



**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

TESIS

**DETERMINACIÓN DEL USO DE LAS HIPOTECAS
SÁBANAS EN EL PROCESO ÚNICO DE
EJECUCIÓN, CHICLAYO PERIODO 2019**

PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

Autor:

Bach. Ciccía Carranza Agustin Miguel

Asesor:

Mg. Samillán Carrasco José Luis

[https://orcid.org/. 0000-0001-5499-2357](https://orcid.org/.0000-0001-5499-2357)

Línea de Investigación:

Ciencias Jurídicas

Pimentel – Perú

2022

Aprobación del jurado:

Dra. Barturen Mondragon Eliana Maritza
Presidente del jurado de tesis

Dr. Barrio De Mendoza Vasquez Robinson
Secretaria del jurado de tesis

Mg. Cabrera Leonardini Daniel Guillermo
Vocal del jurado de tesis

Dedicatoria

La presente tesis está dedicada para mis padres Dora y Miguel que me apoyaron en todo momento a pesar de las circunstancias, asimismo, quiero dedicar esta investigación a mi novia y a cada integrante de mi familia que fueron parte de mi formación como profesional.

Agradecimiento

Agradezco a Dios por permitirme culminar mi formación universitaria de manera satisfactoria, de igual forma, agradecer infinitamente a mis padres y familiares que me han guiado y apoyado en cada paso de mi vida.

Resumen

En la presente investigación determina el uso de las hipotecas sábanas en el proceso único de ejecución Chiclayo Periodo 2019, en donde se analizó la accesoriedad, rango hipotecario, prohibición de desposesión, persecutoriedad, constitución por el Registro Público, preferencia y venta judicial. El problema puede resumirse en que para algunos jueces la hipoteca sábana o abierta ya no existiría en el ordenamiento jurídico por la derogación del primer párrafo artículo 172 de la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros, por lo que en la constitución de las hipotecas se debería determinar la obligación que garantiza o que las obligaciones a garantizarse deberán ser, como mínimo, determinables; en caso contrario, no se podrá despachar ejecución en los procesos de ejecución de garantías porque las hipotecas no “garantizarían” las obligaciones que se pretenden cobrar a través del proceso único de ejecución, así mismo la presente investigación constituye un tipo descriptivo, con un estudio de corte transversal al partir de la observacional que analiza datos de variables recopiladas sobre una población, la cual está constituida por 1852 especialistas según datos del Colegio de Abogados de Lambayeque en el periodo 2019-2020, en los cuales como muestra se tomaron 50 informantes, para finalmente tener en cuenta que si se determina el uso de hipotecas sábanas entonces se respalda las obligaciones asumidas por la empresa bajo un proceso único de ejecución.

Palabras Clave: hipotecas, hipotecas sábanas, proceso de ejecución

Abstract

In the present investigation, the use of sheet mortgages is determined in the unique Chiclayo Period 2019 execution process, where the accessory, mortgage rank, prohibition of dispossession, persecution, constitution by the Public Registry, preference and judicial sale was analyzed. The problem can be summarized in that for some judges the open or sheet mortgage would no longer exist in the legal system due to the repeal of the first paragraph article 172 of the General Law of the Financial and Insurance System, so that in the constitution of mortgages It should determine the obligation that guarantees or that the obligations to be guaranteed must be, at least, determinable; Otherwise, foreclosure cannot be dispatched in the guarantee foreclosure processes because the mortgages would not "guarantee" the obligations that are intended to be collected through the single execution process. Likewise, this research constitutes a descriptive type, with a study cross-sectional from the observational one that analyzes data of variables collected on a population, which is made up of 1852 specialists according to data from the Lambayeque Bar Association in the period 2019-2020, in which 50 informants were taken as a sample, to finally take into account that if the use of mortgages is determined then the obligations assumed by the company are supported under a single execution process.

Keyword: *mortgages, savanna mortgages, foreclosure process*

INDICE

Dedicatoria	iii
Agradecimiento.....	iv
Resumen	v
Abstract	vi
INDICE	vii
I. INTRODUCCION	9
1.1. Realidad problemática	10
1.1.1. Internacional.....	10
1.1.2. Nacional	11
1.2. Antecedentes de estudio	14
1.2.1. Internacionales	14
1.2.2. Nacionales.....	16
1.2.3. Locales	18
1.3. Abordaje teorico.....	19
1.3.1. Fundamentación teorica y jurídica uso de la hipotecas sábana en el proceso único de ejecucion	19
1.3.1.1. La hipoteca: clasificación	24
1.3.1.2. La hipoteca en la legislación peruana	26
1.3.1.3. La hipoteca sábana o abierta	26
1.3.1.4. Argumentos adicionales a favor de la hipoteca sábana o abierta	29
1.3.1.5. La hipoteca y las obligaciones existentes y futuras.....	34
1.3.2. Marco conceptual	37
1.4. Formulación del problema	38
1.5. Justificación e importancia.....	38
1.6. Hipotesis.....	39
1.7. Objetivos.....	40

1.7.1. Objetivo General.....	40
1.7.2. Especifico	40
II. MATERIAL Y METODO	41
2.1. Tipo y Diseño de Investigación.....	41
2.1.1. Tipo de Investigación.....	41
2.1.2. Diseño de Investigación	41
2.2. Población y muestra.	41
2.2.1. Población.....	41
2.2.2. Muestra	41
2.3. Variables y Operacionalización.....	42
2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.	45
2.5. Procedimientos de análisis de datos.	47
2.6. Criterios éticos.....	47
2.7. Criterios de Rigor Científicos	47
III. RESULTADOS	49
3.1. Resultados en tablas y figuras.....	49
3.2. Discusión de resultados.....	59
3.3. Aporte practico.....	65
3.3.1. Fundamentacion del aporte práctico	65
3.3.2. Construcción del aporte práctico	66
IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	68
RECOMENDACIONES	70
REFERENCIAS.....	71
ANEXOS.....	76

I. INTRODUCCION

En la presente investigación se desarrolla como planteamiento del problema la siguiente interrogante ¿existe la carencia de eficacia y funcionamiento de las hipotecas sábanas como un mecanismo limitado para garantizar cualquier clase de obligaciones dinerarias? Esta interrogante surge debido a que la garantía sábana no apareció por primera vez con la ley n°26702, la legislación nacional siempre dotó de garantía sábana a las entidades del sistema financiero, esto con el fin de que los bancos gocen de mecanismos expeditivos para asegurar la recuperación de sus créditos. posteriormente, los jueces, en un proceso único de ejecución, se encontraban con la disyuntiva de cómo resolver en función a que la hipoteca sábana no existía en nuestro ordenamiento jurídico, es decir, ya no había una base legal que respalde las garantías sábanas frente a entidades del sistema financiero debido a la derogación del primer párrafo del art. 172 de la ley general del sistema financiero y de seguros.

Asimismo, el criterio que viene adoptando la segunda sala civil subespecializada en lo comercial de lima, que, bajo una tesis antojadiza y sin analizar la finalidad de la institución jurídica de la hipoteca, vienen desconociendo la posibilidad de que, las hipotecas sobre obligaciones futuras, tengan eficacia.

1.1. Realidad problemática

1.1.1. Internacional

Los antecedentes de las garantías sábanas se remontan a 1931. Es por ello que de acuerdo a Varsi y Torres (2019), varias normas se ocupan de ello, tomando en consideración proceso legislativo el cual se desprende de la legislación nacional que siempre ha previsto un Velo de Garantía a las entidades del sistema financiero, es por ello que Risco (2017), explica que dada la evidente importancia de la recuperación del crédito en el financiamiento institucional, la idea es que los bancos utilicen mecanismos rápidos para asegurar la recuperación de sus deudas. Pastrana (2018), explica que el sistema financiero está integrado por los diversos sujetos que operan recibiendo depósitos del público y otorgando préstamos con cargo a estos depósitos. Si bien no todas las entidades del sistema captan ahorros, la mayoría lo hace, por lo que la circulación de dinero a través del crédito no solo es un riesgo para los banqueros, sino también para el público. Además, Alarcón (2019), señala que la oferta de dinero institucional en circulación (préstamos bancarios) es muy superior a la que se encuentra en otros sectores (crédito directo entre proveedores y consumidores). Por tanto, el riesgo de crédito bancario es el riesgo de la economía en su conjunto.

Conforme a lo explicado por Perales (2018), La hipoteca que garantiza obligaciones futuras o eventuales es una hipoteca de seguridad denominada de máximo, ya que a través de ella lo que se busca es que en el Registro se publicite el importe del gravamen, que no es otra cosa que el máximo de la responsabilidad que pesará sobre el bien, así mismo Gomez (2017), señala que para con ello es necesario pagar al futuro acreedor garantizado, sin precisar la obligación y su cuantía que será determinada por medios extra registrales y en el futuro.

Las características de la hipoteca son la accesoriedad, rango hipotecario, prohibición de desposesión, persecutoriedad, constitución por el Registro Público, preferencia y venta judicial. La hipoteca solamente garantiza el

cumplimiento de cualquier obligación dineraria y recae sobre bienes inmuebles inscritos (Poder Judicial del Estado de México, 2018).

1.1.2. Nacional

Dentro de la legislación peruana Becerra, Gomez y Villamar (2018), explica que se establecen posiciones en las que se entorpece el normal funcionamiento que se lleva a cabo en las relaciones comerciales donde intervienen las entidades del sistema financiero y los ciudadanos de a pie, restándole toda utilidad práctica al sistema de garantías que es un factor determinante para la obtención de los créditos y su recuperación.

Sin embargo, el Código Civil vigente tuvo una gran novedad con respecto a los anteriores códigos civiles, y ello se debió básicamente al avance en el estudio científico de la institución de la hipoteca, destacándose su importancia en una economía donde el crédito y la propiedad son sus principales pilares; por ello el legislador de 1984 reguló a la hipoteca sobre obligaciones futuras, precisando en su artículo 1104 lo siguiente: “La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual”.

La denominada garantía sábana, de acuerdo a lo señalado por Rodriguez (2020), el cual explica que en virtud de la cual el deudor de una empresa del Sistema Financiero puede constituir una garantía real, para respaldar todas las obligaciones contraídas con esta empresa, sean directas o indirectas, existentes o futuras. Así mismo Alejos (2018), señala que la denominada garantía general no ampara las garantías depositadas por terceros a favor de una institución financiera, pues en este caso las obligaciones cubiertas por la garantía serán únicamente aquellas que hayan sido expresamente especificadas por el deudor en el respectivo contrato de garantía. Ariano (2017), explica que esta excepción protege el patrimonio del tercero, ya que no tiene por objeto obligar al tercero a cumplir con las obligaciones presentes o futuras del deudor, en cuya generación no participó o de las que simplemente no tiene conocimiento.

Esta disposición legal Cárdenas (2018), explica que el legislador, además de regular la hipoteca ordinaria o de tráfico, también estableció la posibilidad de que se constituyan hipotecas de seguridad, es por ello que Franciskovic (2017), explica que siendo que está hipoteca sobre obligaciones futuras o eventuales puede ser otorgada ya sea por el propio deudor (en caso sea el propietario del inmueble) o por cualquier tercero (propietario del inmueble) que manifieste su voluntad para tal efecto; ello es así porque la norma no prohíbe dicho poder de disposición.

Esta hipoteca permite que se constituya una garantía real por una obligación dineraria aún no existente y que tal vez no llegue a existir, pero ya le aseguró al futuro acreedor su rango y preferencia para el pago de su crédito en caso nazca. En tal sentido Morales (2007):

Afirman que uno de los objetivos de la regulación de la hipoteca sobre obligaciones futuras o eventuales reside en el hecho de asegurar al acreedor un rango o prelación respecto de la potencial ejecución de una obligación no existente, pero con grandes probabilidades de ser contraída en el futuro. En ese sentido, sino surge la obligación futura, la hipoteca no surtirá efecto alguno debiendo, en consecuencia, deberá extinguirse o cancelarse (p. 608).

De acuerdo a ellos se llega a establecer que si dicha interpretación fuera la correcta entonces la hipoteca regulada en el Código Civil tendría mayor alcance que las hipotecas a favor de las entidades del Sistema Financiero, lo cual, evidentemente, sería una contradicción, ya que el legislador de la Ley N.º26702 quería precisamente proteger en mayor medida a las entidades del Sistema Financiero, y con ello atenuar el riesgo de los ahorristas porque el dinero que prestan las entidades bancarias al fin y al cabo le pertenece al ciudadano de a pie (Gil, 2018).

Véase que el artículo 1104 del Código Civil permite que la hipoteca garantice obligaciones futuras o eventuales y no hace distinción si quien hipoteca el bien es el deudor o un tercero, de lo que se colige que la intención del legislador es permitir que ya sea el deudor propietario o que un tercero pueda hipotecar

sus inmuebles a favor del acreedor (sin importar si es una entidad del Sistema Financiero).

Desde realidad Problemática y a través de la propia observación del investigador se precisan las siguientes **manifestaciones**:

- a) La falta de vigencia y funcionamiento de las hipotecas sábanas en el medio
- b) Posibilidad de hipotecar un bien a fin de garantizar cualquier clase de obligaciones dinerarias presentes
- c) Posibilidad de que las hipotecas sobre obligaciones futuras tengan eficacia

Por tal motivo, se abocan a brindar la posición acerca de la vigencia y funcionamiento de las hipotecas sábanas en el medio, para ello deberemos analizar en primer lugar a la hipoteca como acto jurídico creador de un derecho a favor del acreedor y sus diversas clases, lo que nos permitirá entender que el ordenamiento jurídico sí permite la posibilidad de hipotecar un bien a fin de garantizar cualquier clase de obligaciones dinerarias presentes y/o futuras tanto a favor de los bancos como de cualquier otra persona, a pesar de la derogación del artículo 172 de la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros.

Las **causas** del problema investigado son:

NORMATIVAS: El problema puede resumirse en que para algunos jueces la hipoteca sábana o abierta ya no existiría en el ordenamiento jurídico por la derogación del primer párrafo artículo 172 de la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros, por lo que en la constitución de las hipotecas se debería determinar la obligación que garantiza o que las obligaciones a garantizarse deberán ser, como mínimo, determinables; en caso contrario, no se podrá despachar ejecución en los procesos de ejecución de garantías porque las hipotecas no “garantizarían” las obligaciones que se pretenden cobrar a través del proceso único de ejecución.

PRACTICAS: Básicamente es realizada con motivo de la preocupación que nos causa el criterio que viene adoptando la Segunda Sala Civil Subespecialidad en lo Comercial de Lima, que, bajo una tesis antojadiza y sin analizar la finalidad de la institución jurídica de la hipoteca, viene desconociendo la posibilidad de que las hipotecas sobre obligaciones futuras tengan eficacia.

El **objeto de estudio** es hipotecas sábanas

Fundamentación teorica y jurídica uso de la hipotecas sábana en el proceso único de ejecución

1.2. Antecedentes de estudio

1.2.1. Internacionales

Miles (2018), afirma que: “se ha llegado a la conclusión de que este punto es válido, pero se ha desarrollado la evidencia necesaria para eliminar los conflictos doctrinales que ha creado, alcanzando una validez fundamental en la práctica profesional, el comercio y la jurisprudencia. De hecho, la ley fue creada como una institución legal y práctica, y si es constantemente atacada, no tendrá éxito. Así mismo las ventajas proporcionadas, tienen que ver con la reducción de los precios hipotecarios y el mayor acceso al crédito, este régimen hipotecario es una parte integral del sistema de garantías reales en nuestra legislación, la parte débil no puede ser excluida. al mismo tiempo, afecta el sistema de crédito del país en el cual los acreedores y prestatarios trabajan satisfactoriamente, esto nos lleva a delimitar que las oportunidades de crédito deben ser iguales para todas aquellas personas que deseen acceder a uno, siempre y cuando cumplan con los requisitos que solicita la entidad”.

Azofra (2017), establece que: “las partes hipotecarias que flotan bajo una garantía de varios pasivos tienen un incentivo completo y legal, en oposición al derecho de copropiedad o retención de préstamos respaldados por hipotecas. Por lo tanto, pueden crear una comunidad romana de hipotecas

(que no debe corresponder a la relación matemática de cada prestamista con el monto del préstamo garantizado) o en alemán. Cuando se forma una hipoteca alemana, solo se ven afectados por las reglas internas de distribución de los resultados de la hipoteca variable sobre préstamos hipotecarios (hipoteca hipotecaria asumida y obligación hipotecaria general, por defecto en cualquiera, cualquiera o todos los préstamos garantizados). Los terceros no sufren esta incertidumbre, y la estabilidad de las cuotas nacionales no protege las cuotas en gran medida, porque están interesados en conocer la responsabilidad hipotecaria máxima por la cual cada activo es responsable”.

Carbajo (2018), en su investigación logra establecer que para el primer planteamiento de reforma de la Ley 1/2013 en los ordenamientos jurídicos colombiano y mexicano, se excluye esta posibilidad, pues el problema no radica en la ausencia de la ley en materia de cláusulas negativas, sino en su ineficacia. Sin embargo, se considera potencialmente relevante para estos ordenamientos jurídicos, el tema del intercambio en este caso, la obligación de los aseguradores de poder abusar de las cláusulas al registrar los contratos de garantía (art. 248 LH), ambos surgen de la clara ineficacia de ambos países iberoamericanos en este sentido, y por su parecido con España en cuanto a la regulación de esta institución jurídica, que se remonta a su época colonial.

Durán (2017), explica que, la demanda de inversión también puede operar bajo su lado especulativo al explotar los beneficios que surgen de las diferencias en la información del mercado, desviando los precios de sus fundamentos o simplemente superando las expectativas apreciativas. Bajo esta última función, la demanda de inversión en vivienda puede hacer que los precios suban bruscamente y el crédito puede desempeñar un papel importante en la transmisión de estos efectos al mercado. En este trabajo investigamos el impacto del crédito en los precios de la vivienda, a partir de la presencia de agentes de inversión en el mercado colombiano. Para lograr este objetivo, y dadas las restricciones de información sobre transacciones individuales de vivienda, se utilizó como variable proxy el rango de participaciones de deudores cuya recuperación de la deuda se refirió a la constitución de tres o más hipotecas en cada período. La metodología de

investigación se basó en la estimación de modelos econométricos de umbral para el período de marzo de 1988 a diciembre de 2015 con el fin de determinar el impacto del crédito en el crecimiento de los precios, teniendo en cuenta los principios de mercado y el estado de participación de los agentes.

García (2018), explica que este crecimiento de la cifra estuvo impulsado, entre otros factores, por la mejora del nivel de vida, la disminución del poder adquisitivo de los jubilados, los cambios en la estructura de la vivienda y la falta de apoyo al grupo dependiente. Además, en España la implantación de este índice se presenta como muy positiva debido a la cultura de propiedad familiar que está fuertemente arraigada en nuestro país. En nuestra población existe una abrumadora cantidad de personas mayores de 65 años que tienen más de una familia

1.2.2. Nacionales

Becerra, Gómez y Villamar (2018), llegar a determinar bajo análisis que: “una hipoteca es una institución legal que tiene raíces antiguas y está diseñada para proporcionar seguridad para el cumplimiento de las obligaciones, principalmente para la emisión o incumplimiento de la misma, especialmente si tiene alguna forma de cálculo cuantitativo o está asociada con el pago de multas. fueron sentenciados. En este sentido, los principios de la regulación civil siempre tienen como objetivo garantizar la seguridad jurídica tanto para el acreedor como para el deudor; consecuentemente al intentar garantizar la equivalencia, por un lado, permite a la persona que se ha beneficiado y espera de su compensación, así como al propietario de la propiedad afectada (no siempre en deuda), realizar la función principal de asegurarla, con la confianza de que El prestamista no usará sus términos; forzando el pago o devolución de beneficios”.

