

**UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA DE DERECHO**



**La aplicación del procedimiento de ejecución de garantías mobiliarias en  
las garantías reales contenidas en el Código Civil peruano**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE  
ABOGADO**

**AUTOR**

**Yolanda del Milagro Llatas Paredes**

**ASESOR**

**Igor Eduardo Zapata Velez**

<https://orcid.org/0000-0002-4391-9805>

**Chiclayo, 2024**

**La aplicación del procedimiento de ejecución de garantías  
mobiliarias en las garantías reales contenidas en el Código Civil  
peruano**

**PRESENTADA POR**

**Yolanda del Milagro Llatas Paredes**

A la Facultad de Derecho de la  
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo  
para optar el título de

**ABOGADO**

**APROBADA POR**

Víctor Javier Sánchez Seclen

**PRESIDENTE**

Dora María Ojeda Arriaran

**SECRETARIO**

Igor Eduardo Zapata Velez

**VOCAL**

### **Dedicatoria**

El presente artículo jurídico va dedicado a mis padres, que fueron los pilares de mi educación, y los que me apoyaron y brindaron las herramientas para lograr mis objetivos.

También dedico este logro en memoria de mis abuelos, en especial a mi abuelita Armandina, que estuvo a lo largo de estos años apoyándome junto a mis padres y hermanos, uno de sus sueños era verme graduarme, ya no se encuentra con nosotros, pero sé que desde el cielo está orgullosa de mis logros profesionales y personales.

### **Agradecimientos**

Agradezco a mis familiares y amigos, que estuvieron presente en todos estos años de estudio, apoyándome y no dejándome vencer por las adversidades. Y agradezco también a mi asesor por su apoyo y orientación.

## LLATAS PARDES YOLANDA.pdf

### ORIGINALITY REPORT

**23%**

SIMILARITY INDEX

**22%**

INTERNET SOURCES

**1%**

PUBLICATIONS

**7%**

STUDENT PAPERS

### PRIMARY SOURCES

<b>1</b>	<b>hdl.handle.net</b> Internet Source	<b>5%</b>
<b>2</b>	<b>tesis.usat.edu.pe</b> Internet Source	<b>4%</b>
<b>3</b>	<b>lpderecho.pe</b> Internet Source	<b>3%</b>
<b>4</b>	<b>idoc.pub</b> Internet Source	<b>2%</b>
<b>5</b>	<b>www.bcrp.gob.pe</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>6</b>	<b>repositorio.usil.edu.pe</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>7</b>	<b>Submitted to Universidad Argentina John F. Kennedy</b> Student Paper	<b>1%</b>
<b>8</b>	<b>revistas.esan.edu.pe</b> Internet Source	<b>1%</b>
<b>9</b>	<b>qdoc.tips</b> Internet Source	<b>1%</b>

# Índice

Resumen .....	6
Abstract .....	7
Introducción .....	8
I. Revisión de la Literatura .....	10
1.1. Antecedentes .....	10
1.2. Bases Teóricas .....	12
II. Material y métodos .....	21
III. Resultado y discusión .....	22
3.1. Las garantías Mobiliarias y su aplicación a las garantías reales bajo la premisa del pacto comisorio y pacto marciano sobre bienes inmuebles en legislación nacional y Latinoamérica .....	22
3.2. La ejecución Notarial de las garantías mobiliarias a las garantías reales en nuestro código civil peruano .....	25
3.3. Describir el procedimiento de ejecución de garantías mobiliarias y aplicación del procedimiento de ejecución de la ley N° 28677 “ejecución de las garantías mobiliarias en el proceso notarial” .....	26
3.4. Proponer la incorporación del procedimiento de ejecución en bienes inmuebles bajo el fundamento del pacto comisorio y pacto marciano en la legislación peruana .....	29
Conclusiones .....	33
Recomendaciones .....	34
Referencias .....	35
Anexos .....	38

## Resumen

Esta investigación tuvo como objetivo general proponer la incorporación del procedimiento de ejecución en bienes inmuebles bajo el fundamento del pacto comisorio y pacto marciano contenido en el decreto legislativo N° 28677, ley de garantías mobiliarias regulado en la legislación peruana. La metodología utilizada es cualitativa, basada en un análisis documental, teniendo en cuenta las diferentes fuentes de estudio, utilizando las técnicas de fichaje y revisión documental, siendo los instrumentos la guía de observación; la ficha textual, y la guía de análisis de documental.

Durante la presente investigación se analizó los diferentes fundamentos para la aplicación normativa e implementación del procedimiento de ejecución de garantías reales inmuebles aplicado conforme a las garantías mobiliarias, teniendo además la legislación comparada, una perspectiva idónea del proceso de ejecución, optando el proceso notarial como una fuente eficaz y abreviada de estos procesos de ejecución de estas garantías.

Se concluye que la propuesta de incorporar el procedimiento de ejecución de bienes inmuebles en la legislación peruana a través del pacto comisorio y pacto marciano es un tema que requiere una consideración detallada y evaluación legal, ya que implica cambios significativos en el sistema actual.

**Palabras clave:** Garantías mobiliarias, garantías reales, bienes inmuebles.

### **Abstract**

The general objective of this research was to propose the incorporation of the execution procedure in real estate under the foundation of the commissioner's agreement and Martian agreement contained in legislative decree N°. 28677, law on movable guarantees regulated in Peruvian legislation. The methodology used is qualitative, based on a documentary analysis, taking into account the different study sources, using the recording and documentary review techniques, being the instruments, the observation guide; the textual file, and the documentary analysis guide.

During this investigation, the different foundations for the regulatory application and implementation of the execution procedure for real estate guarantees applied in accordance with movable guarantees were analyzed, also having comparative legislation, an ideal perspective of the execution process, opting for the notarial process as an effective and abbreviated source of these processes of execution of these guarantees.

It is concluded that the proposal to incorporate the procedure for the execution of real estate in Peruvian legislation through the commissioner agreement and the Martian agreement is an issue that requires detailed consideration and legal evaluation, since it implies significant changes in the current system.

**Keywords:** Movable guarantees, real guarantees, real estate.

## Introducción

Las garantías mobiliarias en nuestra legislación peruana te permiten la adjudicación del bien otorgado en garantía señalando las variantes de la garantía con desposesión y sin desposesión, manteniendo en el último caso el poder jurídico del deudor de disponer del bien en el proceso de ejecución de esta garantía.

Como antecedente a esta garantía mobiliaria, Ramírez Cruz (2009) señalaba como únicas formas de ejecución forzada en el derecho privado: (i) ejecución judicial; y, (ii) ejecución extrajudicial (la misma que podía ser pactada contractualmente pero solo en la prenda). Con la Ley de garantías mobiliarias, en adelante “LGM”, se implementó en las formas de ejecución de estas garantías la ejecución extrajudicial con arbitraje; y la adjudicación del bien mueble o pacto comisorio.

Las LGM plante a la inclusión del pacto comisorio y el pacto marciano, permitiendo que la ejecución de las mismas sean mucho más rápida y económica, favoreciendo y protegiendo el derecho del acreedor a proteger y efectivizar su crédito; la presente investigación plantea que este procedimiento de adjudicación del bien dado en garantía podría ser aplicado a las garantías otorgadas sobre bienes inmuebles, trasladando esta ejecución a la vía notarial y por ende, acelerando el proceso de cobro a favor del acreedor.

GONZALES BARRÓN, G. (2013). Señala que “las garantías reales tienen la característica de vincular un bien determinado con un crédito, con el fin de asegurar su cumplimiento” (p. 4)

Como desarrollo de la investigación la aplicación de este proceso ejecutivo de garantía real al proceso notarial se planteó la interrogante: ¿Cómo se deberá incorporar el procedimiento de ejecución en bienes inmuebles bajo el fundamento del pacto comisorio y pacto marciano en la legislación peruana?, de este modo, planteamos una visión de celeridad, en la que el beneficiario podría acudir a una vía más idónea siendo este un proceso notarial para facilitar esta garantía.

