



**Universidad
Católica de
Santa María**

Escuela de Postgrado

Maestría en Derecho Procesal y Administración de Justicia

**Eficacia de los procesos de ejecución de garantías reales respecto de Los
principios de celeridad e inmediatez, Corte Superior de Justicia de
Arequipa, 2024**

Tesis presentada por:

Vizcardo Delgado, Maria Angela

ORCID: 0009-0006-5209-9067

para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho Procesal y Administración de
Justicia

Asesor:

Dr. Vargas Salas, Obed

ORCID: 0000-0003-1084-3477

Arequipa - Perú

2026

UCSM-ERP

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA

ESCUELA DE POSTGRADO

DICTAMEN APROBACIÓN DE BORRADOR DE TESIS

Arequipa, 11 de Mayo del 2026

Dictamen: 013387-C-EPG-2026

Visto el borrador del expediente 013387, presentado por:

2018009162 - VIZCARDO DELGADO MARIA ANGELA

Titulado:

**EFICACIA DE LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS REALES RESPECTO DE LOS
PRINCIPIOS DE CELERIDAD E INMEDIATEZ, CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA, 2024**

Nuestro dictamen es:

APROBADO

**42425479 - CORRALES OTAZU CHRISTIAN DAVID
DICTAMINADOR**



**29385838 - PAREDES BEDREGAL EMMEL BENITO
DICTAMINADOR**



**43230597 - RODRIGUEZ ROSADO MARTIN ALONSO
DICTAMINADOR**



Eficacia de los procesos de ejecución de garantías reales respecto de Los principios de celeridad e inmediatez, Corte Superior de Justicia de Arequipa, 2024

INFORME DE ORIGINALIDAD

16%	18%	9%	7%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	5%
2	repositorio.unp.edu.pe Fuente de Internet	3%
3	tesis.pucp.edu.pe Fuente de Internet	2%
4	repositorio.untumbes.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	qdoc.tips Fuente de Internet	1%
6	Submitted to Universidad Católica de Santa María Trabajo del estudiante	1%
7	repositorio.unap.edu.pe Fuente de Internet	1%
8	www.leyes.congreso.gob.pe Fuente de Internet	1%

DEDICATORIA

A mis padres que son mi fuerza e inspiración para salir adelante día a día.



RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo principal identificar los principales problemas que presenta la normativa que regula el proceso de ejecución de garantías en el ordenamiento jurídico peruano, específicamente el previsto en los artículos 720 al 748 del Código Procesal Civil. En ese contexto, se analizaron las demoras y dificultades que afectan el desarrollo de este proceso, particularmente aquellas que comprometen los principios de celeridad e inmediatez que deben regir su tramitación.

A partir del análisis de expedientes judiciales y de la percepción de operadores jurídicos, se evidenció que, en la práctica, el proceso de ejecución de garantías suele verse afectado por diversas estrategias procesales dilatorias empleadas por los deudores, lo que prolonga innecesariamente el proceso y perjudica el derecho del acreedor a obtener una tutela jurisdiccional efectiva.

Frente a esta problemática, la investigación propone una reforma normativa orientada a fortalecer la eficacia del proceso de ejecución de garantías. En particular, se plantea la posibilidad de que el acreedor pueda solicitar la adjudicación directa del bien inmueble dado en garantía mediante una medida cautelar basada en la ejecución anticipada de la futura decisión final, una vez emitido el auto de vista que confirme la resolución favorable a su pretensión.

Para la implementación de esta propuesta se plantea la modificación del artículo 679 del Código Procesal Civil y del artículo 1097 del Código Civil, con la finalidad de evitar la necesidad de recurrir al prolongado procedimiento de remate judicial. De esta manera, la reforma propuesta contribuiría a garantizar una recuperación más célere y eficaz del crédito garantizado, sin afectar otros bienes del deudor y fortaleciendo los principios de celeridad, inmediatez y tutela jurisdiccional efectiva.

Palabras clave: Ejecución de Garantías, Hipoteca, Reforma Normativa.

ABSTRACT

The main objective of this research was to identify the principal problems with the regulations governing the enforcement of guarantees in the Peruvian legal system, specifically those outlined in Articles 720 to 748 of the Code of Civil Procedure. In this context, the delays and difficulties affecting the development of this process were analyzed, particularly those that compromise the principles of expediency and immediacy that should govern its proceedings.

Based on the analysis of court records and the perceptions of legal professionals, it was evident that, in practice, the enforcement of guarantees process is often hampered by various dilatory procedural strategies employed by debtors, which unnecessarily prolongs the process and undermines the creditor's right to effective judicial protection.