Risco (2014), expresa que: “una hipoteca es una garantía real que pertenece solo a bienes inmuebles y se creó para garantizar el cumplimiento de una o más obligaciones, propias o de terceros. Esto garantiza el no desplazamiento; en otras palabras, no significa la pérdida del deudor. Esta garantía no se otorga mediante la adquisición de la propiedad, sino a través de la influencia legal de la propiedad a través del registro, que permite su venta judicial y cobro

preferencial en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, teniendo en cuenta que dicho medio para la obtención de un crédito recae sobre el compromiso de pago al que está obligado el deudor”.

Huamán (2019), hace referencia que: “en función al cumplimiento obligatorio del principio de buena voluntad como límite legal de un préstamo hipotecario, en la fase previa a la negociación, a través de la "Obligación de información" - "Garantías preliminares", para restablecer la igualdad de conocimiento entre los acreedores acreditados, obligados (conocedores) y la formación adecuada de los conocimientos expresados. (información precisa, oportuna y transparente); Esto lleva a la plena utilización de la libertad contractual en un contexto bilateral: libertad contractual y libertad contractual libre. Así mismo bajo esta investigación se busca poner en evidencia los compromisos que asume el deudor al momento de obtener un crédito hipotecario, y también los problemas que pueda generar esta”.

Soriano (2016), establece que: “aunque el estado socioeconómico de los pensionistas mayores de 65 años pertenece a varios fondos de pensiones, casi todos necesitan ingresos adicionales, por lo que en esta situación es necesario tomar medidas que permitan al Estado mejora de los niveles de vida, llegando así a optar en muchos casos dar como bien en garantía su vivienda para recibir un liquidez mensual como fondo de jubilación, siempre y cuando se cumplan los requisitos que la norma especial establece”.

Echenique (2017), expresa que: “el acreedor solo tiene derecho al valor de venta de la propiedad prometida. Esto no significa ejercer un derecho real en la práctica, sino ejercer un derecho procesal subjetivo, porque en caso de incumplimiento de la obligación por parte del deudor, el otro trabajo, como cualquier otro titular de derechos, es un acreedor. para solicitar la venta de bienes en los tribunales para cumplir con la obligación. La diferencia entre un acreedor no garantizado y una persona comprometida en este caso es una prioridad, ya que la ley permite alcanzar su objetivo final con fiabilidad y eficiencia mediante el uso adicional de dos derechos procesales subjetivos (persecución y privilegio)”.

Por su parte Solórzano (2019), expresa que: “la transferencia de derechos es una institución común que no se puede interpretar, y la restricción (período de validez) para otra entidad jurídica de la misma categoría es básicamente la única forma de calcular el período de validez. La razón de la ley, que es específica y completa pero no interpretada, de acuerdo con la interpretación del Tribunal de Registro del Estado por un período especificado en la ley, si cumple las funciones de administración pública, sus decisiones no tienen el carácter o rango de ley, porque esta función pertenece a La legislatura. Uno representa al ejecutivo, el otro a la legislatura, y el otro no puede interferir en el proceso de cambiar la fecha de vencimiento. En este caso, si la interpretación de la ley es incorrecta, entonces el poder judicial, que tiene una vasta experiencia en la interpretación errónea (civil) de la naturaleza, pero no el registro, la institución”.

1.2.3. Locales

Hernández (2019), expresa que: “las consecuencias de la hipoteca a favor de la persona comprometida son el enjuiciamiento, la prioridad y la venta de la propiedad en el tribunal, que puede determinar la pérdida de la propiedad en caso de violación de la obligación garantizada. Esto puede ser contrario al derecho de propiedad cuando se le otorga el derecho, pero el propietario no ha comenzado a votar sobre ningún proceso; garantía original emitida por el propietario registrado del propietario anterior; Circunstancias que podrían conducir a una posible pérdida de propiedad en relación con la prenda o pérdida de propiedad en una subasta por el futuro tribunal”.

Escobedo (2013), hace referencia que: “la exclusión de una hipoteca unilateral, el acreedor no reconoce el derecho a su favor en las normas de los registros públicos y el sistema legal. Si el contribuyente no interfiere en la constitución de la hipoteca y no se define la obligación entre el deudor y el contribuyente, este debe proponer medidas apropiadas para cancelar la hipoteca unilateral sin violar los derechos del propietario del registro”.

Ramírez (2015), expresa que: “se puede demostrar claramente que el número de motivos para la cancelación de un préstamo hipotecario, regulado por el Artículo 1122 del Código Civil, es una cuadrícula cuantitativa, porque los registros de registro para la cancelación de los derechos hipotecarios muestran que no están regulados por reglas especiales. Objeto de estudio de este artículo”.

Galvan (2012), establece que: “la hipoteca está garantizada por nuestra legislatura, primero regulada por ley, 637 en 1991, y más tarde por 2 27,287 - Nombre del préstamo hipotecario - TCHN, a diferencia de otros nombres de hipotecas, el Artículo 240 de la Ley de Valores. Un certificado de préstamo hipotecario es un pedido y es un instrumento de financiación porque le permite proporcionar una garantía preexistente. En otras palabras, este nombre significa dos derechos: un préstamo y una garantía”.

1.3. Abordaje teórico

1.3.1. Fundamentación teórica y jurídica uso de la hipotecas sábana en el proceso único de ejecución

El Código Civil dispone en su artículo 1097 lo siguiente:

“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”.

Es claro que cuando el legislador estableció que la hipoteca garantiza el cumplimiento de cualquier obligación, se refiere única y exclusivamente a cualquier obligación dineraria, esto quiere decir que las obligaciones de dar, hacer y no hacer que no puedan ser cuantificadas en dinero no podrán ser garantizadas con la hipoteca.

Por ello, se coincide con el profesor Ramón Roca Sastre cuando enseñaba sobre la hipoteca lo siguiente:

Es un derecho real que, ya de momento, sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera sea su titular, al poder exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento del crédito territorial (Roca, 1998).

En la misma línea de ideas, Díez (2012) indica que la hipoteca es:

“Un derecho real de garantía que otorga a su titular una facultad de realización del valor de los bienes sobre los que recae para el aseguramiento de una obligación determinada si esta no resulta cumplida adecuadamente. La realización del valor se produce mediante la enajenación de los bienes, llevada a cabo judicialmente por regla general, y entregando el precio obtenido con la enajenación al acreedor” (p. 361 – 381).

Bajo dicho contexto, consiguieron señalar como características de la hipoteca las siguientes:

a) Accesoriedad

La importancia y funcionalidad de la hipoteca radica en que, para que tenga eficacia, deberá existir siempre una obligación dineraria a la cual garantiza; ello no quiere decir que la obligación debe existir de manera previa al nacimiento de la hipoteca o simultáneamente, ya que es posible la existencia de hipotecas que garanticen obligaciones futuras. En este caso, “la garantía solo será eficaz una vez que la obligación garantizada llegue a generarse, lo cual implica esperar que la obligación principal sea contraída” (Morales, 2007, p. 608); esto se sustenta por el rango hipotecario que seguidamente se explicará.

b) Rango hipotecario

El rango hipotecario se genera desde la fecha de inscripción de la hipoteca en los Registros Públicos, sin considerar la fecha de nacimiento de la obligación; esta característica de la hipoteca es la que permite afirmar la posibilidad de las hipotecas sobre obligaciones futuras o eventuales. Al respecto, la doctrina nos explica lo siguiente:

El carácter estrictamente formal y público de la hipoteca y la atribución directa de la propiedad se manifiestan fundamentalmente en el concepto de bono hipotecario. El carácter accesorio de la hipoteca como derecho de garantía complementa el cuerpo formal y público del título. La calificación consiste en la inscripción en el registro con independencia de la existencia y vigencia del crédito y se mantendrá mientras se mantenga la inscripción con independencia de la extinción del crédito. El cargo se estructura así formalmente a través del registro y es autónomo (pero dependiente) del crédito. (Álvarez, 1986).

c) Prohibición de desposesión

La hipoteca se diferencia de otras garantías reales precisamente en que el acreedor no tendrá derecho a poseer el inmueble hipotecado, es decir, el inmueble hipotecado quedará en posesión del propietario del bien, que puede ser el deudor o un tercero.

Ello significa, naturalmente, que el hipotecante podrá continuar utilizando los bienes y extrayendo de ellos los rendimientos, frutos o productos que pueda producir. Lo que significa mantener la productividad de tales bienes con independencia de las manos a que puedan pasar los valores de producción (Díez, 2012).

d) Persecutoriedad

El carácter persecutorio de la hipoteca implica que así el inmueble cambie de titular, el acreedor que cuenta con la garantía hipotecaria a su favor podrá realizar el bien a través del proceso judicial para tal efecto, de ello se desprende que la hipoteca no imposibilita la facultad de disposición sobre los

bienes, por ello el titular del bien podrá venderlo, gravarlo, etc.; pero los terceros deberán tener presente a la hipoteca ya registrada y, como tal, asumen dicho gravamen. Ello es así porque:

El carácter real consiste en que la situación de gravamen se va transmitiendo con la cosa misma y sujeta a todos los sucesivos propietarios que tienen el deber jurídico de soportarla y de quedar sujetos por ella. Y esto es, cabalmente, lo que significa que el titular de los derechos pueda hacerlos efectivos sobre las cosas quienquiera que sea en cada momento su propietario. [...] la hipoteca es eficaz cualquiera que sea el poseedor o propietario de los bienes. El constituyente continúa teniendo el poder dispositivo y, por consiguiente, puede realizar enajenaciones, pero el adquirente queda sujeto a la misma responsabilidad que tenía el transmitente. Los terceros adquieren los bienes con el gravamen hipotecario si este consta en el Registro, y no tienen ninguna razón para poder alegar alguna dosis de buena fe que hiciera frente a ellos ineficaz el gravamen (Díez, 2012)

e) El registro es constitutivo

No alegaron un desconocimiento de la existencia de la hipoteca ya que esta nace desde su inscripción en los Registros Públicos, y ello implica necesariamente que solamente los inmuebles registrados podrán ser afectados con hipoteca, quedando fuera de dicha posibilidad los inmuebles inmatriculados. Por ello se dice lo siguiente:

Que una de las características del derecho real de hipoteca es su estrecha relación con los principios de publicidad registral, puesto que la inscripción del nacimiento del gravamen en el Registro de la Propiedad es constitutiva del derecho real (Díez, 2012).

f) Preferencia

El acreedor que tiene a su favor una hipoteca tendrá preferencia sobre los demás acreedores para cobrar su crédito con el importe del producto de la venta judicial del bien inmueble hipotecado, ello siempre y cuando dicha hipoteca esté registrada con anterioridad a cualquier otro gravamen.

Sobre este tema, consideran que la hipoteca, al igual que el embargo, tendrán preferencia de acuerdo con el tiempo de su inscripción, esto implica que será el Registro quien otorgue la preferencia al acreedor, por lo que no puede considerarse a esta preferencia como un privilegio. Al respecto, se define al privilegio de la siguiente forma:

“Un estatus privilegiado sobre los demás en igualdad de condiciones; [...] En general, los autores entienden el privilegio como la prerrogativa o gracia concedida a alguien, aliviándole de un peso o carga, o otorgándole un derecho del que no gozan los demás. Además, cualquier favor, premio, favor o prioridad [...]. [...] El privilegio que el Código Civil y las leyes otorgan a ciertos acreedores en el recobro del crédito en caso de concurso. No puede tener otro título que el de ley; mientras que el deudor no puede establecer contractualmente prioridades de pago”. Los privilegios se transmiten como accesorios de los créditos a los cesionarios y sucesores de los acreedores, los cuales pueden ejercerlos como los mismos cedentes (Cabanellas, 1976)

El privilegio va unido a ciertos créditos, mientras que la hipoteca es un derecho real que garantiza un crédito, por lo que no puede otorgar un privilegio al acreedor por no ser el crédito, sino simplemente otorga una preferencia a favor del acreedor para satisfacer su crédito con preferencia de otros acreedores solo respecto de lo obtenido con la venta judicial del inmueble hipotecado.

g) Venta judicial

Los bienes hipotecados podrán ser vendidos solo judicialmente, esto implica que deberá llevarse a cabo un proceso judicial, el cual tendrá como pretensión el pago del dinero que se le debe al acreedor; y de no cumplir el deudor con el pago, el juez ordenará la venta judicial del inmueble que garantiza dicho crédito, esto implica que la única pretensión que se ventilará en el proceso judicial (de ejecución o de cognición) será la del pago de la suma de dinero; sobre ella es la que girará todo el proceso y no como erróneamente se pretendía hacer creer, que es un proceso de ejecución de garantías, ello porque las garantías no se ejecutan, se ejecutan las obligaciones, y, en este caso, las obligaciones dinerarias.

Por ello, “se destaca, igualmente, que el derecho es de realización del valor que ha de llevarse a cabo a través de los procedimientos judiciales legalmente establecidos, lo que significa que también en la hipoteca rige la prohibición del pacto comisorio establecida con carácter general” (Diez, 2012).

1.3.1.1. La hipoteca: clasificación

Las hipotecas pueden clasificarse en hipotecas voluntarias e hipotecas legales: la primera de las mencionadas se origina por acuerdo de las partes o por decisión unilateral de quien se encuentra facultado para hipotecar el inmueble, es decir, su fuente creadora es la autonomía privada y el poder de disposición del propietario de un bien inmueble; mientras que la segunda se constituye por una disposición legal, es decir, por imperio de la ley. En tal sentido, se ha dicho lo siguiente:

La hipoteca voluntaria se constituye en virtud de un negocio jurídico establecido entre el hipotecante y el beneficiario de la garantía que es el acreedor. En ocasiones se admite la posible constitución unilateral de la hipoteca además de la normal que es convencional o contractual. Al lado de las hipotecas voluntarias aparecen las hipotecas legales cuando es una concreta disposición legal la que las constituye (Diez, 2012).

Ahora bien, las hipotecas voluntarias a su vez pueden subdividirse en:

a) Hipoteca ordinaria o de tráfico

Puig (1989) nos enseña lo siguiente: Hipoteca ordinaria o de tráfico es la que garantiza una obligación existente y predeterminada, de modo que la fe pública del Registro ampara tanto la existencia del derecho real de garantía como la existencia y cuantía de la obligación asegurada.

Entonces se entiende que la hipoteca ordinaria o de tráfico es aquella hipoteca que garantiza una obligación existente y determinada; por ejemplo, en la hipoteca se pacta que la hipoteca garantizará hasta por US\$100 000,00 el préstamo XXXXX otorgado por la suma de US\$50 000,00, de lo que se colige que el inmueble hipotecado responderá hasta por el monto de la hipoteca y el

único préstamo XXXXX garantizado es el que fue otorgado por US\$50 000,00, por ende dicha hipoteca únicamente garantizará dicha obligación.

b) Hipoteca de seguridad

Siguiendo a la doctrina española, la hipoteca de seguridad “es la constituida en garantía de una obligación de existencia todavía dudosa o de cuantía indeterminada, por lo que la fe pública registral solo cubre la existencia de la garantía real, mientras la existencia y particularidades del crédito deberán probarse, en momento oportuno, por medios extrarregistrales” (Puig, 1989)

En el mismo sentido, el profesor español Álvarez (1986) respecto de las hipotecas de seguridad nos enseña “que se puede constituir hipoteca sin determinar el crédito garantizado, concretándose el mismo por medios extrarregistrales”.

Dentro de esta variedad de hipotecas se tiene, pues, a las hipotecas sobre obligaciones futuras y las denominadas hipotecas sábanas o abiertas las que serán objeto de análisis seguidamente.

c) Hipoteca mixta

Estas hipotecas no son comúnmente afirmadas por la doctrina, pero se subyace de las definiciones otorgadas por la misma acerca de la hipoteca de tráfico y de seguridad.

En puridad, en estas hipotecas se garantizan obligaciones determinadas, determinables e indeterminadas.

Así lo ha entendido nuestra Corte Suprema, cuando explica lo siguiente:

“La Hipoteca Mixta, que se constituye para garantizar no solo para garantizar las obligaciones determinadas al momento de la suscripción del título, sino además obligaciones determinables o futuras no previstas anteladamente. Así, el artículo 1104 del Código Civil, permite garantizar una obligación futura o eventual a través de una hipoteca”.

1.3.1.2. La hipoteca en la legislación peruana

En este sentido, según lo previsto en el artículo 1097 del Código Civil, la hipoteca es un derecho real accesorio que se constituye sobre un inmueble para garantizar el pago de una obligación del deudor en beneficio del acreedor beneficiario del préstamo, por un acto jurídico por el que se crea un derecho real de garantía, que respeta sus propias obligaciones o las de terceros. Y, en caso de incumplimiento de la obligación, pero sólo para el pago de la obligación asegurada y nada más, se asegura al acreedor la posibilidad de recuperar en subasta la cantidad que se le adeuda, después de un procedimiento, el bien que asegura el pago de la obligación del contratista, prevaleciendo sobre cualquier acreedor.

Para su validez el artículo 1099 del Código Civil, señala como requisitos los siguientes presupuestos: “que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para este efecto conforme a ley; que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable y que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble”

1.3.1.3. La hipoteca sábana o abierta

El Código Civil vigente tuvo una gran novedad con respecto de los anteriores códigos civiles, y ello se debió básicamente al avance en el estudio científico de la institución de la hipoteca, destacándose su importancia en una economía donde el crédito y la propiedad son sus principales pilares; por ello el legislador de 1984 reguló a la hipoteca sobre obligaciones futuras, precisando en su artículo 1104 lo siguiente: “La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual”.

Esta disposición legal implica que el legislador, además de regular la hipoteca ordinaria o de tráfico, también estableció la posibilidad de que se constituyan hipotecas de seguridad, siendo que esta hipoteca sobre obligaciones futuras o eventuales puede ser otorgada ya sea por el propio deudor (en caso sea el propietario del inmueble) o por cualquier tercero (propietario del inmueble) que

manifieste su voluntad para tal efecto; ello es así porque la norma no prohíbe dicho poder de disposición.

Para la mayor parte de la jurisprudencia y la doctrina, el segundo párrafo del derogado artículo 172 de la Ley N.º26702 debía interpretarse en el sentido que prohibía que un tercero pueda hipotecar su inmueble a fin de garantizar obligaciones futuras, es decir, obligaciones determinables e indeterminadas.

Si dicha interpretación fuera la correcta entonces la hipoteca regulada en el Código Civil tendría mayor alcance que las hipotecas a favor de las entidades del Sistema Financiero, lo cual, evidentemente, sería una contradicción, ya que el legislador de la Ley N.º26702 quería precisamente proteger en mayor medida a las entidades del Sistema Financiero, y con ello atenuar el riesgo de los ahorristas porque el dinero que prestan las entidades bancarias al fin y al cabo le pertenece al ciudadano de a pie.

Véase que el artículo 1104 del Código Civil permite que la hipoteca garantice obligaciones futuras o eventuales y no hace distinción si quien hipoteca el bien es el deudor o un tercero, de lo que se colige que la intención del legislador es permitir que ya sea el deudor propietario o que un tercero pueda hipotecar sus inmuebles a favor del acreedor (sin importar si es una entidad del Sistema Financiero).