La presente investigación nos permitirá identificar los conceptos de pacto comisorio, pacto marciano, procedimiento de ejecución de garantías mobiliarias, estableciendo así, como objetivo general de la investigación: Proponer la incorporación del procedimiento de ejecución en bienes inmuebles bajo el fundamento del pacto

comisorio y pacto marciano en la legislación peruana. Por consiguiente, para lograr dar respuesta al objetivo general, se ha establecido tres objetivos específicos: Explicar las formas de ejecución de las garantías mobiliarias y la posibilidad de su aplicación en aquellas garantías reales que contengan la premisa del pacto comisorio y el pacto marciano sobre bienes inmuebles tomando en cuenta los pronunciamientos jurisdiccionales nacionales y de Latinoamérica, analizar el procedimiento de ejecución notarial de las garantías mobiliarias a las garantías reales prescritas en el código civil peruano y Describir el procedimiento de ejecución de garantías mobiliarias en bien inmuebles vía notarial.

Producto de la situación problemática planteada, se formuló la siguiente hipótesis: Si los bienes inmuebles se adaptan al procedimiento notarial de las garantías mobiliarias a través del pacto comisorio y el pacto marciano, entonces, estas garantías podrán ser ejecutadas con mayor celeridad.

Como resultado de la presente investigación se ha formulado: Propuesta de incorporación del procedimiento de ejecución de la ley de garantías mobiliarias que indique que las garantías inmobiliarias reguladas en el código civil también pueden ser ejecutadas vía notarial e implementar el procedimiento de ejecución en la ley del notariado.

## **I. Revisión de la Literatura**

### **1.1. Antecedentes**

Respecto a los antecedentes del actual estudio, se ha revisado estudios de tesis de pregrado y post-grado que tengan concordancia con el mismo, así como fuentes extranjeras que aportan al estudio de la investigación y al logro de los objetivos propuestos.

Urteaga Barbaran, J. (2021). En la tesis presentada para obtener el título de Abogado: “Regulación uniforme del pacto comisorio en las garantías en general”. Presentado en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, su objetivo esta basa en que, si es necesario la regulación uniforme del pacto comisorio con respecto a las garantías en general, planteado un análisis del pacto comisorio en las normas que lo prohíben o admiten en nuestro ordenamiento jurídico. En la que expresa que dicho pacto marciano se manifiesta como el pacto que brinda la posibilidad de que tanto el deudor como el acreedor puedan estipular, que en caso se presente el incumplimiento de su obligación por parte del deudor en los términos anteriormente plasmados, el acreedor previa evaluación este pasara a tener la propiedad del bien o cosa estipulado.

La presente investigación sirve para apreciar aspectos contradictorios o beneficiosos del pacto comisorio y el pacto marciano en nuestra legislación y manejar en nuestro tema de investigación para plantearlo como herramienta de nuestro problema, a través de ello servir como instrumento para una ejecución de bienes inmuebles bajo los fundamentos del pacto comisorio y pacto marciano en las garantías reales.

Caillaux Morón, P. (2019), en su tesis presentada para obtener el título de Magister: “Algunos problemas en la ejecución judicial de la hipoteca y las eventuales alternativas de solución frente a la finalidad que se persigue”. Presentado en la Pontificia Universidad Católica del Perú, su objetivo es que, la hipoteca en su normativa se trata de que haya un célere procedimiento, es por ello, que se pretende determinar soluciones que eviten generar un mayor debate y reducir el periodo del proceso en la ejecución de una hipoteca.

La investigación planteada pretende coger estos parámetros analizándolo en nuestro código civil peruano en el proceso de ejecución de garantías reales, e incorporar los bienes inmuebles en la ejecución de las garantías mobiliarias, haciendo un hincapié en el principio de celeridad.

Rodríguez Vallejos, J. (2019). En la tesis presentada para adquirir el título de Abogado: “El Ejercicio abusivo de derecho como sustento de contradicción en los procesos de ejecución de garantías reales”. Presentado en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, su objetivo esta basa en hay actos ilícitos que favorecen el ejercicio abusivo del derecho, teniendo que dotar de protección a las personas que podrían resultar afectadas, teniendo que incurrir el juez a criterios indeterminados dependiendo el caso en concreto.

La investigación que se plantea hacer es que la hipoteca siendo esta una garantía real, en su proceso de ejecución de código procesal civil, no se halle afectada en actos controvertidos, realizando un debido proceso, que se usara la tesis planteada para evitar dichas controversias, además que en la incorporación de dicho bien inmueble en las garantías reales se pueda plantear una protección del acreedor y acogiendo las garantías mobiliarias baje la carga procesal del juez.

Quiroga Sánchez, L. (2018). En este trabajo de investigación: “Análisis de la ejecución por pago directo y extrajudicial en la Ley de Garantías Mobiliarias en Colombia y Costa Rica”. Proyecta una perspectiva usual de los sistemas de Garantías Mobiliarias, dichos países se plantea realizar un estudio minucioso con respecto a la figura de ejecución por pago directo en la legislación de Colombia y la ejecución extrajudicial de Garantías en Costa Rica.

Este trabajo de investigación nos va a servir como una base y se vería si quedaría el procesamiento de ejecución por hipoteca en el procedimiento de ejecución mobiliario notarial para la ejecución en los bienes inmuebles en las garantías mobiliarias.

Cerrón Ochoa, A. (2019). En su tesis presentada para adquirir el título de abogado: “Análisis de la regulación de la adjudicación del bien por el acreedor en la garantía mobiliaria, ante el incumplimiento de la prestación del deudor”. Presentado en la Universidad Continental, esta tesis tiene como propuesta una próxima reforma sobre el pacto comisorio en la garantía mobiliaria, planteándose este pacto ser distribuido a niveles diferenciados, planteando el principio en el método de categorización de los bienes.

Esta investigación que se plantea hacer es que el pacto comisorio y el pacto marciano como fundamentos para la incorporación procedimental en la ejecución de bienes inmuebles un proceso confiable y sin vulneración de las partes, tomando estos principios como beneficios en el principio de celeridad, protección de acreedor, economía

procedimental entre otros, que protejan el procedimiento y evitar la vulneración en el proceso.

## **1.2.Bases Teóricas**

### **1. Garantías Mobiliarias**

#### **1.1. Procedimiento de Ejecución Notarial**

En el procedimiento extrajudicial de las garantías que el deudor dio de una deuda (mueble), y que se encuentra regulado en las garantías mobiliarias, se puede usar para incorporar la ejecución del procedimiento a los bienes de naturaleza inmobiliaria (hipoteca).

En este tipo de ejecución, en la cual el acreedor, se le habilita alcanzar a enajenar la vivienda que se encuentra hipotecada para que se pueda asignar la deuda pendiente a cobrar, se realiza mediante esta propuesta, ante un notario y ya no ante un juzgado como estaba plasmado este procedimiento.

En su mayoría las personas acreedoras son entidades bancarias. Y ante el incumplimiento que se puede generar por el deudor al incumplir con él debe del pago pactado, el acreedor de la prestación que se aseguró con la hipoteca hace prevalecer su crédito solicitando la enajenación de el objeto puesto en disputa haciendo referencia al bien y prevaleciendo el cobro de la deuda que un se encuentra pendiente con el importe que se generó en la venta, haciendo hincapié que el procedimiento se llevaría ante un notario en lugar de realizar un procedimiento judicial.

##### **1.1.1. Inicio- Plazos- Resolución (adjudicación o remate)**

Dicha ejecución notarial o extrajudicial tuvo que ser negociada de forma expresa en la escritura, siendo este un primer requisito. Expresando la necesidad que las partes involucradas tengan que estipular un acuerdo plasmado en la escritura pública del préstamo hipotecario. Teniendo en cuenta, que, si no tienen la aprobación tacita del consumidor, la entidad financiera no conseguirá asistir a este procedimiento de ejecución hipotecaria.