In response to this problem, the research proposes a regulatory reform aimed at strengthening the effectiveness of the enforcement of guarantees process. Specifically, the possibility is raised that the creditor may request the direct adjudication of the real estate given as collateral through a precautionary measure based on the early execution of the future final decision, once the appellate court order confirming the ruling in their favor has been issued.

To implement this proposal, modifications to Article 679 of the Code of Civil Procedure and Article 1097 of the Civil Code are proposed, with the aim of avoiding the need to resort to the lengthy judicial auction process. In this way, the proposed reform would contribute to ensuring a faster and more effective recovery of the secured debt, without affecting other assets of the debtor, and strengthening the principles of expediency, immediacy, and effective judicial protection.

Keywords: Guarantees Execution, Mortgage, Regulatory Reform.

ÍNDICE

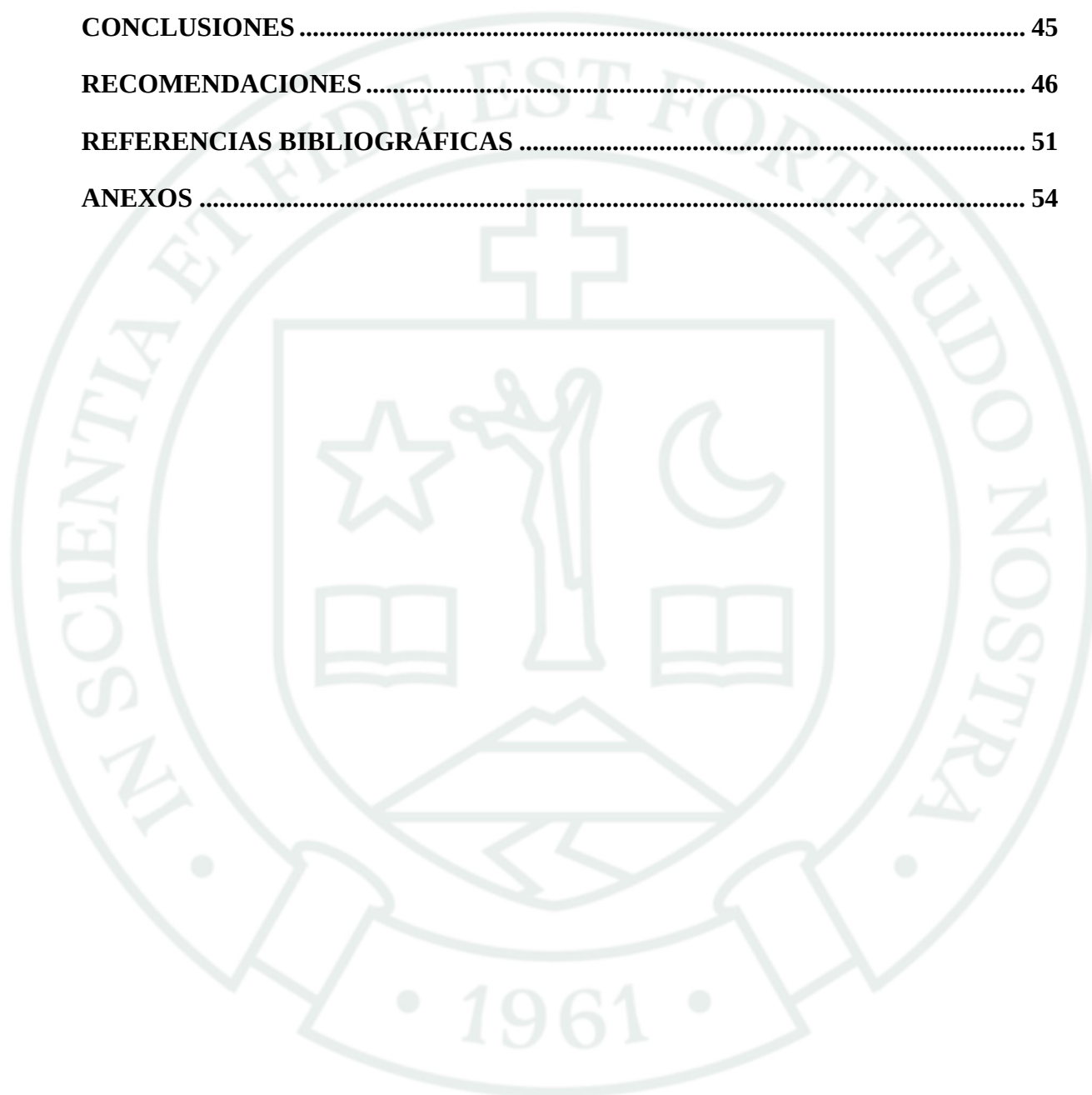
DEDICATORIA

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I: MARCO TEORICO	4
1.1 ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS	4
1.2 PROCESO DE EJECUCIÓN DE GARANTIAS	7
1.2.1 Naturaleza Juridica.....	7
1.2.2 Autonomia Del Proceso Ejecutivo	8
1.2.3 Competencia.....	9
1.2.4 Procedencia	10
1.2.5 Recursos Impugnatorios:.....	10
1.3 TITULOS EJECUTIVOS.....	11
1.4 LA HIPOTECA.....	13
1.5 PRINCIPIOS APLICABLES AL PROCESO DE EJECUCION DE GARANTIAS ..	15
1.5.1 Principio de Celeridad Procesal.....	15
1.5.2 Principio de Inmediatez	16
1.6 SEXTO PLENO CASATORIO CIVIL.....	17
1.7 PROBLEMAS JURIDICOS DERIVADOS DE LA ACTUAL REGULACION.....	20
CAPITULO II: MARCO METODOLOGÍCO	23
2.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	24
2.2. TECNICAS E INSTRUMENTOS	24
2.2.1. Técnicas	24
2.2.2. Instrumentos	25
2.2.3. Confiabilidad y Validación de los Instrumentos	27
2.2.4. Población de Estudio y Muestra	27
2.2.5. Ámbito y Temporalidad	28
2.3. ESTRATEGIAS METODOLOGICAS	28
2.3.1. Organización de la Investigación	28
2.4. CUADRO DE COHERENCIA O MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	29

2.5. RECURSOS	30
CAPITULO III: RESULTADOS Y DISCUSION.....	32
3.1. RESULTADOS	32
3.2. COMPROBACION DE HIPOTESIS	41
3.3 DISCUSIÓN.....	42
CONCLUSIONES	45
RECOMENDACIONES	46
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	51
ANEXOS	54



INDICE DE TABLAS

TABLA 1	26
TABLA 2	29
TABLA 3	30