Aunado a ello, dicho segundo párrafo hace presuponer que debe primar la voluntad del tercero antes que la posibilidad que la hipoteca garantice cualquier obligación; es decir, si el tercero otorga la hipoteca y acepta que con ella se garantice cualquier obligación presente o futura del deudor, está manifestando su voluntad de querer ello en estricto ejercicio del principio de la autonomía privada, no existiendo razón alguna para prohibirle ello; además, la norma dejaba abierta dicha posibilidad, porque no sanciona con nulidad dicho pacto y el propio artículo 1104 del Código Civil lo permite.

Por otro lado, señalaron que el primer y segundo párrafo del artículo 172 de la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros fue derogado por la sexta disposición final de Ley N.º28677 (Ley de Garantía Mobiliaria, vigente desde junio del 2006); esto ocurrió porque el legislador quiso regular las garantías

reales dejando sentada claramente su posición a favor de las garantías abiertas.

En efecto, el artículo 3.4 de la Ley N.º28677, Ley de la Garantía Mobiliaria, dispuso lo siguiente:

Cuando la garantía parezca ser válida para garantizar obligaciones propias o obligaciones presentes o futuras de un tercero. El alcance de la responsabilidad puede ser variable y puede determinarse. No es necesaria la notificación de una importación no identificable y se conviene garantizar en el futuro todas las obligaciones pendientes de ser aseguradas con el acreedor garantizado.

Esto implica que la norma que derogó lo estipulado en la Ley N.º26702 y procedió a regular a la garantía mobiliaria debería ser la fuente para los operadores jurídicos de cómo debe entenderse a las garantías reales y concordarla a su vez con lo estipulado en el Código Civil, sin perjuicio de que por analogía debería interpretarse que esta norma también aplica para la hipoteca, lo que será analizado más adelante.

Ya la doctrina interpretaba dicho dispositivo legal señalando lo siguiente:

“Nótese la amplia libertad con la que cuentan las partes para determinar las obligaciones aseguradas, que pueden ir desde un crédito específico hasta todos los créditos, así de general y amplio, que vinculen al acreedor y deudor. En la práctica, la garantía abierta o sábana permite que las obligaciones se extingan, renueven, circulen o se modifiquen con el tiempo, sin embargo, todas ellas, mientras subsistan, se mantendrán cubiertas o aseguradas. Es decir, un solo título es suficiente para que en ella se viertan todo tipo de obligaciones, presentes (al momento de constituir la garantía) o futuras” (Gonzales, 2005).

Actualmente, la garantía mobiliaria se regula por el Decreto Legislativo N.º 1400, en cuyo artículo 3.2 estipula lo siguiente: “Por la garantía mobiliaria se afecta el bien mueble para garantizar el cumplimiento de cualquier obligación

propia o de un tercero, de toda naturaleza, presente o futura, determinada o determinable, sujeta o no a modalidad”.

La actual regulación de las garantías mobiliarias sobre este punto no ha variado, por lo que es perfectamente aplicable la interpretación doctrinaria con la cual concordamos plenamente.

1.3.1.4. Argumentos adicionales a favor de la hipoteca sávana o abierta

Se reconoce que la hipoteca sobre obligaciones futuras está permitida por el ordenamiento jurídico nos lleva a concluir evidentemente que la postura de la Segunda Sala Civil Subespecialidad en lo Comercial de Lima es equivocada, al estar dejando sin contenido el principio de autonomía privada que rige en el derecho civil.

Con relación al citado principio, Ferri (2001) sostiene que: “la autonomía privada no es un poder originario o soberano. Es un poder conferido a los individuos por una norma superior, la cual regula su actuación, estableciendo cargas y limitaciones. En la ley vemos la fuente de validez de la norma negocial. La ley, lo mismo que puede ampliar el campo en el que actúa la autonomía privada, puede también restringirlo. La ley puede incluso, interviniendo posteriormente, modificar el contenido de una norma negocial ya establecida. Aunque sean excepcionales, estas intervenciones de la ley tienen su justificación formal en la superioridad de la fuente legislativa sobre la negocial”.

En este orden de ideas, la autonomía privada es un poder que le es conferido a los privados para regular sus relaciones, pero, como bien nos lo explica Ferri, es un poder derivado por el legislador constituyente que toma a la autonomía privada como uno de los cimientos de la estructura y visión que tendrá el modelo constitucional a seguirse, lo cual explica por qué el poder de la autonomía privada puede sufrir restricciones, es decir, el legislador realiza un examen de ponderación sobreponiendo el interés público sobre el interés privado en ciertos casos.

Véase que “el campo donde actúa la autonomía privada es justamente el de los intereses privados, y los intereses privados vienen determinados por vía de exclusión: son todos aquellos intereses cuya tutela no asume por sí, ni impone a otros, el Estado” (Ferri, 2001).

Ejemplo de restricciones las tenemos en la propia Constitución y en las leyes ordinarias: por ejemplo, la prohibición de solicitar servicios informáticos (computarizados o no) privados que suministren información que afecten la intimidad personal y familiar; se permite el ingreso al domicilio ante la flagrancia de un delito (o muy grave peligro de su perpetración) o por mandato judicial; las comunicaciones, telecomunicaciones o sus instrumentos solo pueden ser abiertos, incautados, interceptados o intervenidos por mandamiento motivado del juez; la expropiación; la invalidez de los actos jurídicos que contravengan normas de orden público; la lesión contractual, etc.

Entonces, la autonomía privada podría definirse como el poder de los privados de regular su actuación, i) ya sea para las relaciones jurídicas frente a terceros, como a través de los contratos o cualquier otro acto jurídico, o ii) en torno a los derechos de los cuales goza, como cuando se es propietario de un bien se cuenta con la facultad de uso, disfrute, disposición, etc., de dicho bien.

Ahora bien, la libertad de contratación es una manifestación de la autonomía privada, la cual consiste básicamente en el derecho que poseen los privados para decidir con quién contratan (libertad de contratar) y cómo contratan (libertad contractual). En función de ello, se afirma lo siguiente:

En materia contractual, la autonomía privada se expresa en la libertad contractual, que consiste en la facultad que el ordenamiento jurídico confiere a los particulares para autorregular sus relaciones jurídicas y económicas con los demás. De esta forma, la ley otorga a los particulares la facultad de establecer la norma que regirá sus relaciones económicas y comerciales, así como la facultad de decidir con quién entretenerse. Por tanto, la libertad contractual no es más que la posibilidad de que los individuos decidan libremente sobre sus propios bienes, determinando el contenido de sus contratos con la misma libertad y sin mayor riesgo de injerencia estatal. En

este sentido, lo deseado por las partes debe ser respetado por todos, incluido el Estado, siempre que este acuerdo no sea contrario a derecho. De esta manera en principio, un juez no puede declarar nulo o ineficaz un contrato por considerarlo injusto, porque la justicia contractual es lo expresado y libremente convenido por las partes, pues el contrato, lo mismo que cualquier otro acto jurídico, no necesita cumplir más requisitos que los exigidos por el ordenamiento (Gutiérrez, 2013).

Así las cosas, tenemos que el contenido del derecho a la libertad de contratación está conformado por los siguientes derechos:

- a) libertad de contratar, la cual consiste en la potestad de los privados de para decidir si celebra o no un contrato, y además decidir con quién contratar; y
- b) libertad contractual, la cual consiste en la potestad de los privados para decidir el contenido de los contratos, es decir, las condiciones, limitaciones, modalidades, formalidades, plazos, y demás particularidades que regirán la relación jurídica creada por el contrato.

Aunado a ello tenemos al principio de obligatoriedad de los contratos, el cual obliga a las partes a respetar los acuerdos que han establecido, no pudiendo ser desconocidos estos acuerdos por ninguna de las partes y tampoco por un tercero. Por ello se sostiene lo siguiente:

Los contratos establecen entre las partes un vínculo, que determina el cumplimiento de la relación jurídica que constituye su objeto. La obligatoriedad del contrato es, pues, la fuerza que obliga a tal cumplimiento. (No se trata propiamente, pues, de la obligatoriedad del contrato, sino de la obligatoriedad de la relación jurídica creada por él) (De La Puente, 2007).

En esta misma línea de ideas, dicho principio contractual ha sido entendido por nuestra Corte Suprema, la cual ha establecido lo siguiente:

“El Artículo 1361 del Código Civil recoge el principio del *pacta sunt servanda*, es decir, la fuerza vinculatoria de los contratos, que se celebran para ser cumplidos y que están sujetos al deber de observancia, en cuanto al carácter obligatorio del contenido de la declaración contractual y la presunción de

coincidencia entre esta declaración y la voluntad común, existiendo interés fundamental para que se cumpla la palabra comprometida, lo que confiere seguridad a mérito del comportamiento leal y honesto de las partes”.

La obligatoriedad del contrato implica básicamente la prohibición de desconocer lo convenido entre las partes, prohibición que rige para las partes y para cualquier tercero (como el juez).

Si las partes, asumiendo, como es necesario que asuman, las contingencias que pueden presentarse dentro de este marco legal, celebran un contrato, este es absolutamente obligatorio en todo lo que no intervengan dichas contingencias. Ningún juez está facultado para, por equidad, debilitar la obligatoriedad del contrato invocando nuevas situaciones no contempladas legislativamente (De La Puente, 2007).

Bajo dicha premisa, en virtud del principio de autonomía privada en su manifestación del derecho a la libertad contractual que goza toda persona (inclusive las jurídicas) y del principio de obligatoriedad de los contratos, lo pactado en una hipoteca deberá ser respetado por los celebrantes y por los terceros, por lo que las cláusulas que establezcan que “la hipoteca garantiza todas las deudas y obligaciones directas o indirectas que mantenga en el presente o en el futuro que el cliente y/o el hipotecante tengan o puedan tener ante el banco”, deberá surtir plenos efectos jurídicos.

Esto es así porque la voluntad del garante hipotecario será la de otorgar una hipoteca abierta (sábana o también denominada de seguridad) a favor del acreedor con el límite del importe de gravamen hipoteca sobre obligaciones futuras o de máximo, es decir, garantizar todas aquellas obligaciones dinerarias que se mantienen frente al acreedor o que pudieran surgir en el futuro, siendo que lo pactado no contraviene ninguna norma imperativa o de orden público, por lo que la hipoteca garantiza todas las obligaciones presentes y futuras que tenga el garante como el deudor, en caso sean distintas personas, ello es una clara manifestación del derecho a la libertad contractual.

A mayor abundamiento, la Segunda Sala Civil Subespecialidad en lo Comercial de Lima está desconociendo la obligatoriedad de lo pactado en la hipoteca, en otras palabras, está afirmando que la hipoteca no garantizaría ninguna obligación que se mantenga frente al acreedor, ya sea obligación existente o futura, ergo, la hipoteca constituida por escritura pública e inscrita en los Registros Públicos que no ha sido objeto de declaración de nulidad o ineficacia por vía judicial no tendría ninguna utilidad práctica porque, a decir de los señores jueces, no es posible de realización a través del proceso de ejecución de garantías.

En dicho orden de ideas, se está inaplicando tanto la norma constitucional y las normas civiles que establecen la prevalencia del principio de libertad contractual y la obligatoriedad de los contratos, además se está desconociendo la voluntad de las partes al celebrar la constitución de hipoteca.

A mayor abundamiento, debe considerarse que la hipoteca es un acto jurídico, por lo que debe ser interpretado conforme a las cláusulas pactadas en ella libremente por las partes; en tal sentido, si las partes acordaron los términos por los cuales se otorgaría la garantía hipotecaria y sus alcances sin contravenir el orden público, entonces dicho acto jurídico por el cual se otorgó la garantía hipotecaria cumple con todos sus requisitos para su validez y, como consecuencia de ello, deberá surtir todos sus efectos para su eventual realización.

Nosotros coincidimos con aquella doctrina por cuanto se sustenta en lo siguiente:

El acto jurídico como norma particular que es, constituye una realidad morfológica y sintáctica que el intérprete debe analizar desde el punto de vista gramatical o literal para captar su significación y alcance. Si luego de ser interpretado resulta que los términos utilizados son claros en cuanto revelan la voluntad sin lugar a dudas la voluntad real del agente, se estará al sentido literal de las estipulaciones; las expresiones que traducen inequívocamente la voluntad del agente no pueden ser rechazadas por el intérprete (Torres, 2001)

Aunado a ello, el ordenamiento jurídico permite el establecimiento de garantías mobiliarias que cobren obligaciones presentes y futuras (garantía sábana), entonces por analogía la hipoteca también podría garantizar obligaciones presentes y futuras, al ser ambas figuras garantías reales, concordado ello además con el artículo 1104 del Código Civil, que permite las hipotecas sobre obligaciones presentes y futuras que ya hemos analizado.

Al ser esto así, es claro que en el ordenamiento jurídico se encuentran vigentes las hipotecas sábanas o abiertas o de seguridad, siendo la característica de dichas hipotecas que cobren cualquier obligación dineraria, es decir, todos aquellos contratos que originen obligaciones dinerarias, no siendo necesario detallar las modalidades porque el término “todas” debe interpretarse en su mayor amplitud de acuerdo con la común intención de las partes, máxime si en este tipo de contratos no rige el principio de literalidad.

Para culminar, tampoco se ha considerado que la propia actividad de las entidades del Sistema Financiero hace necesario la existencia de estas hipotecas sobre obligaciones futuras o de máximo, sería absurdo que por cada crédito que otorga un banco (sea en la modalidad que fuere) se constituyan nuevas garantías reales, lo cual ocasionaría una elevación en los costos de transacción que perjudicarían a los ciudadanos y a la economía en general; esto se condice con el hecho que las garantías reales a favor de los bancos no caducan porque deben prevalecer en el tiempo atendiendo a que los clientes en su relación con ellos son pasibles de adquirir diversos créditos en distintos periodos de tiempo, lo que obliga a la perdurabilidad de las garantías a favor de las instituciones bancarias.

1.3.1.5. La hipoteca y las obligaciones existentes y futuras

Para la Segunda Sala Civil Subespecialidad en lo Comercial de Lima, no podrá despacharse ejecución en un proceso de ejecución de garantías, pese a que la obligación este contenida en un título ejecutivo (por ejemplo, un pagaré, un leasing, etc.) si en la constitución de hipoteca se ha establecido la siguiente cláusula: la hipoteca garantiza todas las deudas y obligaciones directas e

indirectas que mantenga en el presente o en el futuro que el cliente y/o el hipotecante tengan o puedan tener ante el banco.

Para justificar la denegación a la ejecución, aquella ha sostenido lo siguiente:

Sin embargo, dicha estipulación contractual no puede ser entendida en el sentido que la garantía hipotecaria también cubre otras obligaciones determinables, pues en el contrato de constitución de la hipoteca no se detallaron los criterios o parámetros mínimos suficientes para informarnos cuáles serían las obligaciones futuras o eventuales que estarían cubiertas o garantizadas por la hipoteca.[...] Es así que, siendo que la obligación de pago reclamada en este proceso es la que consta en el pagaré puesto a cobro, se puede concluir que no se encuentra garantizada por el bien.

Se debe empezar señalando que no existe base legal o doctrina que ampare la posición que viene adoptando la Segunda Sala Civil Subespecialidad en lo Comercial de Lima, cuando afirma que para que las obligaciones futuras estén garantizadas por una hipoteca se deben detallar los criterios o parámetros mínimos suficientes de dichas obligaciones futuras.

Consideran que dicha postura judicial está desconociendo básicamente el significado de las hipotecas de seguridad, la cual ha sido regulada expresamente por el legislador a través del artículo 1104 del Código Civil; ello porque, bajo un criterio restrictivo e irracional, está dejando sin contenido dicho dispositivo legal que precisamente ha sido estipulado para garantizar obligaciones indeterminadas por ser futuras o eventuales.

Contrario a dicha tesis, la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema y la doctrina clarifican cualquier duda acerca de la cobertura de las hipotecas sobre obligaciones futuras.

En efecto, lo regulado en el artículo 1104 del Código Civil es claramente una hipoteca de máximo subespecie de la hipoteca de seguridad, que es “en la que la indeterminación del crédito asegurado se sustituye por una cantidad máxima de responsabilidad hipotecaria”. (Álvarez, 1986, p. 160)

Ello es así porque las obligaciones futuras son precisamente indeterminadas ya que surgirán en el futuro, es decir, el nacimiento de dichas obligaciones será con posterioridad a la constitución de la hipoteca.

Puig (1989), acerca de las hipotecas de máximo, expone lo siguiente:

Entre las hipotecas de seguridad, la llamada de máximo ofrece los siguientes caracteres:

A) En el Registro queda fijada una cantidad máxima de responsabilidad hipotecaria, que es la parte del valor de la finca que podrá destinarse al pago del crédito. Este, como derecho personal, no queda limitado, pero sí su cobertura o garantía hipotecaria. De esta manera la finca hipotecada puede ser objeto de negociación, pues el tercer adquirente conocerá exactamente el límite de la responsabilidad.

B) Si la garantía real está determinada, el crédito está de momento indeterminado en cuanto a su existencia y cuantía

Como se observaa a través de esta modalidad de hipoteca de seguridad lo que se busca es que en el Registro se publicite el importe del gravamen que no es otra cosa que el máximo de la responsabilidad que pesará sobre el bien para con ello pagar al futuro acreedor garantizado. Esto implicará que otros acreedores no podrán alegar el desconocimiento de la hipoteca y el máximo de responsabilidad por el que responderá el bien lo que hace al futuro acreedor asegurar su rango, dejando de lado la determinación de la obligación en cuanto a su cuantía y forma para el futuro, pero garantizando a los terceros el conocimiento del importe del gravamen que es lo que les interesa.

Véase, por ejemplo, si S hipoteca su inmueble a favor de X hasta por US\$50 000.00 para garantizar obligaciones futuras, y en el futuro se celebra un crédito por el cual S adeuda a X US\$100 000,00, en caso de rematarse el inmueble hipotecado solamente corresponderá a X la suma de US\$50 000,00, así el inmueble haya sido rematado por una suma mayor y la deuda también lo sea.

Siguiendo con el mismo ejemplo, antes del remate del bien Z compró el inmueble a S, a fin de evitar el remate del inmueble Z deberá pagar a X US\$50 000.00 y con ello deberá liberarse el inmueble (levantarse la hipoteca), porque el bien tiene un tope máximo de responsabilidad el cual es US\$50 000.00.

Lo característico de la hipoteca sobre obligaciones futuras es precisamente lo siguiente:

La hipoteca, que adquirirá rango desde la inscripción, bloquea ya el inmueble gravado sin que el acreedor asuma ningún riesgo futuro. El tercero no está necesitado de protección porque, aunque la obligación no haya nacido, conoce la existencia del gravamen (Carrasco, 2008).

Al ser esto así, la hipoteca sobre obligaciones futuras es una hipoteca de máximo, por lo que sí es perfectamente viable que se garanticen obligaciones presentes y futuras indeterminadas, por voluntad del legislador, por simple lógica y, más importe aún, por la propia finalidad de la hipoteca como mecanismo de seguridad para las relaciones de crédito.

1.3.2. Marco conceptual

Hipotecas

Ramón (1998) determina sobre la hipoteca lo siguiente:

“Es un derecho real que, ya de momento, sujeta o vincula lo hipotecado, cualquiera sea su titular, al poder exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en posesión de su propietario o titular, y el cual implica un poderoso instrumento del crédito territorial” (p. 83).

