la doctrina desde una perspectiva eminentemente técnica frente a un problema con efectos prácticos, teniendo especial cuenta la jurisprudencia de los últimos años y los problemas advertidos en la praxis judicial. Este trabajo sirve para reflexionar acerca de la importancia de los urgentes cambios que necesita nuestra normativa respecto a la ejecución de la hipoteca. Es necesario que se realice una modificación normativa al esquema actual de la ejecución judicial de la hipoteca, y paralelamente, plantea la ejecución de la hipoteca por la vía extrajudicial, para que estos procesos se puedan resolver de manera célere, y de esa

manera se solucionaría el problema de la falta de celeridad procesal a la aplicación de la institución jurídica la ejecución de la hipoteca.

### **Análisis la viabilidad de realizar la ejecución de hipoteca en otra vía diferente a la judicial.**

El tercer objetivo Analizar la viabilidad de realizar la ejecución de hipoteca en otra vía diferente a la judicial. Al respecto, según los estudios realizados como antecedentes por Caillaux J. (2019) en su informe de investigación sobre algunos problemas en la ejecución judicial de la hipoteca y las eventuales alternativas de solución frente a la finalidad que se persigue, la hipoteca es una garantía por excelencia, pero no está cumpliendo su finalidad ya que su problema principal que es el tiempo que demora, y ante ello se formulan y analizan diversas propuestas, frente a las cuales es deber del Estado preservar los derechos constitucionales elementales, como "el derecho a la defensa", para que la balanza no se incline hacía ningún lado, y guarde un equilibrio en beneficio de ambas partes y la sociedad. Asimismo, sobre la base de los resultados obtenidos por medio de entrevistas a abogados especialistas Aguilar L. (2020) alega que es una herramienta eficaz para la finalidad que persigue, pero su problema de la institución es en la vía judicial porque presenta excesivo formalismos y procedimentalismos. Ortiz R. (2020) afirma que el cumplimiento de la obligación, pero su problema es que el existe demora en el proceso judicial la ante el incumplimiento del

deudor. Carbajal M. (2020) afirma que la hipoteca se considera una herramienta eficiente, como todo derecho real de garantía para el terreno del crédito. Pero su problema radica en el tiempo que demanda hasta llegarse a ordenarse la ejecución de la hipoteca. Aunque hay que reconocer que todo proceso judicial de cualquier naturaleza, demora acá o en cualquier parte del mundo. Ordinola J. (2020) Afirma que asegura el cumplimiento de la obligación, pero el problema es la falta de celeridad en los procesos judiciales. Lo que todos los entrevistado coinciden que el principal problema que presenta la institución jurídica de la ejecución de la hipoteca en la vía judicial es la falta de celeridad en los posesos. Cabe mencionar que de los cuatro entrevistados, dos respondieron a que la conciliación podría ser una vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca en el código civil, la cual Aguilar L. (2020) afirma que se podría implementar esta vía por medio de los centros de conciliación y que las ventajas sería que los procesos en esta vía (conciliación) serían más rápidos y las desventajas son que, a través de esta vía, no garantiza un debido proceso, dónde se debe actuar medios probatorios y sobre todo un conciliador no tiene la potestad jurisdiccional que está investido un Juez. Ortiz R. (2020) afirma que se debe realizar una modificación normativa al esquema actual de la ejecución judicial de la hipoteca, y paralelamente, plantea la ejecución de la hipoteca por la vía extrajudicial, para que estos procesos se puedan resolver de manera celeridad. No habría ningún inconveniente para que se realice de forma paralela, sin embargo, para ello se tendría que modificar el código civil, o sino plantear una ley especial en donde se regule el procedimiento. La ventaja sería mayor celeridad en caso de la conciliación extrajudicial y la desventaja se tendría que regular una ley especial, en donde se regulen

ambas figuras la ejecución extrajudicial y judicial, y tener que crear principios propios. Concordaríamos con proponer la ejecución de la hipoteca como vía paralela extrajudicial de la hipoteca, solucionaríamos el problema de la falta de celeridad procesal.

Ahora bien, para el jurista nacional Avendaño F. (s.f.) la regla adoptada por el Código Civil peruano es altamente ineficiente, por lo que debe ser modificada. Debe darse al acreedor y al deudor hipotecario la facultad de pactar la venta extrajudicial del bien (regla de propiedad). De esta forma, las partes siempre llegarán mediante la negociación al resultado más eficiente: prescindir, por ahora, del Poder Judicial. Ahora, porque en las actuales circunstancias acudir al Poder Judicial es ineficiente. Eso no significa, sin embargo, que en el futuro el proceso judicial pueda resultar lo más eficiente para las partes, por lo que ellas podrían optar por él. Además, de acuerdo al análisis del proceso de ejecución judicial de la hipoteca, uno de sus principales problemas es el principio de celeridad lo que hace que esta institución jurídica se encuentre limitada. Existen serios problemas sobre la ejecución de la hipoteca, una de las que enfrenta es la celeridad procesal, para ello la alternativa sería la vía extrajudicial, como es el caso de la conciliación para la cual debe desarrollar un conjunto normativo como en el caso de argentina y prever que ello siga un proceso regular y amparando los derechos de los interesados.