El segundo requisito expresa que el valor del inmueble debe estar estipulado en la escritura. Y este tendrá que consignar perennemente la cuantía del bien hipotecado. Cabe recalcar, que, en dicha escritura se tendrá que consignar el domicilio del deudor para futuros requerimientos

y notificaciones, además, se tendrá que establecerse también que la persona tendrá la potestad de conceder la escritura de venta de la propiedad en carácter representativo del sujeto hipotecante haciendo referencia al propietario del bien puesto en hipoteca. Esto con fines de brindar la posibilidad de escoger al propio acreedor. (Banco central de reserva Perú, 2017)

La forma que se podrá realizar la ejecución extrajudicial se dará de la siguiente manera:

1. El acreedor tendrá que realizar un aviso al notario. Y el banco siendo la entidad financiera acreedora del préstamo hipotecario se encargará de conceder toda información requerida como documentos que Brendan siendo indispensables para su resolución, requiriéndole que se efectúe el procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria. Es por ello, que el notario de la zona por la cual reside es la persona capaz de velar por el bien inmueble puesto en garantía de la hipoteca. Por este caso se presente la posibilidad de residir en la zona varios notarios, en designado competente del bien será el que este en el turno correspondiente.
2. Se requerirá una constancia en el Registro de la Propiedad. Y será el notario el responsable de solicitar al Registro de la Propiedad una certificación que acredite la inscripción de la hipoteca sobre el bien en cuestión, precisando las precisiones de dicho bien.
3. Se ejecutará un aviso de pago al deudor. Siendo el notario quien será el encargado de notificarle al deudor el aviso de pago que ha realizado el acreedor, esto para que puesto en conocimiento remita los pagos de las deudas que aún están pendientes respecto al préstamo hipotecario.
4. Se efectuará el aviso de la subasta. Y presentándose el caso de no realizar los pagos restantes de lo plasmado anteriormente y siendo el caso que el deudor no se haya responsabilizado del requerimiento de pago, se pondrá en manifiesto la fecha para realizar la subasta, procediendo a poner en conocimiento mediante

una notificación al deudor. La información de la presente subasta se tendrá que publicar en el Boletín Oficial del Estado (BOE).

5. Se hará parte de la celebración de la subasta. Siendo la subasta ejecutada de forma virtual (electrónica), y será un hecho único, haciendo únicamente realizada por el portal de subastas que pondrán en conocimiento la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (BOE). El tipo de subasta que se realizara y en el contexto que se establecerán se consignaran por lo que establezca la Ley de Enjuiciamiento Civil.
6. Se concederá la escritura pública de la propiedad del inmueble objeto de la subasta al mejor participante de esta. Al terminar la subasta, se concederá escritura pública acreditada de la nueva titularidad del inmueble. Y esta tendrá que ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

## 1.2. Procedimiento de Ejecución de Garantías Reales (hipoteca) en el Código Procesal Civil

Es la forma por el cual el acreedor hipotecario resulta ser en su mayoría una entidad financiera, siendo esta una opción para solicitar su deuda haciendo efectiva la ejecución de la garantía, la vivienda hipotecada, si se presenta el caso que el deudor no efectúa con su obligación de pagar las cuotas determinadas mayores a dos mensualidades.

### 1.2.1. Demanda – Plazos- Resolución (auto de ejecutivo)- realización del patrimonio (subasta, remate y adjudicación)

El proceso de ejecución judicial de garantía hipotecaria (PEJGH) se efectúa mediante 6 ítems o pasos: presentación y admisión de la demanda; orden de ejecución; convocatoria a remate; remate; adjudicación y recuperación de crédito; y, cobro de honorarios del estudio de abogados. Además, se puede realizar el argumento de una extensión del PEJGH mediante dos parámetros: cuando en este caso el deudor no realiza impedimento en el transcurso del proceso; y, cuando se realiza una defensa mediana (haciendo referencia a una defensa no engañosa o con intenciones maliciosas). (Código procesal civil peruano)

Proceso de ejecución de la garantía sin oposición del ejecutado

<b>N.º</b>	<b>Ejecución de Garantías sin oposición del ejecutado</b>	<b>Días</b>
<b>1</b>	Presentación y admisión de la demanda	(15-30 días)
<b>2</b>	Orden de ejecución	(30-90 días)
<b>3</b>	Convocatoria a remate	(25-60 días)
<b>4</b>	Remate	(60–180 días)
<b>5</b>	Adjudicación	(20-30 días)
<b>6</b>	Recuperación de crédito y cobro de honorarios	(25-60 días)

El proceso de ejecución de la garantía con intervención poco eficaz del ejecutado, quien interpone recurso de apelación en cada una de las etapas del proceso.

<b>N.º</b>	<b>Ejecución de la garantía con intervención mediana del ejecutado</b>	<b>Días</b>
<b>1</b>	Presentación y admisión de la demanda	(60 días)
<b>2</b>	Orden de ejecución	(180 días)
<b>3</b>	Convocatoria a remate	(180 días – interpretando que el deudor consiente al recurso de casación)
<b>4</b>	Remate	(270 – 360 días)
<b>5</b>	Adjudicación	(150 – 195 días)
<b>6</b>	Recuperación de crédito y cobro de honorarios	(30 a 105 días)

## 2. Análisis de la Naturaleza Jurídica

### 2.1. Ejecución de Garantías Mobiliarias Notariales

La protección de los derechos de los acreedores es el mecanismo central para el progreso de los mercados financieros. Al presentarse la infracción o incumplimiento del deudor, el acreedor tendrá la potestad de apelar a la ejecución

del bien dado en garantía por el mismo deudor y recuperar su inversión, bajo un proceso eficaz y previsible.

En el Perú, el actual Régimen de Garantías Mobiliarias (GM) está regulado por el Decreto Legislativo N.º 1400 (publicado el 10 de setiembre de 2018), que derogó la Ley N.º 28677. Con dicho régimen presente se ha adaptado el proceso de venta extrajudicial de la GM. (Banco central de reserva del Perú, 2018, p.23)

La constitución de la GM se realiza por actos jurídicos debidamente indicados en los escritos manifestando la voluntad de las partes consignado en dicho escrito, debiendo determinar mediante escritura pública, firmas legalizadas, firmas digitales o firmas manuscritas, mediante lo establezcan las partes. Si se lograra efectuar la posesión o posesoria en el caso de GM, la consignación sucederá en el instante que el deudor ponga en disposición la posesión del bien en GM al acreedor garantizado o a un tercero depositario.

El registro de la GM proporciona seguridad jurídica a las partes, ya hay un seguimiento minucioso por ambas partes (notario y registrador) siendo corroborado la identidad de las partes, así como el que es propietario del bien. Adjuntándole esto, el registro puede desvelar el rango de prioridad o prelación sobre la GM, así como para dar publicidad de la GM. Se precisa conformidad por las partes, la GM es registrada en el Registro de Bienes Muebles, a cargo de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) siendo este ente el encargado entre otras cosas del registro de propiedad vehicular y el registro mobiliario de contratos. Se debe precisar que la SUNARP tiene compromiso por lo puesto en la partida registral.

Martín Mejorada (2020) manifiesta que: El nuevo Régimen de GM crea el Sistema Informativo de Garantías Mobiliarias (SIGM), siendo este sistema una plataforma única y de trascendencia nacional para el registro voluntario de avisos electrónicos de GM. Al ingresar a la página para revisar los avisos electrónicos mediante el portal correspondiente diseñado para ser una vía directa de información, recaerá la información del contenido visto sobre la persona que se haya registre e ingrese la información a consultar, ya que no se podrá validar y mostrar información exacta, ya que no hay una instancia responsable que verifique dicha información.

Cabe agregar que el SIGM es un sistema independiente del Registro de Bienes Muebles de la SUNARP y, a diferencia de este último, siendo esta entidad, no predispuesta a no otorga derechos de propiedad, por ser dicho registro un medio no calificado registralmente es mero informativo. Poniendo en constancia que, en comparación con los sistemas de registro, el SIGM no confirma la validez, eficacia o existencia de los actos jurídicos o contratos registrados.

## 2.2. Ejecución de Garantías Reales Procesal Civil (juez)

Precisando que antes de la propuesta, aceptación y entrada en vigencia del Código Procesal Civil de 1993 nuestro ordenamiento de ese entonces no estipulaba concisamente una normativa definitiva, que precisara la ejecución judicial de garantías reales. Es por ello, que, haciendo referencia al Código de Procedimientos Civiles del año 1912, no observaba un proceso de ejecución determinado en casos de procesos de garantías reales (hipoteca o prenda), ya que en su normativa y regulación del juicio ejecutivo (proceso de ejecución general cuando el título “que aparejara ejecución” fuera de origen extrajudicial), se limitaba a establecer en su artículo 612 que, en el caso que el demandado no resarciera la deuda dentro de los parámetros establecidos con anterioridad, el denominado en ese entonces escribano, sin necesidad de un escrito tomaría el embargo y se haría poseedor del bien hipotecado o dado en prenda, en todo en cuenta lo beneficie, sean muebles, inmuebles, derechos o acciones.