TABLA 4	32
TABLA 5	33
TABLA 6	34
TABLA 7	35
TABLA 8	36
TABLA 9	38
TABLA 10	39
TABLA 11	40

LISTA DE ABREVIATURAS

APP	Asociación Publica Privada
AUTODEMA	Autoridad Autónoma de Majes
BM	Banco Mundial
CIADI	Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones
CLL	Cámara de Comercio de Lima
CONITE	Comisión Nacional de Inversiones y Tecnologías Extranjeras
CP	Constitución Política
CPP	Colaboración Publico Privada
D.L.	Decreto Legislativo
D.S.	Decreto Supremo
FMI	Fondo Monetario Internacional
GRA	Gobierno Regional de Arequipa
MEF	Ministerio de Economía y Finanzas
MIDAGRI	Ministerio de Agricultura y Riego
OPIP	Oficina de Promoción de la Inversión Privada y Finanzas
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico
PEI	Plan estratégico Institucional
TUPA	Texto único de Procedimientos Administrativos
TUO	Texto Único Ordenado

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad analizar la normativa que regula el proceso de ejecución de garantías reales en el ordenamiento jurídico peruano, específicamente aquella prevista en los artículos 720 al 748 del Código Procesal Civil. Este proceso tiene como objetivo principal hacer efectivo el cumplimiento de una obligación previamente garantizada mediante un bien inmueble, constituyendo así un mecanismo procesal destinado a asegurar la satisfacción del crédito del acreedor.

No obstante, en la práctica jurisdiccional se advierte que la aplicación de dicha normativa presenta diversas dificultades que afectan el adecuado desarrollo del proceso de ejecución. En particular, se ha identificado una demora significativa en la tramitación de estos procesos, lo cual genera una evidente afectación de los principios de celeridad e inmediatez que deben regir el proceso ejecutivo. Esta situación produce consecuencias negativas tanto en el ámbito jurídico como en el ámbito económico, al impedir que el acreedor pueda recuperar oportunamente su acreencia.

La problemática descrita ha podido ser constatada a partir de la experiencia profesional de la autora como abogada patrocinante de una entidad del sistema financiero, lo que ha permitido observar de manera directa las dificultades que enfrentan los acreedores en los procesos de ejecución de garantías. En muchos casos, la demora en la resolución de estos procesos genera perjuicios significativos para el ejecutante, quien se ve obligado a afrontar largos procedimientos judiciales antes de lograr la recuperación de su crédito.

