UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA

VICERRECTORADO ACADÉMICO

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS

ANALISIS COMPARATIVO DEL PROCESO DE EJECUCION DE HIPOTECA EN MATERIA AGRARIA Y EL PROCESO CIVIL.

Trabajo de Grado para optar al Título de Abogado.

Autor:

Cáceres Hernández Jorge Luis

C.I. V.-26.289.768

Tutora: Dra. Sierra, Ana Lola

San Cristóbal, Abril de 2020

República Bolivariana de Venezuela
Universidad Católica del Táchira
Escuela de Ciencias Jurídicas y Políticas

ACEPTACIÓN DEL TUTOR

Por la presente hago constar que he leído el Trabajo de Grado presentado por **Jorge Luis Cáceres Hernández,** venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N° V.-26.289.768, para optar al título de **Abogado,** cuyo título es **"ANALISIS COMPARATIVO DEL PROCESO DE EJECUCION DE HIPOTECA EN MATERIA AGRARIA Y EL PROCESO CIVIL.".**

Asimismo hago constar que acepté asesorar al estudiante, en calidad de tutor, durante el desarrollo del trabajo hasta su presentación final y evaluación.

En San Cristóbal, al mes de mayo de 2020.

_____

Dra. Ana Lola Sierra.

República Bolivariana de Venezuela
Universidad Católica del Táchira
Escuela de Ciencias Jurídicas y Políticas

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi carácter de tutor del Trabajo de Grado presentado por **Jorge Luis Cáceres Hernández,** venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad N° V.-26.289.768, para optar al título de **Abogado,** cuyo título es ***"ANALISIS COMPARATIVO DEL PROCESO DE EJECUCION DE HIPOTECA EN MATERIA AGRARIA Y EL PROCESO CIVIL.".***

Considero que este trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser considerado aprobado.

_____

Dra. Ana Lola Sierra.

Índice

Resumen _____ *5*

Capítulo I

Planteamiento del problema _____ *6*

Objetivo general y específicos ____ _____ *12*

Justificación _____ *13*

Limitaciones _____ *14*

Capítulo II

Marco teórico, antecedentes de la investigación _____ *15*

Bases teóricas _____ *22*

Bases legales _____ *31*

Capítulo III

Marco metodológico _____ *44*

Conclusiones _____ *49*

Recomendación _____ *51*

Bibliografía _____ *52*

República Bolivariana de Venezuela
Universidad Católica del Táchira
Escuela de Derecho
Seminario

ANALISIS COMPARATIVO DEL PROCESO DE EJECUCION DE HIPOTECA EN MATERIA AGRARIA Y EL PROCESO CIVIL.

Autor: Cáceres H, Jorge L.

Año: 2020

Resumen

A continuación se presenta una investigación de tipo cualitativa, analítica y de desarrollo conceptual, en la cual se busca la exactitud de los medios de pruebas idóneos, así como el tratamiento aplicable a la sustanciación, los requisitos de existencia a los fines de lograr la ejecución de hipoteca en materia agraria, determinando las diferencias que puedan llegar a existir entre la ejecución de la hipoteca en materia agraria y en materia civil, guiada por estudios tanto de antecedentes doctrinarios que desarrollan distintos aspectos de la Hipoteca y su ejecución, en atención a las normas contenidas en el Código de Procedimiento Civil como fuente exclusiva del proceso de ejecución de hipoteca así como de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario en concordancia con la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y los principios del Derecho Agrario, para el descubrimiento de la ejecución de hipoteca en el Derecho Agrario, como de criterios jurisprudenciales instaurados por las máximas salas del Tribunal Supremo de Justicia.

Palabras claves: procedibilidad, sistema, tutela, agroproductividad, ordenamiento, ejecutivo, eficacia, proceso, procedimiento, garantía, acción, jurisdicción.

Capítulo I

Planteamiento del Problema

Desde el origen del Derecho, en Roma, el humano ha pretendido normar en principio dos tipos de relaciones, la primera de ellas basadas en las interacciones de las personas integrantes de la sociedad, siendo estas jurídicas, naturales, de Derecho Público o Privado y la segunda dirigida a regular la relación entre una persona y un bien, la cual recibe el nombre de Derecho Real, ya plantea Vodanovic, respecto del derecho real:

> ...aquellos que, creando una relación inmediata y directa entre una cosa y la persona a cuyo poder ella se encuentra sometida de una manera más o menos compleja, son por esto mismo susceptibles de ser ejercidos, no solamente contra una persona determinada sino frente y contra todas[1]

En tal sentido la doctrina aporta varias teorías encaminadas, a determinar el objeto de regulación en los Derechos Reales[2], así encontramos la Teoría Clásica, la cual plantea que en los derechos reales existe una relación jurídica entre una persona (ya sea Natural, jurídica, Clasificación de personas) y una cosa, la cual otorga a esa persona la potestad de excluir a los demás de su ejercicio.

Por otra parte y en contraposición de la Teoría clásica, aparece la Teoría Obligacionista, la cual Sugiere que la relación jurídica únicamente puede existir entre dos o más sujetos de derecho, no entre un sujeto y una cosa. Por ende, el derecho real vendría siendo una "obligación pasiva universal", en la que el titular del derecho real puede exigir de los demás (sujetos pasivos universales), un respeto y exclusión en el ejercicio de su derecho. En principio el sujeto pasivo es indeterminado (son todos), pero el vínculo de la relación jurídica viene a materializarse cuando ese sujeto se individualiza, al interferir en la esfera del ejercicio de ese derecho.

---

1 VODANOVIC A., 1957 "De los Bienes" p.45

2 GORRONDONA J., 2015 "Cosas, Bienes y Derechos Reales", 12° edicion p.110-112

Teoría ecléctica o concepción armónica: en los derechos reales existen dos elementos constitutivos. El primero de ellos viene siendo el elemento estático: la relación directa e inmediata entre la persona y una determinada cosa, la cual permite a esa persona recabar la utilidad económica que reporta la cosa. Y el segundo viene siendo el elemento dinámico: la obligación por parte de los terceros de abstenerse de interferir en esa relación entre la persona y la cosa (obligación pasiva universal)

Teniendo en cuenta que la denominación "Derecho Real" es un género, es importante destacar que sus principales especies son derechos como el de propiedad, posesión, usufructo, servidumbre, enfiteusis, hipoteca, prenda, entre otros, los cuales según la sistematización Italiana de los Derechos Reales, se encuentran clasificados en a.-Derechos reales de goce y disposición, referente únicamente al derecho de propiedad; b.-Derechos reales de simple goce, todos los demás derechos reales; y por último c.-Derechos reales de garantía, donde aparecen instituciones como la prenda y la hipoteca.

En este mismo orden de ideas, en observancia de la anterior categorización de Derechos Reales, se evidencia que existe un grupo denominado Derechos Reales de Garantía, dentro del cual aparece la figura de la Hipoteca, la cual define el Código Civil Venezolano[3] en su artículo 1.877, "como un derecho real, establecido sobre los bienes del deudor o de un tercero, en beneficio de un acreedor, con la finalidad de garantizar sobre esos bienes el cumplimiento de una obligación"

La evolución de dicho derecho real de garantía, la ha llevado a adquirir características como la indivisibilidad, es decir, permanece integra la garantía sobre la totalidad del bien sobre el cual está constituida, aun y cuando éste se fraccione, tal como lo establece el primer aparte del

[3] CÓDIGO CIVIL VENEZOLANO, Gaceta oficial 2.990 extraordinario, Julio de 1982

artículo 1877 del Código Civil[4]: “La hipoteca es indivisible y subsiste toda ella sobre todos los bienes hipotecados, sobre cada uno de ellos y sobre cada parte de cualquiera de los mismos bienes”

Ahora bien, sabiendo ya que la Hipoteca se trata de un derecho real de garantía, que no hace sino afianzar el pago efectivo a favor del acreedor hipotecario de una obligación; y que se constituye a favor del referido acreedor, con la intención de que en el supuesto de incumplimiento por parte de su deudor, este pueda ejecutar la hipoteca y satisfacer su acreencia.

Así vemos la hipoteca, desde dos puntos de vista, primero como un derecho real que confiere al acreedor el derecho, primeramente de hacer ejecutar la cosa para satisfacer el crédito garantizado, posterior a esto, el derecho de preferencia, que envuelve el derecho para cobrarse del producto del remate de la cosa hipotecada el valor garantizado, con preferencia a otros acreedores, y por último el derecho de persecución de la cosa para ejecutarla en manos de quien se encuentre, lo que constituye una excepción al principio del patrimonio como prenda común de los acreedores, consagrados en los artículos 1863 y 1864 del Código Civil.

Por otra parte se puede observar desde el punto de vista de garantía, ya que es accesoria a la obligación garantizada, la validez, existencia, extinción y cesión de la hipoteca que la garantiza de modo que el fin de la hipoteca es dependiente y subordinado a un crédito, al consistir en la creación de condiciones y circunstancias adecuadas para el cobro del crédito por parte del titular de la hipoteca, a pesar de la falta de pago del deudor.

En este estado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 660 del Código de Procedimiento Civil[5]: “La obligación de pagar una cantidad

[4] *Ibídem*

de dinero garantizada con hipoteca, se hará efectiva mediante el procedimiento de ejecución de hipoteca establecido en el presente Capítulo". Se acentúa que la ejecución de hipoteca, se trata de un proceso ejecutivo.

En este orden de ideas se entiende que por medio de dicho proceso, se hace posible la ejecución de los bienes constituidos en garantía hipotecaria, para satisfacer con el producto de su remate, el cumplimiento de las obligaciones garantizadas, conforme a las disposiciones previstas en el Capítulo IV, Título II del Libro Cuarto del Código de Procedimiento Civil, dentro de los llamados procedimientos especiales contenciosos, el procedimiento de ejecución de hipoteca.

Tal procedimiento vio la luz en nuestro ordenamiento jurídico por primera vez, con la promulgación del código procesal de 1916, puesto que el acreedor hipotecario antes de la puesta en vigencia del referido Còdigo se hallaba colocado en pie de igualdad, con los quirografarios. Actualmente, de conformidad con el artículo 660 del código de procedimiento civil, el procedimiento de ejecución de hipoteca, constituye la vía obligatoria para hacer efectiva la obligación de pagar una suma de dinero garantizada con hipoteca.

Ahora bien analizada como fue la figura de la Hipoteca, y a sabiendas que nuestro Código Procesal Civil contempla un *iter* procesal a los efectos de poder ejecutar dicha garantía, para amortizar la deuda afianzada, surge el cuestionamiento de cómo se trabaja dicha figura en procesos distintos al civil ordinario, ya que actualmente en nuestro ordenamiento jurídico existe una proliferación de procesos.

Debido básicamente a que la Constitución de 1999, fue el marco para la creación de leyes como la Ley Orgánica para la Protección de

[5] CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL VENEZOLANO, Gaceta oficial 4.209 extraordinario, septiembre de 1990

Niños, Niñas y Adolescentes, la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, la Ley Orgánica del Trabajo, los Trabajadores y las Trabajadoras, entre otras; materias como la Agraria, de niños y adolescentes que anteriormente conocían juzgados ordinarios en lo civil, ahora son tratadas por Juzgados especiados.

Ahora bien el hecho de que se hayan creado competencias en razón de la materia, por la especialidad de diversas ramas del derecho, no quiere decir que se crearon en su totalidad pretensiones y figuras procesales totalmente nuevas; si bien es cierto se aportaron innovaciones como las audiencias orales desde el punto de vista procesal; subsistieron desde el punto de vista material figuras como la Hipoteca, y su respectiva Ejecución, la cual debió adaptarse a estos nuevos principios y nuevas formas del derecho Agrario, los cuales van dirigidos a lograr una sentencia oportuna y eficaz que dirima conflictos entre particulares, garantizando tutela judicial efectiva a los particulares así como al mismo tiempo proteger la Producción Agroalimentaria de la Nación.

De acuerdo a lo planteado está investigación documental, tiene por finalidad determinar la naturaleza jurídica del proceso de ejecución de hipoteca en materia agraria contrastado con la materia civil, establecer las generalidades sobre el derecho de hipoteca y examinar las fases del procedimiento de ejecución de hipoteca, analizando la legislación, la doctrina y la jurisprudencia patria, revisando si en la actualidad los jueces de la república de Venezuela, como administradores de justicia, aplican y ejecutan el procedimiento adjetivo de ejecución de hipoteca, y conceden al demandando y a los terceros si hubiere lugar, el derecho a la defensa establecido.

Obteniendo diferencias entre el proceso agrario y civil, surgiendo la siguiente interrogante: ¿Cuál es la viabilidad de la ejecución de hipoteca en materia agraria?, generando una serie de su interrogantes: ¿Cuáles

son los medios de prueba para cumplir los requisitos de procedencia de las ejecución de hipoteca en materia agraria y sí son o no similares en materia civil?; ¿Cómo se puede diferenciar el proceso de ejecución e hipoteca entre el procesal civil y el agrario? y ¿Cuál sería la procedencia de una ejecución de hipoteca, cuando el bien que sirve de garantía es un fundo agropecuario en producción agroalimentaria?

Objetivo general

Realizar Análisis Comparativo del Proceso de Ejecución de Hipoteca en materia Agraria y el Proceso civil**.**

Objetivos específicos

- Establecer la naturaleza jurídica de la Hipoteca.
- Determinar los medios de prueba para cumplir los requisitos de procedencia de la ejecución de hipoteca en materia agraria, así como las fases del Proceso de Ejecución de Hipoteca y sí son o no similares en materia civil.
- Examinar las diferencias del proceso de ejecución de hipoteca entre el derecho procesal civil y el agrario.
- Observar una demanda de ejecución de hipoteca, cuando el bien que sirve de garantía es un fundo agropecuario en producción agroalimentaria.

Justificación

El contenido de la investigación a realizarse en el presente seminario consiste en el proceso cautelar llevado a cabo en la rama del derecho agrario, a fin de prestar un servicio a los futuros abogados litigantes así como a órganos jurisdiccionales con dicha competencia, motivado a que este proceso se desenvuelve con un carácter meramente especialísimo estando ligado con principios procesales constitucionales

que lo apoyan asumiendo Venezuela un ordenamiento jurídico sometido a un Estado social de derecho y de justicia, desprendiéndose de ello lo siguiente:

Desde el punto de vista teórico pretende generar sustento doctrinario calificado para probar que en el derecho agrario se cumple un proceso de ejecución de Hipoteca distinto pero al mismo tiempo basado al que funge el derecho procesal civil, teniendo como principios rectores los que incitan al juez actuar de oficio provocando que se generen otros medios de pruebas para demostrar los requisitos o elementos existenciales que deben cumplirse concurrentemente para el decreto de la ejecución de un bien dado en garantía hipotecaria.

Desde el punto de vista práctico pretende la presente investigación servir a futuros abogados litigantes en la solución de interrogantes como las planteadas en este caso, como lo es, la diferencia entre los procesos de ejecución de hipoteca de ambos derechos procesales estableciendo la naturaleza jurídica de la referida figura de derecho real, así también, establecer medios de pruebas válidos dentro del derecho procesal agrario como fundamentos en la demostración de los requisitos de procedibilidad de la ejecución de hipoteca, así como el supuesto de que el bien dado en garantía este en producción agroalimentaria, por lo cual se estaría tocando los derechos constitucionales de soberanía agroalimentaria de la nación.