Hipotecas Sábanas

Esta hipoteca permite que se constituya una garantía real por una obligación dineraria aún no existente y que tal vez no llegue a existir, pero ya le aseguró

al futuro acreedor su rango y preferencia para el pago de su crédito en caso nazca. En tal sentido:

“Afirmar que uno de los objetivos de la regulación de la hipoteca sobre obligaciones futuras o eventuales reside en el hecho de asegurar al acreedor un rango o prelación respecto de la potencial ejecución de una obligación no existente, pero con grandes probabilidades de ser contraída en el futuro. En ese sentido, si surge la obligación futura, la hipoteca no surtirá efecto alguno debiendo, en consecuencia, deberá extinguirse o cancelarse” (Morales, 2007)

Proceso Único De Ejecución

El Proceso Único de Ejecución es aquel que no importa el origen del título sea este judicial o extrajudicial promueve el mismo proceso es decir no se diferencia el proceso que da origen un título judicial a los demás que no son judiciales.

1.4. Formulación del problema

¿La carencia de eficacia y funcionamiento de las hipotecas sábanas como mecanismo limitado para garantizar cualquier clase de obligaciones dinerarias?

1.5. Justificación e importancia

Esta investigación sirvió para poder implementar mecanismos en las entidades financieras en función al uso de hipotecas sábanas, las cuales según la normativa no se encuentra regulada, sin embargo, aún se sigue utilizando generando esto problemas en los procesos de ejecución de garantías.

La mayor parte de la jurisprudencia y la doctrina, el segundo párrafo del derogado artículo 172 de la Ley N.º26702 debía interpretarse en el sentido que prohibía que un tercero pueda hipotecar su inmueble a fin de garantizar obligaciones futuras, es decir, obligaciones determinables e indeterminadas.

En opinión ello no es así, por el contrario, si dicha interpretación fuera la correcta entonces la hipoteca regulada en el Código Civil tendría mayor alcance que las hipotecas a favor de las entidades del Sistema Financiero, lo cual, evidentemente, sería una contradicción, ya que el legislador de la Ley N.º26702 quería precisamente proteger en mayor medida a las entidades del Sistema Financiero, y con ello atenuar el riesgo de los ahorristas porque el dinero que prestan las entidades bancarias al fin y al cabo le pertenece al ciudadano de a pie.

Es por ello que verificando el artículo 1104 del Código Civil permite que la hipoteca garantice obligaciones futuras o eventuales y no hace distinción si quien hipoteca el bien es el deudor o un tercero, de lo que se colige que la intención del legislador es permitir que ya sea el deudor propietario o que un tercero pueda hipotecar sus inmuebles a favor del acreedor (sin importar si es una entidad del Sistema Financiero).

Aunado a ello, dicho segundo párrafo hace presuponer que debe primar la voluntad del tercero antes que la posibilidad que la hipoteca garantice cualquier obligación; es decir, si el tercero otorga la hipoteca y acepta que con ella se garantice cualquier obligación presente o futura del deudor, está manifestando su voluntad de querer ello en estricto ejercicio del principio de la autonomía privada, no existiendo razón alguna para prohibirle ello; además, la norma dejaba abierta dicha posibilidad, porque no sanciona con nulidad dicho pacto y el propio artículo 1104 del Código Civil lo permite.

La investigación es necesaria teniendo en cuenta que la denominada garantía o hipoteca sávana, en virtud de la cual, el deudor de una empresa del Sistema Financiero puede constituir una garantía real, con el fin de respaldar todas las obligaciones asumidas frente a dicha empresa, sean obligaciones directas o indirectas, existentes o futuras.

1.6. Hipotesis

Si se determina el uso de hipotecas sávanas entonces se respalda las obligaciones asumidas por la empresa bajo un proceso único de ejecución.

1.7. Objetivos

1.7.1. Objetivo General

Determinar la carencia de eficacia y funcionamiento de las hipotecas sábanas dentro del proceso único de ejecución para garantizar las obligaciones dinerarias.

1.7.2. Especifico

1. Describir el uso de hipotecas sábanas en la legislación peruana.
2. Caracterizar el proceso único de ejecución de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras.
3. Analizar en jurisprudencia relativa al uso de las hipotecas sábanas.
4. Realizar un proyecto de ley para garantizar las hipotecas sábanas en el proceso único de ejecución

II. MATERIAL Y METODO

2.1. Tipo y Diseño de Investigación.

2.1.1. Tipo de Investigación

El tipo de investigación utilizado es DESCRIPTIVO, también denominada investigación de carácter estadístico, esta consiste en el recojo y cotejo de información a través de la aplicación de instrumentos que estudiaran el fenómeno o problema de estudio.

2.1.2. Diseño de Investigación

El diseño de investigación utilizado es NO EXPERIMENTAL, cuyo valor recaerá en la no manipulación de las variables dentro de la investigación, teniendo en cuenta que estas dependerán de sí solas con el fin de ser estudiadas y probadas con los instrumentos utilizados.

2.2. Población y muestra.

2.2.1. Población

La población estará constituida por los expertos en Derecho Civil de la ciudad de Chiclayo, teniendo como base la Corte Superior de Justicia de Lambayeque y el Colegio de Abogados de Lambayeque, donde destacan, jueces, asesores y especialistas en la materia de estudio correspondiente a la investigación.

2.2.2. Muestra

La muestra concerniente al muestreo no probabilístico intencional establece un número de 30 informantes.

Tabla N. 1.- Muestreo

	Nº	%
Jueces civiles	1	3.33%
Asesores financieros	4	13.33%
Abogados especialistas en derecho civil.	25	83.33%
Total, de informantes	30	100%

Fuente: Propia de la Investigación.

2.3. Variables y Operacionalización

Variable Independiente

Uso de hipotecas sábanas en el proceso único de ejecución

Variable Dependiente

Obligaciones dinerarias

Variables	Dimensiones	Descripción
Uso de hipotecas sábanas en el proceso único de ejecución	Garantía sábana	Fundamenta el aporte contextual de la investigación para poder llegar a determinar el uso de la hipoteca sábana dentro del proceso único de ejecución
	Obligación empresarial	Las obligación empresariales van a permitir determinar de que manera se cumplen las obligaciones
	Contrato de aseguramiento	Con el contrato de aseguramiento requiere cubrir la obligación y el vinculo existente de la relación jurídica que constituye el objeto
	Derecho cierto	El derecho cierto actúa en el palzo de actuaciones con el fin de respaldar todas las obligaciones asumidas frente a dicha empresa
	Autonomía de voluntad	Indica el manejo de ejecución que se aplica dentro de la garantía sábana
	Título de ejecución	Permite determinar la Inexigibilidad o liquidez del uso de hipoteca sábana

Variable	Definición conceptual	Definición Operacional	Dimensiones	Indicadores	Índices	Ítem / Instrumento
Obligaciones Dinerarias	Las obligaciones que tienen como objeto de la prestación, el dar sumas de dinero por parte del deudor al acreedor, se denominan obligaciones dinerarias. La moneda de curso legal tiene poder liberatorio.	Se basa conceptualmente en el prestación dineraria que se ejecuta para poder determinar el uso de la hipotecas sábanas en el proceso único de ejecución	Contractual Prestaciones Valorismo monetarios Riqueza patrimonial	Obligacion contratual Poder Liberatorio Quantum Valor abstracto	Proceso único de ejecución	scala de Likert - encuesta

2.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad.

Técnicas

La encuesta.

Es una técnica que define las tendencias del objeto estudiado. Esta es una serie de preguntas que hablan directamente a una muestra diferente de la población con respecto a determinar el uso de las hipotecas de día de pago en el proceso de ejecución hipotecaria única.

Observación

Esta técnica sirve para poder afianzar los conocimientos expuestos en la presente investigación, los cuales serán analizados en función a la realidad y los alcances del problema. (Hernández, 2018, p.445)

Fichaje: Esta técnica consiste en seleccionar la información necesaria para el desarrollo de la investigación, esta puede estar sujeta a artículos jurídicos, revistas, blogs, fuente de internet o material bibliográfico físico el cual sirve para argumentar de manera precisa del problema (Hernández, 2018, p. 86)

Análisis Documental

El análisis de documentos es una forma de consulta técnica, antes de la investigación actúa como una operación intelectual, a saber, que será responsable de buscar y representar documentos de manera uniforme para facilitar su recuperación, analizando sentencias, doctrina y jurisprudencia (Hernández, 2018, p.85).

Técnica de Gabinete

Tiene como objetivo tratar un tema o problema de especial importancia, entre un grupo de alumnos con determinadas responsabilidades y con el fin inmediato de tomar una decisión, para poder probar y determinar las consecuencias (Hernández, 2018, p. 85).

Instrumentos

Cuestionario

Es un documento compuesto por 10 preguntas redactadas de manera coherente y secuencial y estructurada de acuerdo a la investigación.

Ficha textual

Es un importante resumen teórico y legal que analizará el impacto de la determinación del uso de las hipotecas sábanas en el proceso único de ejecución, Chiclayo periodo 2019. (Hernández, 2018, p. 86)

Ficha bibliográfica

Son documentos en los que están contenidas ideas principales de algunos temas, esto con el fin de asegurar los datos importantes para la realización de futuras investigaciones. (Hernández, 2018, p.87)

Ficha hemerográfica

Es un archivo en el que acumula información publicada en revistas y/o periódicos; por lo que para tratar los aspectos críticos de un tema determinado es importante asegurar información trascendental que nos ayude a mejorar nuestra investigación (Hernández, 2018, p.87).

Ficha de resumen

Radica en sintetizar la información contenida en un libro, informe que es presentado por el autor de la investigación teniendo en cuenta su opinión central e idea sobre la problemática a investigar. (Hernández, 2018, p.88)

Ficha paráfrasis

Es una compilación de pensamientos del autor, expresadas con las propias palabras del investigador, lo que le va a permitir describir su punto de vista y a determinar la opinión sobre la investigación. (Hernández, 2018, p.88)

2.5. Procedimientos de análisis de datos.

Los datos obtenidos a través de la aplicación del instrumentos será procesados mediante la herramienta estadística de SPSS, la cual analizara los datos expuestos con el fin de diseñar tablas y graficos que será trasladados a la investigación con el fin de describirlos y hacer su discusión.

2.6. Criterios éticos.

Se han tenido como criterios éticos de la investigación a la dignidad humana, la cual abarco la toma de información, el consentimiento informado que fue aquel que logro la acetacion para la aplicación del instrumento.

Del mismo modo se utilizo la información con el fin de explicar el porque del estudio y el problema a resolver, la voluntariedad que conlleva a que los expertos respondieran de manera eficiente el cuestionario, la beneficiencia que va ser la solución al tema planteado y finalmente la justicia donde recae que la información contenida es autentica.

2.7. Criterios de Rigor Científicos

Fiabilidad

Los documentos de confiabilidad quieren saber su seguridad, dicen, refiriéndose a estos criterios, dijo que la ley debe basarse en la validez de documentos o disposiciones importantes. El acto es un estudio único, que confirma cómo un principio teórico, la relación entre el sujeto y el objeto contribuye a su origen, constitución y finalidad; La confiabilidad se verifica de acuerdo con los registros de conducción y la evidencia mostrada como evidencia de investigación.

Validez

Este criterio busca establecer un instrumento de medición que al compararlo con algún criterio externo que pretende medir lo mismo, siendo uno de los más importante debido a la confiabilidad de la investigación.

Muestreo

Se dice que esta investigación toma en cuenta la veracidad científica, por un lado, el muestreo, por otro lado, el muestreo, que es cualquier acto de investigación en el que se utilizan libros e informes, que puede ser un ejemplo de la población para recolectar información.

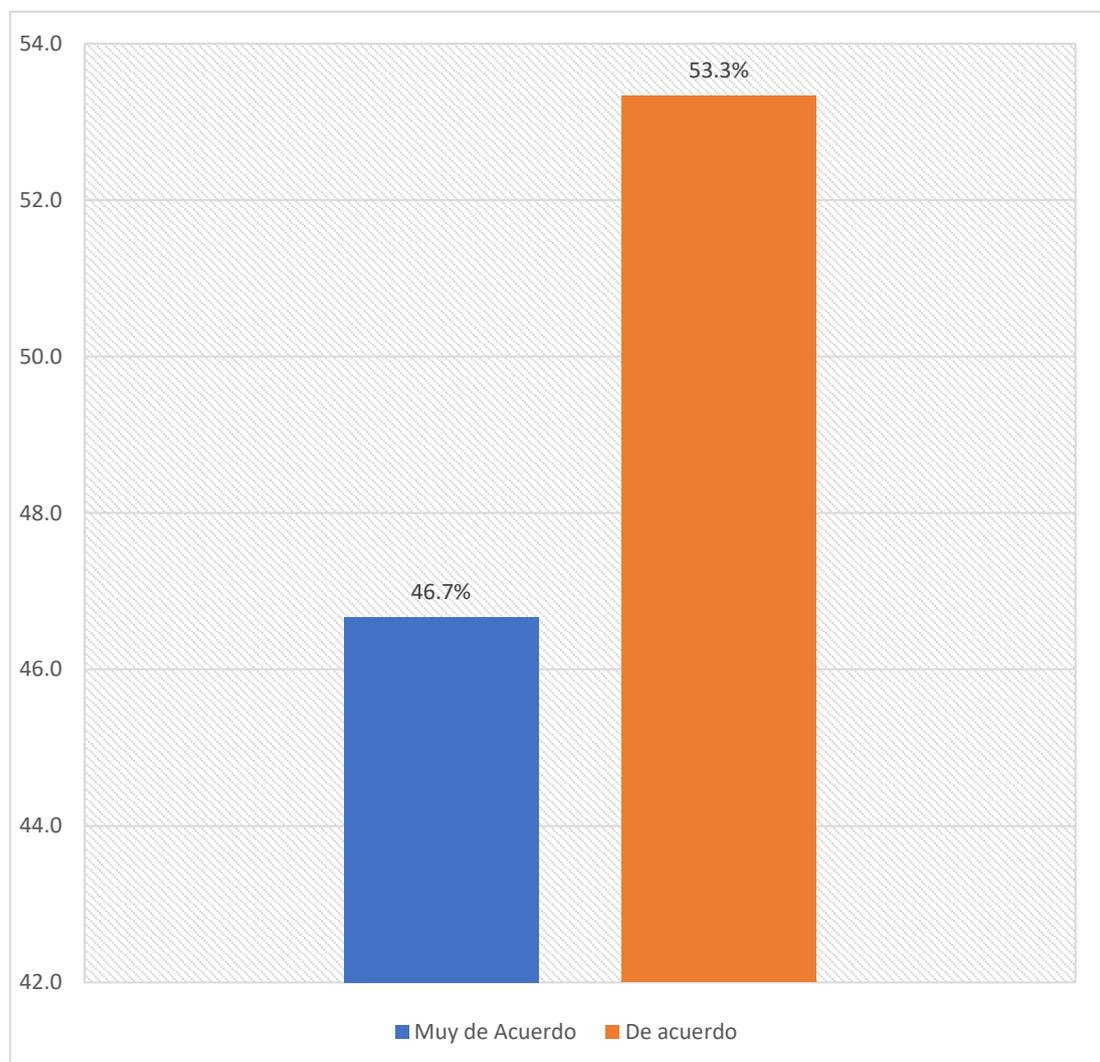
Generalización

Es un elemento fundamental del juicio y el razonamiento humano. Esta es la base esencial para cualquier deducción de descuento válida. El concepto general se utiliza ampliamente en muchas disciplinas, a veces con un significado específico según el contexto de la investigación.

III. RESULTADOS

3.1. Resultados en tablas y figuras

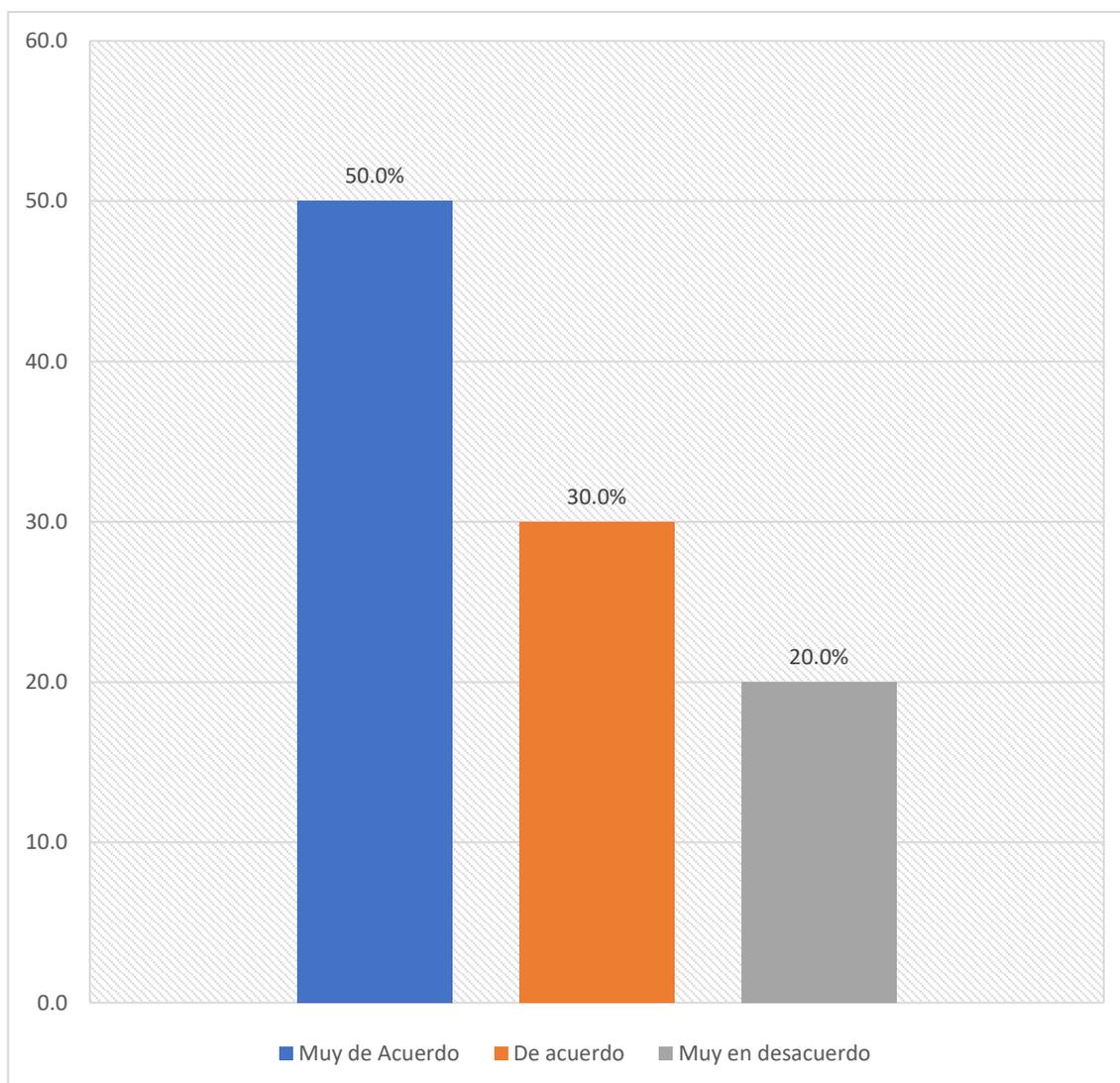
Grafico N° 01: ¿Cree usted que en el proceso único de ejecución se determine el uso de hipoteca sábana?



Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en el grafico 1, los resultados en función a la primera pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que se encuentran muy de acuerdo con el 46.7% que en el proceso único de ejecución se determine el uso de hipoteca sábana, así mismo el 53.3% está de acuerdo.

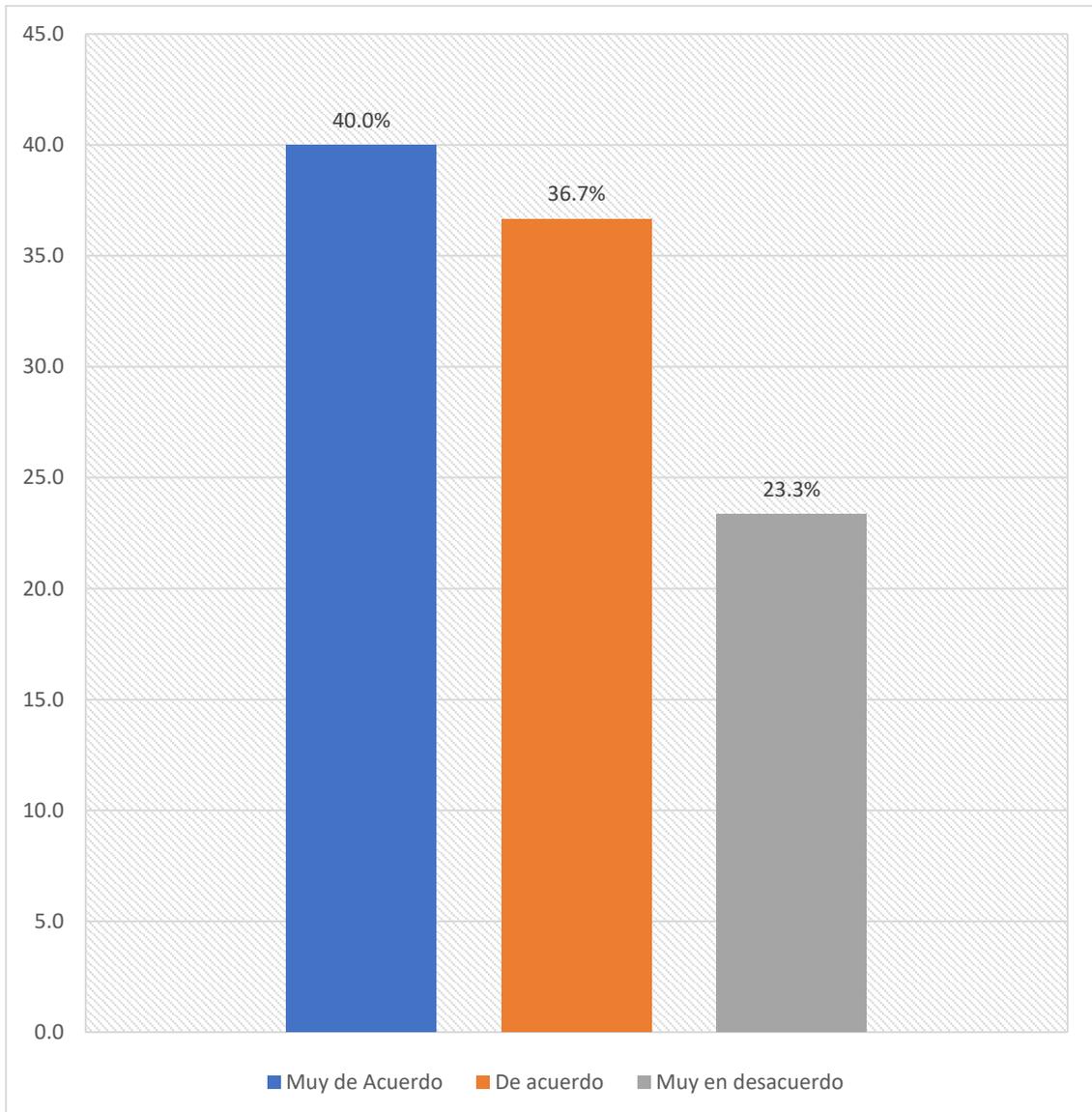
Grafico N° 02: ¿Considera que con la hipoteca sábana se genera una obligación dineraria?



Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en el Grafico 2, los resultados en función a la segunda pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que se encuentran muy de acuerdo con el 50.0% que con la hipoteca sábana se genera una obligación dineraria, de igual manera con el 30.0% están de acuerdo 30.0% y por otra parte están en muy en desacuerdo 20.3%

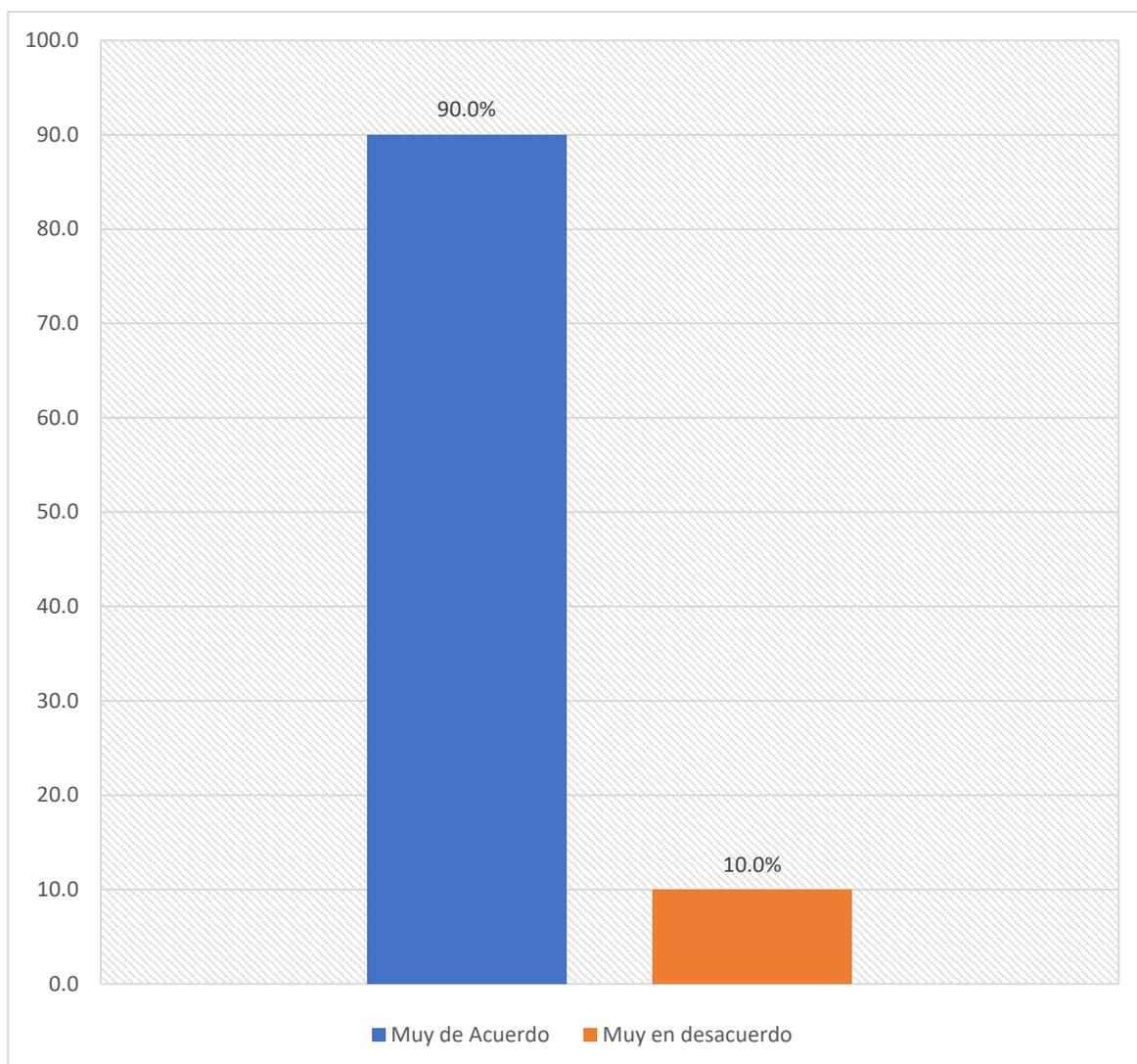
Grafico N° 03: ¿Cree usted que la hipoteca sábana genera obligación futura?



Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en el Grafico 3, los resultados en función a la tercera pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario encontrándose muy de acuerdo 40.0% que la hipoteca sábana genera obligación futura, de igual manera el 36.7 % se encuentran de acuerdo y por otra parte el 23.3% está en Muy en desacuerdo.

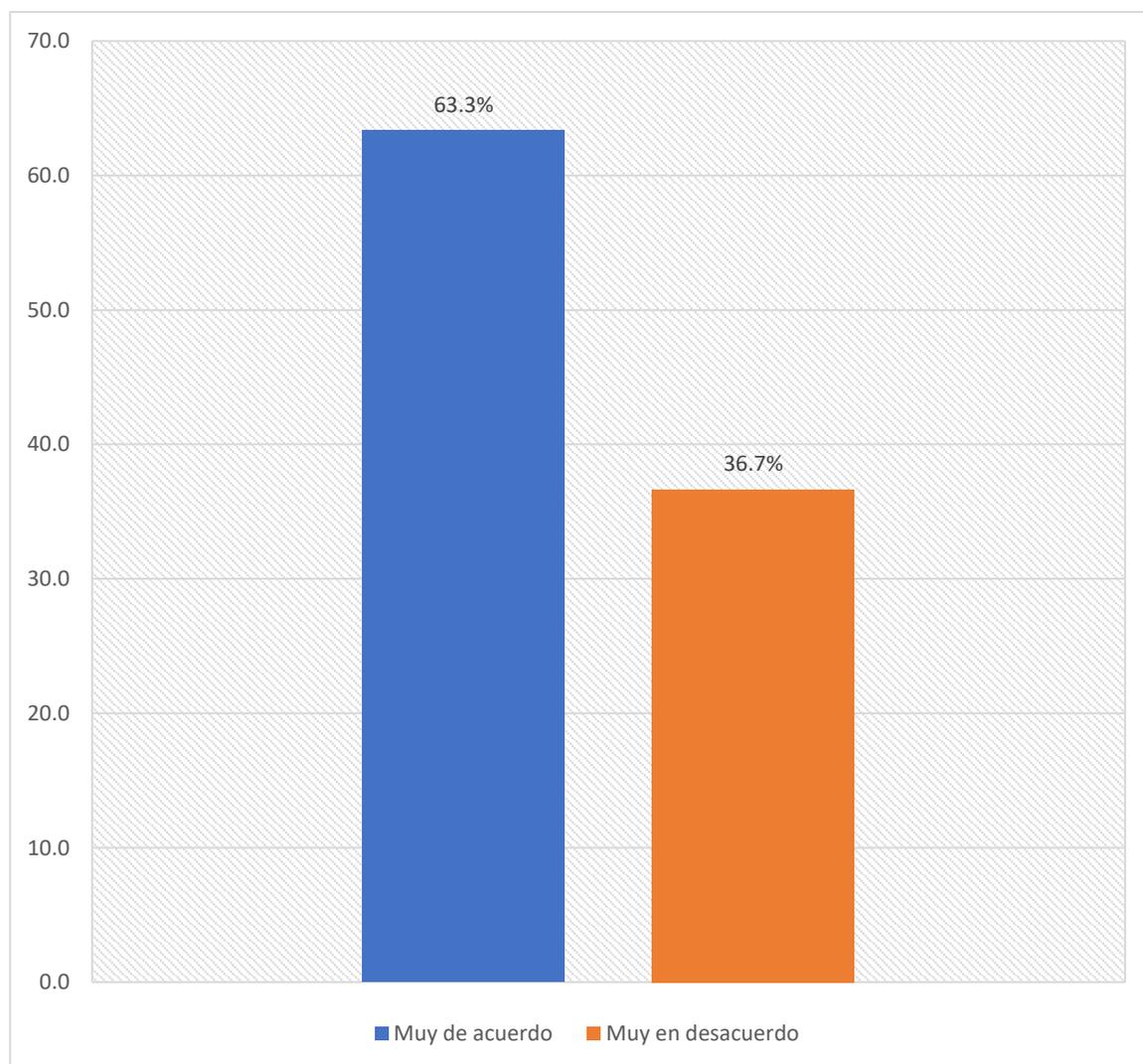
Grafico N° 04: ¿Considera que la entidad financiera no se ve perjudicada al aplicar una hipoteca sábana?



Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en el Grafico 4, los resultados en función a la cuarta pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que están muy de acuerdo 90.0% que la entidad financiera no se ve perjudicada al aplicar una hipoteca sábana y por otra parte el 10.0 % están muy en desacuerdo.

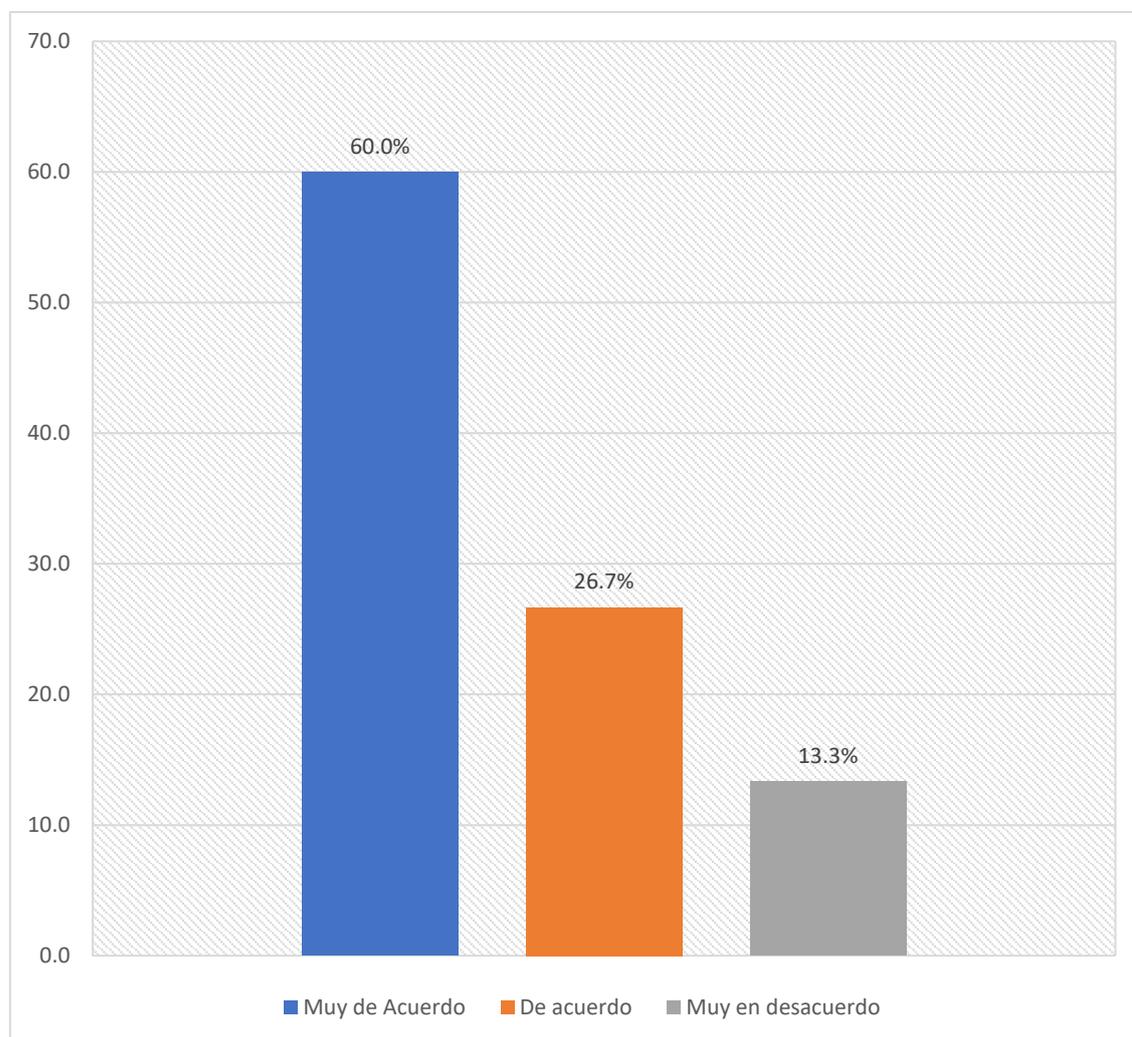
Grafico N° 05: ¿Cree usted que actualmente el Estado peruano regulaba de manera eficaz la hipoteca sábana?



Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en el Grafico 5, los resultados en función a la quinta pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que estando muy de acuerdo con el 63.3% que actualmente el Estado peruano no regula de manera eficaz la hipoteca sábana, por otra parte, el 36.7% están muy en desacuerdo.

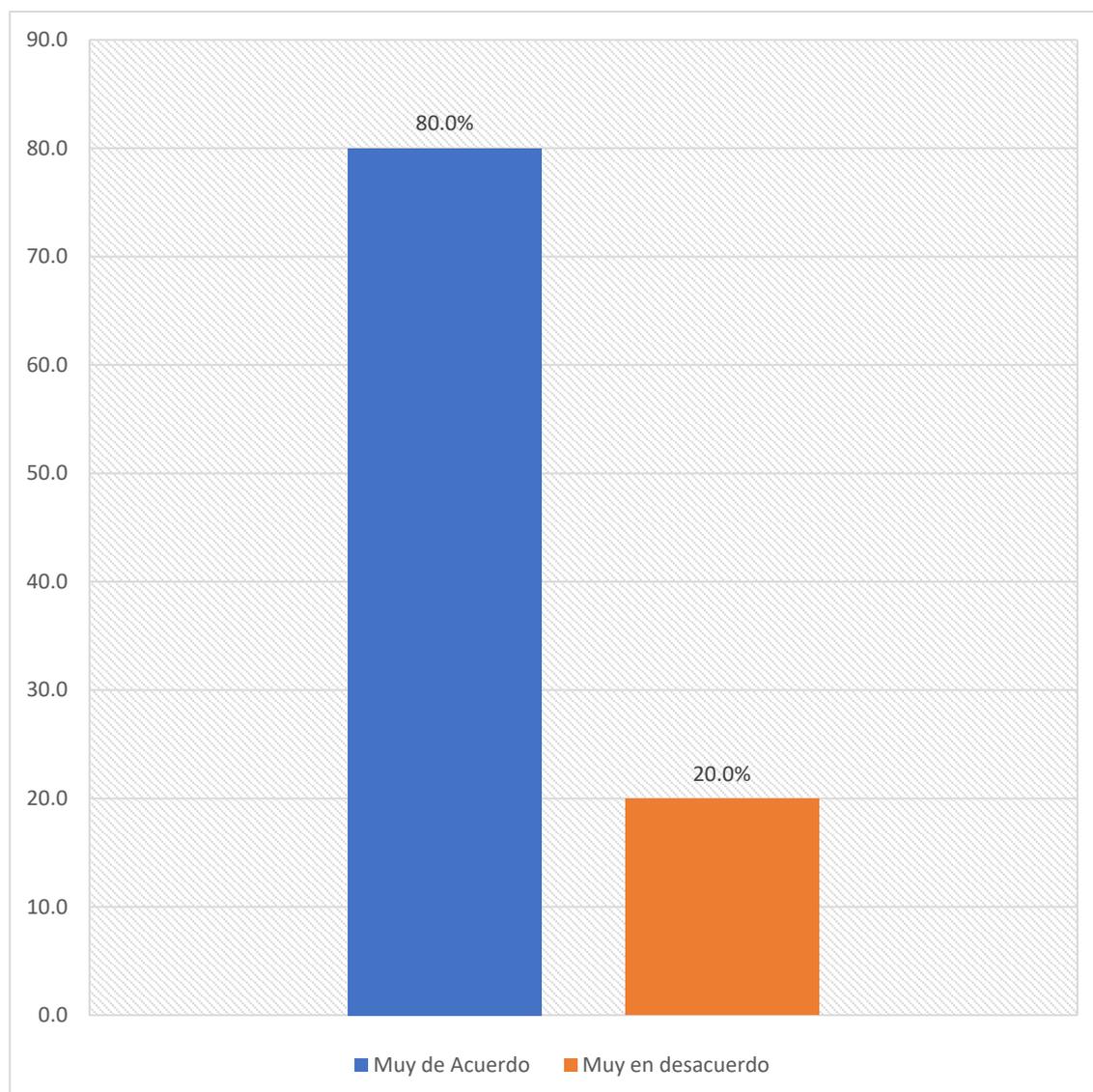
Grafico N° 06: ¿Considera usted que la hipoteca sávana actúa en favor del acreedor?



Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en el Grafico 6, los resultados en función a la sexta pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que se encuentran muy de acuerdo con el 60.0% que la hipoteca sávana actúa en favor del acreedor, así mismo el 26.7% está de acuerdo y por otra parte se encuentran muy en desacuerdo con el 13.3%

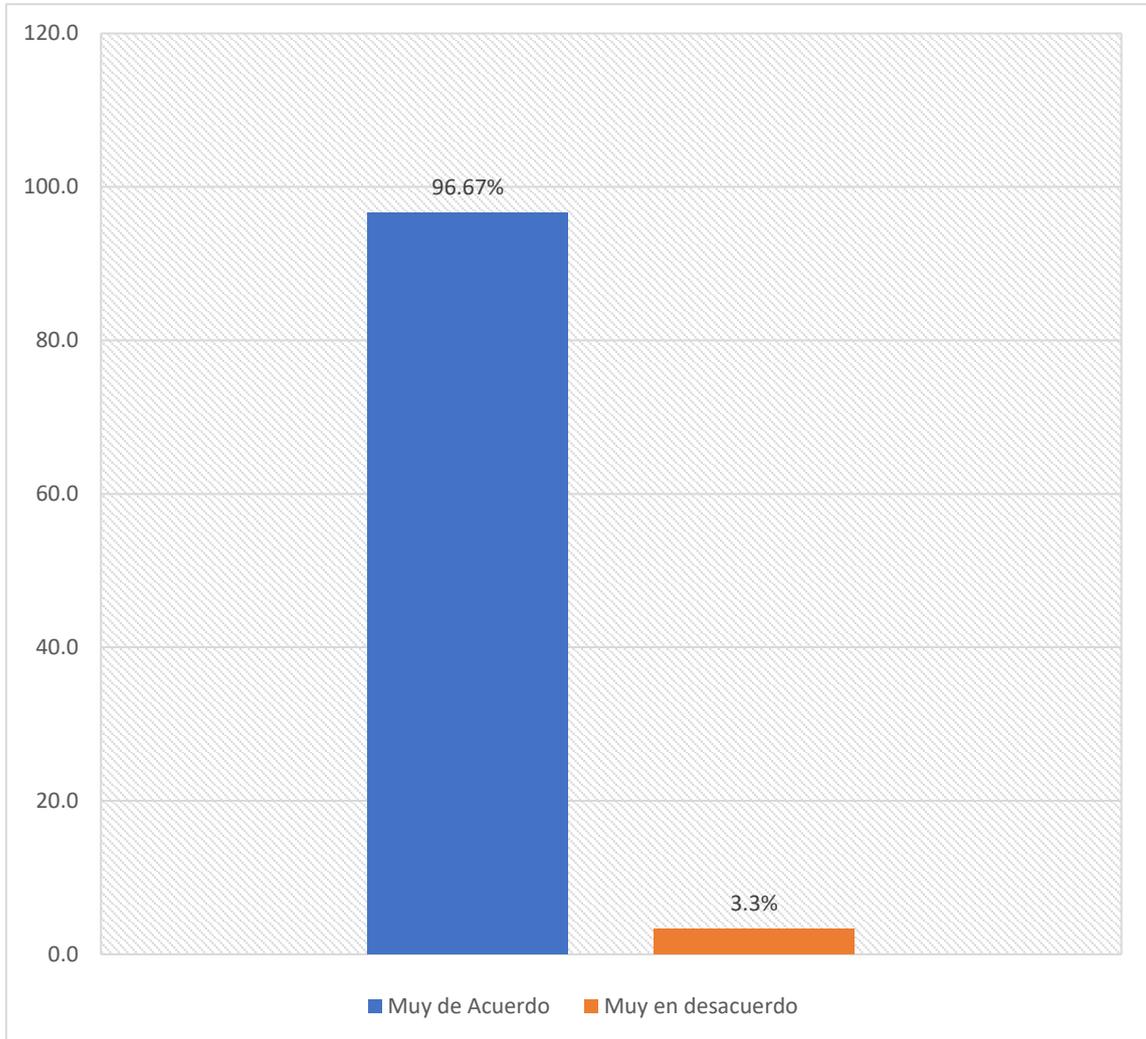
Grafico N° 07: ¿Cree usted que frente al riesgo de los ahorristas bancarios se aplique una hipoteca sábana?



Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en el Grafico 7, los resultados en función a la séptima pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que están muy de acuerdo con el 80.0% que frente al riesgo de los ahorristas bancarios se aplique una hipoteca sábana y por otra parte Muy en desacuerdo con el 20.0%.

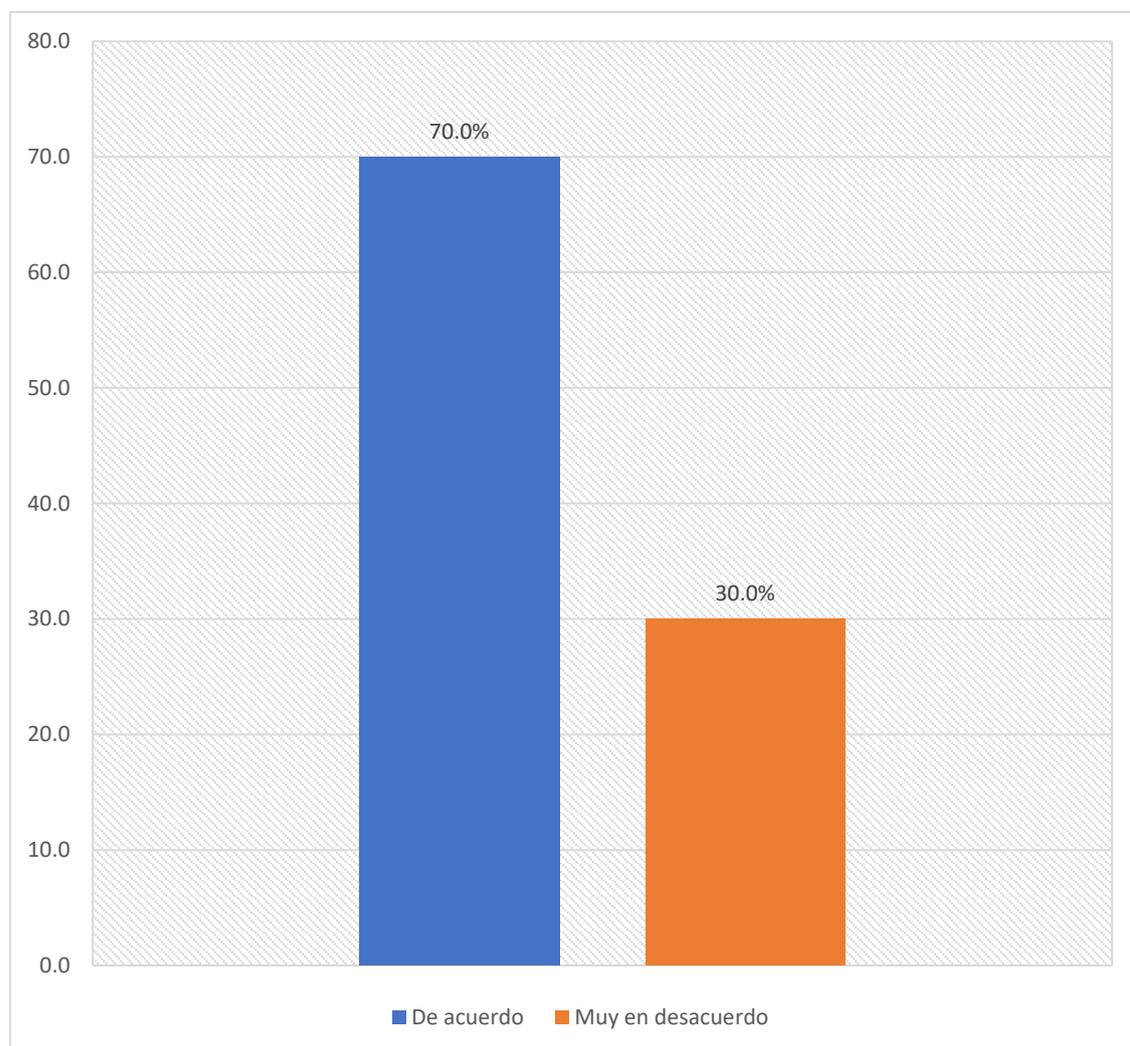
Grafico N° 08: ¿Considera que el pago de hipoteca se debe cobrar a través de un proceso único de ejecución?



Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en el Grafico 8, los resultados en función a la octava pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que se encuentran muy de acuerdo con el 96.67% que el pago de hipoteca se debe cobrar a través de un proceso único de ejecución y por otra parte están muy en desacuerdo con el 3.3%.

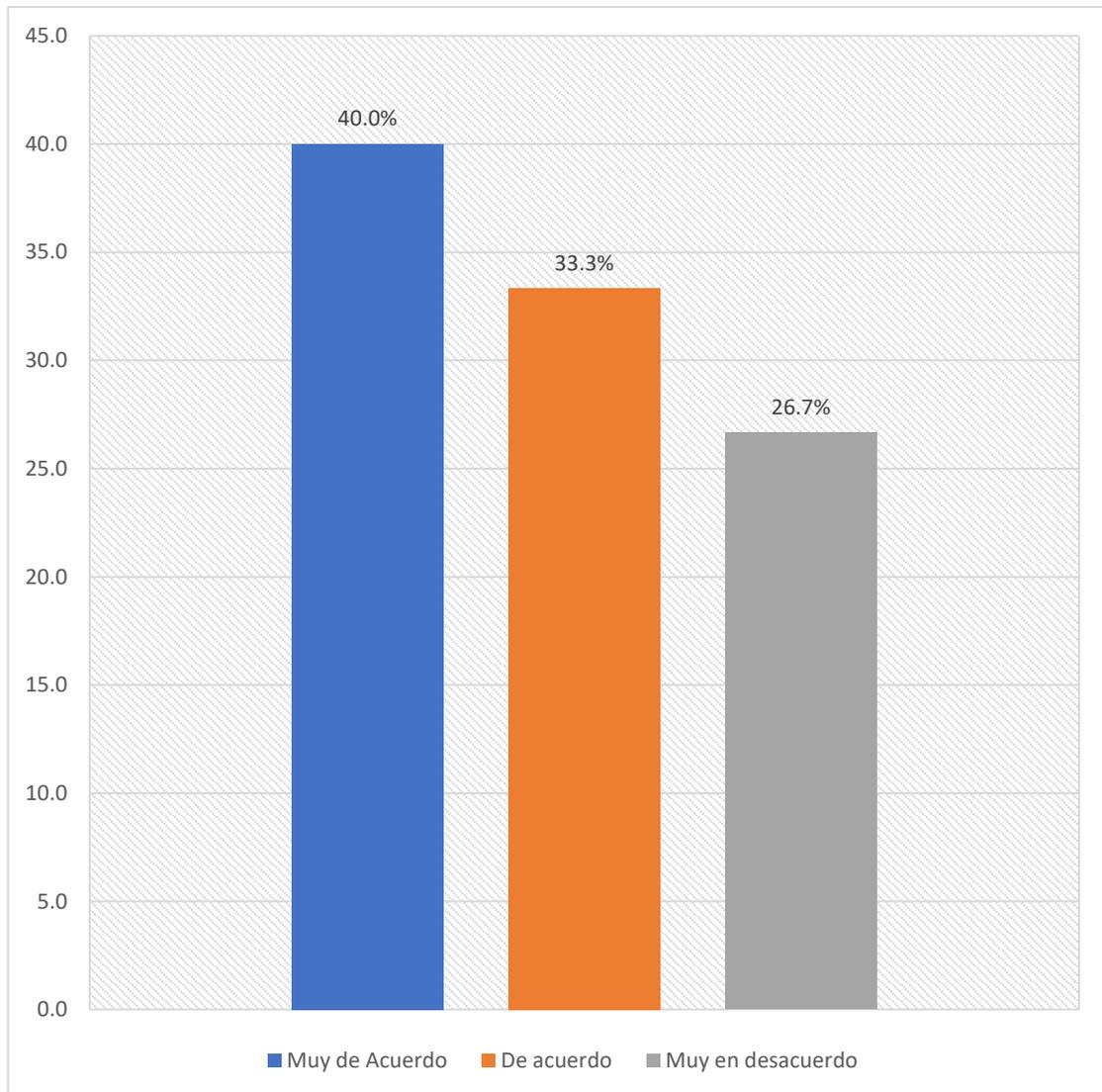
Grafico N° 09: ¿Cree usted que aplicando un proceso único de ejecución el deudor realice el cumplimiento del pago?



Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en el Grafico 9, los resultados en función a la novena pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que aplicando un proceso único de ejecución el deudor realice el cumplimiento del pago, con un resultado del 70.0% estando de acuerdo y por otra parte muy en desacuerdo con el 30.0%.

Grafico N° 10: ¿Considera usted que la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros debe tomar en cuenta la aplicación de una hipoteca sábana?



Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en el Grafico 10, los resultados en función a la décima pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que están muy de acuerdo con el 40.0% que la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros debe tomar en cuenta la aplicación de una hipoteca sábana, así mismo se encuentran de acuerdo con el 33.3% y por otra parte muy en desacuerdo 26.7%

3.2. Discusión de resultados

Conforme a los datos obtenidos e interpretados como se muestra en el gráfico 1, los resultados en función a la primera pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que se encuentran muy de acuerdo con el 46.7% que en el proceso único de ejecución se determine el uso de hipoteca sábana, así mismo el 53.3% está de acuerdo.

Llegando a analizar lo mencionado por Miles (2010), lo cual explica que se ha venido desarrollando la evidencia necesaria para eliminar los conflictos doctrinales que ha creado, alcanzando una validez fundamental en la práctica profesional, el comercio y la jurisprudencia, cabe señalar que, con la reducción de los precios hipotecarios y el mayor acceso al crédito, este régimen hipotecario es una parte integral del sistema de garantías sumamente reales de nuestra legislación.

Es importante resaltar los resultados obtenidos por la encuesta y por lo mencionado por Miles en su investigación ya que el sistema financiero está integrado por las diversas entidades que operan recibiendo depósitos del público y concediendo créditos con cargo a dichos depósitos, ya que no mediante este proceso todas las entidades captaran ahorros.

En función a lo que menciona el Gráfico 6, los resultados en función a la sexta pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que se encuentran muy de acuerdo con el 60.0% que la hipoteca sábana actúa en favor del acreedor, así mismo el 26.7% está de acuerdo y por otra parte se encuentran muy en desacuerdo con el 13.3%

Es importante señalar lo investigado por Azofra (2015), detalla que mediante las partes hipotecarias que flotan bajo una garantía de varios pasivos tienen un incentivo completo y legal, en oposición al derecho de copropiedad o retención de préstamos respaldados por hipotecas, es por eso que la estabilidad ante las cuotas nacionales no se llega a proteger una gran medida.

Al hacer mención a lo investigado por azofra y los resultados obtenidos por medio de la encuesta, se puede determinar que la hipoteca que garantiza obligaciones futuras o eventuales es una hipoteca de seguridad denominada de máximo, ya que a través de ella lo que se busca es que en el Registro se publicite el importe del gravamen, que no es otra cosa que el máximo de la responsabilidad que pesará sobre el bien.

Como se muestra en el Grafico 2, los resultados en función a la segunda pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que se encuentran muy de acuerdo con el 50.0% que con la hipoteca sábana se genera una obligación dineraria, de igual manera con el 30.0% están de acuerdo 30.0% y por otra parte están en muy en desacuerdo 20.3%

Resulta importante analizar lo investigado por Becerra, Gómez y Villamar (2018), donde llega a establecer que la institución legal que tiene raíces antiguas y está diseñada para proporcionar seguridad para el cumplimiento de las obligaciones, principalmente para la emisión o incumplimiento de la misma, especialmente si tiene alguna forma de cálculo cuantitativo o está asociada con el pago de multas, se puede determinar que la regulación civil presenta el objetivo de garantizar la seguridad jurídica.

De acuerdo a lo señalado por Becerra, Gómez y Villamar en su investigación y respaldado por los resultados obtenidos señala que la garantía sábana no alcanza a las garantías reales constituidas por terceros en favor de una entidad financiera, dado que en dicho caso las obligaciones objeto de garantía serán solo aquellas que expresamente hayan sido detalladas por el deudor en el contrato de garantía en mención.

En función a lo manifestado por el Grafico 7, los resultados en función a la séptima pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que están muy de acuerdo con el 80.0% que frente al riesgo de los ahorristas bancarios se aplique una hipoteca sábana y por otra parte Muy en desacuerdo con el 20.0%.

Detallando y resaltando lo investigado por Risco (2014), explica que esta garantía no se otorga mediante la adquisición de la propiedad, sino a través de la influencia legal de la propiedad a través del registro, que permite su venta judicial y cobro preferencial en caso de incumplimiento de la obligación que brinda una garantía.

Analizando e interpretando los resultados obtenidos por medio de la encuesta y respaldo por lo investigado por Risco, se puede deducir que, al poder exigir eventualmente la realización de su valor, así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria, y cuyo derecho es de carácter accesorio favorable a los propietarios.

Como se puede determinar en el grafico 3, los resultados en función a la tercera pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario encontrándose muy de acuerdo 40.0% que la hipoteca sávana genera obligación futura, de igual manera el 36.7 % se encuentran de acuerdo y por otra parte el 23.3% está en Muy en desacuerdo.

Estos datos son corroborados con lo que manifiesta el autor Huamán (2019), donde llega a resaltar que esta plena utilización de la libertad contractual en un contexto bilateral: libertad contractual y libertad contractual libre, es por ello que los compromisos que asume el deudor al momento de obtener un crédito hipotecario, y también los problemas que pueda generar esta esta figura jurídica.