Si bien las partes involucradas tienen pleno conocimiento de la existencia de una obligación garantizada mediante un bien inmueble, en la práctica se advierte que la parte ejecutada, al ejercer su derecho de defensa dentro del proceso judicial, suele emplear diversas estrategias o recursos procesales que terminan dilatando la ejecución de la garantía. Como consecuencia de ello, el proceso pierde su carácter eminentemente ejecutivo y se prolonga innecesariamente, retrasando la posibilidad de recuperar la acreencia pendiente de pago mediante el remate o la eventual adjudicación del bien inmueble dado en garantía.

Frente a esta problemática, la presente investigación plantea la necesidad de introducir determinadas modificaciones en la regulación normativa vigente, con el propósito de fortalecer la eficacia del proceso de ejecución de garantías reales. En ese sentido, se propone la incorporación de una modificación en el artículo 679 del Código Procesal Civil, con la finalidad de permitir que el acreedor ejecutante, una vez emitido el auto de vista que confirme la resolución que declara fundada su pretensión, pueda solicitar mediante una medida cautelar basada en la ejecución anticipada de la futura decisión final la adjudicación directa del bien inmueble dado en garantía.

La implementación de esta medida permitiría que el acreedor, previa evaluación de sus intereses y del valor comercial del inmueble determinado a través de la tasación incorporada al proceso, tenga la posibilidad de adjudicarse directamente el bien objeto de la ejecución, evitando así el procedimiento de remate judicial y las dilaciones que frecuentemente se presentan durante su tramitación.

Asimismo, la propuesta normativa planteada requiere complementar dicha reforma con la modificación del artículo 1097 del Código Civil, el cual regula la noción de hipoteca y establece actualmente que esta garantía no determina la desposesión del bien inmueble, otorgando al acreedor únicamente los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado. La modificación propuesta busca introducir mecanismos que permitan reforzar la eficacia de la garantía hipotecaria y garantizar una ejecución más célere y efectiva del crédito.

En ese sentido, la presente investigación pretende contribuir al debate académico y jurídico sobre la necesidad de optimizar los mecanismos procesales de ejecución de garantías reales, proponiendo alternativas normativas que permitan fortalecer los principios de celeridad, inmediatez y tutela jurisdiccional efectiva en el sistema judicial peruano.

La estructura del presente trabajo es la siguiente:

El capítulo I: Marco teórico, comprenderá las bases de la investigación.

El capítulo II: Metodología

El capítulo III: Resultados y Discusión, será el capítulo en el que se desarrollará la problemática y la exposición de los resultados.

HIPOTESIS

DADO QUE, en la normativa para el proceso de Ejecución de Garantías Reales se han desarrollado garantías para ejercer el derecho de defensa y principios procesales basados en la inmediatez y celeridad. ES PROBABLE QUE; ante la interposición indiscriminada de dichas garantías de defensa puedan ser utilizadas como recursos dilatorios temerarios lo cual podría afectar la naturaleza jurídica y como tal la eficacia del Proceso de Ejecución.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL:

Determinar la eficacia de los procesos de ejecución de garantías reales respecto de los principios de celeridad e inmediatez en la Corte Superior de Justicia de Arequipa, periodo 2024.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Determinar la naturaleza jurídica de los procesos de ejecución de garantías
2. Determinar el contenido teórico de los principios de celeridad e inmediatez en el contexto del proceso de ejecución.
3. Identificar el cumplimiento de los plazos en los procesos de ejecución de garantías.
4. Identificar los recursos dilatorios que impiden un desarrollo célere y eficaz del proceso de Ejecución de Garantías Reales.

CAPITULO I: MARCO TEORICO

1.1 ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

Primero:

Según Gutiérrez Diez (2020), en su tesis *Análisis de la ejecución extrajudicial de la hipoteca inversa y las medidas de protección al deudor*, se propone que la ejecución de la hipoteca inversa —figura regulada por la Ley que regula la hipoteca inversa Ley N.º 30741 en su artículo 2— se tramite de manera extrajudicial. Esta figura establece que "una entidad autorizada, comprendida en el artículo 5 de la presente ley, otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares". El autor sostiene que la actual regulación peruana sobre la hipoteca se caracteriza por afectar la celeridad en el cobro del crédito, lo cual desalienta a los acreedores, ya que la excesiva demora hace financieramente poco atractiva esta figura.

En ese sentido, la propuesta del autor evidencia la necesidad de implementar mecanismos eficaces que permitan una recuperación del crédito más célere, sin afectar derechos de terceros. No obstante, se advierte que dicho enfoque prioriza la celeridad desde la perspectiva del acreedor, por lo que resulta necesario evaluar si la implementación de la ejecución extrajudicial podría afectar las garantías del deudor.