Desde el punto de vista metodológico pretende ofrecer bases y herramientas en materia agraria para futuras investigaciones a realizarse en el proceso de ejecución de hipoteca, a fin de que mediante trabajos de grado, doctrina e incluso doctorados, se conquisten criterios sólidos para forjar una consecuencia traducida en el debido proceso y derecho a la defensa garantizando tutela judicial efectiva a los particulares.

Limitaciones

Por cuanto actualmente esta materia no posee suficiente bibliografía, fuentes confiables u otro tipo de investigación que brinden y sirvan como piedra angular en la guía para abogados litigantes y órganos jurisdiccionales en el esclarecimiento de dudas que se proyectan en el paso del tiempo y evolución del derecho, es lo que ha generado al Estado venezolano desarrollar un papel importante a través del Tribunal Supremo de Justicia en la creación de criterios no muy claros ni unánimes con respecto a las medidas cautelares en el proceso agrario, debiéndose inclinar las decisiones de los jueces en el dictamen de una medida cautelar en atención más por la vía jurisprudencial que por la misma Ley Especial de y Desarrollo Agrario con aplicación supletoria del Código de Procedimiento Civil.

Capítulo II

Marco Teórico

Antecedentes de la Investigación

Mediante la Investigación titulada "EL COBRO JUDICIAL AGRARIO Y LA DEFENSA DE SU ESPECIALIDAD" realizada por el autor William Arburola Castillo[6] (2011) llegó a la conclusión de que El derecho agrario es dinámico y se debe amoldar a las nuevas situaciones porque el ser humano siempre deberá desarrollar una actividad tendiente a satisfacer las necesidades de consumo, evidenciándose la importancia de mantener institutos diferentes a los del derecho civil, donde normalmente se regulan las relaciones entre las personas en una presunción de igualdad.

En este Sentido, el autor señaló que La competencia agraria no desaplica el derecho, ni pretende defender al deudor y perjudicar al acreedor, más bien analiza el proceso desde una perspectiva más equitativa. Por lo tanto, no es concebible ignorar los diferentes aspectos que conforman el derecho agrario, con respecto al derecho civil, por la función tan importante que cumple dentro del modelo social productivo, a niveles que implican a la sociedad en su basto sentido. Según dicho autor el derecho agrario no es sino la aplicación de las normas de derecho, tomando en cuenta las características propias del sujeto, que en este caso sería el trabajador de la tierra o campesino.

En este punto, se observa que se relaciona con la presente investigación, por cuanto uno de los objetivos a desarrollar es Examinar las diferencias del proceso de ejecución de hipoteca entre el derecho procesal civil y el agrario; y el autor William Arburola en su trabajo no solo da una perspectiva del cobro en la materia agraria, sino que pasa a analizar límites de la competencia agraria, permitiendo sostener criterios

[6] Costa Rica, W.A. (2011), El Cobro Judicial Agrario Y La Defensa De Su Especialidad [Documento en Línea]. Disponible en: http://iij.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/El-cobro-judicial-agrario-y-la-defensa-de-su-especialidad.pdf&bed=2ahUKEwjFtbish9nnAhWimOAKHWOOBqcQFjAAegQIBBAB&usg=AOvVaw13mw3MCZoZgiv7GJYCFOgJ fecha de consulta: 10 de Febrero de 2020

especializados, tanto por aspectos de fondo (materia agraria), como procesales, cuyo mantenimiento y defensa permitirían evitar en el futuro restricciones contraproducentes a la materia agraria.

Así También Jacinto Francisco Nevarez Barberan[7] (2018) a través de su Trabajo De Titulación previo a la obtención del título de magíster en Derecho Notarial Y Registral, La Autonomía Administrativa De Los Registros De La Propiedad En El Ecuador A Partir De La Constitución Del 2008 Y La Ley Orgánica De La Sinardap Del 2010, indicó La publicidad posesoria del pignus desaparece cuando se transforma en hipoteca, que posibilita la afectación de una cosa al cumplimiento de la obligación sin necesidad de traspaso posesorio. De esta manera, la hipoteca es un gravamen oculto, lo cual es esencialmente grave en caso de concurrencia de varios acreedores hipotecarios. Esta falta de publicidad se revela en las denominadas hipotecas tácitas, las hipotecas generales e hipotecas sobre bienes futuros.

Consecuentemente narra Jacinto Nevarez que en 1539 se dictó por Carlos V la Pragmática, que se aplicó en Castilla pero no en Aragón y Navarra. Para tales fines, se instituyó en cada ciudad, villa o cabeza de jurisdicción un libro para registrar los censos, tributos e hipotecas, disponiéndose que los contratos sobre tales hechos no registrados no hicieran fe, ni se podría juzgar conforme a ellos ni perjudicarían a tercero.

En este sentido la relación que guarda con la presente investigación, es que se trata de establecer la naturaleza jurídica de la Hipoteca, así como los requisitos para su constitución para hacer de esta un derecho eficaz de garantía, así como el orden el orden de concurrir al

[7] Guayaquil, J.N. (2018), La Autonomía Administrativa De Los Registros De La Propiedad En El Ecuador A Partir De La Constitución Del 2008 Y La Ley Orgánica De La Sinardap Del 2010 [Documento En Línea] Disponible en: http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10815/1/T-UCSG-POS-DNR-23.pdf&ved=2ahUKEwjC66PEjNnnAhXOc98KHdJ_AXcQFAAegQIBBA&usg=AOvVaw32ou2RVL2rzVtduUQ93WZd Fecha de la consulta 10 de febrero de 2020

cobro estableciendo el orden de prelación entre los acreedores privilegiados, los hipotecarios y los quirografarios.

De igual forma la autora Emilia José Torres Mejía[8] (2014), con el trabajo titulado Efectos de la Intervención del Tercero en el Juicio de ejecución de Hipoteca, para optar al grado de especialista en Derecho Procesal, relata el juicio de ejecución de hipoteca y las formas de intervención de terceros y sus efectos sobre la misma. Teniendo en cuenta que la hipoteca es un derecho real de garantía el cual recae directamente sobre una cosa, sin necesidad de la intervención activa de terceras personas.

Por otra porta, explica que el juicio de tercería tiene por objeto paralizar la ejecución de la hipoteca, permitiéndole a los terceros alegar sus derechos preferenciales de propiedad sobre los inmuebles objeto de la ejecución. Tiene entonces el tercero la posibilidad de demostrar los derechos legítimos sobre el inmueble interponiendo la tercería, previa la demostración del cumplimiento de las formalidades registrales en la adquisición de sus derechos.

Posteriormente Emilia José Torres, habla de la igualdad como principio procesal dentro de este derecho, el cual le impone a los jueces la obligación de garantizar el derecho a la defensa y a mantener a las partes en los derechos y facultades comunes, esto incluye a los terceros que si bien no son parte inicial del proceso, pueden ser llamados a este a los fines de hacer valer sus derechos.

En colorarlo por lo expuesto por la autor en el referido trabajo, se tiene que tomar en cuenta el principio de igualdad del que nos habla al momento de una intervención de terceros, así como la ya tocada perspectiva equitativa del proceso agrario, todo esto en correlación al

[8] Cumaná, E.T. (2014), Efectos de la Intervención del Tercero en el Juicio de ejecución de Hipoteca [documento En Línea] Disponible en: http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAQ2740.pdf&ved=2ahUKEwjHl-aejtnnAhVBmeAKHY_HCgYQFjAAegQIARAB&usg=AOvVaw0MbiiZYrBXPV8_93K1VYRQ Fecha de Consulta 09 de febrero de 2020

objetivo de observar diferencias del proceso de ejecución de hipoteca entre el derecho procesal civil y el agrario.

Por otra parte Jorge Armando Caillaux Morón[9] (2019), en su obra para optar al título de Magíster en Derecho con mención en Derecho de la empresa, Algunos Problemas En La Ejecución Judicial De La Hipoteca Y Las Eventuales Alternativas De Solución Frente A La Finalidad Que Se Persigue, reseño que la hipoteca es considerada la garantía por excelencia tanto a nivel local como internacionalmente. Así, la ejecución de la hipoteca goza de un carácter fundamental para el desarrollo del sistema de garantías peruano. Actualmente, el único proceso de ejecución se realiza a través de la vía judicial; sin embargo, este proceso cuenta con una normativa que, pese a sus intentos de ser de célere procedimiento, genera que la ejecución dure en exceso de dos a tres años.

En ese sentido, Jorge Caillaux tuvo como objetivo determinar las soluciones prácticas factibles que no representen una mayor controversia y que disminuyan sustancialmente el lapso del proceso de ejecución de una hipoteca. Su trabajo concluye con la propuesta de modificaciones normativas al esquema actual de la ejecución judicial de la hipoteca, y, paralelamente, plantea la ejecución de la hipoteca por la vía extrajudicial para que estos procesos sean expeditivos y resulte en un sistema de garantías que funcione como una herramienta de fomento del crédito en el cual la demora del mismo proceso no constituya en una externalidad.

De acuerdo con lo antes indicado, se obtiene información relativa a la naturaleza jurídica de la Hipoteca, así como los requisitos de procedencia de la ejecución de hipoteca, para de este modo lograr el estudio de la naturaleza de este derecho real de garantía, las fases del

[9] Lima, J.C. (2019) Algunos Problemas En La Ejecución Judicial De La Hipoteca Y Las Eventuales Alternativas De Solución Frente A La Finalidad Que Se Persigue. [Documento en Línea] Disponible en http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/14740/CAILLAUX_MOR%C3%93N_JORGE_ARMANDO.pdf?sequence=6&isAllowed=y fecha de consulta 11 de febrero de 2020

Proceso de Ejecución de Hipoteca y requisitos de procedencia para intentar un juicio por Ejecución de hipoteca, tanto en la vía ordinaria, como en la materia Agraria.

Concluyó Mario Andrés Bustos Ponce[10] (2015), a través de su tesis La Cláusula De Garantía General Hipotecaria A La Luz De La Ley N° 20.555, que el artículo 2407 del Código Civil define la hipoteca como "un derecho de prenda, constituido sobre un inmueble que no deja de permanecer en poder del deudor". Sin embargo, esta definición es confusa por cuanto no distingue entre el contrato y el derecho real de hipoteca.

En efecto, por un lado el contrato hipotecario es "una convención en virtud de la cual una persona concede a otra un derecho de hipoteca sobre un bien inmueble para garantizar una deuda propia o ajena". Asimismo, la hipoteca "Es un derecho real, que recae sobre un inmueble, que no por ello deja de pertenecer a su dueño, que se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación principal otorgando a su titular el derecho de perseguir la finca en manos de quien quiera que la tenga (y a cualquier título que la posea), sacarla a venta en pública subasta y pagarse preferentemente con el producto del remate"

De lo anterior, se entiende que el derecho real de hipoteca como caución tiene por objetivo asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Asimismo, el contrato de hipoteca, debido a su carácter de accesorio, tiene por objetivo asegurar el cumplimiento de una obligación principal de manera que no puede subsistir sin ella. Es decir, toda la base de la institución hipotecaria descansa en la existencia de una obligación principal que se ha de garantizar, por lo cual es de importancia vital definir sobre qué clase de obligaciones pueden constituirse una hipoteca.

[10] Santiago. M.B. La Cláusula De Garantía General Hipotecaria A La Luz De La Ley N° 20.555 [Documento En Línea]. Disponible en: http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/130050/La-cl%C3%A1usula-de-garant%C3%ADa-general-hipotecaria-a-la-luz-de-la-ley-no.%2020.555.pdf?sequence=1 Fecha de consulta 11 de febrero de 2020

En este escenario vale relacionar el derecho agrario venezolano con lo insistido por el autor previamente citado, en cuanto a cuales obligaciones se pueden garantizar por medio de la constitución de una Hipoteca, lo que no es otra cosa que el desarrollo de la naturaleza jurídica de esta figura de garantía, y de este punto poder resolver el incógnita en cuanto a una demanda de ejecución de hipoteca, cuando el bien que sirve de garantía es un fundo agropecuario en producción agroalimentaria.

Igualmente la autor Nilda Alexandra Avellán Herrera[11] (2015), con su trabajo de grado para optar al Grado Académico de Magíster en Gestión Financiera, Los Créditos Hipotecarios Y Su Incidencia En Los Niveles De Rentabilidad En La Banca Privada, relata que la ley exige que las instituciones financieras asuman el riesgo que antes únicamente recaía en los clientes, de esta manera deben proceder con mayor agilidad en la recuperación de los créditos vencidos y en las gestiones legales, en este contexto, la institución financiera que proceda al embargo del bien hipotecado deberá buscar el mejor precio del remate, a fin de cubrir la obligación.

Nos habla de que un Préstamo Hipotecario es aquel que tiene como garantía un bien (habitualmente un inmueble). En caso de que el prestatario no pueda hacer frente a la devolución de la deuda, el prestamista podrá ejecutar la hipoteca, con lo que el bien pasará a formar parte de su patrimonio. Es así que el Crédito hipotecario es un crédito a largo plazo, que permite generalmente a una persona adquirir una vivienda, y que no teniendo el dinero suficiente para adquirirla puede acceder a un crédito para obtenerla, siempre y cuando dicho crédito se respalde con la hipoteca de la casa que se compra.

[11] Ambato, N.A. (2015) Los Créditos Hipotecarios Y Su Incidencia En Los Niveles De Rentabilidad En La Banca Privada [Documento en Línea] Disponible en https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/20357/1/T3408M.pdf fecha de consulta 11 de febrero de 2020

En este punto, de conformidad con lo antes expuesto, se estudia la posibilidad de constituir un préstamo Hipotecario, constituyendo como garantía un Lote de terreno que esté siendo explotado agroproductivamente, para así determinar los límites y alcances de la ejecución de hipoteca en caso de incumplimiento de pago del préstamo, en atención al principio de Seguridad Agroalimentaria.

En este mismo orden de ideas Grisel Giunta Santimoteo[12] (2015), en su Tesis Doctoral, Aspectos civiles y fiscales de la adquisición y disfrute de bienes inmuebles, desarrolla la comparación entre la seguridad de la Hipoteca con la fase de ejecución hipotecaria, advirtiendo que a su juicio, también en la fase de seguridad, la hipoteca despliega sus efectos y sirve, de modo cautelar, para prevenir la fase de ejecución.

Las distintas reformas legislativas de los últimos tiempos no han modificado las escasas disposiciones legales que se ocupan de este momento en el que la hipoteca modaliza la propiedad del hipotecante o el derecho de cualquier otro titular de un derecho real limitado hipotecable. Considero que sería conveniente una profunda revisión de esta fase de seguridad para evitar la situación actual en que se halla el crédito hipotecario, invirtiendo por parte de los poderes públicos en la seguridad preventiva.

Trata los términos de propietario y dueño de la finca hipotecada, lo que necesariamente no puede admitir una interpretación estricta del precepto ya que de todos es sabido la hipotecabilidad de otros derechos reales distintos de la propiedad y cada uno de ellos permitirá una doble defensa. Por una parte, la acción de devastación atribuida por el acreedor hipotecario; y, por otra, uno de los titulares que no sea el del derecho real hipotecado pero que se vea afectado por una conducta ilícita de este.