## 4.2. CONCLUSIONES

La implementación de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial en el ordenamiento jurídico peruano se propone porque existen problemas en la ejecución judicial de hipoteca como es el tiempo en que deriva el proceso en sí.

- La implementación de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial en el ordenamiento jurídico peruano según la doctrina, el Banco central de Reserva del Perú, contempla la figura extrajudicial, eliminando el artículo que se encuentra en el Código Civil sobre el derecho que tiene un acreedor a la “venta judicial” del bien hipotecado y dejarlo en “venta”.
- La implementación de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial en el ordenamiento jurídico peruano, se realizaría con la modificación normativa al esquema actual de la ejecución de la hipoteca y la implementación de una ley especial, y así estos procesos se resuelvan de manera eficaz.
- La implementación de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial en el ordenamiento jurídico peruano, tiene que ver con un cambio normativo basada en la Ley N° 28677, la cual contempla la ejecución extrajudicial de bienes muebles, y la judicial solo en diligencia de incautación. Y la Ley N° 28698, ejecuta la ejecución extrajudicial para programas de viviendas.

### 4.3. RECOMENDACIONES

Se debe contemplar una normativa especial para aplicar un contrato consensuado ante un notario, como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca, y para ello se deberá modificar el Código Civil permitiendo expresamente la vía extrajudicial, la cual logrará solucionar uno de los grandes problemas de la ejecución judicial de hipoteca, que viene a ser la celeridad procesal.

La ejecución extrajudicial de la hipoteca se daría partiendo de las características esenciales que hacen a la eficaz constitución de hipoteca tenemos al carácter de CONVENCIONALIDAD indicando que los Derechos Reales de Garantía solo pueden ser constituidos por contrato, celebrado por los legitimados y con las formas que la ley indica para cada tipo. Por lo tanto, la hipoteca reconoce como única fuente la CONVENCION O CONTRATO. Así se elimina la posibilidad de constituir hipotecas judiciales, legales o tacitas Es un criterio acertado el que ha adoptado el legislador puesto que aporta mayor seguridad jurídica. Por lo que de existir un contrato de por medio con las cláusulas específicas sobre el tipo de ejecución a la que convienen las partes dejaría de ser un asunto contencioso (deudor y acreedor) Se oficializa mediante Escritura Pública y luego se procede con su Inscripción en Registro Públicos

Se tendría que incorporar en la Ley N° 26662, Ley de Competencia Notarial en Asuntos No contenciosos otorgándole la facultad al Notario para la llevar a cabo este tipo de ejecución, quedando de esta manera:

## Título I

Artículo N° 01.- Asuntos no Contenciosos. - Los interesados pueden recurrir indistintamente ante el poder judicial o ante Notario para tramitar según corresponda los siguientes asuntos:

- 1.- Rectificación de Partida
- 2.- Adopción de Personas capaces
- 3.- Patrimonio Familiar
- 4.- Inventarios
- 5.- Comprobación de Testamentos
- 6.- Sucesión Intestada
- 7.- Ejecución Extrajudicial de Hipoteca

Asimismo, en el Código Civil se debería incorporar un artículo quedando de esta manera:

### EJECUCION DE LAS GARANTIAS HIPOTECARIAS

Artículo 1098.- Ejecución Extrajudicial

Se reconoce como única fuente la convención o contrato.



## REFERENCIAS

- Arevalo N. (enero-junio de 2017). La protección de las partes en los mecanismos de ejecución extrajudicial de las garantías mobiliarias reales, a partir de la eliminación de la prohibición del pacto comisorio. *Revista de Derecho Privado*(57), 1-37. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/3600/360055996015.pdf>
- Ariano E. (2016). *La ejecución de garantías reales en el Perú. antecedentes olvidados y perspectivas de reformas*. Lima \_ Perú: UNMS.
- ARIAS SCHREIBER PEZET M. (2011). *Exégesis del Código Civil peruano 1984*. Lima.
- Avendaño F. (s.f). LA EJECUCION DE LA HIPOTECA. *Temis*.
- Banco Central de Reserva del Perú. (2017). PROCESO DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS EN EL PERÚ. *Banco Central de Reserva del Perú*, 66.
- Banco Central de Reserva del Perú. (2017). *Reporte de la estabilidad financiera*. Lima: BCPR.
- Bastante V. (2013). MEDIACIÓN HIPOTECARIA: 180 UNA SOLUCIÓN AL PROBLEMA DEL SOBREENDEUDAMIENTO DE LOS PARTICULARES. *Universidad de Almería*.
- Blanco A. (2015). La intermediación hipotecaria: la mejor opción contra ejecución hipotecaria. *Revista Internacional de Estudios de Derecho Procesal y Arbitraje*.
- Bravo G. (2018). *Venta extrajudicial de finca hipotecada y dación en pago: Una propuesta de reforma legislativa*.