Segundo:

Según Caillaux Morón (2019), en su tesis *Algunos problemas en la ejecución judicial de la hipoteca y las eventuales alternativas de solución frente a la finalidad que se persigue*, las normas procesales son susceptibles de modificación con la finalidad de alcanzar los objetivos para los cuales fue creado un determinado proceso. Esto incluye la capacidad de adaptarse a los constantes cambios sociales. En ese sentido, el proceso de ejecución de garantías tiene como propósito permitir que la parte ejecutante recupere su acreencia en el menor tiempo posible, siempre respetando el derecho de defensa del ejecutado.

El autor destaca la necesidad de modificar la regulación actual del proceso de ejecución de garantías, con el objetivo de hacerlo más célebre y abreviado, sin comprometer los principios fundamentales del debido proceso ni el derecho de defensa de la parte ejecutada. En esa

línea, subraya la importancia de contar con un proceso expedito, llegando incluso a proponer la posibilidad de que este se ejecute de manera extrajudicial.

Como alternativa, plantea que el auto final que contiene la orden de remate pueda ser apelado con ambos efectos y que se habilite a la parte ejecutante a formar un cuaderno especial de ejecución. Este cuaderno tendría como finalidad avanzar con la liquidación de la deuda y la tasación del bien materia del proceso mientras se resuelve la apelación. Esto responde a que, en la práctica, los procesos de ejecución de garantías —teóricamente céleres— pueden tardar varios años debido a estrategias dilatorias empleadas por los ejecutados.

En consecuencia, Caillaux Morón considera viable esta propuesta, ya que permitiría un ahorro sustancial de tiempo para el acreedor, siendo el uso de este mecanismo una facultad discrecional del ejecutante, en función de sus propios intereses. Para ello, sugiere la modificación del artículo 691 del Código Procesal Civil, agregando un párrafo que establezca que: “independientemente de la apelación, a solicitud del ejecutante podrá formarse un cuaderno especial de ejecución donde a su costo y riesgo se proceda a liquidar la deuda y se tase el bien materia de ejecución”.

Asimismo, señala que dicha modificación no solo beneficiaría los procesos de ejecución de garantía, sino también aquellos procesos de obligación de dar suma de dinero en los que exista como garantía un bien inmueble cautelado. Adicionalmente, propone implementar un esquema de ejecución extrajudicial de la hipoteca, a fin de contar con un proceso más expedito que permita a la parte ejecutante recuperar su crédito mediante la venta del bien litigioso en el menor tiempo posible. Sin embargo, advierte que, si el acreedor es una entidad del sistema financiero, debe pactarse expresamente que el deudor y/o garante hipotecario se someterán a este tipo de ejecución.

En ese sentido, plantea como requisito para iniciar la ejecución extrajudicial que el deudor no haya presentado contradicción al momento de ser notificado con la demanda ni haya impugnado el auto final que ordena el remate. Cumplido dicho requisito, el ejecutante podría solicitar copias certificadas al juzgado para continuar el trámite ante notario público, sin que la parte ejecutada pueda interponer recurso alguno, por haberse precluido la etapa judicial.

Tercero:

Según Cruz Espinoza (2022), en su tesis *Ejecución de garantía hipotecaria y su incidencia en el mercado, Tumbes en el año 2020*, uno de los principales problemas que se presentan en este tipo de procesos es que “la ejecución de la garantía hipotecaria mediante el proceso único de ejecución se materializa en plazos muy largos, situación que motiva que el acreedor no recupere el monto otorgado en el contrato de mutuo hipotecario en forma rápida” (p. 15). Esta situación evidencia que la ejecución judicial de bienes inmuebles dados en garantía, mediante el proceso de ejecución de garantías, influye negativamente en el mercado económico. La autora señala que la lentitud del proceso afecta directamente a las entidades financieras que otorgaron préstamos hipotecarios, ya que, al no recuperar de manera oportuna el capital invertido, ven disminuida su capacidad para continuar ofreciendo créditos de este tipo.

En ese contexto, Cruz Espinoza considera - en concordancia con otros autores citados en esta investigación- que el ordenamiento civil y procesal civil peruano debería incorporar, mediante una regulación específica, la posibilidad de que el acreedor o el ejecutante pueda optar por la vía de ejecución extrajudicial de los bienes inmuebles otorgados en garantías. Esta alternativa resultaría particularmente útil en aquellos supuestos en los que el acreedor deba iniciar un procedimiento para la recuperación de su acreencia, permitiendo así optimizar la celeridad y eficiencia en dicho proceso.