[12] Valencia, G.S. (2015), Aspectos civiles y fiscales de la adquisición y disfrute de bienes inmuebles Documento en Línea] disponible en https://core.ac.uk/dowland/pdf/71052379.pdf&ved=2AhUKEwiLwNSekNnnAhWFdt8KHfa0AbgQFjAAegQIAxAB&usg=AOvVw0THjv_761s2IJi96pM1ecu fecha de consulta 12 de febrero de 2020

A su juicio, el acreedor podrá ejercitar la acción de devastación tanto contra el titular del derecho real hipotecado como contra el otro titular, por no ejercitar la correspondiente acción contra el titular de este derecho real limitado que actúa de forma dolosa o culposa.

En este punto la relación que existe con el presente trabajo es desarrollar los efectos de la ejecución de hipoteca, sujetos que la pueden accionar, quienes se pueden oponer, presupuestos en los cuales la hipoteca se hace ejecutable, asi como también desarrolla desde un punto de vista acertado que la hipoteca no entra en vigor, cundo se hace exigible su ejecución, sino por el contrario una vez se constituye dicho derecho, este esta activamente asegurando el cumplimiento de la obligación que asegura, y todo esto ligado a las fases del proceso de ejecución de hipoteca, viendo ese *iter* desde incluso la constitución del ya citado derecho real.

Por otra parte Evelyn Carolina Molina Sandoval[13](2012), en su trabajo Análisis Jurídico De Los Derechos Reales De Usufructo, Uso, Habitación Y Su Diferencia En Cuanto Al Goce De Los Mismos, establece que el derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, se establecen entre una persona -sujeto activo- y una cosa -objeto- una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad -sujeto pasivo- a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.

Si bien el termino hipoteca procede del griego, la regulación de la idea de la hipoteca es heredada del derecho romano; concretamente, en la antigua Roma había dos formas principales de garantizar una deuda. La hipoteca surgió como una evolución del contrato de prenda. La prenda se aplicaba tanto a bienes muebles como inmuebles, pero requería el

[13] Guatemala, E.M. (2012), Análisis Jurídico De Los Derechos Reales De Usufructo, Uso, Habitación Y Su Diferencia En Cuanto Al Goce De Los Mismos [Documento en Línea] disponible en: http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis704/04_9889.pdf&ved=2ahUKEwj9mdutkdnnAhVom-AKHSofBfwQFjAAegQIAhAB&usg=AOvVaw13CGIZ9eJNRCHPX2L61kCq Fecha de consulta 11 de febrero de 2020

traspaso de la posesión del bien al acreedor, lo que dificultaba, en el caso de bienes muebles que el deudor los necesitara para su trabajo. Por esa razón surgió la hipoteca, que permitió al deudor conservar en su poder sus bienes dados en garantía en una deuda, de los que solo tomaría posesión el acreedor si el deudor no cumplía con la prestación debida.

Conforme a lo inmediatamente expuesto, el trabajo de Evelyn Carolina Molina, le aporta al presente trabajo, las clasificaciones, características, conceptos y demás elementos, por medio de los cuales se desarrolla la naturaleza jurídica de la Hipoteca, así como nos lleva a conocer su historia, a los efectos de hacer un estudio de donde se encuentra actualmente esta figura en términos normativos, y a donde podría llegar en un futuro.

Por último José Sayas Ferrer[14] (2008), en su tesis de programa doctoral, titulado Las Acciones Del Art. 1843 Y Su Relación Con El Art. 1852 Del Código Civil, expone que el pacto de hipoteca genera, partiendo del derecho de dominio, un nuevo derecho real, de menor entidad y cualitativamente distinto, que se transmite o deriva a otro sujeto, el acreedor hipotecario, y cuyo contenido es la adquisición del derecho de realización de valor de la cosa hipotecada, para el supuesto de que el obligado principal no cumpla la obligación. El acreedor hipotecario adquiere pues, un derecho real que disminuye el derecho de propiedad de la cosa.

El contrato de hipoteca, cuando es otorgado por quien no es el deudor, es un contrato análogo al de fianza en cuanto que los dos son contratos de garantía y accesorios y por los cuales el acreedor obtiene el derecho a una suma que le asegura la efectividad de la obligación. Pero

[14] Barcelona, J.F. (2008) LAS ACCIONES DEL ART. 1843 Y SU RELACIÓN CON EL ART. 1852 DEL CÓDIGO CIVIL, [Documento en Línea] disponible en: https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/7309/tjsf.pdf%3Fsequence%3D1%26isAllowed%3Dy&ved=2ajUKEwjRqY6tktnnAhUtTt8KHdOVB0IQFjABegQIBhAB&usq=AOvVaw3s_88rz4YKlhDrMwia8-Sp Fecha de consulta 13 de febrero de 2020

mientras que del contrato de fianza deriva una obligación para el que otorga la garantía y afecta subsidiariamente a todos sus bienes presente y futuros.

Toca temas como la hipoteca en deuda ajena, lo que no es sino una de las extensiones de la figura *in comento*, de allí la relación que existe con el presente trabajo, ya que José Sayas Ferrer, en su obra hace referencia a generalidades sobre la hipoteca, diferencia con otras garantías, desarrollo y ejecución de la misma.

Bases Teóricas

Naturaleza Jurídica de la Hipoteca

En nuestro derecho positivo siguiendo la corriente doctrinaria dominante se ubica la hipoteca dentro de los derechos reales de garantía, por cuanto no se trata "de un derecho que otorgue a su titular el uso, goce o disposición sobre ningún bien". Por carecer de estas facultades a favor del titular para el aprovechamiento del bien y dadas su finalidad específica se lo ha llamado derecho de garantía en contraposición a los de goce.

En este sentido Cabanellas, aclara, que el vocablo hipoteca, es de origen griego y significa cabalmente su posición, como acción o efecto de poner una cosa debajo de otra, de sustituiría, o emplearla. De esta manera, hipoteca viene a ser lo mismo que cosa puesta para sostener, apoyar y asegurar una obligación. En efecto, por una parte el contrato hipotecario es "una convención en virtud de la cual una persona concede a otra un derecho de hipoteca sobre un bien inmueble para garantizar una deuda propia o ajena"[15]

Y por la otra "Es un derecho real, que recae sobre un inmueble, que y no por ello deja de pertenecer a su dueño, que se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación principal otorgando a su

[15]MERY, B.R. 1958. Derecho hipotecario: estudio de derecho civil y comparado. Santiago, Editorial Jurídica de Chile. 137p

titular el derecho de perseguir la finca en manos de quien quiera que la tenga (y a cualquier título que la posea), sacarla a venta en pública subasta y pagarse preferentemente con el producto del remate"[16]

En este orden de ideas, a los efectos de conprender la ubicacion de la hipoteca dentro del Derecho, el Dr. Jorge Parra Benítez explica:

> "Los derechos subjetivos patrimoniales son, principalmente, de dos clases, a saber, los derechos reales, definidos como los que se tienen sobre una cosa, sin respecto a determinada persona, y los derechos personales, tratados como los que consisten en la facultad de reclamar de una persona en concreto una prestación que puede ser dar, hacer o no hacer algo. La persona que debe dar, o hacer o no? hacer algo, se llama obligado o deudor, y el comportamiento que tiene o deberá tener se conoce corno prestación. De donde se sigue que en el caso del derecho real el objeto es, exactamente, la cosa material sobre la que recae; en el del derecho personal, su objeto es la conducta del sujeto obligado, que es una prestación. La cosa material en sí es su objeto remoto"[17]

De igual modo el autor Juan Andrés Orrego Acuña, habla sobre los derechos reales:

> "Se concibe como una relación persona-cosa, inmediata, absoluta; un derecho en la cosa (ius in re). Puede entenderse como un *"poder"* que tiene un sujeto sobre una cosa. Cuando este poder es completo, total, se está en presencia del derecho real máximo, el dominio; pero puede ser parcial, incompleto, como ocurre en los demás derechos reales (por ejemplo, en el usufructo, la hipoteca o la prenda).
> Pero esta concepción del derecho real como una relación persona-cosa ha sido sumamente discutida. Se observa la impropiedad de concebir una relación entre una persona y una cosa, en circunstancias que en el Derecho las relaciones jurídicas se establecen entre sujetos, sin perjuicio de que el objeto de esa relación pueda recaer sobre una cosa. Se hace referencia entonces a la llamada obligación pasivamente universal. Se entiende que entre el derecho real y el derecho personal no existe una diferencia sustancial. En último término, el derecho real también importa una relación entre sujetos, pero mientras en el derecho personal dicha relación se da entre el acreedor y el deudor, recayendo sobre la prestación, en el derecho real esa

[16]MILÉS C., S.S. 2010. La Cláusula de Garantía General Hipotecaria. Memoria de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales. Santiago, Universidad de Chile, Facultad de Derecho. 10p.

[17] PARRA J. 1985, Apuntes de Derecho Civil: Curso de Bienes. Facultad de Derecho Universidad Pontificia Bolivariana, de las Cátedras 38p [Documento en línea] disponible en:https://revistas.upb.edu.co/index.php/derecho/article/download/6055/5552 fecha de consulta 02/03/2020

relación tiene lugar entre el titular y el resto de las personas, la comunidad toda, recayendo, desde luego, sobre la cosa de que se trata. De este modo, el titular tiene el derecho de que se respete por todos el ejercicio de sus facultades sobre la cosa, y todos los demás, la obligación de ese respeto, absteniéndose de perturbarlo"[18]

Teniendo esto en cuenta, el maestro Gorrondona toca diferentes corrientes que tratan de explicar la naturaleza de los derechos reales, así tenemos:

"Teoría Clásica, la cual plantea que en los derechos reales existe una relación jurídica entre una persona (ya sea Natural, jurídica, Clasificación de personas) y una cosa, la cual otorga a esa persona la potestad de excluir a los demás de su ejercicio.
Por otra parte y en contraposición de la Teoría clásica, aparece la Teoría Obligacionista, la cual Sugiere que la relación jurídica únicamente puede existir entre dos o más sujetos de derecho, no entre un sujeto y una cosa. Por ende, el derecho real vendría siendo una "obligación pasiva universal", en la que el titular del derecho real puede exigir de los demás (sujetos pasivos universales), un respeto y exclusión en el ejercicio de su derecho. En principio el sujeto pasivo es indeterminado (son todos), pero el vínculo de la relación jurídica viene a materializarse cuando ese sujeto se individualiza, al interferir en la esfera del ejercicio de ese derecho.
Teoría ecléctica o concepción armónica: en los derechos reales existen dos elementos constitutivos. El primero de ellos viene siendo el elemento estático: la relación directa e inmediata entre la persona y una determinada cosa, la cual permite a esa persona recabar la utilidad económica que reporta la cosa. Y el segundo viene siendo el elemento dinámico: la obligación por parte de los terceros de abstenerse de interferir en esa relación entre la persona y la cosa (obligación pasiva universal)"[19]

Consecuencialmente explica este autor que:

"las garantías reales son aquellas garantías reales que confieren al acreedor el derecho de ejecutar una cosa *("ius distrahendi")* con derecho de cobrarse preferentemente de su precio e independientemente de las manos donde se encuentre la garantía *("derecho de persecución"),* aun cuando esos atributos pueden estar limitados en mayor o menor medida.

De esto se desprenden 3 facultades concretas:

[18] Juan Andrés Orrego J.A. 2016. Los Bienes. [Documento en linea] disponible en: https://docplayer.es/70705231-Los-bienes-1-los-bienes-juan-andres-orrego-acuna-1-1-fecha-de-la-ultima-modificacion-18-de-diciembre-de-2017.html
fecha de consulta: 03/03/2020
[19]GORRONDONA J., 2015 "Cosas, Bienes y Derechos Reales", 12° edicion. editorial UCAB

1.- La existencia de un Derecho de Persecución.

2.- La existencia de un derecho de hacer ejecutar la garantía en manos de quien este o *ius distrahendi.*

3.- La existencia de un derecho de preferencia o de prelación sobre los demás acreedores"[20]

Entonces observamos la Hipoteca como derecho real que confiere al acreedor el derecho de hacer ejecutar la cosa para satisfacer el crédito garantizado, produce dos efectos procesales, como son el derecho de preferencia y el derecho de persecución, que envuelven el derecho para cobrarse del producto del remate de la cosa hipotecada el valor garantizado con preferencia a otros acreedores y el derecho de persecución de la misma cosa para ejecutarla en manos de quien se encuentre, lo que constituye una derogatoria del principio del patrimonio como prenda común de los acreedores.

Y como garantía es accesoria a la obligación garantizada, la validez, existencia, extinción y cesión de la hipoteca que la garantiza de modo que El fin de la hipoteca es dependiente y subordinado a un crédito, al consistir en la creación de condiciones y circunstancias adecuadas para el cobro del crédito por parte del titular de la hipoteca, a pesar de la falta de pago del deudor.

Por otra parte Camilo Francisco Caycedo Tribín y Adriana Mercedes Lara Galvis exponen que:

"Con frecuencia la persona que concede un crédito a otra, no tiene confianza en ésta. Entonces, el acreedor exige seguridades de que, a su debido tiempo, su crédito sea satisfecho. Fundamentalmente esas garantías son de dos tipos:

a. De carácter personal.
b. Cuando la deuda se garantiza con una cosa y es llamada garantía real
En virtud delo cual Para hipotecar se requiere ser titular de los derechos del dominio y usufructo sobre el bien raíz de que se trate. Esto significa que la ley descarta la posibilidad de constituir el gravamen sobre bienes inmuebles incorporales, es decir, sobre

[20] *Ibídem*

> derechos no susceptibles de materializarse e identificarse con la cosa misma poseída a título de dueño. La ley no solo exige la propiedad o el usufructo, sino también la posesión del bien que se va a hipotecar"[21]

Características de la Hipoteca:

Camilo Francisco Caycedo Tribín y Adriana Mercedes Lara Galvis otorgan a la Hipoteca características como:

1. Es un derecho accesorio de un crédito en dinero.
2. Recae sobre inmuebles.
3. Es solemne.
4. Es indivisible.
5. Es convencional.
6. Está sujeta a las reglas de la especialidad[22]

De igual forma El Profesor Ochoa Fabio, analiza las características de la hipoteca, aportando lo siguiente:

> "Es un derecho real de garantía, porque recae sobre un bien, y de garantía porque respecto de ese bien; confiere al acreedor el Ius; garantía porque respecto de ese bien; confiere al acreedor el Ius; Distrahendi, al acreedor el Ius Preferendi y al acreedor el Ius Persequendi; es un derecho accesorio de la obligación garantizada"[23]

Ahora bien, Carnelutti, oponiéndose al criterio generalizado, sostuvo que la hipoteca, no era una institución civil, sino procesal, no siendo un derecho real, sino un derecho personal, en razón de que el acreedor no satisface su crédito con el bien hipotecado, sino con el precio de su venta en remate, resultando así ser la hipoteca, un instituto eminentemente procesal, esto, una forma más de ejecución. Así miso el autor Rivera Rodrigo, enfoca la naturaleza jurídica de la hipoteca, como un derecho real de garantía, cuyo fin es asegurar el cumplimiento de una obligación, concediendo un