Lo dispuesto en dicho código fomento una veracidad en cuanto a la posición legislativa en concordancia con la decisión del acreedor de ser libre de decidir por sobre cuál de los bienes debería recaer el embargo, desfavoreciendo así un orden preferencial y legal del obstáculo (como se manifiesta hasta la actualidad en la legislación española), una libertad que se basaba en un límite de la decisión hipotecas o prendas. (Ariano, E. 2016) En efecto, el Comité de Reforma Procesal, explicando la disposición del que luego devino el artículo 612 del Código de Procedimientos Civiles, expresó:

El comité según su definición no habrá trabas para los embargos, solo la estipulada en el contrato constitutivo de la obligación, y que deberá ejercer el embargo en los bienes precisados ya sea prenda o hipoteca, solo sobre dichos bienes tendrá preferencia de ejercer el embargo, siendo los fines de la garantía, en

el caso que la obligación careciera de ella, no debe establecer que el embargo será recaído por predisposición de otros (Comité de Reforma Procesal, 1912)

Es por ello, que, en conceptos globales, durante la vigencia del Código de Procedimientos Civiles, el acreedor hipotecario o prendario no debía tener un favoritismo, con respecto a la ejecución judicial de las garantías reales que estén a su favor, pues tenía igualdad de condiciones con el resto de los acreedores, ante un juicio y si es que ocurrió el caso, dicho embargo tendría que ser trabado sobre los bienes hipotecados o prendados.

3. Los beneficios de la ejecución de los bienes inmuebles sustentados en el procedimiento que se sigue en las garantías mobiliarias

### 3.1. Principio de Celeridad

La celeridad procesal, se enuncia mediante diferentes órganos institucionales en el proceso, ya sea, por ejemplo, la urgencia o la denegación de prorrogar los plazos o dar impulso al proceso llevado por parte del Juez, haciendo referencia al artículo 11. Dicho principio, como el referido al de conducta procesal, está declarado a lo largo de todo el proceso mediante las normas impeditivas y sancionadoras, y también están manifestadas por herramientas que permitirían avances del proceso de las actividades de las partes. (Monroy Gálvez, 1993, p. 42)

Se manifiesta que ante un hecho eminente e irrefutable es que una justicia tardía no es justicia. Cambiando esta idea el Código pretendía proporcionar a los justiciables, apoyándose en las instituciones reguladas, de una justicia eficiente y rápida. Haciendo responsables de su eficacia y buen desarrollo a sus mismos protagonistas.

Queriendo manifestar, en afán el principio en cuestión, se asigna a los jueces la obligación de ejecutar los actos procesales en forma eficiente y en los parámetros (plazos) establecidos, dándoles la potestad de direccionar el proceso y dando impulso procesal de oficio, haciendo referencia a la rápida definición del proceso estableciendo la responsabilidad eficaz, al haber algún retraso siendo el responsable la autoridad negligente, exceptuando los casos de excepción señalados expresamente en el Código Procesal Civil. (Obando Blanco, 2016, p. 68)

Dicho principio de celeridad es una declaración de los principios de dirección e impulso procesal de oficio a cargo del juez. Siendo el primer principio en hacer promover a los sujetos procesales en las diferentes etapas que tienen los procesos siendo estos (postularía, probatoria, decisoria, impugnatoria y ejecutoria) hasta que la tutela investigada por las partes, luego de realizar la investigación respectiva, se convierta en efectiva. En el segundo principio, el juez tiene la potestad de ejercer los actos procesales que considere necesario para que la defensa ejecutiva sea efectiva, exceptuando el desinterés de las partes en colaborar haciendo referencia cuando existe una inasistencia con acciones urgentes para obtener el propósito final. De igual manera el principio de dirección, presidimos que la tutela será positiva cuando el juez y las partes sean colaboradores eficaces mutuamente.

Así, mediante Resolución Administrativa N.º 371-2014-CE-PJ, del 19 de noviembre de 2014, se recomienda a los jueces de los Juzgados Civiles, Juzgados de Familia, Juzgados Laborales, Juzgados Contenciosos Administrativos, Juzgados Comerciales, Juzgados Constitucionales, Juzgados Mixtos y Juzgados de Paz Letrados, que cuando sea necesario en dictaminar un oficio los autos en cuestión que manifiesten rebelde al demandado y que no contesten la citaciones así como demandas en los plazos establecidos por ley procesal. (Obando Blanco, 2016, p. 68)

Asimismo, mediante Resolución Administrativa N.º 373-2014-CE-PJ, de fecha 19 de noviembre de 2014, se encomienda a los magistrados (jueces) de las especialidades antes mencionadas y en todas las instancias del proceso, exceptuando a los de la Corte Suprema de Justicia de la República, imponer de oficio el auto que declara el abandono del proceso conforme a los presupuestos del artículo 346 del CPC, salvo prohibición legal expresa.

### 3.2. Protección al Acreedor

Ante los actos inadecuados del deudor, poniendo de supuesto que no efectuó con su deuda y por consecuencia reducir su propiedad cara a su acreedor, el ordenamiento jurídico protege a todo acreedor y le brinda dos acciones: la acción pauliana o revocatoria y la acción oblicua o subrogatoria.

La acción pauliana, conocida de otra manera como acción revocatoria, tiene por objeto, acarrear las consecuencias contradictorias del acto fraudulento, haciendo que el acreedor pueda ejercer sus derechos y pueda

obtener su crédito sobre el bien que fue mérito de un acto fraudulento, siendo el deudor afán de presentarlo para excluir su patrimonio. (Franciskovic, B, 2021, p.132)

La acción pauliana radica en que el acreedor pueda hacer valer sus derechos ante actos jurídicos a título oneroso o gratuito entre el deudor y terceros, siendo este acto jurídico celebrado por el deudor y terceros un acto jurídico válido, haciendo referencia, que dicho vacío no presentado ineficacia en su estructura (nulidad o anulabilidad).

La acción pauliana es la herramienta de pedir una garantía ante actos que vulneren los derechos, dando dolosos o culposos cometidos por deudor y terceros, se puede declarar la ineficacia desde que se pone en conocimiento que no habrá garantías para el acreedor siendo operado retroactivamente y hasta el monto del crédito

### 3.3. Baja de carga Procesal en los Juzgados

En la carga procesal se abarcan cinco aspectos primordiales, El primero hace hincapié en su concepción. El estado es impartidor de la justicia, siendo este ente empleador de los recursos públicos y que debe ser proporcionados a los ciudadanos justamente. Si en la carga procesal de poner en relieve un inadecuado funcionamiento determinado un obstáculo para el acceso a la justicia haciendo estas acciones un desgaste y demora y podría propiciar la corrupción

En segundo lugar, la carga procesal es un problema latente y constante, trayendo en consecuencia sus efectos a los ciudadanos.

En tercer lugar, la información que se brinda se basa en información errónea e infundada a los hechos reales, estadísticos o información sobre el funcionamiento de este. Es por ello, que, en caso de que dichas decisiones de la corte no estén basadas en criterios exactos no deberán ser realizados. (Hernández, W, 2020, p. 72)

En cuarto lugar, por lo antes expresado las alternativas brindadas para disminuir el exceso de carga procesal han evidenciado poco efecto.

Por último, es primordial expresar que la carga procesal es un ámbito muy importante pero que versa mucha responsabilidad para los actores involucrados ya sea directa o indirectamente con el Poder Judicial, lo que abarca jueces,

fiscales, abogados, justiciables y ciudadanos y estos tienen que calzar en los puestos asignados para el bien de los demás.

#### 3.4. Economía Procesal

Según Monroy Gálvez, dicho principio es muy importante y tiene relevancia. Siendo por muchas instituciones un proceso que versa y tiene como objetivo hacer efectivo el proceso y al presentarse el caso de abandono o la preclusión y al presentarse, por ejemplo, haciendo referencia a la definición de economía, tomado en consideración un proceso de ahorro, es concerniente a tres áreas distintas del concepto: tiempo, gasto y esfuerzo. (1993, p. 42).

Este principio se considera por alguna doctrina (Ledesma Narváez, 2008, p. 57) y alguna jurisprudencia (Casación 1266-2001, Lima) como el semejante al principio de Concentración. Tomando en cuenta ambas posturas se puede versar en garantizar un proceso sin obstáculos innecesarios para su diligencia.