No obstante, desde una perspectiva crítica, el autor sostiene que deben existir mecanismos de control que eviten posibles afectaciones al derecho de defensa del deudor garantizando un equilibrio entre la eficiencia procesal y tutela de derechos.

Cuarto:

Según Ortiz Enciso (2018), en su tesis *La etapa de ejecución forzada del proceso de ejecución de garantías hipotecarias en los Juzgados Comerciales de Lima*, una de sus conclusiones fue que el 69.44 % de los encuestados (25 personas) manifestó estar "totalmente de acuerdo en que los procesos de ejecución forzada hipotecaria en los juzgados comerciales de Lima son lentos; por lo general, todos los procesos en el Perú son demasiado lentos, por fallas humanas, logísticas y hasta de capacidades" (p. 12).

Asimismo, otra de sus conclusiones indica que el 52.8 % de los encuestados (19 personas) consideró que la etapa de remate dentro del proceso de ejecución forzada hipotecaria es particularmente lenta, señalando que "el remate, como cualquier otra etapa en este proceso, resulta en demasía tardío" (p. 51).

Estas investigaciones permiten no solo corroborar, sino también sustentar la urgente necesidad de modificar la normativa vigente que regula el proceso único de ejecución de garantías en el Perú. Sus hallazgos respaldan y fortalecen las propuestas procesales que se plantean en el presente trabajo, con el propósito de contribuir a que este tipo de procesos cumpla su finalidad: lograr una rápida y eficaz recuperación del préstamo otorgado.

1.2 PROCESO DE EJECUCIÓN DE GARANTIAS

El proceso de ejecución de garantías surge como resultado del incumplimiento de una obligación entre un deudor y su acreedor, el cual debe estar debidamente acreditado, y la garantía debe estar correctamente constituida a favor del acreedor. Solo bajo estas condiciones es posible iniciar un proceso judicial de ejecución de garantía.

1.2.1 NATURALEZA JURIDICA

A diferencia de los procesos ordinarios, estos se enfocan en adaptar los hechos a un marco legal para brindar seguridad a las partes involucradas, el proceso de ejecución tiene como finalidad satisfacer al acreedor que no ha recibido lo que se le debe y que no puede actuar por sí mismo. Por ello, recurre a la protección judicial. En este contexto, en el proceso de ejecución, el acreedor insatisfecho solicita la intervención del Estado para que este obligue al deudor a cumplir con la obligación de manera forzada. En este sentido, el Estado actúa en la ejecución en representación de quien debe y no ha cumplido con su pago.

Según Piero Calamandrei señala que “la diferencia entre proceso de conocimiento y el proceso de ejecución es, ante todo, diferencia de objeto, en cuanto el primero se dirige a la formación de un mandato para la composición de una litis, mientras que la segunda mira a la realización de este mandato” (Calamandrei, 1961, p. 272).

Desde una perspectiva crítica, la naturaleza jurídica de la ejecución puede entenderse como un proceso en el que, a partir de la solicitud del ejecutante, el órgano jurisdiccional lleva a cabo una acción física que produce un cambio tangible en el mundo exterior, con el objetivo de alinearlo con lo establecido en el título que respalda la pretensión de la parte o la acción jurisdiccional. Cabe señalar que, si bien debe garantizarse el principio del debido proceso, ello debe ir en concordancia con la aplicación del principio de celeridad propio de los procesos ejecutivos, a fin de alcanzar un equilibrio razonable entre la eficacia y la justicia.

1.2.2 AUTONOMIA DEL PROCESO EJECUTIVO

Según Alsina, afirma sobre la autonomía del Proceso Ejecutivo lo siguiente:

“Tiene su primera manifestación concreta en la naturaleza de la acción ejecutiva. De acuerdo con el principio dispositivo que inspira el régimen procesal en materia civil, el órgano jurisdiccional no actúa de oficio en el proceso de ejecución sino a pedido de un acreedor que ejerce la acción emergente de un título ejecutivo. Pero la acción ejecutiva puede tener su origen en un título distinto de la sentencia, y, por consiguiente, puede faltar el proceso de conocimiento, de donde resulta que la acción ejecutiva es independiente de la relación jurídica sustancial y se acuerda al poseedor de un título ejecutivo, con prescindencia de toda consideración sobre la legitimidad del derecho que se pretende hacer valer [...] de la autonomía de la acción ejecutiva resulta que el título es suficiente por sí mismo para autorizar el procedimiento de ejecución. Nada debe investigar el juez que no conste en el título mismo. Pero por esa razón, y como lógica consecuencia, es necesario que el título sea bastante por sí mismo, es decir que debe reunir todos los elementos para actuar como título ejecutivo” (Alsina, 1962, p. 42),