Caillaux J. (2019). *que lleva por título algunos problemas en la ejecución judicial de la hipoteca y las eventuales alternativas de solución frente a la finalidad que se persigue.*

Lima - Perú: Pontificia Universidad Católica del Peru.

Código Civil. (1984). Lima: Juristas Editores.

Hermoso N. (2015). *PROBLEMÁTICA REGISTRAL Y PROCESAL DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA JUDICIAL.* Salamanca - España: Universidad de Salamanca.

Jiménez L. y Sotomayor A. . (2010). La acumulación en la ejecución sobre bienes hipotecados . *TInDret. Revista para el análisis del derecho.*

Mejorada M. (s.f.). La soledad de la hipoteca. *Sociedd y Derecho.* Obtenido de <https://lpderecho.pe/la-soledad-de-la-hipoteca-por-martin-mejorada/>

Montes de Oca, A. (2017). Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos. *Scielo.*

Moreno L. (2014). *Régimen especial de ejecución de hipotecas - Ley N° 24.441.* Argentina: Revista de Derecho Procesal Civil y Comercial. Obtenido de <https://ar.ijeditores.com/articulos.php?idarticulo=68125&print=2>

Rodríguez J. (2019). *EL EJERCICIO ABUSIVO DE DERECHO COMO SUSTENTO DE CONTRADICCIÓN EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS REALES.* Chiclayo: UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO.

Rodriguez W. (2011). *Guia de investigación.* Lima: Universidad de Ciencias y Humanidades. Fondo Editorial.

Storani S. . (2005). *Ejecución Hipotecaria Extrajudicial Ley. 2441.* Argentina: Universidad Abierta Interamericana.

“La implementación de la ejecución de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca en el ordenamiento jurídico peruano”

Tejada J. (2015). *CONSECUENCIAS DEL CONTRATO DE GARANTÍA HIPOTECARIA EN LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN, EN EL PRIMER JUZGADO CIVIL DEL DISTRITO DE TARAPOTO EN EL PERIODO 2015*. Tarapoto - Perú: UNiversidad César Vallejo.

Torres G. (2017). *La inconstitucionalidad de la Ejecución hipotecaria extrajudicial*. Argentina: Universidad Empresarial Siglo 21 .

ANEXO 01

MATRIZ DE CONSITENCIA

TÍTULO: “LA IMPLEMENTACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA EXTRAJUDICIAL COMO VÍA PARALELA A LA EJECUCIÓN JUDICIAL DE LA HIPOTECA EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO”					
PROBLEMA	HIPÓTESIS	OBJETIVOS	VARIABLES	METODOLOGÍA	POBLACIÓN
¿Cómo se desarrollará la implementación de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial	La aplicación de la conciliación como vía alternativa a la ejecución de la hipoteca en el Código Civil, se daría desde la	<b>GENERAL</b>	<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>	<b>TIPO DE INVESTIGACIÓN:</b>	<b>POBLACIÓN</b>
		Analizar cómo se desarrollará la implementación de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial	La implementación de la hipoteca extrajudicial.	Básica – cualitativa - descriptiva	Legislación comparada sobre la ejecución de la hipoteca por vía extrajudicial.  Toda legislación nacional sobre la ejecución de la hipoteca por vía extrajudicial.
				<b>DISEÑO</b>	

en el ordenamiento jurídico peruano?	figura extrajudicial, generando garantías necesarias a los que intervienen en el proceso. Y la celebración de un contrato debe establecer una cláusula de ejecución notarial de hipoteca el cual debe ser	en el ordenamiento jurídico peruano.			
			<b>ESPECÍFICOS</b>	<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>	<b>TÉCNICA</b>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Analizar la ejecución de la hipoteca extrajudicial desde la doctrina.</li> <li>• Análisis sobre la ejecución de la hipoteca extrajudicial en la legislación</li> </ul>	La ejecución judicial de la hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrevista</li> <li>• Análisis de legislación nacional y comparada</li> <li>• Análisis de documentos</li> </ul>	
				<b>INSTRUMENTO</b>	<b>MUESTRA</b>
				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Guía de entrevista</li> <li>• Cuadro comparativo de legislación nacional</li> <li>• Ficha de</li> </ul>	Ley de Garantía Mobiliar Ley N° 28677,  Ley que facilita la constitución y ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias para programas de
				<b>MÉTODO DE ANÁLISIS DE DATOS</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exegético</li> <li>• Sistemático</li> </ul>				

	<p>consensuado por las partes.</p>	<p>nacional y comparada.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Analizar la viabilidad de realizar la ejecución de hipoteca en otra vía diferente a la judicial.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis</li> <li>• Ficha de resumen</li> </ul>	<p>viviendas Ley N° 28698.</p> <p>Legislación Comparada: en España Código Civil (1889), Ley Hipotecaria - Ley 1/2000 y el reglamento Hipotecario (1947) y en Argentina Ley 24.441 - Financiamiento De La Vivienda y La Construcción.</p>
--	------------------------------------	---	--	--	--