---

[21] Caycedo C. y Lara A. 2000. Derecho Civil Bienes-Derechos Reales.Universidad de la Sabana Facultad de Derecho, Centro de Investigaciones Socio-Jurídicas [Documento en línea] disponible en: https://www.academia.edu/31332920/DERECHO_CIVIL_BIENES_DERECHOS_REALES_INVESTIGACI%C3%93N_PROFESORAL_DIRIGIDA_CAMILO_FRANCISCO_CAYCEDO_TRIB%C3%8DN_ADRIANA_MERCEDES_LARA_GALVIS_DIRECTOR_DR._JUAN_JOS%C3%89_RODR%C3%8DGUEZ_BELTR%C3%81N_UNIVERSIDAD_DE_LA_SABANA_FACULTAD_DE_DERECHO_CENTRO_DE_INVESTIGACIONES_SOCIO-JUR%C3%8DDICAS_CH%C3%8DA_2000 fecha de consulta: 04/03/2020

[22] *Ibidem*

[23]Ochoa A. Fabio (2010). Procedimiento de Ejecución de Hipoteca Inmobiliaria. 2010. San Cristóbal, Centro de Estudios de Derecho Procesal. Págs. 26 y 27.

derecho de preferencia sobre los acreedores. Está situada en una categoría más extensa como son los derechos reales[24]

Importancia:

El profesor Francisco Avendaño Arana, nos dice que:

> "Las garantías juegan un papel fundamental en el crédito, al hacer que disminuyan los riesgos de eventuales pérdidas por incumplimiento de los deudores. Su eficacia radica principalmente en la rapidez de la ejecución, lo que permite al acreedor la pronta recuperación de su crédito (…) En materia hipotecaria, en cambio, el pacto está prohibido; la venta del bien debe hacerse necesariamente a través de un proceso judicial"[25]

Para Mario Andrés Bustos Ponce:

> "La hipoteca es una de las cauciones más efectivas que consagra nuestro ordenamiento civil, por cuanto permite al acreedor hipotecario asegurar el pago de su crédito con la finca gravada pudiendo perseguirla en manos de cualquier persona que la detenta para venderla en pública subasta y pagarse preferentemente con el producto de dicha realización. Además, la hipoteca permite al deudor (o al tercero que constituye la garantía) no ser privado del goce, e incluso de la disposición, del inmueble hipotecado"[26]

Requisitos de procedencia de la ejecución de hipoteca, así como las fases del Proceso de Ejecución de Hipoteca y sí son o no similares en materia civil..

Requisitos:

1. Formales:

Establece Luis Aquiles Mejía Arnal, respecto de los requisitos para la admisión de la ejecución de hipoteca:

> "Establece el artículo 661 del Código de Procedimiento Civil, en su encabezamiento, que el acreedor debe presentar al Tribunal competente el documento registrado constitutivo de la hipoteca, e indicar el monto del crédito con los accesorios que

[24]Rivera M., Rodrigo. Manual de derecho de hipoteca. San Cristóbal. Distribuidora Jurídica Santa Ana, 1999.

[25] Avendaño F. (1994). La Ejecución de Hipoteca. Pontificia Universidad Católica del Perú, editorial Themis. [Documento en línea] Disponible en: https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5109859.pdf&ved=2ahUKEwjc0eSmuaToAhVOnuAKHTvMCMEQFjADegQIBhAI&usg=AOvVaw0MJyKi7Okyehd1-MVlgU8o fecha de consulta. 02/03/2020

[26] BUSTOS M.A. 2015. **LA CLÁUSULA DE GARANTÍA GENERAL HIPOTECARIA A LA LUZ DE LA LEY N° 20.555, UNIVERSIDAD DE CHILE, Facultad de Derecho, Departamento de Derecho Económico, Santiago de Chile** [Documento en línea] http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/130050/La-cl%C3%A1usula-de-garant%C3%ADa-general-hipotecaria-a-la-luz-de-la-ley-no.%2020.555.pdf?sequence=1 Fecha de consulta 11 de febrero de 2020

estén garantizados por ello y el tercero poseedor de la finca hipotecada, si tal fuere el caso.

No establece esta disposición legal la obligación de presentar libelo de demanda que cumpla con los requisitos formales de esta actuación; pero el procedimiento admite la posibilidad de que el intimado interponga cuestiones previas, entre las cuales se cuenta el defecto formal de la demanda, por no cumplir con los requisitos del artículo 340 del Código de Procedimiento Civil, muchos de los cuales son necesarios para que el decreto de intimación pueda ser ejecutado al quedar firme, por lo cual ha concluido la jurisprudencia en que:

…a la solicitud que introduce el acreedor para la ejecución de una hipoteca debe dársele el tratamiento de una demanda, en virtud de que debe cumplir con los mismos requisitos previstos para un libelo de demanda de un juicio ordinario, pues inclusive se le exige cumplir con lo previsto en el artículo 340 del Código de Procedimiento Civil, lo cual por vía de consecuencia hace que sea susceptible de ser impugnada a través de alguna de las cuestiones previas previstas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.

Con la demanda, deberá presentar el documento constitutivo de la hipoteca, y una certificación del registrador de la propiedad sobre los gravámenes y enajenaciones que hayan recaído sobre el inmueble con posterioridad al registro de la hipoteca"[27]

En el supuesto de cesión del crédito, para la ejecución de la hipoteca será necesario presentar documento registrado donde conste tal cesión:

…el documento mediante el cual se efectuó la cesión, exhibe el carácter de autenticado, hecho que no le resta valor como documento frente a las partes que lo suscriben, pero es oportuno considerar que de declararse con lugar la pretensión sería imposible para el cesionario hacer efectivo el pago preferente de su crédito, en razón que el documento primigenio mediante el cual se constituyó la garantía hipotecaria, identifica a otra persona como acreedor. No habiendo advertido el *a-quo* la mencionada deficiencia, ordenó se siguiera el procedimiento pautado para la ejecución de hipoteca. Observado por el juzgador superior lo anterior, resultaba impretermitible que ordenara la reposiciónde la causa, pues al no estar cumplido uno de los requisitos exigidos por el artículo 661 del Código de Procedimiento Civil, circunscrito a que el documento mediante el cual se activa dicha ejecución haya cumplido con la formalidad de su registro, resultaba impropia la aplicación del procedimiento de ejecución de hipoteca en la resolución del caso a decidir[28]

[27] MEJÍA L.A. (2012). El Procedimiento de Ejecución de Hipoteca, Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia [Documento en línea] disponible en: http://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2015/06/245-270.pdf fecha de consulta: 05/03/2020

[28]TSJ, Sala de Casación Civil N°526 de fecha 17/09/2003

2.- Sustanciales:

> "Estos requisitos, que Henríquez La Roche denomina intrínsecos, por oposición a los anteriores, que denomina extrínsecos, son los comprendidos en los tres ordinales; es decir: validez del registro en cuanto a la oficina correspondiente o competente; liquidez y exigibilidad del crédito garantizado, lo cual supone también constatar si no está prescrito; que la obligación garantizada no esté sujeta a condiciones u otras modalidades.
>
> Estas apreciaciones las hace el juez con fundamento en una cognición sumaria, sin bilateralidad de la audiencia y a los fines específicos de determinar *ab initio* la pertinencia del procedimiento. Por tanto, el hecho de que le dé curso a la ejecución de hipoteca, no significa que haya emitido opinión sobre la imprescriptibilidad del crédito y otros aspectos intrínsecos. […]
>
> Si falta alguno de los requisitos formales o de mérito el juez declarará inadmisible la ejecución, es decir, que la pretensión del acreedor hipotecario no es atendible por este procedimiento específico; y en tal caso, el acreedor podrá optar por la vía ejecutiva a tenor del artículo 665"[29]

Fases del Proceso:

Según criterio de la Sala de Casación Civil, de nuestro máximo Tribunal, en sentencia N°93 de fecha 05/04/2000, reiterada en sentencia N° 731, de fecha 13/11/2017:

> "De la revisión de las actas procesales se evidencia que la parte actora, en el propio libelo de demanda, alegó que el crédito reclamado se encontraba garantizado con hipoteca y, sin embargo, solicitó la tramitación del procedimiento de acuerdo a las reglas de la "Vía Ejecutiva", lo que así fue acordado por el *a quo*.
>
> Tal forma de proceder no se corresponde con el mandato contenido en el artículo 660 del Código de Procedimiento Civil, el que en forma imperativa ordena que la obligación garantizada con hipoteca se haga efectiva mediante el procedimiento de "Ejecución de Hipoteca", pudiendo el acreedor, tan solo en forma subsidiaria, acudir a la "Vía Ejecutiva", cuando no se llenen los requisitos exigidos en el artículo 661 del mismo Código, tal como lo señala el artículo 665 *eiusdem*, lo que en tal caso, deberá justificarse por el demandante.

[29] MEJÍA L.A. (2012). El Procedimiento de Ejecución de Hipoteca, Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia [Documento en línea] disponible en: http://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2015/06/245-270.pdf fecha de consulta: 05/03/2020

Por tanto, en el actual sistema, el demandante de un crédito garantizado con hipoteca, debe acudir al especial procedimiento de "Ejecución de Hipoteca" a los fines de su reclamación, sin que pueda escoger entre ese procedimiento y el de la "Vía Ejecutiva", como lo permitía el Código derogado, al que tan sólo podrá acceder en la forma excepcional antes indicada.

En el caso concreto, el *a quo* ha debido advertir que el crédito demandado, según se alegó en el propio libelo de demanda, se encontraba garantizado con hipoteca, por lo que, tratándose de un procedimiento especial contencioso ejecutivo, en el que el juez debe examinar cuidadosamente los requisitos de admisibilidad del mismo, lo conducente era negar la solicitud de que el procedimiento se siguiera por una tramitación distinta al procedimiento de "Ejecución de Hipoteca".

Asimismo, ***"…es definitivo que el procedimiento de ejecución de hipoteca no es electivo sino obligatorio, exclusivo y excluyente en los casos de crédito garantizado con hipoteca, pues con ello se protege la integridad objetiva del procedimiento, en el que está interesado el orden público, para que la justicia sea efectiva. En otras palabras, las normas establecidas en las leyes, que regulan los procedimientos a seguir, para obtener justicia no pueden ser modificados por los particulares en función de sus intereses porque son de orden público; lo contrario, vulneraría de forma flagrante los principios constitucionales que rigen el fundamento actual de impartir justicia…"***[30]

En este sentido la Sala de Casación Civil, en sentencia de fecha 06 de julio de 2004, sentencia Nº 00545, caso Promotora Colinda de Oro contra José Ambrocio Pérez, estableció:

" … Como se extrae de la doctrina transcrita, el auto de admisión en este tipo de procedimiento (ejecución de hipoteca), conlleva un acto decisorio, el cual incidentalmente no puede ser objeto de revocatoria por el Tribunal que lo haya pronunciado, pues contra él está previsto el recurso procesal de apelación. Si el a quo, incidentalmente resuelve revocar o reformar el auto de admisión, estaría infringiendo el artículo 252 del Código de Procedimiento Civil…".

De allí que al no atacarse el decreto de intimación providenciado por el juez a través del recurso de apelación previsto en la parte in fine del artículo 661 de la ley civil adjetiva, y al no formularse oposición por parte de los intimados, el mencionado decreto intimatorio adquiere fuerza ejecutiva con autoridad de cosa juzgada, procediéndose sin más a la ejecución, con arreglo a lo dispuesto en el Título IV, Libro Segundo del Código de Procedimiento Civil, relativos a la ejecución de la sentencia.

[30] TSJ, Sala de Casación Civil N°93 de fecha 05/04/2000

> En tal sentido, estipula el legislador en el artículo 662 del aludidocódigo procesal, que si al cuarto día no acreditaren el deudor o el tercero haber pagado, es decir, si no dan cumplimiento voluntario al decreto intimatorio definitivamente firme, "…se procederá al embargo del inmueble y se continuará el procedimiento con arreglo a lo dispuesto en remate el inmueble…"; es decir, se dará inicio a la ejecución forzosa a que se refieren los artículos 524 y 526 del Código de Procedimiento Civil. La admisión a conocimiento en un proceso de ejecución de hipoteca, no se trata de un auto instructorio o de sustanciación, sino de el ordinariato civil, se diferencia en que no sólo se debe constatar que no sea contrario a derecho, a las buenas costumbres o de cualesquiera cuestiones susceptibles de distraer la atención de la materia referente al mérito de la causa. Esto es, que en función del saneamiento se resuelven todas las incidencias que no atañen al fondo o al 526 del Código de Procedimiento Civil. La admisión a conocimiento en un proceso de ejecución de hipoteca, no se trata de un auto instructorio o de sustanciación, sino de auto decisorio; que si bien es de la misma naturaleza que del auto de admisión en el ordinariato civil, se diferencia en que no sólo se debe constatar que no sea contrario a derecho, a las buenas costumbres y que no sea expresamente prohibida su admisión por la ley, sino que es obligante que se constate a limine el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 661 del Código de Procedimiento Civil, entre los cuales se encuentra el señalamiento del monto del crédito, con los accesorios que estén garantizados por la hipoteca. En este tipo de procesos ejecutivos, el Código de Procedimiento Civil, le otorga al juez suficientes facultades al momento de proveer sobre la admisión: (1) la de sanear el proceso, ordenando al demandante la corrección del libelo, si no cumple con los requisitos del artículo 340 del mismo Código (sic). Entendiéndose que la función de saneamiento, - como lo dice Barbosa Moreira citado por Enrico VESCOVI, p. 142-, es la solución mérito de la causa…"[31]

Establece Luis Aquiles Mejía Arnal, sobre el emplazamiento del deudor y el tercero poseedor:

> "En el mismo auto de admisión el juez ordenará la intimación del deudor y del tercero poseedor para que paguen dentro de tres días, apercibidos de ejecución. Si de los recaudos presentados al juez se desprendiere la existencia de un tercero poseedor y el solicitante no lo hubiere indicado, el juez procederá de oficio a intimarlo. La Sala de Casación Civil reiteradamente ha establecido que los terceros poseedores deben ser partes en el juicio. El juez debe, *motu proprio*, hacer el llamamiento en causa con arreglo a