Desde una perspectiva crítica, la concepción de la autonomía de la acción ejecutiva propuesta por el autor, enfatiza que el órgano jurisdiccional actúa únicamente a instancia de parte, lo que implica que la acción ejecutiva se inicia por el acreedor a través de un título ejecutivo. Esta característica resalta la importancia de la voluntad de las partes en el proceso, limitando la intervención del juez a los términos establecidos por el título, lo cual subraya el carácter autónomo de la acción ejecutiva respecto a la relación jurídica sustancial subyacente.

Además, señala que la acción ejecutiva puede originarse en títulos que no sean sentencias, lo que permite la existencia de un mecanismo de ejecución que no necesariamente esté precedido por un proceso de conocimiento. Esto implica que la acción ejecutiva puede tener fundamentos en documentos que, aunque no provengan de una decisión judicial, son suficientemente robustos para legitimar la acción ante el órgano jurisdiccional. De este modo, se establece una independencia entre la acción ejecutiva y la relación jurídica que la sustenta, lo que plantea un desafío en términos de control judicial sobre la legitimidad del derecho reclamado.

Una consecuencia fundamental de esta autonomía es que el juez no está facultado para investigar la validez del derecho que se busca hacer valer, sino que debe limitarse a verificar la existencia y suficiencia del título. Esto genera un marco donde la eficacia del título ejecutivo es primordial, ya que debe contener todos los elementos necesarios para autorizar el procedimiento de ejecución. La exigencia de que el título sea "bastante por sí mismo" subraya la necesidad de rigor en la redacción y formalización de estos documentos, asegurando que contengan las características necesarias para activar el proceso de ejecución sin necesidad de un análisis adicional.

1.2.3 COMPETENCIA:

El artículo 690-B del Código Procesal Civil establece importantes directrices sobre la competencia jurisdiccional, que es crucial para garantizar un adecuado acceso a la justicia. En primer lugar, se delimita la competencia jurisdiccional en grado, basándose en la cuantía de la pretensión, lo que permite una organización más eficiente de los recursos judiciales y facilita la asignación de casos a los jueces de manera más coherente y justa.

En cuanto a la competencia funcional, el artículo aclara que esta se determina principalmente por la cuantía, con una excepción importante en los procesos de ejecución de garantías, donde la competencia recae exclusivamente en el Juez Civil. Esta especificidad asegura que los casos de ejecución, que a menudo implican derechos fundamentales y patrimoniales, sean atendidos por jueces especializados, lo que podría aumentar la calidad de las decisiones judiciales en esta materia. Por otro lado, la competencia territorial es igualmente significativa. El hecho de que el juez que conoció la demanda sea competente para los procesos con título ejecutivo de

naturaleza judicial refuerza la idea de continuidad y consistencia en la tramitación de los casos. Esto no solo promueve la eficiencia procesal, sino que también garantiza que los jueces que ya están familiarizados con el caso y sus particularidades continúen con el mismo, lo que podría favorecer la celeridad y la correcta resolución del conflicto.

1.2.4 PROCEDENCIA:

Según el artículo 720 del Código Procesal Civil, establece que en los procesos de ejecución de garantías para que sea procedente, se debe incluir:

- a. Procede la ejecución de garantías reales, siempre que su constitución cumpla con las formalidades que la ley prescribe y la obligación garantizada se encuentre contenida en el mismo documento o en cualquier otro título ejecutivo.
- b. El ejecutante debe anexar a su demanda el documento que contiene la garantía y el estado de cuenta del saldo deudor.
- c. Si el bien fuere inmueble, debe presentarse documento que contenga tasación comercial actualizada realizada por dos ingenieros y/o arquitectos colegiados, según corresponda, con sus firmas legalizadas. Si el bien fuere mueble, debe presentarse similar documento de tasación, la que, atendiendo a la naturaleza del bien, debe ser efectuada por dos peritos especializados, con sus firmas legalizadas.
- d. No será necesaria la presentación de nueva tasación si las partes han convenido el valor actualizado de la misma.
- e. Tratándose de bien registrado se anexará el respectivo certificado de gravamen.

1.2.5 RECURSOS IMPUGNATORIOS:

En el proceso civil peruano, los medios impugnatorios son mecanismos procesales que permiten a las partes cuestionar las resoluciones judiciales con el objeto de obtener su modificación, revocatoria o anulación. Se fundamentan en el derecho constitucional a la tutela jurisdiccional efectiva y en el principio de doble instancia, que garantiza un control judicial de las decisiones adoptadas (Monroy Gálvez, 2019).