Como llega a determinar Huamán y los resultados se puede plantear que en hipotecas voluntarias e hipotecas legales: la primera de las mencionadas se origina por acuerdo de las partes o por decisión unilateral de quien se encuentra facultado para hipotecar el inmueble, es decir, su fuente creadora es la autonomía privada y el poder de disposición del propietario de un bien inmueble, y así mismo la segunda se establece por una disposición legalmente.

De acuerdo a los datos que se analizaron en el Grafico 8, los resultados en función a la octava pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que se encuentran muy de acuerdo con el 96.67% que el pago de hipoteca se debe cobrar a través de un proceso único de ejecución y por otra parte están muy en desacuerdo con el 3.3%.

Estos datos han sido contrastados con lo que menciona el autor Soriano (2016), llega a determinar que mediante las correctas tomas medidas que permitan al Estado mejora de los niveles de vida, llegando así a optar en muchos casos dar como bien en garantía su vivienda para recibir una liquidez mensual como fondo de jubilación, siempre y cuando se cumplan los requisitos que la norma especial establece en su normatividad.

Se llega a interpretar que la hipoteca siendo el acreedor el beneficiario de la hipoteca, a través de un negocio jurídico por medio del cual se crea un derecho real de garantía, que respalda obligaciones, ya sean éstas propias o de terceros, de esta forma se podrá garantizar el pago de lo hipotecado del inmueble.

Conforme a los datos obtenidos mediante la encuesta aplicada se puede establecer un resultado favorable para la investigación en el Grafico 4, los resultados en función a la cuarta pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que están muy de acuerdo 90.0% que la entidad financiera no se ve perjudicada al aplicar una hipoteca sábana y por otra parte el 10.0 % están muy en desacuerdo.

Así mismo se hace mención que el autor Echenique (2017), llega a señalar que no significa ejercer un derecho real en la práctica, sino ejercer un derecho procesal subjetivo, porque en caso de incumplimiento de la obligación por parte del deudor, el otro trabajo, como cualquier otro titular de derechos, es un acreedor.

Una vez establecido las problemáticas existentes es importante señalar que la garantía sábana se establece cuando el deudor de una empresa del

Sistema Financiero puede constituir una garantía real, con el fin de respaldar todas las obligaciones asumidas frente a dicha empresa, sean obligaciones directas o indirectas, existentes o futuras, ya que este tipo de garantía no constituida por terceros.

Como se puede observar los datos obtenidos y detallados en el Grafico 9, los resultados en función a la novena pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que aplicando un proceso único de ejecución el deudor realice el cumplimiento del pago, con un resultado del 70.0% estando de acuerdo y por otra parte muy en desacuerdo con el 30.0%.

Es así que el Solórzano (2019), llega a establecer que, mediante la razón de la ley, que es específica y completa pero no interpretada, de acuerdo con la interpretación del Tribunal de Registro del Estado por un período especificado en la ley, si cumple las funciones de administración pública, sus decisiones no tienen el carácter o rango de ley que pertenece a la normatividad.

Es importante recalcar la relación que se presenta por medio de los datos obtenidos y lo investigado por Solórzano, que resalta que el monto de las obligaciones garantizadas puede ser variable, siempre que sea determinable. No será exigible la indicación de un monto determinable cuando se acuerde que garantiza todas las obligaciones presentes o futuras asumidas con el acreedor garantizado hacia el futuro real de la hipoteca.

Como se ha podido interpretar mediante en el Grafico 5, los resultados en función a la quinta pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que estando muy de acuerdo con el 63.3% que actualmente el Estado peruano no regula de manera eficaz la hipoteca sávana, por otra parte, el 36.7% están muy en desacuerdo.

Es importante destacar los investigado por Hernández (2019), donde llega a señalar que la hipoteca a favor de la persona comprometida son el enjuiciamiento, la prioridad y la venta de la propiedad en el tribunal, que puede

determinar la pérdida de la propiedad en caso de violación de la obligación garantizada.

Es importante determinar que lo se llega a visualizar en la ley vemos la fuente de validez de la norma negocial. La ley, lo mismo que puede ampliar el campo en el que actúa la autonomía privada, puede también restringirlo, es por ende que la ley incluso puede generar una modificación ante los pactado establecido.

En función al instrumento aplicado que es la encuesta se muestra en el Grafico 10, los resultados en función a la décima pregunta planteada los 25 Abogados especialistas en derecho civil, 4 asesores financieros y 1 juez civil, respondieron al cuestionario que están muy de acuerdo con el 40.0% que la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros debe tomar en cuenta la aplicación de una hipoteca sábana, así mismo se encuentran de acuerdo con el 33.3% y por otra parte muy en desacuerdo 26.7%

Tomando en cuenta lo investigado por Escobedo (2013), llega a señalar que la referencia que la exclusión de una hipoteca unilateral, el acreedor no reconoce el derecho a su favor en las normas de los registros públicos y el sistema legal. Si el contribuyente no interfiere en la constitución de la hipoteca y no se define la obligación entre el deudor y el contribuyente.

Es importante señalar el resultado de los investigado por Escobedo ya que la ley puede incluso, interviniendo posteriormente, modificar el contenido de una norma negocial ya establecida. Aunque sean excepcionales, estas intervenciones de la ley tienen su justificación formal en la superioridad de la fuente legislativa sobre la negocial.

3.3. Aporte practico

3.3.1. Fundamentacion del aporte práctico

Dentro de la legislación peruana se establecen posiciones en las que se entorpece el normal funcionamiento que se lleva a cabo en las relaciones comerciales donde intervienen las entidades del sistema financiero y los ciudadanos de a pie, restándole toda utilidad práctica al sistema de garantías que es un factor determinante para la obtención de los créditos y su recuperación.

Sin embargo, el Código Civil vigente tuvo una gran novedad con respecto a los anteriores códigos civiles, y ello se debió básicamente al avance en el estudio científico de la institución de la hipoteca, destacándose su importancia en una economía donde el crédito y la propiedad son sus principales pilares; por ello el legislador de 1984 reguló a la hipoteca sobre obligaciones futuras, precisando en su artículo 1104 lo siguiente: “La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual”.

De acuerdo a ellos se llega a establecer que si dicha interpretación fuera la correcta entonces la hipoteca regulada en el Código Civil tendría mayor alcance que las hipotecas a favor de las entidades del Sistema Financiero, lo cual, evidentemente, sería una contradicción, ya que el legislador de la Ley N.º26702 quería precisamente proteger en mayor medida a las entidades del Sistema Financiero, y con ello atenuar el riesgo de los ahorristas porque el dinero que prestan las entidades bancarias al fin y al cabo le pertenece al ciudadano de a pie.

Véase que el artículo 1104 del Código Civil permite que la hipoteca garantice obligaciones futuras o eventuales y no hace distinción si quien hipoteca el bien es el deudor o un tercero, de lo que se colige que la intención del legislador es permitir que ya sea el deudor propietario o que un tercero pueda hipotecar sus inmuebles a favor del acreedor (sin importar si es una entidad del Sistema Financiero).

Por tal motivo, se abocan a brindar la posición acerca de la vigencia y funcionamiento de las hipotecas sábanas en el medio, para ello deberemos analizar en primer lugar a la hipoteca como acto jurídico creador de un derecho a favor del acreedor y sus diversas clases, lo que nos permitirá entender que el ordenamiento jurídico sí permite la posibilidad de hipotecar un bien a fin de garantizar cualquier clase de obligaciones dinerarias presentes y/o futuras tanto a favor de los bancos como de cualquier otra persona, a pesar de la derogación del artículo 172 de la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros.

3.3.2. Construcción del aporte práctico

Proyecto de Ley N°

**PROPUESTA LEGISLATIVA QUE MODIFICA
EL ART. 172 DE LA LEY GENERAL DEL
SISTEMA FINANCIERO Y DE SEGUROS
PARA DETERMINAR EL USO DE LAS
HIPOTECAS SÁBANAS EN EL PROCESO
ÚNICO DE EJECUCIÓN**

El estudiante de la carrera de Derecho de la Universidad Señor de Sipán Agustín Miguel Ciccía Carranza, ejerciendo el Derecho de iniciativa Legislativa que confiere el Artículo N. ° 107 de la Constitución Política del Perú, y conforme a lo establecido en el Artículo 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente propuesta legislativa

FORMULA LEGAL

**LEY QUE MODIFICA EL ART. 172 DE LA LEY GENERAL DEL SISTEMA
FINANCIERO Y DE SEGUROS PARA DETERMINAR EL USO DE LAS
HIPOTECAS SÁBANAS EN EL PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN**

Artículo 1.- Objeto

Modificar el art. 172 de la ley general de sistema financiero, en los términos siguientes:

Artículo 172º.- Garantías Respaldan Todas Las Obligaciones Frente A La Empresa

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 3º de la Ley N.º. 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.

Modificación

Artículo 172º.- Garantías Respaldan Todas Las Obligaciones Frente A La Empresa

Los bienes dados en hipotecas, 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.

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 3º de la Ley N.º. 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.

ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La presente propuesta no genera gasto para el Estado, por el contrario, busca implementar mecanismos en las entidades financieras en función al uso de hipotecas sábanas, las cuales según la normativa no se encuentra regulada, sin embargo, aún se sigue utilizando generando esto problemas en los procesos de ejecución de garantías.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

1. Se ha determinado que en el proceso único de ejecución existe una carencia de eficacia y funcionamiento de las hipotecas sábanas, en donde se llegan a respaldarse las obligaciones asumidas por la empresa bajo un proceso único de ejecución, así mismo se implementan mecanismos en las entidades financieras en función al uso de hipotecas sábanas con la finalidad de garantizar obligaciones futuras, es decir, obligaciones determinables e indeterminadas.
2. En la legislación peruana el uso de hipotecas sábanas se describe como una garantía de obligación futura o eventual, en donde el deudor de una empresa del Sistema Financiero puede constituir una garantía real, con el fin de respaldar todas las obligaciones asumidas frente a dicha empresa, sean obligaciones directas o indirectas, existentes o futuras.
3. En las hipotecas sábanas se caracteriza que el proceso único de ejecución pretende cobrar y ejecutar las hipotecas, así mismo se puede esclarecer que la hipoteca no alcanza a las garantías reales constituidas por terceros en favor de una entidad financiera, dado que en dicho caso las obligaciones objeto de garantía serán solo aquellas que expresamente hayan sido detalladas por el deudor en el contrato de garantía respectivo.
4. Jurisprudencialmente se puede analizar que la hipoteca garantiza todas las deudas y obligaciones directas e indirectas que mantenga en el presente o en el futuro que el cliente y/o el hipotecante tengan o puedan tener ante el banco, así mismo se deben detallar los criterios o parámetros mínimos suficientes de dichas obligaciones futuras.

5. De acuerdo a lo propuesto en el aporte practico, se tiene en consideración el art. 172 de la ley general del sistema financiero y de seguros para determinar el uso de las hipotecas sábanas en el proceso único de ejecución, respaldando 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.

RECOMENDACIONES

1. El sistema financiero debe garantizar el cumplimiento de cualquier obligación dineraria que recae sobre bienes inmuebles inscritos, ya que de esta manera se puede llegar a garantizar una mejor obligación futura o eventual.
2. La hipoteca ejecutada tiene que constituir una garantía real por una obligación dineraria, asegurando al futuro acreedor y el pago de su crédito.
3. Realizar un análisis al ordenamiento jurídico para poder establecer si nos permiten entender la posibilidad de hipotecar un bien a fin de garantizar cualquier clase de obligaciones dinerarias presentes y/o futuras.

REFERENCIAS

- Alarcón, L. (2019). Lo que debes saber sobre las hipotecas. <https://www.unisábana.edu.co/portaldenoticias/tutoriales/educacion-legal-y-financiera-lo-que-debes-saber-sobre-las-hipotecas/>
- Alejos, E. (2018, marzo, 06). ¿Sabes cuáles son los catorce métodos de interpretación jurídica? Legis.pe.
- Aliaga, L. (2003). *Requisitos de validez de la hipoteca. Propósito del artículo 1099 del Código Civil*, en La hipoteca, Gaceta Jurídica, Lima.
- Álvarez, J. (1986). *Curso de derechos reales*, t. ii, Madrid: Civitas
- Ariano, E. (2017). Sobre la función de la (llamada) contradicción del proceso de ejecución. Actualidad Civil.
- Arias, M. (1984). *Exégesis del Código Civil de 1984*, Gaceta Jurídica, Lima.
- Azofra, F. (2017). *La hipoteca flotante*. Recuperado de: <https://eprints.ucm.es/28090/1/T35651.pdf>
- Becerra, Gomez y Villamar (2018). Propuesta de mejora del artículo 172° de la Ley 26702 para resolver la incertidumbre respecto de la vigencia de la denominada hipoteca "Sábana". <https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/626009>
- Becerra, V. Gomez, J. y Villamar, E. (2018). *Propuesta de mejora del artículo 172° de la Ley 26702 para resolver la incertidumbre respecto de la vigencia de la denominada "Hipoteca Sábana"*. Recuperado de: https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/626009/BecerraV_V.pdf?sequence=11&isAllowed=y
- Cabanellas, G. (1976). *Diccionario de derecho usual*, t. iii, 9.a ed., Buenos Aires: Heliasta

- Cárdenas, C. (2018). El proceso único de ejecución y sus principales características. *Legis.pe*.
- Carrasco, Á. (2008). *Tratado de los derechos reales de garantía*, t. i, 2.a ed., Navarra: Aranzadi.
- Castillo, M. (2008). *Libro Homenaje a Felipe Osterling Parodi*, Palestra, Lima,
- De la Puente, M. (2007). *El contrato en general*, t. i, Lima: Palestra.
- Díez, L. (2012). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, vol. vi, Madrid: Thomson-Civitas.
- Durán, J. (2017). El efecto del endeudamiento hipotecario sobre los precios de vivienda en Colombia: un enfoque de agentes diferenciados. https://www.repository.fedesarrollo.org.co/bitstream/handle/11445/3464/Co_Eco_Diciembre_2016_Duran.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Echenique, J. (2017). *Enfoque sobre una nueva concepción de la hipoteca como acto jurídico unilateral de efecto condicionado*. Recuperado de: http://repositorio.uancv.edu.pe/bitstream/handle/UANCV/851/T036_05029992_TESIS.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Escobedo, C. (2013). *El levantamiento de hipoteca unilateral cuando el acreedor no reconoce el derecho constituido a su favor*. Recuperado de: http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/13266/Escobedo_GCK.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Ferri, L. (2001). *La autonomía privada*, Granada: Comares
- Franciskovic, B. (2017). El principio de contradicción, el derecho de contradicción y la mal denominada “contradicción” en el proceso de ejecución. *Actualidad Civil*. N.º 37, 29-40.
- Galvan, H. (2012). *La carente emisión del título de crédito hipotecario negociable en el mercado hipotecario*. Recuperado de:

http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/9332/Galvan_AHJ.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- García, S. (2018). La Hipoteca Inversa. https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Gil, J. (2018). Cláusula de vencimiento anticipado. La realidad problemática concerniente a su abusividad (trabajo fin de máster). Universidad de Alcalá, Alcalá de Henares, España.
- Gómez, F. (2017). Tema 58 Hipotecario Registros. Hipoteca. Madrid: Carperi.
- Gonzales, G. (2005). *Los derechos reales y su inscripción registral*, 2.a ed., Lima: Gaceta Jurídica
- Gutiérrez, W. (2013). La Constitución comentada, t. ii, 2.a ed., Lima: Gaceta Jurídica.
- Hernández, C. (2019). *El derecho de propiedad del usucapiente extraordinario frente a la garantía real de hipoteca*". Recuperado de: <http://repositorio.unprg.edu.pe/bitstream/handle/UNPRG/7958/BC-4332%20HERNANDEZ%20CALVAY.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Huamán, L. (2019). *Hipoteca sávana frente a los principios de libertad de enajenación y libertad de contratación*. Recuperado de: <http://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/2723/HIPOTECA%20S%C3%81BANA%20FRENTE%20A%20LOS%20PRINCIPIOS%20DE%20LIBERTAD%20DE%20ENAJENACI%C3%93N%20Y%20LIBERTAD%20DE%20CONTRATACI%C3%93N.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- López, F. (1995). *Teoría de los contratos*, Zavalía editor, Buenos Aires
- Miles, S. (2018). *La cláusula de garantía general hipotecaria*. Recuperado de: http://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2010/de-miles_s/pdfAmont/de-miles_s.pdf

- Morales, A. (2007). *Código Civil comentado*, t. v, 2.a ed., Lima: Gaceta Jurídica
- Pastrana, F. (2018). La hipoteca que garantiza «obligaciones futuras» subsiste solo hasta que haya deuda vigente. <https://lpderecho.pe/la-hipoteca-que-garantiza-obligaciones-futuras-subsiste-solo-hasta-que-haya-deuda-vigente-casacion-1271-2013-lima/>
- Perales, C. (2018). Análisis comparado de la hipoteca en España, Colombia y México. <https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/20096/TFG-%20Carbajo%20Perteguer%2C%20Marila.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Poder Judicial del Estado de México. (2018). Página web oficial del Tribunal Superior de Justicia de México: <http://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/>
- Becerra, V. Gómez, J. y Villamar, E. (2018). Propuesta de mejora del artículo 172° de la Ley 26702 para resolver la incertidumbre respecto de la vigencia de la denominada “Hipoteca Sábana”. https://repositorioacademico.upc.edu.pe/bitstream/handle/10757/626009/BecerraV_V.pdf?sequence=11&isAllowed=y
- Puig, J. (1989). *Compendio de derecho civil*, vol. iii, Barcelona: Bosch
- Ramírez, E. (2015). *La enumeración de las causales de extinción de la garantía real de hipoteca reguladas en el artículo 1122° del código civil*. Recuperado de: http://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/UCV/99/ramirez_pe.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Risco, L. (2014). *La cobertura y vigencia extraordinaria de la hipoteca sábana*. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/download/12696/13249/>.

- Risco, L. (2017). La cobertura y vigencia extraordinaria de la hipoteca sávana. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12696/13249>
- Roca, R. (1998). *Derecho hipotecario*, t. vii, 8.a ed., Buenos Aires: Bosch
- Rodríguez, J. (2020). El ejercicio abusivo de derecho del acreedor y su incidencia en el proceso de ejecución de garantías. <https://revistas.usat.edu.pe/index.php/ius/article/view/329/804>
- Solórzano, J. (2019). *La implicancia de la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero, lima, 2017*. Recuperado de: <http://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/UPLA/1170/TESIS%20UPLA%20-%20SOLORZANO%20JACKELINE.PDF.pdf?sequence=1>
- Soriano, C. (2016). *Hipoteca inversa como un derecho real de garantía en favor de las personas mayores de 65 años de edad*. Recuperado de: http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/767/3/Fanny_Claudia_Tesis_bachiller_2016.pdf
- Torres, A. (2001). *Acto Jurídico*, 2.a ed., Lima: Idemsa.
- Varsi, E. y Torres, M. (2019). Propiedad y derechos reales. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7869/Varsi_Torres_hipoteca.pdf?sequence=2&isAllowed=y

ANEXOS

ANEXO 1 .- Instrumento



ENCUESTA APLICADA A JUECES, ASESORES FINANCIEROS Y ABOGADOS ESPECIALIZADOS EN DERECHO CIVIL

DETERMINACIÓN DEL USO DE LAS HIPOTECAS SÁBANAS EN EL PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN, CHICLAYO PERIODO 2019.