Es por ello, que, podemos expresar que el principio de economía rige el proceso, cual fuere su denominación o especialidad, vela por el rápido funcionamiento y finalidad de las decisiones judiciales, abarcando que en los procesos sea efectuado de manera eficaz y menos lucrativa y eficiente en los tiempos acortando los mismos. Facilitando el proceso, evitando toda documentación innecesaria y verificando que las partes cumplan con sus delimitaciones, evitando que las partes delimiten el proceso y se agilicen las partes procesales. (Ledesma Narváez, 2008, p. 58)

## II. Material y métodos

Respecto a la metodología que se empleó en la redacción de la investigación, esta fue cualitativa basada en un análisis documental, teniendo en cuenta las diferentes fuentes de estudio.

La utilización de una serie de métodos y técnicas de búsqueda, procesamiento y almacenamiento de la información contenida en los documentos logró ayudar a explicar cuál es la relevancia del procedimiento de ejecución de garantías mobiliarias en las garantías reales; para finalmente concluir en una presentación sistemática, coherente y suficientemente argumentada de nueva información en el documento científico.

Este análisis nos permitió dar respuesta al problema de investigación planteado inicialmente, aplicando un abordaje metodológico de carácter jurídico enfocado en proponer una adecuada aplicación de los bienes inmuebles en nuestras garantías reales, como medio alternativo de ejecución de las garantías mobiliarias en el Perú, a base del análisis detallado de la normativa que la contiene en la actualidad.

### **III. Resultado y discusión**

#### **3.1. Las garantías Mobiliarias y su aplicación a las garantías reales bajo la premisa del pacto comisorio y pacto marciano sobre bienes inmuebles en legislación nacional y Latinoamérica**

##### **3.1.1. Legislación nacional**

En Perú, la ejecución de garantías hipotecarias, que se aplican principalmente a bienes inmuebles, sigue un proceso específico de acuerdo con las leyes peruanas.

Avedaño (2017) brinda el siguiente concepto, que los derechos reales se pueden distinguir entre principales y derechos reales de garantías o accesorios. Haciendo relevancia a los primeros, teniendo una existencia autónoma, manifestando que no tiene dependencia de otros derechos afines, en comparación con los últimos, ellos si tiene dependencia y existen para afirmar y asegurar el desempeño de una obligación, si es que la obligación se elimina (pago, prescripción, novación o cualquier otra forma de extinción de las obligaciones) eso implica que el derecho real de dicha garantía también se va a extinguir.

Complementariamente, Lasarte (2007) afirma que los derechos reales de garantías se forman con el afán de brindar el cumplimiento de una obligación ya existente, ya sea que por ejemplo en el tema de préstamo, en caso de que el deudor no establezca la hipoteca sobre el terreno o entregue en prenda un objeto de valor, ya sea un auto, la doctrina obliga a garantizar la obligación.

La doctrina en su artículo 1100° del CC, siendo un derecho real, señala: *“Estos derechos recaen sobre bienes ciertos (entiéndase bienes identificados, aunque no sean registrados ni registrables). La certeza del bien es la justificación práctica para las utilidades más saltantes de los derechos reales. Si el bien no fuera cierto el titular no lo podría reclamar (no habría persecutoriedad).”* (Canelo y otros, 2018).

Ejecución Extrajudicial, en Perú, la ejecución de garantías hipotecarias generalmente se realiza de manera extrajudicial, lo que significa que se lleva a cabo fuera de los tribunales y de manera más rápida en comparación con un proceso judicial. El procedimiento de ejecución extrajudicial se rige por la Ley N° 27470, Ley de Mecanismos de Defensa Jurídica del Deudor Hipotecario de Vivienda. Este proceso incluye los siguientes pasos:

- a. Notificación al Deudor: El acreedor debe notificar al deudor sobre la ejecución hipotecaria. Esta notificación debe incluir información detallada sobre la deuda pendiente y el plazo para pagarla.
- b. Remate Público: Después de la notificación, se procede a realizar un remate público de la propiedad hipotecada. En este remate, la propiedad se subasta al mejor postor, y el monto recaudado se utiliza para pagar la deuda pendiente.
- c. Liquidación de Deuda: Si el monto obtenido en el remate no cubre la deuda por completo, el deudor puede ser responsable de la diferencia.

Ejecución Judicial: Aunque la ejecución extrajudicial es el método más común, en ciertas circunstancias, el acreedor puede optar por iniciar un proceso judicial para ejecutar la garantía hipotecaria. Esto puede ser necesario si existen disputas legales o si el deudor se opone a la ejecución extrajudicial. Adjudicación en Pago: En algunos casos, el deudor y el acreedor pueden acordar que la propiedad hipotecada sea transferida al acreedor en lugar de llevar a cabo un remate público. Esto se conoce como "adjudicación en pago" y puede ser parte de un acuerdo de reestructuración de deuda o una solución negociada entre las partes.

Es importante destacar que los procedimientos de ejecución de garantías hipotecarias en Perú deben llevarse a cabo de acuerdo con las leyes y regulaciones aplicables. Además, se deben respetar los derechos del deudor y garantizar la transparencia en todo momento.

En el trabajo de investigación le relacionaremos con las garantías reales sobre bienes inmuebles en el Perú, en la que se planteara el proceso de garantías mobiliarias en las garantías reales, siendo el medio principal la hipoteca usada para respaldar préstamos hipotecarios y otras obligaciones.

### 3.1.2. Legislación de Latinoamérica

En América Latina, las formas de ejecución de las garantías mobiliarias (hipoteca) pueden variar de un país a otro, ya que cada país tiene su propio sistema legal y regulaciones específicas. Sin embargo, en muchos países de la región, existen similitudes en la ejecución de garantías hipotecarias. Aquí te proporciono una visión general de las formas comunes de ejecución de garantías hipotecarias en la región:

**Ejecución Extrajudicial:** En muchos países de América Latina, se permite la ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias, similar a lo que se describe en el caso de Perú. Este proceso suele incluir la notificación al deudor, la subasta pública de la propiedad y la aplicación de los fondos obtenidos para pagar la deuda pendiente. La ejecución extrajudicial suele ser más rápida y menos costosa que un proceso judicial.

**Ejecución Judicial:** En algunos casos, cuando existen disputas legales o el deudor se opone a la ejecución extrajudicial, el acreedor puede optar por iniciar un proceso judicial para ejecutar la garantía hipotecaria. Esto implica presentar una demanda ante los tribunales y seguir un proceso judicial para obtener una orden de venta de la propiedad.

**Adjudicación en Pago:** En algunos países, se permite que el deudor y el acreedor acuerden una "adjudicación en pago". Esto significa que la propiedad hipotecada se transfiere al acreedor como forma de pago de la deuda pendiente, sin necesidad de un proceso de subasta.

**Dación en Pago:** En algunos casos, el deudor y el acreedor pueden acordar una "dación en pago". Esto implica que el deudor entrega la propiedad al acreedor como pago de la deuda, sin necesidad de continuar con el proceso de ejecución.

**Remate Judicial:** En caso de ejecución judicial, se procede a realizar un remate público de la propiedad hipotecada bajo la supervisión de un juez. El producto de la subasta se utiliza para pagar la deuda pendiente y los costos judiciales.

**Ley de Quiebras:** En situaciones de insolvencia, el deudor o el acreedor pueden recurrir a las leyes de quiebras locales para resolver la ejecución de la

garantía hipotecaria. Esto puede implicar la liquidación de activos y la distribución de los fondos entre los acreedores.

Es importante tener en cuenta que, se deben respetar los derechos del deudor en cualquier proceso de ejecución. Sin vulnerar sus justos derechos y deberes que le corresponden.

### **3.2. La ejecución Notarial de las garantías mobiliarias a las garantías reales en nuestro código civil peruano**

#### **3.2.1. Procedimiento de ejecución de garantías en el proceso notarial**

El procedimiento de ejecución de garantías en el proceso notarial peruano se refiere al proceso mediante el cual un acreedor ejerce sus derechos sobre una garantía mobiliaria o hipotecaria de manera extrajudicial, es decir, sin necesidad de acudir a los tribunales.

Giménez Arnau, define al notario como dicho profesional del derecho que puede ejercer una función pública para fortalecer una presunción de verdad, y dichos actos que se manifiestan para contribuir en una negociación jurídica y para dar hincapié a un formato legal a las negociaciones jurídicas privadas que se pueda realizar siendo su citadas y predispuesta a un acto voluntario por las partes.