[31] *TSJ, sentencia Sala de Casación Civil Nº 00545, de fecha 06 de julio de 2004, http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/julio/RC-00545-060704-04072.HTM*

este artículo 661 en concordancia con el ordinal 4º del artículo 370, y es por ello, que el artículo exige que se presenten copias certificadas de los gravámenes y enajenaciones de que hubiere podido ser objeto la finca hipotecada con posterioridad al establecimiento de la hipoteca cuya ejecución se solicita. Pero ¿quiénes deben considerarse terceros poseedores? Respecto a la cosa hipotecada existen cuatro tipos de terceros: a) el simple detentador que posee por orden y cuenta del poseedor legitimo; b) el poseedor precario con título propio para usar o usufructuar la cosa (arrendatario, comodatario, etc.); c) el que posee con título de dominio, por ser tercero adquiriente de la cosa que estaba ya gravada con la hipoteca (artículos 1267 y 1877 *in fine* CC); sea como causahabiente del deudor hipotecario, sea por prescripción adquisitiva u otro título; siempre que tal título sea registrado, pues en caso contrario no surtirá efectos frente al acreedor hipotecario a tenor del artículo 1924 del Código Civil, arriba copiado, y d) el tercero dador de la hipoteca como garantía de la obligación asumida por el deudor intimado. El artículo 661 impone la carga de llamar a juicio sólo a los dos últimos tipos de tercero, es decir, aquellos que poseen la cosa *animus domini*. El poseedor precario, que posee sin ánimo de dueño, pero en virtud de un título propio, oponible incluso al ejecutado (el arrendatario puede impedir la desposesión anticipada que pretenda el dueño), puede hacer uso de la protección posesoria que implementa el artículo 546 contra el embargo previsto en el artículo 662, salvo que su título sea posterior al del registro de la hipoteca, pues en tal caso priva el derecho preferente del acreedor hipotecario que prevé el artículo 1899, primera parte, del Código Civil, arriba insertado. Pero por no tener legitimidad a la causa, no tiene que ser demandado conjuntamente con el deudor. El simple detentador, como no posee con título propio ni mucho menos con ánimo de dueño, carece de todo interés en intervenir de algún modo el proceso(…) No obstante la diferencia en el contenido material de la notificación —no se cita para la contestación a la demanda sino para que pague o haga oposición apercibido de ejecución— se aplican a la intimación las reglas sobre la citación personal, incluso las referentes a la intimación tácita o presunta conforme al artículo 216 del Código de Procedimiento Civil. Una vez intimado el deudor y el tercero poseedor, se abren simultáneamente dos lapsos: El primero de tres días de despacho para que el deudor o el tercero poseedor paguen la suma intimada. El segundo de ocho días, de despacho de acuerdo con la doctrina de la Sala de Casación Civil, para que cualquiera de los intimados formule oposición. Si el deudor intimado o el tercero pagan en el plazo estipulado, cesa el procedimiento de ejecución de hipoteca. Al respecto hay que tener en cuenta el principio general del carácter sustitutivo de la ejecución: si pagan fuera del plazo no ha lugar a la continuación de la ejecución, sino al cálculo de los daños causados por el retardo y de los accesorios demandados no cubiertos por la hipoteca y una vez pagados debe cesar la ejecución.”[32]

[32] MEJÍA L.A. (2012). El Procedimiento de Ejecución de Hipoteca, Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia

Emilia José Torres Mejía, sobre la intervención de terceros en el juicio de ejecución de hipoteca:

> "…el juicio de tercería tiene por objeto paralizar la ejecución de la hipoteca, permitiéndole a los terceros alegar sus derechos preferenciales de propiedad sobre los inmuebles objeto de la ejecución. Tiene entonces el tercero la posibilidad de demostrar los derechos legítimos sobre el inmueble interponiendo la tercería, previa la demostración del cumplimiento de las formalidades registrales en la adquisición de sus derechos(…)la igualdad como principio procesal dentro de este derecho, el cual le impone a los jueces la obligación de garantizar el derecho a la defensa y a mantener a las partes en los derechos y facultades comunes, esto incluye a los terceros que si bien no son parte inicial del proceso, pueden ser llamados a este a los fines de hacer valer sus derechos"[33]

Sobre el nombramiento de defensor judicial, en materia del procedimiento por ejecución de hipoteca, ha dejado sentado, en Sentencia de Sala de Casación Civil, Exp Nº 2006-00158, de fecha 31 de octubre de 2006, caso Banco MercantilC.A**.,** Banco Universal contra la sociedad mercantil Aceroláminas C.A., estableció:

> " … De la precedente transcripción parcial de la sentencia se desprende, entre otros aspectos, que los jueces de instancia están obligados a vigilar la actividad desplegada por el defensor judicial, esto es, que la persona designada como defensor judicial actúe en conformidad con la ley, pues únicamente de esta manera, podría considerarse que el defensor judicial ha realizado una defensa efectiva de los derechos de la parte demandada.
> Por esta razón, debe concluirse que el defensor judicial tiene las mismas cargas y obligaciones que el Código de Procedimiento Civil asigna a los apoderados judiciales, por tanto, no basta que el defensor jure que va a cumplir bien y fielmente su cargo, sino que es necesario que en el desempeño de la misión que le ha sido encomendada realice todas aquellas actuaciones que estime oportunas para procurar la defensa efectiva de la parte accionada, pues ello coadyuva al desarrollo natural del proceso que es el establecido en la ley.
> De igual modo, esta Sala de Casación Civil en decisión del 18 de abril de 2006, caso: Eddy Cristo De Carvallo, contra

---

[Documento en línea] disponible en: http://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2015/06/245-270.pdf fecha de consulta: 05/03/2020

[33] Cumaná, E.T. (2014), Efectos de la Intervención del Tercero en el Juicio de ejecución de Hipoteca [documento En Línea] Disponible en: http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAQ2740.pdf&ved=2ahUKEwjHl-aejtnnAhVBmeAKHY_HCgYQFjAAegQIARAB&usg=AOvVaw0MbiiZYrBXPV8_93K1VYRQ Fecha de Consulta 09 de marzo de 2020

> Gertrud Legisa Greschonig, dejó expresamente establecido *"…que para considerar que se le ha vulnerado el derecho a la defensa del demandado ausente o no presente no sólo basta que la actuación realizada por el defensor ad lítem sea considerada* inexistente, como indebidamente lo sostiene el formalizante, sino que la misma haya sido deficiente*, tal y como sucedió en el caso de marras en el que la defensora ad lítem, aun cuando fue diligente hasta la formulación de las cuestiones previas, no se presentó en la oportunidad procesal prevista para que diera contestación a la demanda…"*[34]

De igual modo, la Sala de Casación Civil en decisión del 18 de abril de 2006, caso: Eddy Cristo De Carvallo, contra Gertrud Legisa Greschonig, dejó expresamente estableció:

> *"…que para considerar que se le ha vulnerado el derecho a la defensa del demandado ausente o no presente no sólo basta que la actuación realizada por el defensor ad lítem sea considerada inexistente, como indebidamente lo sostiene el formalizante, sino que la misma haya sido deficiente, tal y como sucedió en el caso de marras en el que la defensora ad lítem, aun cuando fue diligente hasta la formulación de las cuestiones previas, no se presentó en la oportunidad procesal prevista para que diera contestación a la demanda…"*[35]

Por último, se puede dar la intimación presunta, como se encuentra plasmado en sentencia Nº 390 de fecha 30 de noviembre de 2000, Sala Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia:

> " … La intención del legislador, al establecer el principio de la citación tácita fue la de omitir el trámite formal de la citación, el cual tiene por objeto poner al demandado en conocimiento del juicio, o al menor posible que obtenga tal conocimiento, cuando de las mismas actas del proceso consta, por haber realizado alguna actuación la parte o su apoderado, que la accionada está enterada de la demanda contra ella incoada…"[36]

[34]TSJ, Sentencia Sala de Casación Civil, de fecha 31 de octubre de 2006, http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/Octubre/RNyC-00158-31006-6158.htm

[35]*TSJ Sentencia de Casación Civil en decisión del 18 de abril de 2006.* http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/abril/RC-00284-180406-05570.HTM

[36]TSJ, Sentencia Sala Casación Civil, Nº 390 de fecha 30-11-2000. http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/noviembre/390-301100-RC00194.HTM

En este sentido la Sala Civil en sentencia de fecha 01 de diciembre de 2003, Nº 00755, caso Sirleny Jaimes Mora de Galvis contra Sigibredo Carrascal Ortega, reiteró:

> "Existe una indeterminación en cuanto a la cantidad garantizada por la hipoteca que hace inadmisible la acción toda vez que el ejercicio de la misma está condicionado a que exista una obligación de cancelar una cantidad de dinero "garantizada con hipoteca", mas si bien es cierto que del documento, instrumento fundamental de la demanda, se evidencia la existencia de una obligación de pagar una cantidad de dinero, que tal obligación es de plazo vencido, lo que no se puede conocer es el cuanto garantizado con hipoteca, toda vez que se omitió tal determinación. (Negrillas de la Sala). Obsérvese que la norma anteriormente transcrita (art. 1.879 CC) (sic) es tajante el establecer que la cantidad debe estar determinada, no que sea determinable, como podría considerarse en el presente caso...". (Negrillas de la Sala)[37]

En cuanto, a los intereses por concepto de los honorarios profesionales, e intereses, que en algunos Tribunales acuerda, el Juez en el auto de admisión, ha establecido la Sala de Casación Civil, en sentencia de fecha 26 de julio de 2011, caso Banco Industrial de Venezuela contra Sociedad Mercantil Clouds de Venezuela S.A.:

> *"* … Luego, ha de entenderse que cuando se incluye en el decreto intimatorio, los rubros de intereses moratorios que se continuarán causando y las costas prudencialmente calculadas, no se está determinando que por el incumplimiento hay unos intereses que corren y unas costas que se están causando, complementaria del fallo y mediante el correspondiente procedimiento de honorarios profesionales. De tal suerte, que no procede en derecho la oposición al decreto intimatorio, fundada en el artículo 663.5 del Código de Procedimiento Civil, formulada por la parte accionada. ASI (sic) SE DECIDE…". De tal suerte, que no procede en derecho la oposición al decreto intimatorio, fundada en el artículo 663.5 del Código del Código de Procedimiento Civil, formulada por la parte accionada. ASI (sic) SE DECIDE…". Como se evidencia del criterio reiterado que ha venido sosteniendo la Sala los cuales habrán de ser determinados por una experticia Civil, los montos que se deben intimar en el procedimiento de ejecución de hipoteca, y los cuales debe decretar en el auto de admisión son los establecidos en el documento de constitutivo de

[37]TSJ, sentencia Sala Casación Civil, Nº 00755 de fecha 01-12-2003, http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/diciembre/RC-00755-011203-02267.HTM

la hipoteca, cualquier otro concepto que no aparezca allí y que sea intimado, se deberá determinar mediante una experticia complementaria del fallo y el procedimiento de honorarios profesionales por demanda autónoma "[38]

Ahora bien, en cuanto a la indexación, que debe pagar el demandado (o) y tercero, se ha pronunciado el Tribunal Supremo de Justicia, Sala Constitucional en sentencia de fecha12 de junio de 2013, (Caso Giuseppe Bazzanella contra Gustavo Maeso Lando y Otros), que:

" … Que "(…) el mencionado juzgado (sic), en su sentencia de fecha de 26 de Abril (sic) de 2.010 (sic), viola, menoscaba, vulnera los derechos legítimos de [su] persona, silenció el pedimento solicitado en el escrito libelar en cuanto a la indexación de las letras de cambio, incurrió en un error inexcusable sobre la aplicación de normas y principios constitucionales, ocasionándole una lesión irreparable a los derechos de la defensa, a la justicia y al debido proceso (…)". Que "(…) estamos en presencia de una obligación de dinero no cumplida oportunamente, por tanto, como lo ha establecido pacífica y reiteradamente la doctrina y la jurisprudencia, es procedente la corrección monetaria en aquellas situaciones de retraso en el cumplimiento de la obligación**,** desde la fecha del hecho dañoso hasta la ejecución de la sentencia, puesto que es la manera de resarcir al acreedor la pérdida del poder adquisitivo de nuestro signo monetario, dado el creciente y notorio índice de inflación desatado en Venezuela a partir del año 1.983 (sic)". Que "(…) la pérdida del poder adquisitivo de nuestro signo monetario es un hecho público y notorio desde hace bastante tiempo en Venezuela. En situaciones como las que hoy nos ocupa, se trata del cobro de una obligación dineraria en estado de morosidad, por tanto es procedente aplicar el ajuste por inflación como fórmula de equilibrio entre los intereses patrimoniales en juego, ya que de lo contrario el retardo en el cumplimiento de la obligación obraría en beneficio del demandado, a quien convendría demorar en lo posible el pago, por tanto, para no perjudicar la posición de [su] persona en beneficio exclusivo del deudor, nuestra jurisprudencia y doctrina justifican plenamente la indexación". Es imperativa la sala al indicar que debido a la pérdida del valor adquisitivo y la constante inflación a la que está sometido el país, es procedente la indexación sobre la suma demandada, y que está inmersa en el título ejecutivo. Continua la sala indicando: Continua la sala indicando: Que "(…) *la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia* (…) *ha expuesto* **(…)** [que] *salvo que la ley diga lo contrario, quien pretende cobrar una acreencia y no recibe el pago al momento del vencimiento de la obligación, tiene derecho a recibir el pago en*

[38]TSJ,Sentencia Sala de Casación Civil, Nº 000366 de fecha 26-06-2011. http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/julio/RC.000366-26711-2011-11-070.HTML

proporción al poder adquisitivo que tiene la moneda para la fecha del mismo. Sólo así, recupera lo que le correspondía recibir cuando venció la obligación y ella se hizo exigible. ….. (sic) *Resulta injusto, que el acreedor reciba años después del vencimiento, el monto exigible de la acreencia en dinero devaluado, lo que lo empobrece y enriquece al deudor*". Que "[f]*inalmente la Sala Constitucional* (…) *en Recurso de Revisión Constitucional relacionado con contrato avalado con letras de cambio donde se solicitó la indexación y pago de interés moratorios*(sic)*, declaró que los mismos no son incompatibles en un mismo libelo de demanda, es justo el pago en dinero del valor ajustado que resulte de la inflación existente para el momento del pago cuando es pedida en el libelo, dado el Criterio* (sic) *de Justicia Social*"[39]

Efectos de la venta Judicial:

El autor Francisco Avendaño, realiza una serie de interrogantes:

"¿Por qué siempre se ha exigido la participación del Poder Judicial en la venta de los bienes hipotecados? Varias razones podrían darse: en primer lugar, el deudor, apremiado por la necesidad de obtener un crédito, podría celebrar pactos contrarios a sus intereses. En segundo lugar, a través de un proceso judicial se aseguraría el derecho de defensa del deudor y que el bien fuera vendido en los mejores términos y condiciones. Esta es quizá la razón más importante. Finalmente, en caso de ejecución, el juez sería el único que podría otorgar el título de venta al tercer adquirente, en rebeldía del deudor[40]

Ejecución de hipoteca, cuando el bien que sirve de garantía es un fundo agropecuario en producción agroalimentaria.

En este punto se debe tomar en cuenta que por una parte encontramos el Contrato de Hipoteca (autonomía de la Voluntad) y por el otro el principio de la soberanía agroalimentaria, sobre el cual se basa nuestro Derecho Agrario (interés público), y la interrogante que surge al presentarse una demanda de ejecución de hipoteca, y el bien del cual se piden su ejecución es un fundo agropecuario en producción agroalimentaria.