Estimado (a): Se le solicita su valiosa colaboración para que marque con un aspa el casillero que crea conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, puesto que, mediante esta técnica de recolección de datos, se podrá obtener la información que posteriormente será analizada e incorporada a la investigación con el título descrito líneas arriba.

NOTA: Para cada pregunta se considera la escala de 1 a 5 donde:

3	2	1
MUY DE ACUERDO	DEACUERDO	MUY EN DESACUERDO

ITEM	3	2	1
1.- ¿Cree usted que en el proceso único de ejecución se determine el uso de hipoteca sábana?			
2.- ¿Considera que con la hipoteca sábana se genera una obligación dineraria?			
3.- ¿Cree usted que la hipoteca sábana genera obligación futura?			

4.- ¿Considera que la entidad financiera se ve perjudicada al aplicar una hipoteca sábana?			
5.- ¿Cree usted que actualmente el Estado peruano regulaba de manera eficaz la hipoteca sábana?			
6.- ¿Considera usted que la hipoteca sábana actúa en favor del acreedor?			
7.- ¿Cree usted que frente al riesgo de los ahorristas bancarios se aplique una hipoteca sábana?			
8.- ¿Considera que el pago de hipoteca se debe cobrar a través de un proceso único de ejecución?			
9.- ¿Cree usted que aplicando un proceso único de ejecución el deudor realice el cumplimiento del pago?			
10.- ¿Considera usted que la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros debe tomar en cuenta la aplicación de una hipoteca sábana?			

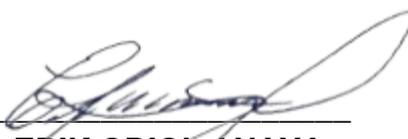
ANEXO 02: FICHA DE VALIDACION DE CUESTIONARIO

1. NOMBRE DEL JUEZ		ERIK OBIOL ANAYA
2.	PROFESIÓN	ABOGADO
	ESPECIALIDAD	DERECHO
	GRADO ACADÉMICO	MAESTRO
	EXPERIENCIA PROFESIONAL (AÑOS)	16
	CARGO	APODERADO LEGAL
DETERMINACIÓN DEL USO DE LAS HIPOTECAS SÁBANAS EN EL PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN, CHICLAYO PERIODO 2019		
3. DATOS DEL TESISISTA		
3.1	NOMBRES Y APELLIDOS	Bach. Ciccía Carranza Agustin Miguel
3.2	ESCUELA PROFESIONAL	DERECHO
4. INSTRUMENTO EVALUADO		1. Entrevista () 2. Cuestionario (X) 3. Lista de Cotejo () 4. Diario de campo ()
5. OBJETIVOS DEL INSTRUMENTO		<p style="text-align: center;"><u>GENERAL:</u></p> <p>Determinar la carencia de eficacia y funcionamiento de las hipotecas sábanas dentro del proceso único de ejecución para garantizar las obligaciones dinerarias.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Describir el uso de hipotecas sábanas en la legislación peruana. 2. Caracterizar el proceso único de ejecución de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras. 3. Analizar en jurisprudencia relativa al uso de las hipotecas sábanas. 4. Proponer un proyecto de ley para garantizar las hipotecas sábanas en el proceso único de ejecución
A continuación, se le presentan los indicadores en forma de preguntas o propuestas para que usted los evalúe marcando con un aspa (x) en "A" si está de ACUERDO o en "D" si está en DESACUERDO, SI ESTÁ EN DESACUERDO POR FAVOR ESPECIFIQUE SUS SUGERENCIAS		

N°	6. DETALLE DE LOS ITEMS DEL INSTRUMENTO	ALTERNATIVAS
01	¿Cree usted que en el proceso único de ejecución se determine el uso de hipoteca sábana?	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA
02	¿Considera que con la hipoteca sábana se genera una obligación dineraria?	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA
03	¿Cree usted que la hipoteca sábana genera obligación futura?	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA
04	¿Considera que la entidad financiera se ve perjudicada al aplicar una hipoteca sábana?	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA
05	¿Cree usted que actualmente el Estado peruano regulaba de manera eficaz la hipoteca sábana?	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA
06	¿Considera usted que la hipoteca sábana actúa en favor del acreedor?	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA
07	¿Cree usted que frente al riesgo de los ahorristas bancarios se aplique una hipoteca sábana?	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA
08	¿Considera que el pago de hipoteca se debe cobrar a través de un proceso único de ejecución?	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA

09	¿Cree usted que aplicando un proceso único de ejecución el deudor realice el cumplimiento del pago?	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA
10	¿Considera usted que la Ley General del Sistema Financiero y de Seguros debe tomar en cuenta la aplicación de una hipoteca sábana?	A (X) D () SUGERENCIAS: NINGUNA

PROMEDIO OBTENIDO:	A (X) D ()
7.COMENTARIOS GENERALES CONFORME, PUEDE APLICAR INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS	
8. OBSERVACIONES: NINGUNA	



MS. ERIK OBIOL ANAYA
ICAL 5118

ANEXO 03: MATRIZ DE CONSISTENCIA

Titulo	Hipótesis	Variable	Objetivo General	Objetivo Especifico
<p style="text-align: center;">DETERMINACIÓN DEL USO DE LAS HIPOTECAS SÁBANAS EN EL PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN, CHICLAYO PERIODO 2019</p>	<p>Si se determina el uso de hipotecas sábanas entonces se respalda las obligaciones asumidas por la empresa bajo un proceso único de ejecución.</p>	<p>Variable Independiente</p> <p>Uso de hipotecas sábanas en el proceso único de ejecución</p>	<p>Determinar la carencia de eficacia y funcionamiento de las hipotecas sábanas dentro del proceso único de ejecución para garantizar las obligaciones dinerarias.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Describir el uso de hipotecas sábanas en la legislación peruana. 2. Caracterizar el proceso único de ejecución de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras.
<p style="text-align: center;">Pregunta de investigación</p> <p>¿La carencia de eficacia y funcionamiento de las hipotecas sábanas en el medio que limita garantizar cualquier clase de obligaciones dinerarias?</p>		<p>Variable Dependiente</p> <p>Obligaciones dinerarias</p>		<ol style="list-style-type: none"> 3. Analizar en jurisprudencia relativa al uso de las hipotecas sábanas. 4. Proponer un proyecto de ley para garantizar las hipotecas sábanas en el proceso único de ejecución

ANEXO 04: JURISPRUDENCIA

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPUBLICA SALA CIVIL PERMANENTE
SENTENCIA

CAS. N° 4413-2010 LA LIBERTAD

Lima, veintitrés de junio de dos mil once.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA; vista la causa número cuatro mil cuatrocientos trece – dos mil diez, en audiencia pública de la fecha y producida la votación de acuerdo a ley, emite la siguiente sentencia. 1.- MATERIA DEL RECURSO: Se trata del recurso de casación interpuesto por la demandante Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A, contra la resolución de vista de fecha siete de julio de dos mil diez, obrante a fojas doscientos ocho, expedida por la Primera Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, que Confirma el auto apelado, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diez, obrante a fojas ciento sesenta y dos, que declara fundada la contradicción por inexigibilidad de la obligación e improcedente la demanda; en los seguidos por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A con Ares Contratistas Generales S.R.L, sobre Ejecución de Garantía. 2.- FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HA DECLARADO PROCEDENTE EL RECURSO: Esta Suprema Sala mediante resolución de fecha cuatro de abril del dos mil once, ha calificado procedente el recurso por la causal de infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada; respecto del artículo 689 del Código Procesal Civil, sobre la que la parte recurrente expone como fundamentos: “La Sala Superior señala que no hay relación entre el título y la obligación, sino entre el título y el monto por el cual se solicita la ejecución, con lo que infringe la norma denunciada y deja de lado sutilmente el argumento de defensa pues, desde un principio, del propio tenor de la demanda y en la absolución de su contradicción también se desprende que, efectivamente no hay tal relación, ésta no es ninguna novedad, toda vez que el hecho que la obligación no esté contenida en el título de ejecución vale decir el contrato de fecha treinta de mayo de dos mil ocho (la Sala refiere que ahora se denomina título ejecutivo) no significa que la obligación (contenida en el Pagare) sea inexigible ya que las partes pactaron expresamente”; y, artículo 720 del Código Procesal Civil, en tanto, la demandante alega que: “La Sala Superior no ha tenido en cuenta que cuando la última parte del Inciso 1 de la norma denunciada señala que la obligación puede estar garantizada en cualquier otro título ejecutivo, lo que hace es, justamente, dejar abierta la posibilidad para que en casos como este, es decir, como el que nos ocupa y es materia de juicio, la hipoteca puede garantizar obligaciones que no se pueden contener expresamente en el documento que contiene la hipoteca (obligación eventual y/o obligación futura). Y ello porque las partes así lo previeron y lo pactaron, debido a que el Mutuatario Hipotecario no sabe si en el futuro podría solicitar otro crédito”. 3.- CONSIDERANDO: PRIMERO.- Que, antes de resolver los agravios expuestos, resulta pertinente señalar que las instancias de mérito han emitido un fallo inhibitorio, pues al declarar la improcedencia de la demanda no se pronunciaron sobre el fondo de la litis. Siendo así, este Supremo Tribunal considera que en el supuesto de encontrar razones que ameriten declarar fundado el recurso de casación, se debe declarar nula la resolución de vista y ordenar se emita nueva pronunciamiento por el órgano jurisdiccional de primera instancia con la finalidad de no privar al demandado del ejercicio de su derecho

a la defensa y de doble instancia.-----
----- SEGUNDO.- Que, entrando a resolver el fondo del asunto, la hipoteca es definida por el artículo 1097 del Código Civil como la afectación de un inmueble dado en garantía por el cumplimiento de una obligación, lo que otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado. Asimismo, constituyen caracteres jurídicos de la hipoteca: a) Es un derecho real sobre un bien determinado; b) Es un derecho accesorio puesto que se constituye en seguridad del cumplimiento de una obligación; c) Es indivisible, de tal manera que recae sobre el todo y cada una de las partes del bien.-----
TERCERO.- Que de la revisión de los autos, se verifica que mediante Escritura Publica del diecinueve de octubre del dos mil seis se concedió mutuo por trescientos veinticinco mil dólares americanos, para lo cual se constituyo hipoteca hasta por la suma de seiscientos veintiún mil doscientos dólares americanos afectando la Parcela cuatro, Caserío de Mansiche - Distrito y Provincia de Trujillo. Seguidamente, mediante Escritura Publica del veinticuatro de mayo del dos mil seis se concedió mutuo por la suma de seiscientos diez mil dólares americanos en virtud del cual se amplió la hipoteca constituida hasta por la suma setecientos ochenta y un mil quinientos dólares americanos, determinándose una fecha específica del pago del mutuo. Asimismo, mediante Escritura Publica del veinticinco de julio del dos mil siete, se concedió mutuo por setecientos diez mil dólares americanos por lo cual se amplió la hipoteca constituida hasta por ochocientos noventa y cuatro mil trescientos dólares americanos, determinándose una fecha específica de pago del mutuo. Posteriormente mediante Escritura Publica del catorce de setiembre del dos mil siete, se concedió mutuo por la suma de ochocientos veintiocho mil dólares americanos ampliándose la hipoteca constituida hasta por la suma de un millón treinta y cinco mil cien dólares americanos, determinándose una fecha específica de pago del mutuo. A su vez, por Escritura Publica de fecha veintisiete de diciembre del dos mil siete se concedió mutuo por la suma de cuatrocientos noventa mil nuevos soles, ampliándose nuevamente la hipoteca constituida hasta por un millón cuatrocientos sesenta y siete mil cuatrocientos cincuenta dólares americanos, determinándose una fecha de pago específica. Finalmente, se celebro una Escritura Publica de fecha treinta de mayo del dos mil ocho, a través de la cual se concedió mutuo por la suma de un millón ciento cincuenta mil nuevos soles que debería ser devuelto en una sola cuota con vencimiento a trescientos sesenta días, determinándose las tasas de interés aplicables, en garantía de la cual se amplió la hipoteca constituida hasta por la suma de un millón ochocientos cincuenta y seis mil setecientos dólares americanos, determinándose una fecha específica del pago de mutuo.----- CUARTO.- Que, en ese sentido, se verifica la existencia de una única hipoteca constituida el diecinueve de octubre de dos mil seis sobre el inmueble descrito precedentemente a fin de garantizar una obligación contraída por la ejecutada Ares Contratistas Generales S.R.L, la cual debido a nuevos préstamos que le fueron otorgados fue ampliada reiteradas veces, efectuándose la última ampliación el treinta de mayo de dos mil ocho.-----
QUINTO.- Que, ahora bien, a través de la cláusula décimo novena del Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria de fecha diecinueve de octubre de dos mil seis, cláusula novena del Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria de fecha veinticuatro de mayo de dos mil seis, cláusula quinta del Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria de fecha veinticinco de julio de dos mil siete, cláusula quinta del Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria de fecha catorce de setiembre de dos mil siete; cláusula quinta del Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria de fecha veintisiete de diciembre de dos mil siete y cláusula quinta del Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria de fecha veintisiete de diciembre de dos mil siete, las partes convinieron en que la garantía ofrecida a la mutuante respalda las

obligaciones existentes o por adquirir, esto es, obligaciones determinadas o determinables.-

----- SEXTO.- Que, entre las clases de hipotecas que pueden constituirse por voluntad de las partes deben distinguirse tres tipos: 1) La Hipoteca Cerrada, que es la que se constituye en el mismo título al momento de su suscripción y persigue garantizar una varias obligaciones expresamente determinadas; 2) La Hipoteca de Seguridad o Abierta (tipo sábana) cuya finalidad es la de garantizar obligaciones determinables, es decir, obligaciones futuras devengadas o asumidas posteriormente, sean directas o indirectas; y 3) La Hipoteca Mixta, que se constituye para garantizar no sólo para garantizar las obligaciones determinadas al momento de la suscripción del título, sino además obligaciones determinables o futuras no previstas anteladamente. Así, el artículo 1104 del Código Civil, permite garantizar una obligación futura o eventual a través de una hipoteca.-

----- SÉTIMO.- Que, siendo ello así, la hipoteca constituida el diecinueve de octubre de dos mil seis sobre el inmueble ubicado en la Parcela cuatro, Caserío Mansiche del Distrito y Provincia de Trujillo – Departamento de la Libertad y ampliada posteriormente en cuanto al monto afectado, se constituyó para responder por todas las deudas, directas o indirectas, contraídas por los ejecutados con la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A o por aquellas que contrajeran en lo sucesivo, es decir, nos encontramos frente a una de las denominadas hipotecas sábanas, constituidas no sólo para garantizar créditos específicos como erróneamente entiende la ejecutada, sino también, para garantizar de manera genérica todas las obligaciones que se pudieran mantener con el acreedor hipotecario, por lo que tratándose de este tipo de hipotecas no resulta requisito para su validez que se consigne la obligación que se garantiza, pues como resulta obvio, se están respaldando obligaciones que pueden ser contraídas en el futuro, las que no pueden determinarse a la celebración de la hipoteca, empero, ésta garantiza su cumplimiento si es que llegan a producirse.-

----- OCTAVO.- Que, por tanto, tomando en cuenta que en los contratos de mutuo con garantía hipotecaria, copulativamente se da una obligación principal y un derecho accesorio como es la hipoteca que garantizan el cumplimiento de una deuda, la obligación impaga contenida en el pagare de fecha treinta de noviembre de dos mil siete por el importe de un millón diez mil dólares americanos con vencimiento al veintiocho de junio de dos mil ocho, el mismo que fue renovado por un saldo deudor final de trescientos dos mil doscientos sesenta y cinco punto noventa y tres dólares americanos, con vencimiento al veintitrés de mayo de dos mil nueve, se encuentra garantizada con el monto afectado con la ampliación de hipoteca materializada mediante Escritura Pública de fecha treinta de mayo de dos mil ocho, objeto de ejecución, por la que no podría alegarse la inexigibilidad de la obligación y declararse la improcedencia de la demanda. En ese sentido, cuando la resolución de vista emite un pronunciamiento inhibitorio respecto a la pretensión del demandante – vulnera en perjuicio del accionante – el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, respecto del derecho de obtener una resolución fundada en derecho, pues la incertidumbre jurídica respecto a la posibilidad de que una hipoteca puede respaldar obligaciones que pueden ser contraídas en el futuro es susceptible de un pronunciamiento de fondo por el órgano jurisdiccional, por lo tanto, debe declararse fundado el recurso de casación, casar la resolución de vista, declarar insubsistente la apelada y ordenar al órgano jurisdiccional de primera instancia emita nueva pronunciamiento teniendo en cuenta lo expuesto en la presente sentencia.-

----- 4.- DECISIÓN: Por estas consideraciones y en aplicación del artículo 396 del Código Procesal Civil; declararon: a) FUNDADO el recurso de casación de fojas doscientos veintitrés, interpuesto por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A; en consecuencia NULA la resolución de vista de fecha siete de julio de dos mil diez, expedida a fojas doscientos ocho por la Primera Sala Especializada en lo

Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, la cual confirmó la resolución de primera instancia. INSUBSISTENTE la resolución de primera instancia de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diez, de fojas ciento sesenta y dos, que declaró fundada la Contradicción formulada por la ejecutada e improcedente la demanda de ejecución de garantías. b) ORDENARON que el órgano jurisdiccional de primera instancia emita nuevo pronunciamiento, atendiendo a las consideraciones expuestas en la presente resolución. c) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad y los devolvieron; en los seguidos por la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A con Ares Contratistas Generales S.R.L, sobre ejecución de garantía; interviniendo como ponente, el Juez Supremo, señor Walde Jáuregui.- SS. DE VALDIVIA CANO WALDE JAUREGUI VINATEA MEDINA CASTAÑEDA SERRANO MIRANDA MOLINA

ANEXO 05: CARTA DE ACEPTACIÓN
AUTORIZACIÓN PARA EL RECOJO DE INFORMACIÓN

Chiclayo, 02 de diciembre del 2020

Quien suscribe:

OBIOL ANAYA ERIK FRANCESC

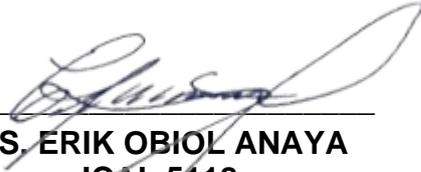
APODERADO LEGAL DE INVERSIONES Y PRESTAMOS DEL NORTE SAC

AUTORIZA: Permiso para recojo de información pertinente en función del proyecto de investigación, denominado: DETERMINACIÓN DEL USO DE LAS HIPOTECAS SÁBANAS EN EL PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN, CHICLAYO PERIODO 2019

Por el presente, la que suscribe OBIOL ANAYA ERIK FRANCESC, APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA INVERSIONES Y PRÉSTAMOS DEL NORTE SAC, **AUTORIZA** al estudiante: Bach. Ciccía Carranza Agustin Miguel, estudiante de la Escuela Profesional de DERECHO y autor del trabajo de investigación denominado: DETERMINACIÓN DEL USO DE LAS HIPOTECAS SÁBANAS EN EL PROCESO ÚNICO DE EJECUCIÓN, CHICLAYO PERIODO 2019, el uso de dicha información para efectos exclusivamente académicos de la elaboración de tesis de pre – grado enunciado líneas arriba. De quien solicita.

Se garantiza la absoluta confidencialidad de la información solicitada.

Atentamente.



MS. ERIK OBIOL ANAYA
ICAL 5118