**Notificación al Deudor:** El primer paso es que el acreedor notifica al deudor sobre la ejecución de la garantía. Esta notificación debe incluir la información detallada sobre la deuda pendiente y el plazo para pagarla. El deudor tiene la oportunidad de pagar la deuda y evitar la ejecución.

**Valuación de los Bienes:** Si el deudor no paga la deuda o no llega a un acuerdo con el acreedor, el notario procede a la valuación de los bienes dados en garantía. Esto implica determinar el valor de mercado de los bienes para establecer el monto mínimo por el cual pueden ser vendidos.

**Subasta Pública de los Bienes:** Una vez que se ha valuado adecuadamente la garantía, el notario procede a organizar una subasta pública de los bienes garantizados. Esta subasta se lleva a cabo en presencia de un público interesado, y los bienes se venden al mejor postor. El producto de la subasta se utiliza para pagar la deuda pendiente y los costos asociados con la ejecución.

**Publicación de la Subasta:** El notario debe publicar previamente la fecha y lugar de la subasta en un diario de circulación local o nacional y en el Registro de Personas Naturales o Jurídicas, dependiendo de la naturaleza de la garantía.

**Registro de la Adjudicación:** Después de la subasta, se registra la adjudicación de los bienes al mejor postor. El comprador recibe la escritura pública de adjudicación, lo que le otorga la propiedad de los bienes.

**Liquidación de la Deuda:** Si el monto obtenido en la subasta no cubre la deuda en su totalidad, el deudor puede seguir siendo responsable de la diferencia, a menos que se acuerde lo contrario en el contrato de garantía.

**Entrega de la Posesión:** Una vez que se ha completado el proceso de subasta y el comprador ha pagado el precio, el notario procede a la entrega de la posesión de los bienes al comprador.

Es importante destacar que este proceso es rigurosamente regulado por la legislación peruana y debe llevarse a cabo de manera transparente y de conformidad con las leyes aplicables. Además, se deben respetar los derechos del deudor en todo momento. El notario tiene un papel fundamental en garantizar que el proceso se realice de manera adecuada y legal.

### **3.3. Describir el procedimiento de ejecución de garantías mobiliarias y aplicación del procedimiento de ejecución de la ley N.º 28677 “ejecución de las garantías mobiliarias en el proceso notarial”**

El procedimiento de ejecución de garantías mobiliarias se refiere a la forma en que un acreedor puede hacer cumplir sus derechos sobre bienes muebles ofrecidos como garantía en un contrato, generalmente un contrato de préstamo o financiamiento. En Perú, este proceso se rige por la Ley N.º 28677, que establece las reglas y procedimientos para la ejecución de garantías mobiliarias y la creación de registros de garantías mobiliarias para proteger los derechos de las partes involucradas.

El 1 de marzo del año 2006 se publica en el diario oficial El Peruano, la Ley N.º 28677, Ley de la Garantía Mobiliaria, cuerpo normativo que entró en vigor a partir del 30 de mayo de 2006; y que consolida la regulación de las garantías que se dan acerca de los bienes muebles con el fin de garantizar las obligaciones crediticias, actuales o futuras, determinadas o determinables, sujetas o no a modalidad. (Rodríguez y Razabal, 2020)

Aquí está una descripción general del procedimiento y su aplicación:

**Incumplimiento del Deudor:** El proceso de ejecución de garantías mobiliarias comienza cuando el deudor incumple sus obligaciones de pago según el contrato garantizado por los bienes muebles.

**Notificación al Deudor:** El acreedor notificará al deudor sobre el incumplimiento y su intención de iniciar el proceso de ejecución. Esta notificación generalmente incluirá un plazo para que el deudor pueda regularizar la deuda.

**Registro de la Garantía Mobiliaria:** Antes de iniciar el proceso de ejecución, el acreedor debe haber registrado la garantía mobiliaria en el Registro de Garantías Mobiliarias. Esto es fundamental para asegurarse de que terceros tengan conocimiento de la existencia de la garantía y de los bienes afectados.

**Determinación de la Deuda Pendiente:** El acreedor debe calcular la cantidad adeudada por el deudor, incluyendo el capital, intereses, gastos y costos relacionados con el incumplimiento.

**Demanda Judicial:** Si el deudor no paga la deuda dentro del plazo establecido en la notificación, el acreedor puede presentar una demanda judicial para solicitar la ejecución de la garantía mobiliaria. Este proceso se lleva a cabo ante un juez y debe seguir las reglas y procedimientos establecidos por la legislación peruana.

**Subasta de los Bienes Muebles:** Una vez que se otorga una sentencia favorable al acreedor, se procede a la subasta de los bienes muebles garantizados.

La subasta generalmente es pública y se anuncia con anticipación. El producto de la subasta se utiliza para cubrir la deuda pendiente y los costos legales asociados.

**Adjudicación de los Bienes:** Los bienes muebles se adjudican al postor que ofrezca el precio más alto en la subasta. El remanente, si lo hubiera, se entrega al deudor. Si la subasta no cubre completamente la deuda, el deudor sigue siendo responsable por la diferencia.

**Registro de Cambio de Propiedad:** Se registra el cambio de propiedad de los bienes muebles a nombre del postor ganador en el Registro de Garantías Mobiliarias.

Es importante destacar que este proceso puede variar en detalles y plazos dependiendo de la jurisdicción y las leyes específicas. Además, el notario o

abogado encargado del caso debe asegurarse de que se cumplan los procedimientos legales y se respeten los derechos de todas las partes involucradas.

El procedimiento de ejecución de garantías mobiliarias en Perú generalmente sigue un proceso legal que involucra varios pasos.

<b>PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS MOBILIARIAS</b>	
<b>PROCESO LEGAL</b>	<b>PLAZOS</b>
<b>Incumplimiento del Deudor:</b> El proceso comienza cuando el deudor (quien otorgó la garantía mobiliaria) incumple sus obligaciones financieras o contractuales con el acreedor garantizado.	Dependerá de lo establecido en el contrato, pero generalmente, se espera que el deudor cumpla con sus obligaciones en las fechas acordadas.
<b>Notificación al Deudor:</b> El acreedor garantizado debe comunicar al deudor sobre el incumplimiento y conceder un plazo razonable para corregir la situación o pagar la deuda pendiente.	Inmediato después del incumplimiento. El acreedor debe comunicar al deudor sobre el incumplimiento y brindar un plazo razonable para corregir la situación o pagar la deuda pendiente, generalmente entre 10 y 15 días.
<b>Intento de Conciliación:</b> Las partes tienen la posibilidad de llegar a un punto en común para poder absolver los conflictos generados por el incumplimiento de la obligación, con el fin de no acudir a la ejecución de la garantía mobiliaria.	Durante el periodo de notificación al deudor. Tanto deudor como acreedor pueden llegar intentar acordar en resolver el conflicto sin incurrir a las entidades del estado, para resolver el conflicto.
<b>Notificación al Registro de Garantías Mobiliarias:</b> El acreedor garantizado notifica a la Superintendencia de Registros Públicos (SUNARP) sobre el incumplimiento y la intención de ejecutar la garantía mobiliaria.	Inmediato después del incumplimiento. El acreedor garantizado notifica a la Superintendencia de Registros Públicos (SUNARP) sobre el incumplimiento y la intención de ejecutar la garantía mobiliaria.
<b>Verificación de la Deuda:</b> Se realiza una verificación de la deuda pendiente, incluyendo los intereses y gastos relacionados, para determinar la cantidad exacta que se debe.	Puede tomar varios días o semanas, dependiendo de la complejidad de la deuda.