[39]TSJ, Sala Constitucional, Nº 714 de fecha12 de junio de 2013. http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scon/Junio/714-12613-2013-12-0348.html

[40] Avendaño F. (1994). La Ejecución de Hipoteca. Pontificia Universidad Católica del Perú, editorial Themis. [Documento en línea] Disponible en: https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5109859.pdf&ved=2ahUKEwjc0eSmuaToAhVOnuAKHTvMCMEQFjADegQIBhAI&usg=AOvVaw0MJyKi7Okyehd1-MVlgU8o fecha de consulta. 02/03/2020

Al respecto Carolina Rodríguez Meneses, nos dice:

"Tanto el principio de la autonomía de la voluntad como el orden público no son conceptos inertes sino que contrario a esto son dinámicos y cambiantes conforme a la dinámica y la evolución de la misma humanidad y las relaciones que se generan entre sus miembros. Entonces la primacía de uno u otro no depende de su concepto, depende del caso concreto, de las circunstancias de tiempo y lugar que lo rodeen así como la calidad de los sujetos, este es un análisis, es una labor del juez, arbitro o tribunal definir la primacía de uno u otro, y tal como se observa en las sentencias y fallos analizados se vislumbra la preponderancia que se le da a la autonomía de la voluntad sobre las normas imperativas o de orden público cuando las partes definen sus obligaciones sin afectar los principios que van mucho más allá del orden público, los principios de más alto linaje en los que se fundamenta el interés general internacional como son los derechos humanos, la buena fe y la justicia"[41]

En este orden de ideas, Edilia De Freitas De Gouveia, expone:

"El principio de la autonomía de la voluntad no es pleno o absoluto, pues, como expresa Diez-Picazo y Gullón, la naturaleza del hombre y el respecto a la persona exige el reconocimiento de la autonomía, pero el orden social precisa que esta autonomía no sea absoluta, sino limitada. Por ende, debe existir un equilibrio entre la autonomía de los sujetos y los intereses sociales o el orden social de un Estado.

Advertimos que no todos los límites establecidos por las normas tienen el mismo fin, pues observamos, como señala Cancino, que unos están dirigidos a **proteger intereses generales**, otros particulares y aquellas normas que establece una protección en lo que respecta a la estabilidad y publicidad del acto jurídico o negocio jurídico, otras limitantes se refieren a las normas relativas a las condiciones de existencia y validez del acto o negocio jurídico"[42]

Igualmente William Arburola Castillo, explica:

[41] RODRÍGUEZ M. (2015)**¿EL ORDEN PÚBLICO ES UNA LIMITANTE A LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD EN EL ÁMBITO DE LOS CONTRATOS INTERNACIONALES?** PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA FACULTAD DE HUMANIDADES Y CIENCIAS SOCIALES MAESTRÍA EN DERECHO EMPRESARIAL SANTIAGO DE CALI [Documento en línea] Disponible en: http://vitela.javerianacali.edu.co/bitstream/handle/11522/3932/Orden_publico_limitante.pdf%3Fsequence%3D1&ved=2ahUKEwiAlZaIxKnoAhVFUt8KHYclCW8QFjAAegQIBhAC&usg=AOvVaw18c19DyopwRjxpz7RHtncC fecha de consulta: 08/03/2020

[42] DE FREITAS E. (2012) La autonomía de la voluntad en el Derecho de la Persona Natural. Revista Venezolana de Legislación y jurisprudencia [Documento en línea] Disponible en: http://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2015/06/37-182.pdf fecha de consulta: 08/03/2020

"El derecho agrario es dinámico y se debe amoldar a las nuevas situaciones porque el ser humano siempre deberá desarrollar una actividad tendiente a satisfacer las necesidades de consumo, evidenciándose la importancia de mantener institutos diferentes a los del derecho civil, donde normalmente se regulan las relaciones entre las personas en una presunción de igualdad (…)La competencia agraria no desaplica el derecho, ni pretende defender al deudor y perjudicar al acreedor, más bien analiza el proceso desde una perspectiva más equitativa. Por lo tanto, no es concebible ignorar los diferentes aspectos que conforman el derecho agrario, con respecto al derecho civil, por la función tan importante que cumple dentro del modelo social productivo, a niveles que implican a la sociedad en su basto sentido. Según dicho autor el derecho agrario no es sino la aplicación de las normas de derecho, tomando en cuenta las características propias del sujeto, que en este caso sería el trabajador de la tierra o campesino"[43]

Bases Legales

Naturaleza jurídica de la Hipoteca

El código civil venezolano[44] lo desarrolla de la siguiente manera:

Artículo 1.877 La hipoteca es un derecho real constituido sobre los bienes del deudor o de un tercero, en beneficio de un acreedor, para asegurar sobre estos bienes el cumplimiento de una obligación.

La hipoteca es indivisible y subsiste toda ella sobre todos los bienes hipotecados, sobre cada uno de ellos y sobre cada parte de cualquiera de los mismos bienes.

Está adherida a los bienes y va con ellos, cualesquiera que sean las manos a que pasen.

Artículo 1.878 El acreedor no se hace propietario del inmueble hipotecado por la sola falta de pago en el término convenido. Cualquiera estipulación en contrario es nula.

Artículo 1.879 La hipoteca no tiene efecto si no se ha registrado con arreglo a lo dispuesto en el Título XXII de este Libro, ni puede subsistir sino sobre los bienes especialmente designados, y por una cantidad determinada de dinero.

[43] Costa Rica, W.A. (2011), El Cobro Judicial Agrario Y La Defensa De Su Especialidad [Documento en Línea]. Disponible en: http://iij.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/El-cobro-judicial-agrario-y-la-defensa-de-su-especialidad.pdf&bed=2ahUKEwjFtbish9nnAhWimOAKHWOOBqcQFjAAegQIBBAB&usg=AOvVaw13mw3MCZoZgiv7GJYCFOgJ fecha de consulta: 09 de marzo de 2020

[44] CÓDIGO CIVIL VENEZOLANO, Gaceta oficial 2.990 extraordinario, Julio de 1982

Artículo 1.880 La hipoteca se extiende a todas las mejoras, a las construcciones y demás accesorios del inmueble hipotecado.

Artículo 1.881 Son susceptibles de hipoteca

1º. Los bienes inmuebles, así como sus accesorios reputados como inmuebles.

2º. El usufructo de esos mismos bienes y sus accesorios, con excepción del usufructo legal de los ascendientes.

3º. Los derechos del concedente y del enfiteuta sobre los bienes enfitéuticos

Artículo 1.882 El acreedor puede ceder su crédito hipotecario.

Puede también hipotecarlo para seguridad de una deuda suya o de un tercero; pero el dueño de los bienes hipotecados no podrá pagar a uno de los acreedores, sin el consentimiento del otro, su deuda, ni la contraída por su acreedor: a este fin le instruirá del nuevo contrato hipotecario.

Artículo 1.883 El acreedor hipotecario puede ceder a favor de otro acreedor del deudor común el grado y aun la hipoteca independientemente del crédito, pero sólo hasta el límite de éste. El deudor puede oponer al cesionario todas las excepciones que le correspondan contra el cedente, respecto a la validez originaria del crédito y de la hipoteca correspondiente pero no las relativas a la extinción posterior del crédito.

Si el acreedor tiene hipoteca sobre varios fundos, no puede cederla sino conjuntamente a favor de la misma persona

Artículo 1.884 La hipoteca es legal judicial o convencional.

Artículo 1.885 Tienen hipoteca legal:

1º. El vendedor u otro enajenante sobre los bienes inmuebles enajenados para el cumplimiento de las obligaciones que se derivan del acto de enajenación, bastando para ello que en el instrumento de enajenación conste la obligación.

2º. Los coherederos socios y demás copartícipes, sobre los inmuebles que pertenecen a la sucesión, sociedad o comunidad, para el pago de los saldos o vueltas de las respectivas partes, bastando asimismo que conste en el instrumento de adjudicación la obligación de las vueltas.

3º. El menor y el entredicho, sobre los bienes del tutor, que se determinen con arreglo a los artículos 360 y 397.

Artículo 1.886 Toda sentencia ejecutoriada que condene al pago de una cantidad determinada, a la entrega de cosas muebles, o al cumplimiento de cualquiera otra obligación convertida en la de pagar una cantidad líquida, produce hipoteca sobre los bienes del deudor en favor de quien haya obtenido la sentencia, hasta un valor doble del de la cosa o cantidad mandada a pagar.

El acreedor favorecido por la sentencia deberá designar ante el Tribunal los bienes especiales del deudor en los cuales pretenda establecer la hipoteca, con expresión de su situación y linderos; y si el Tribunal, con conocimiento de causa, encontrare que representan el valor doble de la cantidad a cuyo pago se haya condenado al deudor, ordenará que se registre la sentencia junto con la diligencia del acreedor y el auto que haya recaído.

En el caso de que los bienes sobre los cuales se pretenda la hipoteca judicial excedan del doble del valor antes dicho, el deudor podrá pedir al Juez competente que la limite a una cantidad de bienes cuyo valor sea suficiente para garantizar el pago en conformidad con el párrafo anterior. El Juez hará la determinación previo conocimiento sumario de causa.

También podrá en todo caso solicitar que se traslade el gravamen hipotecario a otros bienes determinados y suficientes, a cuyo efecto se seguirá el mismo procedimiento.

Artículo 1.887 Las sentencias condenatorias no producen hipoteca judicial sobre los bienes de la herencia yacente o aceptada a beneficio de inventario.

Artículo 1.888 Las sentencias arbitrales producirán hipoteca sólo desde el día en que se hayan hecho ejecutorias por decreto de la Autoridad Judicial competente.

Artículo 1.889 Las sentencias dictadas por autoridades judiciales extranjeras, no producirán hipoteca sobre los bienes situados en la República, sino desde que las autoridades judiciales de ésta hayan decretado su ejecución salvo las disposiciones contrarias que contengan los tratados internacionales.

Artículo 1.890 No podrá hipotecar válidamente sus bienes sino quien tenga capacidad para enajenarlos.

Artículo 1.891 Los bienes de las personas incapaces de enajenar y los de los ausentes, podrán hipotecarse solamente por las causas y con las formalidades establecidas en la Ley.

Artículo 1.892 Quienes tienen sobre un inmueble un derecho suspenso por una condición, o resoluble en ciertos casos o dependientes de un título anulable no pueden constituir sino una hipoteca sujeta a las mismas eventualidades, con excepción de los

casos en que la Ley dispone expresamente que la resolución o rescisión no tienen efecto en perjuicio de terceros.

Artículo 1.893 No puede constituirse hipoteca convencional sobre bienes futuros.

Artículo 1.894 Cuando los bienes sometidos a hipoteca perezcan, o padezcan un deterioro que los haga insuficientes para garantir el crédito, el acreedor tendrá derecho a un suplemento de hipoteca y, en su defecto, al pago de su acreencia, aunque el plazo no esté vencido.

Artículo 1.895 La hipoteca voluntaria puede constituirse puramente, bajo condición, o a tiempo limitado.

Artículo 1.896 La hipoteca produce efecto y toma su puesto en la graduación desde el momento de su registro aunque se trate de una obligación futura o simplemente eventual.

Artículo 1.897 Las hipotecas se graduarán según el orden en que se hayan registrado, y se registrarán según el orden de su presentación.

Artículo 1.898 Cuando un acreedor que tiene hipoteca sobre uno o más inmuebles no es satisfecho, o lo es sólo en parte, porque un acreedor preferente se haya hecho pagar con el precio de aquél o de aquellos inmuebles y cuando la hipoteca de este último se extendía a otros bienes, el acreedor no satisfecho o satisfecho sólo en parte se considerará subrogado en la hipoteca que pertenecía al acreedor a quien se haya pagado; pero de modo que no puede cobrar, en perjuicio de otros acreedores, de cada una de las fincas hipotecadas, la totalidad de la acreencia sino la prorrata correspondiente, tomando por base el monto de la deuda satisfecha y el valor de las cosas hipotecadas inclusa la que lo estaba por su crédito.

Artículo 1.899 El acreedor hipotecario puede trabar ejecución sobre la cosa hipotecada y hacerla rematar, aunque este poseída por terceros.

Esta disposición no producirá efecto contra el tercero que haya adquirido la cosa hipotecada en remate judicial con citación de los acreedores hipotecarios, cuyo derecho se traslada al precio del remate

El acreedor no podrá ejercer este derecho respecto de los bienes muebles que son accesorios del inmueble hipotecado, que hubieren sido enajenados a título oneroso sin fraude de parte del adquirente

Artículo 1.900 El tercer poseedor de la cosa hipotecada no podrá alegar el beneficio de excusión, aunque se haya constituido la hipoteca por un tercero, a menos que haya pacto en contrario.

Artículo 1.901 El tercer poseedor podrá deducir los derechos que le correspondan y aun hacer uso de los medios dé que no se valió el deudor, con tal que no sean personales a éste.

Artículo 1.902 El abandono del inmueble sometido a la hipoteca podrá efectuarse por todo tercer detentador que no esté obligado personalmente a la deuda, y que tenga capacidad de enajenar o esté debidamente autorizado para hacerlo

Este abandono no perjudicará las hipotecas constituidas por el tercer poseedor y debidamente registradas.

Artículo 1.903 Las servidumbres, las hipotecas y los demás derechos reales, que pertenecían al tercer poseedor sobre el inmueble, renacen todos como existían antes de su adquisición, después del abandono hecho por él, o después que se haya hecho la adjudicación.

Artículo 1.904 Mientras no se haya pronunciado la adjudicación, el tercer poseedor podrá recuperar el inmueble abandonado por él.

Artículo 1.905 El tercer poseedor está obligado a reembolsar los daños ocasionados al inmueble por culpa grave de su parte, en perjuicio de acreedores que hayan registrado su título, y no podrá invocar contra ellos retención por causa de mejoras.

Tiene, sin embargo, derecho de hacer sacar del precio la parte correspondiente a las mejoras hechas por él, después del registro de su Título, hasta concurrencia de la suma menor entre la de las impensas y la del mayor valor en la época del abandono, o de la venta en pública subasta.

Artículo 1.906 El tercer poseedor que haya pagado los créditos registrados, abandonado el inmueble o sufrido la expropiación, tiene derecho a que le indemnice su causante.

Tiene también derecho a que se le subrogue contra los terceros detentadores de otros inmuebles hipotecados por las mismas acreencias; pero no puede cobrar solidariamente de los poseedores de dichas cosas, sino a prorrata, tomando por base el monto de la deuda y el valor de las cosas hipotecadas, incluso la que él mismo poseía cuando se intentó la acción.

Artículo 1.907 Las hipotecas se extinguen:

1º. Por la extinción de la obligación.

2º. Por la pérdida del inmueble gravado, salvo los derechos conferidos en el artículo 1.865

3º. Por la renuncia del acreedor.

4º. Por el pago del precio de la cosa hipotecada.

5º. Por la expiración del término a que se las haya limitado.

6º. Por el cumplimiento de la condición resolutoria que se haya puesto en ellas.

Artículo 1.908 La hipoteca se extingue igualmente por la prescripción, la cual se verificará por la prescripción del crédito respecto de los bienes poseídos por el deudor pero si el inmueble hipotecado estuviere en poder de tercero, la hipoteca prescribirá por veinte años.

Artículo 1.909 La hipoteca renace con la acreencia cuando se anula el pago que la extinguió.

Artículo 1.910 Cuando la hipoteca renace, tiene efecto sólo desde la fecha del nuevo registro, si el anterior ha sido cancelado.

Sin embargo, si se hubiera cancelado la hipoteca dando en pago el inmueble hipotecado y esta operación es anulada, la hipoteca renace retrotrayéndose sus efectos a la época en que fue constituida.

Artículo 1.911 La cosa hipotecada que se vende en remate judicial, con citación de los acreedores hipotecarios, pasa al comprador, después que se pague el precio, libre de todo gravamen de hipoteca sobre ella, reputándose que dicho gravamen se ha trasladado al precio del remate.

La venta en remate judicial no hace fenecer la acción reivindicatoria que tenga un tercero sobre la cosa que se remató, en el concepto de pertenecer dicha cosa en dominio al deudor.

Artículo 1.912 Lo dispuesto en el presente Título no obsta para que se dicten leyes especiales sobre cédulas hipotecarias u otras de crédito territorial, las cuales se aplicarán preferentemente en los casos a que ellas se contraigan.

Medios de prueba para cumplir los requisitos de procedencia de la Ejecución de hipoteca, así como las fases del Proceso de Ejecución de Hipoteca en materia agraria y sí son o no similares en materia civil.

Tenemos así, que para intentar la demanda, el actor llevará al Juzgado de Primera Instancia Agraria su pretensión, acatando los requisitos del artículo 340 del Código de Procedimiento Civil:

> "El libelo de la demanda deberá expresar:
> 1° La indicación del Tribunal ante el cual se propone la demanda.
> 2° El nombre, apellido y domicilio del demandante y del demandado y el carácter que tiene
> 3° Si el demandante o el demandado fuere una persona jurídica, la demanda deberá contener la denominación o razón social y los datos relativos a su creación o registro
> 4° El objeto de la pretensión, el cual deberá determinarse con precisión, indicando su situación y linderos, si fuere inmueble; las marcas, colores, o distintivos si fuere semoviente; los signos, señales y particularidades que puedan determinar su identidad, si fuere mueble; y los datos, títulos y explicaciones necesarios si se tratare de derechos u objetos incorporales
> 5° La relación de los hechos y los fundamentos de derecho en que se base la pretensión, con las pertinentes conclusiones.
> 6° Los instrumentos en que se fundamente la pretensión, esto es, aquéllos de los cuales se derive inmediatamente el derecho deducido, los cuales deberán producirse con el libelo
> 7° Si se demandare la indemnización de daños y perjuicios, la especificación de éstos y sus causas.
> 8° El nombre y apellido del mandatario y la consignación del poder.
> 9° La sede o dirección del demandante a que se refiere el artículo 174"[45]

El Código de Procedimiento Civil desarrolla en su Capítulo IV "De la Ejecución de la Hipoteca" de la siguiente manera:

> Artículo 660 La obligación de pagar una cantidad de dinero garantizada con hipoteca, se hará efectiva mediante el procedimiento de ejecución de hipoteca establecido en el presente Capítulo.
>
> Artículo 661 Llegado el caso de trabar ejecución sobre el inmueble hipotecado, por estar vencida la obligación garantizada con la hipoteca, el acreedor presentará al Tribunal competente el documento registrado constitutivo de la misma, e indicará el monto del crédito con los accesorios que estén garantizados por ello y el tercero poseedor de la finca hipotecada, si tal fuere el caso. Asimismo presentará copia certificada expedida por el Registrador correspondiente de los gravámenes y enajenaciones de que hubiere podido ser objeto la finca hipotecada con posterioridad al establecimiento de la hipoteca cuya ejecución se solicita. El Juez

[45] CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL VENEZOLANO, Gaceta oficial 4.209 extraordinario, septiembre de 1990

podrá excluir de la solicitud de ejecución los accesorios que no estuvieren expresamente cubiertos con la hipoteca, y examinará cuidadosamente si están llenos los extremos siguientes:

1º Si el documento constitutivo de la hipoteca está registrado en la jurisdicción donde esté situado el inmueble.
2º Si las obligaciones que ella garantiza son líquidas de plazo vencido, y no ha transcurrido el lapso de la prescripción.
3º Si las obligaciones no se encuentran sujetas a condiciones u otras modalidades.
Si el Juez encontrare llenos los extremos exigidos en los ordinales anteriores decretará inmediatamente la prohibición de enajenar y gravar el inmueble hipotecado, lo notificará inmediatamente al Registrador respectivo a los efectos establecidos en el artículo 600 de este Código y acordará la intimación del deudor y del tercero poseedor para que paguen dentro de tres días, apercibidos de ejecución. Si de los recaudos presentados al Juez se desprendiere la existencia de un tercero poseedor y el solicitante no lo hubiere indicado, el Juez procederá de oficio a intimarlo.
El auto del Juez excluyendo de la ejecución determinadas partidas o no acordando ésta será apelable en ambos efectos.

Artículo 662 Si al cuarto día no acreditaren el deudor o el tercero haber pagado, se procederá al embargo del inmueble, y se continuará el procedimiento con arreglo a lo dispuesto en el Título IV, Libro Segundo de este Código, hasta que deba sacarse a remate el inmueble. En este estado se suspenderá el procedimiento si se hubiere formulado la oposición a que se refiere el artículo 663.

Decidida la oposición, si ella fuere declarada sin lugar, se procederá al remate del inmueble previa la publicación de un cartel fijando el día y la hora para efectuarlo. El acreedor tiene derecho a que el remate se lleve a cabo y se haga efectivo con su precio el pago de su acreencia, sin esperar la sentencia definitiva en la oposición, siempre que dé caución que llene los extremos del artículo 590, para responder de lo que en definitiva se declare en favor del deudor o del tercero. El Juez será responsable si la caución que haya aceptado resultare después insuficiente.

Artículo 663 Dentro de los ocho días siguientes a aquel en que se haya efectuado la intimación, más el término de la distancia si a él hubiere lugar, tanto el deudor como el tercero podrán hacer oposición al pago a que se les intima por los motivos siguientes:

1º La falsedad del documento registrado presentado con la solicitud de ejecución.

2º El pago de la obligación cuya ejecución se solicita, siempre que se consigne junto con el escrito de oposición la prueba escrita del pago.

3º La compensación de suma líquida y exigible, a cuyo efecto se consignará junto con el escrito de oposición la prueba escrita correspondiente.

4º La prórroga de la obligación cuyo incumplimiento se exige, a cuyo efecto se consignará con el escrito de oposición la prueba escrita de la prórroga.

5º Por disconformidad con el saldo establecido por el acreedor en la solicitud de ejecución, siempre que se consigne con el escrito de oposición la prueba escrita en que ella se fundamente.

6º Cualquiera otra causa de extinción de la hipoteca, de las establecidas en los artículos 1.907 y 1.908 del Código Civil.

En todos los casos de los ordinales anteriores, el Juez examinará cuidadosamente los instrumentos que se le presenten, y si la oposición llena los extremos exigidos en el presente artículo, declarará el procedimiento abierto a pruebas, y la sustanciación continuará por los trámites del procedimiento ordinario hasta que deba sacarse a remate el inmueble hipotecado, procediéndose con respecto a la ejecución como se establece en el único aparte del artículo 634.

Artículo 664 Son aplicables a este procedimiento las disposiciones de los artículos 636 y 639 de este Código.

Parágrafo Único: Si junto con los motivos en que se funde la oposición, el deudor o el tercero poseedor, alegaren cuestiones previas de las indicadas en el artículo 346 de este Código, se procederá como se dispone en el Parágrafo Único del artículo 657.

Artículo 665 La ejecución de las obligaciones garantizadas con hipoteca que no llene los extremos requeridos en el artículo 661 de este Capítulo, se llevará a cabo mediante el procedimiento de la vía ejecutiva

Cuando no se lograre la intimación personal del deudor o del tercero poseedor, dicha intimación se practicará en la forma prevista en el artículo 650 de este Código”[46]

Ejecución de Hipoteca en el derecho Agrario

El artículo 252 de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, reza:

“Las acciones petitorias, el juicio declarativo de prescripción, la acción de deslinde de propiedades contiguas, se tramitaran conforme a los procedimientos especiales establecidos en el

[46] *Ibídem*

> código de procedimiento civil, adecuándose a los principios rectores del Derecho Agrario"[47]

En este orden de ideas se hace importante destacar del contenido de dicho instrumento normativo[48] los artículos:

> Articulo 1.-La presente Ley tiene por objeto establecer las bases del desarrollo rural integral y sustentable; entendido éste como el medio fundamental para el desarrollo humano y crecimiento económico del sector agrario dentro de una justa distribución de la riqueza y una planificación estratégica, democrática y participativa, eliminando el latifundio y la tercerización como sistemas contrarios a la justicia, la igualdad, al interés general y a la paz social en el campo, asegurando la biodiversidad, la seguridad agroalimentaria y la vigencia efectiva de los derechos de protección ambiental y agroalimentario de la presente y futuras generaciones.
>
> Artículo 22.- Para la ejecución de sus competencias, los organismos agrarios actuarán conforme a los principios constitucionales de la seguridad alimentaria, utilidad pública y función social de la tierra, el respeto de la propiedad privada, la promoción y protección de la función social de la producción nacional, la promoción de la independencia y soberanía agroalimentaria de la nación, el uso racional de las tierras y los recursos naturales y la biodiversidad genética.
>
> Artículo 187.- La forma escrita de los actos sólo será admitida en los casos expresamente consagrados en las disposiciones del presente título y cuando deban practicarse pruebas antes del debate oral que requieran el levantamiento de un acta. Los principios de oralidad, brevedad, concentración, inmediación y publicidad son aplicables al procedimiento ordinario agrario.
>
> Las disposiciones y formas del procedimiento oral son irrenunciables, no pudiendo relajarse por convenio de las partes ni por disposición del juez o jueza. Su incumplimiento será causa de reposición de oficio a instancia de parte.
>
> Artículo 196.- El juez o jueza agrario debe velar por el mantenimiento de la seguridad agroalimentaria de la Nación y el aseguramiento de la biodiversidad y la protección ambiental. En tal sentido, el juez o jueza agrario, exista o no juicio, deberá dictar oficiosamente las medidas pertinentes a objeto de asegurar la no interrupción de la producción agraria y la preservación de los recursos naturales renovables, haciendo cesar cualquier amenaza de paralización, ruina, desmejoramiento o destrucción. Dichas medidas serán vinculantes para todas las autoridades públicas, en

[47] LEY DE TIERRAS Y DESARROLLO AGRARIO, Gaceta oficial N° 5991 Extraordinario, de fecha 29/07/2010

[48] *Ibídem*

acatamiento del principio constitucional de seguridad y soberanía nacional.

Artículo 197.- Los juzgados de primera instancia agraria conocerán de las demandas entre particulares que se promuevan con ocasión de la actividad agraria, sobre los siguientes asuntos:

1. Acciones declarativas, petitorias, reivindicatorías y posesorias en materia agraria.

2. Deslinde judicial de predios rurales.

3. Acciones relativas al uso, aprovechamiento, constitución de servidumbres y demás derechos reales, para fines agrarios.

4. Acciones sucesorales sobre bienes afectos a la actividad agraria.

5. Acciones derivadas del derecho de permanencia.

6. Procedimientos de desocupación o desalojos de fundos.

7. Acciones derivadas de perturbaciones o dañes a ía propiedad o posesión agraria.

8. Acciones derivadas de contratos agrarios.

9. Acciones de indemnización de daños y perjuicios derivados de la actividad agraria.

10. Acciones originadas con ocasión a la constitución del patrimonio familiar agrario.

11. Acciones derivadas de conflictos suscitados entre sociedades de usuarios, uniones de prestatarios, cooperativas y demás organizaciones de índole agraria.

12. Acciones derivadas del crédito agrario.

13. Acciones y controversias surgidas del uso, aprovechamiento, fomento y conservación de los recursos naturales renovables que determine la ley.

14. Acciones derivadas del uso común de las aguas de regadío y de las organizaciones de usuarios de las mismas.

15. En general, todas las acciones y controversias entre particulares relacionados con la actividad agraria.

En concordancia con lo anterior, la carta magna de nuestra nación, desarrolla el principio anti latifundista, en el artículo 307, de la siguiente manera: “El régimen latifundista es contrario al interés social. La ley dispondrá lo conducente en materia tributaria para gravar las tierras ociosas y establecerá las medidas necesarias para su transformación en unidades económicas productivas, rescatando igualmente las tierras de

vocación agrícola." Igualmente en su artículo 305, señala: "El Estado promoverá la agricultura sustentable como base estratégica del desarrollo rural integral a fin de garantizar la seguridad alimentaria de la población"[49]

[49] CONSTITUCION DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA, 1999

Capítulo III
Marco Metodológico

La presente investigación sujetará un capítulo mediante el cual se explanará el desarrollo de las tendencias o direcciones con las que se llevará a cabo el trabajo de grado desde un ángulo metodológico. Por ello, plantea un conjunto de títulos en los cuales se explicará tanto el diseño, como el nivel de estudio practicado señalando los pasos por los cuales se encaminó el proceso de recolección y la interpretación del material encontrado junto a la redacción del mismo.

Naturaleza del Estudio

Metodológicamente, el trabajo se plantea bajo un arquetipo de investigación cualitativa definida por Pita Fernández y Pértegas Díaz[50] como aquella en que se evita la cuantificación, es decir, donde se hacen registros narrativos de los fenómenos que son estudiados mediante técnicas como la observación participante y las entrevistas no estructuradas en contextos estructurales y situacionales, tratándose de identificar la naturaleza profunda de las realidades, sus sistemas de relaciones y su estructura dinámica.

Por ende, el estudio programado sobre el Proceso de Ejecución de Hipoteca en materia Agraria y el Proceso civil, se entiende que al ser un tema con un objeto investigativo complejamente vasto se deben tener presentes sus cualidades para generar en consecuencia una serie de conclusiones afirmativas. Así también, se ubicará en una investigación característicamente teórica para ofrecer la ventaja de precisar elementos empíricos del tema en los órganos jurisdiccionales con dicha competencia, a través del examen de la Ley, la jurisprudencia y la doctrina.

[50] Fernández, P. S. y Díaz, P. S. (2002). ***Investigación Cuantitativa y Cualitativa.*** [Documento en línea]. Disponible en: https://www.fisterra.com/gestor/upload/guias/cuanti_cuali2.pdf. Fecha de la consulta: 01 de abril de 2020.

Configura pues, una investigación analítica y de desarrollo conceptual, en donde se deben abrazar contenidos derivados de normas jurídicas expresamente contempladas en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la Ley Especial de Tierras y Desarrollo Agrario y supletoriamente el Código de Procedimiento Civil junto a criterios jurisprudenciales establecidos por las máximas Salas del Tribunal Supremo de Justicia, a saber: la Sala Constitucional, la Sala de Casación Social en su Sala Especial Agraria y la Sala de Casación Civil, respectivamente, adicionando otros criterios instaurados en demás Tribunales de la República aunando el conocimiento científico que se registra en la doctrina patria y extranjera, para lograr concluir con respecto a dicho Proceso de Ejecución de Hipoteca en materia Agraria y el Proceso civil.

Conclusiones

Se comprueba entonces que la Naturaleza Jurídica de la Hipoteca es en primer lugar ser un Derecho Real, tomando en cuenta que se trata de un derecho constituido sobre un bien inmueble a favor de un acreedor (vínculo directo persona-cosa, sin necesidad de intermediarios para ejecutar) al cual le surgirán inmediatamente por su condición de acreedor hipotecario, derechos como el de persecución de la cosa hipotecada, el de hacer ejecutar la garantía en manos de quien esté y por último el derecho de preferencia o de prelación sobre los demás acreedores quirografarios.