<p><b>Remate de los Bienes Garantizados:</b> Si el deudor no corrige el incumplimiento ni paga la deuda pendiente, el acreedor puede proceder a la ejecución de la garantía mobiliaria. Esto implica la realización de un remate de los bienes garantizados, que suelen ser los activos muebles objeto de la garantía, como maquinaria, vehículos u otros bienes. El remate se lleva a cabo en una subasta pública.</p>	<p>Una vez que se ha notificado a SUNARP, el procedimiento de ejecución puede comenzar en unos 30 a 60 días.</p>
<p><b>Notificación del Remate:</b> Se notifica a las partes interesadas sobre la fecha, hora y lugar del remate, así como los detalles de los bienes que serán subastados.</p>	<p>Debe realizarse con anticipación, generalmente al menos 15 días antes de la subasta.</p>
<p><b>Subasta Pública:</b> Los bienes se subastan de manera pública, y al tercero que ofrezca un monto llamativo, adquiere los activos garantizados. Lo recaudado en la subasta se utiliza para pagar al acreedor más los intereses y gastos realizados. Cualquier excedente se entrega al deudor.</p>	<p>Puede durar un día y generalmente se lleva a cabo dentro de los 30 a 60 días posteriores a la notificación del remate.</p>
<p><b>Extinción de la Garantía:</b> Una vez que se ha cubierto la deuda y los costos, la garantía mobiliaria se considera extinguida, y el deudor no tiene ninguna obligación adicional con respecto a los bienes subastados.</p>	<p>Se produce una vez que se ha cubierto la deuda y los costos asociados.</p>

### 3.4 Proponer la incorporación del procedimiento de ejecución en bienes inmuebles bajo el fundamento del pacto comisorio y pacto marciano en la legislación peruana

La propuesta de incorporar el procedimiento de ejecución de bienes inmuebles en la legislación peruana a través del pacto comisorio y pacto marciano es un tema que requiere una consideración detallada y evaluación legal, ya que implica cambios significativos en el sistema actual. A continuación, proporcionaré una descripción general de estas figuras legales y algunos posibles argumentos a favor de su incorporación, pero es importante destacar que esta propuesta debe ser debatida y evaluada por legisladores, expertos legales y otras partes interesadas.

Pacto Comisorio:

El pacto comisorio es una cláusula que permite a las partes de un contrato hipotecario o de préstamo acordar que, en caso de incumplimiento del deudor, el

acreedor puede adquirir la propiedad inmueble hipotecada sin necesidad de un proceso judicial.

Argumentos a favor de su incorporación:

Simplificación de procedimientos: El pacto comisorio podría agilizar la ejecución de garantías inmobiliarias al eliminar la necesidad de un proceso judicial, lo que beneficiaría tanto a acreedores como a deudores.

Reducción de costos: Al evitar costos asociados a procedimientos judiciales, se podría reducir el gasto de las partes involucradas.

Pacto Marciano:

El pacto marciano es una cláusula en un contrato de préstamo que permite al deudor entregar voluntariamente la propiedad inmueble al acreedor como forma de extinguir la deuda pendiente, sin necesidad de un proceso judicial.

Argumentos a favor de su incorporación:

Fomento de acuerdos amigables: El pacto marciano promueve la resolución amigable de conflictos, ya que permite al deudor liberarse de la deuda sin recurrir a procedimientos largos y costosos.

Descongestión de los tribunales: Alentar la resolución extrajudicial de conflictos podría ayudar a reducir la carga de trabajo de los tribunales y agilizar la justicia.

Sin embargo, es importante considerar posibles desventajas y desafíos en la incorporación de estas figuras legales, como la necesidad de garantizar que los deudores tengan un entendimiento claro de las implicaciones de dichos pactos y la protección de sus derechos.

En cualquier caso, la propuesta de incorporar el pacto comisorio y el pacto marciano en la legislación peruana requeriría un proceso legislativo completo, consultas con expertos legales y la evaluación de posibles impactos económicos y sociales. Además, se deben abordar cuestiones relacionadas con la regulación y la supervisión para garantizar que estas cláusulas se utilicen de manera justa y equitativa.

### **3.4.1 Procedimiento de ejecución de garantías reales (hipoteca) en el proceso administrativo notarial**

El procedimiento de ejecución de garantías reales, como una hipoteca, en el proceso administrativo notarial peruano generalmente sigue los siguientes pasos:

**Incumplimiento del Deudor:** El proceso de ejecución de una hipoteca comienza cuando el deudor (el propietario de la propiedad hipotecada) incumple sus obligaciones de pago según el contrato de préstamo.

**Notificación al Deudor:** El notario notificará al deudor sobre el incumplimiento y el inicio del proceso de ejecución. Esta notificación generalmente se realiza de forma extrajudicial y se requiere que el deudor tenga conocimiento de la situación.

**Tasación de la Propiedad:** El notario designará a un tasador para determinar el valor actual de la propiedad hipotecada. La tasación es importante para determinar el valor de la subasta.

**Subasta Pública:** Con la tasación en mano, se procede a la subasta pública de la propiedad hipotecada. Esta subasta se lleva a cabo en una fecha y lugar determinados y es anunciada con anticipación. Cualquier persona interesada puede participar en la subasta, y la propiedad se adjudica al postor que ofrezca el precio más alto.

**Adjudicación de la Propiedad:** El notario adjudicará la propiedad al postor ganador, quien deberá pagar el precio de la subasta y, a cambio, recibirá un título de propiedad a su nombre.

**Cancelación de Deuda:** Con el producto de la subasta, se procede a cancelar la deuda pendiente del deudor. Si la cantidad recaudada en la subasta es mayor que la deuda, el remanente se devuelve al deudor. Si es menor, el deudor sigue siendo responsable por la diferencia.

**Registro de Cambio de Propiedad:** Se registra el cambio de propiedad a nombre del postor ganador en el Registro de Predios correspondiente.

**Entrega de la Posesión:** Si el deudor no se retira voluntariamente de la propiedad, se puede requerir un proceso adicional para obtener la posesión efectiva de la misma.

Es importante destacar que el procedimiento puede variar en detalles y plazos dependiendo de la jurisdicción y las leyes específicas. Además, el

notario cumple un papel fundamental en el proceso y debe asegurarse de que se sigan los procedimientos legales y que se protejan los derechos de todas las partes involucradas.

## Conclusiones

1. La regulación comparada y la nacional coincide en el punto que nos brinda una perspectiva idónea del proceso de ejecución de las garantías mobiliarias y su aplicación en las garantías reales sobre bienes inmuebles, siendo estos procedimientos unos mecanismos de defensa jurídica que protege el proceso y a las partes involucradas llevándose a cabo de acuerdo con las leyes y regulaciones aplicables respetando los derechos y garantías siendo un proceso transparente en todo momento.
2. Este proceso de ejecución notarial permite que el acreedor ejerza sus derechos sobre unas garantías, pero esta siempre corroborando la formación correcta que tendrá la negociación jurídica y para solemnizar y dar forma legal a las negociaciones jurídicas realizadas, yendo rigurosamente de la mano de las normativas nacionales, llevándose a cabo de manera transparente y de conformidad con las leyes aplicables. Siendo el papel del notario un papel fundamental ya que, es el que garantiza se cumpla el proceso de una manera adecuada y en el marco normativo.
3. La propuesta de incorporar el procedimiento de ejecución de bienes inmuebles en la legislación peruana a través del pacto comisorio y pacto marciano es un tema que requiere una consideración detallada y evaluación legal, ya que implica cambios significativos en el sistema actual. Siendo este una incorporación beneficiosa para las partes y el proceso seguido para mejorar el proceso actual siendo beneficioso para las partes ya que se evitaría un proceso judicial y agilizar la ejecución de las garantías.

## **Recomendaciones**

Propuesta de incorporación normativa estará dirigida a el poder legislativo quien es el ente encargado de la promulgación normativa, elaborando e implementando un decreto legislativo que apruebe el procedimiento de ejecución de la hipoteca extrajudicial incorporando de manera similar el procedimiento de ejecución de garantías consignado en el decreto legislativo del régimen de garantías mobiliarias, asiendo director de este proceso a los notarios públicos del Perú.

Incorporación del decreto legislativo que permita la modificación del artículo 1111 y 1130 del código civil peruano, incorporando la posibilidad de excepcionar los casos de adjudicación del bien al acreedor pacto bajo el régimen del decreto legislativo que aprueba las garantías mobiliarias y es el propuesto en la investigación.

Dicho decreto legislativo deberá permitir la modificación de los artículos 1111 y 1130 del código civil peruano, permitiendo la aplicación excepcional del pacto comisorio en el proceso notarial de ejecución de garantías hipotecarias.

## Referencias

- Ariano, E. (2016). La ejecución de garantías reales en el Perú. Antecedentes olvidados y perspectivas de reformas. Revista jurídica docencia et investigatio- UNMSM. URL <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/12324/11025>
- Avedaño V., J., & Avedaño A., F. (2017). Derechos Reales. Lima: Fondo Editorial PUCP.
- Banco central de reserva del Perú. (2017). Proceso de ejecución de garantías hipotecarias en el Perú. URL <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Reporte-Estabilidad-Financiera/2017/Noviembre/ref-noviembre-2017-recuadro-3.pdf>
- Banco central de reserva del Perú. (2018). Proceso de ejecución de garantías mobiliarias URL <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Reporte-Estabilidad-Financiera/2018/Noviembre/ref-noviembre-2018-recuadro-3.pdf>
- Caillaux Morrón, J. (2019). Algunos problemas en la ejecución judicial de la hipoteca y las eventuales alternativas de solución frente a la finalidad que se persigue. Pontificia Universidad Católica del Perú. Recuperado de [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/14740/CAILLAUX\\_MOR%C3%93N\\_JORGE\\_ARMANDO.pdf?sequence=6&isAllowed=y](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/14740/CAILLAUX_MOR%C3%93N_JORGE_ARMANDO.pdf?sequence=6&isAllowed=y)
- Casación 1266-2001, Lima URL <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/01266-2001-AA.pdf>
- Canelo Rabanal, R., Cerdeira Bravo de Mansilla, G., Mejorada Chauca, M., Arata Solís, M., Hundskopf Exebio, O., Ramos Núñez, C., . . . Fernández Villavicencio Álvarez Ossorio, M. D. (2018). Tratado de la hipoteca. Lima: Jurista Editores.
- Cerrón Ochoa, A. (2019). Análisis de la regulación de la adjudicación del bien por el acreedor en la garantía mobiliaria, ante el incumplimiento de la prestación del deudor. Universidad Continental. Recuperado de [https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/7097/3/IV\\_FDE\\_312\\_TE\\_Cerron\\_Ochoa\\_2019.pdf](https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/7097/3/IV_FDE_312_TE_Cerron_Ochoa_2019.pdf)
- Comité de Reforma Procesal (1912). Exposición de Motivos del Código de Procedimientos Civiles. Lima: Casa Editora de Sanmartí.
- Código procesal civil peruano. (2020). Jurista Editores E.I.R.L. Lima

Franciskovic, B. (2021). Fraude a los acreedores: la acción pauliana o revocatoria y la acción oblicua o subrogatoria. Revista de Derecho Corporativo. Universidad ESAN. URL <file:///C:/Users/YOLANDA/Downloads/administrator,+Franciskovic+Ingunza+Beatriz.pdf>

Hernández, M. (2020). La información y la toma de decisiones en la política pública judicial: una reflexión a partir del análisis de la carga procesal en el Perú. URL <file:///C:/Users/YOLANDA/Downloads/3120-Texto%20del%20art%C3%ADculo-11754-2-10-20170306.pdf>

Lasarte, C. (2007). Derechos reales y derecho hipotecario. Madrid: Ediciones Jurídicas y Sociales.

LEDESMA NARVÁEZ, Marianella (2008). Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo. Tomo I. Lima: Gaceta Jurídica.

Ley N° 28677 (2006), Ley de la Garantía Mobiliaria

Mejorada, M. (2020). La ejecución de garantías mobiliarias y el pacto comisario Comparación de los sistemas peruano y norteamericano. Pontificia Universidad Católica del Perú URL <file:///C:/Users/YOLANDA/Downloads/15943-Texto%20del%20art%C3%ADculo-63335-1-10-20161209.pdf>

MONROY GÁLVEZ, Juan (1993). «Los Principios Procesales en el Código Procesal Civil de 1992». En: THEMIS, Revista de Derecho, n. 25, pp. 35-48, Lima: PUCP.

OBANDO BLANCO, Nelson (2016). “Comentario al artículo V del Título Preliminar del Código Procesal Civil”. En: Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo. Tomo I. Lima: Gaceta Jurídica, pp. 68

Rodriguez Colan, J. L., & Rizabal Canales, (2022) V. Derechos y garantías procesales del agraviado y el actor civil. Huaral 2015, Repositorio Universidad Faustino Sanchez Sarmiento, <https://repositorio.unjfsc.edu.pe/handle/UNJFSC/2003>

Rodriguez Vallejos, J. (2019). El ejercicio abusivo de derecho como sustento de contradicción en los procesos de ejecución de garantías reales. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Recuperado de [https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/2488/1/TL\\_RodriguezVallejosJose.pdf](https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/2488/1/TL_RodriguezVallejosJose.pdf)

Urteaga Barbaran, J.(2021). Regulación uniforme del pacto comisorio en las garantías en general. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Recuperado de [https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/4238/1/TL\\_UrteagaBarbaranJuanSteffano.pdf](https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/4238/1/TL_UrteagaBarbaranJuanSteffano.pdf)

Tambini, M. (2014). Manual de Derecho Notarial (3ra. ed.). Pacífico Editores

Quiroga Sánchez, L. (2018). Análisis de la ejecución por pago directo y extrajudicial en la Ley de Garantías Mobiliarias en Colombia y Costa Rica. Universidad Católica de Colombia. Recuperado de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/15969/1/Trabajo%20de%20grado..pdf>

## Anexos

## METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN JURÍDICA / SEMESTRE 2021 - II FICHA MATRIZ DE CONSISTENCIA

<b>LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:</b> Ordenamiento Jurídico Nacional				
<b>TEMA:</b>	La aplicación del procedimiento de ejecución de garantías mobiliarias en las garantías reales contenidas en el código civil peruano			
<b>PROBLEMA:</b>	¿Cómo se deberá incorporar el procedimiento de ejecución en bienes inmuebles bajo el fundamento del pacto comisorio y pacto marciano en la legislación peruana?			
<b>TESISTA:</b> Llatas Paredes, Yolanda del Milagro				
<b>ASESOR:</b> Zapata Vélez, Igor Eduardo				
<b>VARIABLES (CATEGORÍAS CONCEPTUALES)</b>	<b>OBJETIVOS:</b>			
1. Las garantías mobiliarias en el Perú  2. Acceso al pacto marciano y al pacto comisorio  3. La implementación de garantías reales en la legislación peruana	<b>GENERAL:</b>			
	Proponer la incorporación del procedimiento de ejecución en bienes inmuebles bajo el fundamento del pacto comisorio y pacto marciano en la legislación peruana			
	<b>ESPECÍFICOS:</b>			
	<table border="1"> <tr> <td>1. Explicar las formas de ejecución de las garantías mobiliarias y la posibilidad de su aplicación en aquellas garantías reales que contengan la premisa del pacto comisorio y el pacto marciano sobre bienes inmuebles tomando en cuenta los pronunciamientos jurisdiccionales nacionales y de Latinoamérica</td> <td>2. Analizar el procedimiento de ejecución notarial de las garantías mobiliarias a las garantías reales prescritas en el código civil peruano</td> <td>3.- Describir el procedimiento de ejecución de garantías mobiliarias en bienes inmuebles vía notarial</td> </tr> </table>	1. Explicar las formas de ejecución de las garantías mobiliarias y la posibilidad de su aplicación en aquellas garantías reales que contengan la premisa del pacto comisorio y el pacto marciano sobre bienes inmuebles tomando en cuenta los pronunciamientos jurisdiccionales nacionales y de Latinoamérica	2. Analizar el procedimiento de ejecución notarial de las garantías mobiliarias a las garantías reales prescritas en el código civil peruano	3.- Describir el procedimiento de ejecución de garantías mobiliarias en bienes inmuebles vía notarial
1. Explicar las formas de ejecución de las garantías mobiliarias y la posibilidad de su aplicación en aquellas garantías reales que contengan la premisa del pacto comisorio y el pacto marciano sobre bienes inmuebles tomando en cuenta los pronunciamientos jurisdiccionales nacionales y de Latinoamérica	2. Analizar el procedimiento de ejecución notarial de las garantías mobiliarias a las garantías reales prescritas en el código civil peruano	3.- Describir el procedimiento de ejecución de garantías mobiliarias en bienes inmuebles vía notarial		
<b>HIPÓTESIS</b>	Si los bienes inmuebles se adaptan al procedimiento notarial de las garantías mobiliarias a través del pacto comisorio y el pacto marciano, entonces, estas garantías podrán ser ejecutadas con mayor celeridad.			
<b>APORTE</b>	Propuesta de incorporación del procedimiento de ejecución de la ley de garantías mobiliarias que indique que las garantías inmobiliarias reguladas en el código civil también pueden ser ejecutadas vía notarial e implementar el procedimiento de ejecución en la ley del notariado.			