Si bien es cierto, la Hipoteca es un derecho real constituido a favor del acreedor hipotecario, para nada priva al deudor de usar o disfrutar la cosa hipotecada, lo que significa una ventaja para éste ya que no se paraliza la productividad del inmueble Hipotecado; teniendo esto justificación primero, en que la Hipoteca se constituye sobre un bien ampliamente identificado y registrado así que no hay razón para la desposesión (de igual forma el gravamen será registrado para que los interesados tengan acceso a los gravámenes que pesan sobre el bien) y segundo, en que solo busca garantizar el cumplimiento de una obligación, evitando que el deudor se insolvente, teniendo ya asegurado un bien para ejecutar y satisfacer su acreencia en caso de incumplimiento dela obligación por parte del deudor.

Igualmente al ser las garantías reales derechos accesorios, presuponen la existencia y validez de la obligación principal, aunque esta nazca después de haberse constituido la garantía, razón por la cual la Hipoteca siguen la suerte de la obligación garantizada; pero la garantía podría extinguirse sin que esto afecte la existencia de la obligación principal. En razón de todo lo anteriormente expuesto se concluye que la Naturaleza Jurídica de la Hipoteca es ser un Derecho Real de Garantía-Accesorio, cuya constitución puede ser de manera convencional, legal y judicial.

Se evidencia de la investigación abordada, que al momento de verificarse la falta de cumplimiento por parte del deudor hipotecario, el acreedor (de ser procedente) intentará la ejecución de Hipoteca mediante libelo de demanda que deberá cumplir, como en cualquier otro caso, con los requisitos del artículo 340 del Código de Procedimiento Civil, por otra parte deben verificarse el cumplimiento de dos tipos de requisitos. El primero de ellos denominado requisitos formales (extrínsecos) que son aquellos que darán cabida a la admisión del juicio ejecutivo, y es que con la demanda se deberá presentar: 1. El documento constitutivo de la hipoteca; 2. Una certificación de gravámenes y enajenaciones que hayan recaído sobre el inmueble con posterioridad al registro de la hipoteca; y 3. En el supuesto de cesión del crédito hipotecario, será ineludible presentar documento registrado donde conste tal cesión.

En segundo lugar, se hallan los requisitos sustanciales (intrínsecos) los cuales hacen referencia a tres cuestiones: 1. Validez del registro en cuanto a la oficina correspondiente o competente; 2. Liquidez y exigibilidad del crédito garantizado; y 3. Que la obligación garantizada no esté sujeta modalidades. Se puede concluir este punto indicando como único medio de prueba admitido para intentar el juicio de Ejecución de Hipoteca es la Prueba Documental, así tenemos documento constitutivo de la hipoteca, y la certificación de gravámenes y enajenaciones; los cuales necesariamente deben ser Públicos, no admitiendo privados ni autenticados.

En cuanto a las fases del proceso de la ejecución de hipoteca, es importante destacar el principio de especialidad que rige este proceso, ya que no existe otra vía para solicitar la ejecución de hipoteca, por eso se tiene como un proceso exclusivo y excluyente, en virtud de lo cual y de conformidad con la norma agraria, la cual los indica que en los casos de acciones petitorias, juicios declarativo de prescripción, las acciones de deslinde de propiedades contiguas, se sustanciaran por medio de los procedimientos especiales establecidos en el código de procedimiento

civil, adecuándose a los principios rectores del Derecho Agrario (Principio Anti-latifundista, Agricultura sustentable, Seguridad alimentaria, Participación del Estado en el desarrollo agrícola)

De lo anteriormente expuesto, se puede concluir que las diferencias existentes en la ejecución de hipoteca en el Derecho Civil ordinario y el Derecho Agrario, radica en factores como los principios procesales por los cuales se rigen ambas ramas, teniendo por una parte al Derecho Agrario con su marcado sistema de oralidad y por otra parte el Derecho Civil con su sistema de escritura. Aparte cuestiones como la soberanía agroalimentaria de la nación, juega un papel crucial al momento de que el juez agrario tome una decisión, dejando los intereses particulares de lado, y resolviendo lo que sea mejor para la nación en el ámbito de producción agrícola y abastecimiento, problema con el cual el juez civil no está familiarizado puesto que en principio esta rama (civil) está dedicada a resolver problemas suscitados entre particulares por litigio de intereses privados.

Por último, al hablar de Ejecución de hipoteca, cuando el bien que sirve de garantía es un fundo agropecuario en producción agroalimentaria, debemos tener en cuenta dos puntos, el primero de ellos sería la Naturaleza Jurídica de la Hipoteca (Derecho Real de Garantía-Accesorio), y el segundo sería la producción y posterior recolección de esa cosecha, para introducirla al mercado interno de la nación, de conformidad con el principio de Soberanía Agroalimentaria, contemplado en la Ley Agraria, si bien es cierto la norma es muy clara al momento de indicarnos el procedimiento a seguir para lograr la ejecución de hipoteca, no se puede obviar el interés general que existe en que los rubros agrícolas lleguen al mercado.

Aquí hay una gran falla puesto que si nos acogemos al procedimiento especial contemplado en el Código de Procedimiento Civil, estaríamos obviando los principios rectores del Derecho Agrario, como el de la Seguridad Agroalimentaria. En consecuencia no habiendo solución

expresa al caso concreto, el juez agrario, de conformidad con el artículo 257 de la constitución de la república, buscara la solución más armónica al conflicto.

Recomendaciones

Para efectos de mejorar la aplicación y la efectividad de la Ejecución de Hipoteca en materia Agraria, y luego de realizadas las conclusiones, se recomienda para el futuro lo siguiente:

- Al Instituto Nacional de Tierras, a través de sus respectivas oficinas regionales, aportar información pertinente acerca dela naturaleza jurídica de la hipoteca, a sus usuarios, así como los riesgos y ventajas que acarrea constituir una garantía de tal aspecto sobre un fundo agrícola.

- El investigador recomienda le realización de talleres, con el fin de dar a conocer la naturaleza jurídica de la Hipoteca, y el papel que juega dicha garantía en el derecho Agrario.

- Se sugiere llevar a cabo Foros a fin de tratar la especialidad del Derecho Agrario, así como sus principios rectores, contrastado con el Derecho Procesal Civil.

- A los legisladores, se sugiere que en materia agraria normen con especial énfasis el procedimiento de ejecución de Hipoteca, puesto que por la diferencia existente entre el derecho civil y el derecho agrario se hace confuso la actuación que se debe tomar por el Juzgado Agrario al momento de decretar la ejecución de una hipoteca, constituida sobre un fundo agrícola en plena producción agropecuaria.

- A la doctrina se sugiere realizar estudios sobre la viabilidad de constituir una hipoteca sobre un fundo dado por parte del Instituto Nacional de Tierras en adjudicación agraria a un particular, cuando el particular haya realizado bienhechurías sobre el referido fundo y cuente con su título supletorio que le otorga la propiedad de las mismas.

Referencias

- Ambato, N.A. (2015) Los Créditos Hipotecarios Y Su Incidencia En Los Niveles De Rentabilidad En La Banca Privada [Documento en Línea] Disponible en https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/20357/1/T3408M.pdf

- Avendaño F. (1994). La Ejecución de Hipoteca. Pontificia Universidad Católica del Perú, editorial Themis. [Documento en línea] Disponible en: https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5109859.pdf&ved=2ahUKEwjc0eSmuaToAhVOnuAKHTvMCMEQFjADegQIBhAI&usg=AOvVaw0MJyKi7Okyehd1-MVlgU8o

- Barcelona, J.F. (2008) LAS ACCIONES DEL ART. 1843 Y SU RELACIÓN CON EL ART. 1852 DEL CÓDIGO CIVIL, [Documento en Línea] disponible en: https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/7309/tjsf.pdf%3Fsequence%3D1%26isAllowed%3Dy&ved=2ajUKEwjRqY6tktnnAhUtTt8KHdOVB0IQFjABegQIBhAB&usg=AOvVaw3s_88rz4YKlhDrMwia8-Sp

- Caycedo C. y Lara A. 2000. Derecho Civil Bienes-Derechos Reales.Universidad de la Sabana Facultad de Derecho, Centro de Investigaciones Socio-Jurídicas [Documento en línea] disponible en:https://www.academia.edu/31332920/DERECHO_CIVIL_BIENES_DERECHOS_REALES_INVESTIGACI%C3%93N_PROFESORAL_DIRIGIDA_CAMILO_FRANCISCO_CAYCEDO_TRIB%C3%8DN_ADRIANA_MERCEDES_LARA_GALVIS_DIRECTOR_DR._JUAN_JOS%C3%89_RODR%C3%8DGUEZ_BELTR%C3%81N_UNIVERSIDAD_DE_LA_SABANA_FACULTAD_DE_DERECHO_CENTRO_DE_INVESTIGACIONES_SOCIO-JUR%C3%8DDICAS_CH%C3%8DA_2000
- CÓDIGO CIVIL VENEZOLANO (1982)

- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL VENEZOLANO (1987)

- CONSTITUCION DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA (1999)

- GORRONDONA J., 2015 “Cosas, Bienes y Derechos Reales”, 12° edición. Editorial UCAB.

- Costa Rica, W.A. (2011), El Cobro Judicial Agrario Y La Defensa De Su Especialidad [Documento en Línea]. Disponible en: http://iij.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/El-cobro-judicial-agrario-y-la-defensa-de-su-

especialidad.pdf&bed=2ahUKEwjFtbish9nnAhWimOAKHWOOBqcQFjAAegQIBBAB&usg=AOvVaw13mw3MCZoZgiv7GJYCFOgJ

- Cumaná, E.T. (2014), Efectos de la Intervención del Tercero en el Juicio de ejecución de Hipoteca [documento En Línea] Disponible en: http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAQ2740.pdf&ved=2ahUKEwjHl-aejtnnAhVBmeAKHY_HCgYQFjAAegQIARAB&usg=AOvVaw0MbiiZYrBXPV8_93K1VYRQ

- DE FREITAS E. (2012) La autonomía de la voluntad en el Derecho de la Persona Natural. Revista Venezolana de Legislación y jurisprudencia [Documento en línea] Disponible en: http://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2015/06/37-182.pdf

- Fernández, P. S. y Díaz, P. S. (2002). Investigación Cuantitativa y Cualitativa. [Documento en línea]. Disponible en: https://www.fisterra.com/gestor/upload/guias/cuanti_cuali2.pdf

- Guatemala, E.M. (2012), Análisis Jurídico De Los Derechos Reales De Usufructo, Uso, Habitación Y Su Diferencia En Cuanto Al Goce De Los Mismos [Documento en Línea] disponible en: http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis704/04_9889.pdf&ved=2ahUKEwj9mdutkdnnAhVom-AKHSofBfwQFjAAegQIAhAB&usg=AOvVaw13CGIZ9eJNRCHPX2L61kCq

- Guayaquil, J.N. (2018), La Autonomía Administrativa De Los Registros De La Propiedad En El Ecuador A Partir De La Constitución Del 2008 Y La Ley Orgánica De La Sinardap Del 2010 [Documento En Línea] Disponible en: http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/10815/1/T-UCSG-POS-DNR-23.pdf&ved=2ahUKEwjC66PEjNnnAhXOc98KHdJ_AXcQFAAegQIBBA&usg=AOvVaw32ou2RVL2rzVtduUQ93WZd

- Juan Andrés Orrego J.A. 2016. Los Bienes. [Documento en linea] disponible en: https://docplayer.es/70705231-Los-bienes-1-los-bienes-juan-andres-orrego-acuna-1-1-fecha-de-la-ultima-modificacion-18-de-diciembre-de-2017.html

- LEY DE TIERRAS Y DESARROLLO AGRARIO (2010)

- Lima, J.C. (2019) Algunos Problemas En La Ejecución Judicial De La Hipoteca Y Las Eventuales Alternativas De Solución Frente A La Finalidad Que Se Persigue. [Documento en Línea] Disponible en

http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/14740/CAILLAUX_MOR%C3%93N_JORGE_ARMANDO.pdf?sequence=6&isAllowed=y

- MEJÍA L.A. (2012). El Procedimiento de Ejecución de Hipoteca, Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia [Documento en línea] disponible en: http://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2015/06/245-270.pdf

- MERY, B.R. 1958. Derecho hipotecario: estudio de derecho civil y comparado. Santiago, Editorial Jurídica de Chile.

- MILÉS C., S.S. 2010. La Cláusula de Garantía General Hipotecaria. Memoria de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales. Santiago, Universidad de Chile, Facultad de Derecho.

- Ochoa A. Fabio Procedimiento de Ejecución de Hipoteca Inmobiliaria. 2010. San Cristóbal, Centro de Estudios de Derecho Procesal.

- PARRA J. 1985, Apuntes de Derecho Civil: Curso de Bienes. Facultad de Derecho Universidad Pontificia Bolivariana, de las Cátedras 38p [Documento en línea] disponible en:https://revistas.upb.edu.co/index.php/derecho/article/download/6055/5552

- RODRÍGUEZ M. (2015)¿EL ORDEN PÚBLICO ES UNA LIMITANTE A LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD EN EL ÁMBITO DE LOS CONTRATOS INTERNACIONALES? PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA FACULTAD DE HUMANIDADES Y CIENCIAS SOCIALES MAESTRÍA EN DERECHO EMPRESARIAL SANTIAGO DE CALI [Documento en línea] Disponible en: http://vitela.javerianacali.edu.co/bitstream/handle/11522/3932/Orden_publico_limitante.pdf%3Fsequence%3D1&ved=2ahUKEwiAlZaIxKnoAhVFUt8KHYclCW8QFjAAegQIBhAC&usg=AOvVaw18c19DyopwRjxpz7RHtncC

- Santiago. M.B. La Cláusula De Garantía General Hipotecaria A La Luz De La Ley N° 20.555 [Documento En Línea]. Disponible en: http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/130050/La-cl%C3%A1usula-de-garant%C3%ADa-general-hipotecaria-a-la-luz-de-la-ley-no.%2020.555.pdf?sequence=1

- TSJ, Sentencia Sala de Casación Civil, de fecha 31 de octubre de 2006, http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/Octubre/RNyC-00158-31006-6158.htm

- TSJ, sentencia Sala de Casación Civil Nº 00545, de fecha 06 de julio de 2004, http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/julio/RC-00545-060704-04072.HTM

- TSJ Sentencia de Casación Civil en decisión del 18 de abril de 2006. http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/abril/RC-00284-180406-05570.HTM

- TSJ, Sentencia Sala Casación Civil, Nº 390 de fecha 30-11-2000. http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/noviembre/390-301100-RC00194.HTM

- TSJ, sentencia Sala Casación Civil, Nº 00755 de fecha 01-12-2003, http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/diciembre/RC-00755-011203-02267.HTM

- TSJ, Sentencia Sala de Casación Civil, Nº 000366 de fecha 26-06-2011. http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/julio/RC.000366-26711-2011-11-070.HTML

- TSJ, Sala Constitucional, Nº 714 de fecha12 de junio de 2013. http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scon/Junio/714-12613-2013-12-0348.html

- Valencia, G.S. (2015), Aspectos civiles y fiscales de la adquisición y disfrute de bienes inmuebles Documento en Línea] disponible en https://core.ac.uk/dowland/pdf/71052379.pdf&ved=2AhUKEwiLwNSekNnnAhWFdt8KHfa0AbgQFjAAegQIAxAB&usg=AOvVw0THjv_761s2IJi96pM1ecu

- RIVERA M. Rodrigo. Manual de derecho de hipoteca. San Cristóbal. Distribuidora Jurídica Santa Ana, 1999.