El Código Procesal Civil (CPC) regula diversos medios impugnatorios, siendo los principales: la reposición, la apelación, la casación y la queja. Cada uno tiene naturaleza, requisitos y finalidades específicas.

- a) Reposición: Es un recurso ordinario que procede contra decretos dictados por el juez. Su finalidad es que el mismo órgano jurisdiccional reconsidere la resolución impugnada cuando adolezca de error material o legal. El artículo 355 del CPC regula su procedencia y plazos (Perú, 1993).
- b) Apelación: Es un recurso ordinario, pero se dirige contra autos y sentencias. Permite que un órgano jurisdiccional superior revise y evalúe la corrección de la resolución emitida en primera instancia, constituyendo la manifestación más clara del principio de doble instancia (Monroy Gálvez, 2019).
- c) Casación: Es un recurso extraordinario, no ordinario, que tiene por finalidad asegurar la correcta aplicación e interpretación del derecho y la uniformidad de la jurisprudencia. No se orienta a reexaminar hechos sino a controlar la legalidad del fallo. Solo procede en los supuestos taxativamente previstos por la ley y ante la Corte Suprema (Ledesma Narváez, 2021).
- d) Queja: Es un medio impugnatorio que se presenta ante el superior jerárquico cuando se declara inadmisibile o improcedente un recurso ordinario o extraordinario. Su finalidad es cuestionar la decisión que niega la admisión del recurso y permitir que se evalúe su procedencia (Perú, 1993).

1.3 TITULOS EJECUTIVOS

El título ejecutivo es un elemento esencial en el proceso de ejecución, pues constituye el documento que otorga la posibilidad de exigir el cumplimiento de una obligación de manera directa, sin necesidad de recurrir a un proceso ordinario de cognición. En el sistema jurídico peruano, los títulos ejecutivos están regulados de manera expresa en el artículo 688° del *Código Procesal Civil*. Esta norma establece que el proceso de ejecución solo puede iniciarse cuando se cuenta con un título que acredite de forma clara, expresa y exigible la obligación del deudor. De lo contrario, se deberá recurrir a un proceso de conocimiento que finalice en una decisión judicial firme que sirva como título para iniciar la ejecución (Código Procesal Civil, 1993).

El concepto de título ejecutivo ha sido desarrollado doctrinalmente por diversos autores. Rioja (2014), citando a Ledesma, señala que el título ejecutivo es "una declaración contenida

en un documento, por el cual una persona reconoce una obligación expresa, cierta y exigible que tiene que cumplir en beneficio de otra" (p. 45). En otras palabras, el título ejecutivo es el documento que acredita la existencia de una relación jurídica que la ley califica como suficientemente cierta y obligatoria, de tal manera que el juzgador no necesita realizar un análisis exhaustivo sobre la existencia de la obligación para proceder a su ejecución.

La importancia de contar con un título ejecutivo radica en la celeridad que aporta al proceso judicial. Al no ser necesario un debate sobre la existencia o validez de la obligación, el proceso de ejecución se centra únicamente en el cumplimiento de la misma. Esto es particularmente relevante en materia de garantías reales, como es el caso de las hipotecas, donde la demora en la ejecución puede generar graves perjuicios a la parte acreedora. Según Rioja (2014) sostiene que "el título ejecutivo tiene la función de crear certeza o convicción en el juzgador respecto a la veracidad de los hechos invocados por el accionante", lo que permite una tramitación rápida y efectiva de la ejecución, sin que el deudor pueda interponer defensas dilatorias o de fondo que cuestionen la existencia de la obligación.

Asimismo, es importante destacar que el título ejecutivo contiene una obligación, la cual debe ser:

- **CIERTA:** La obligación debe ser cierta, lo que implica que su existencia y contenido deben estar determinados de manera clara y precisa. Esto asegura que las partes involucradas tengan una comprensión inequívoca de lo que se espera de ellas, evitando confusiones o ambigüedades que podrían dar lugar a disputas legales. La certeza es crucial para la seguridad jurídica y para la confianza en las relaciones contractuales.
- **EXPRESA:** Una obligación es expresa cuando su contenido se manifiesta de manera directa y explícita, ya sea de forma oral o escrita. Esta característica es esencial para la interpretación de la obligación, ya que permite a las partes conocer con exactitud sus derechos y deberes. La claridad en la expresión de la obligación contribuye a la estabilidad de las relaciones contractuales y facilita la ejecución de las mismas.
- **EXIGIBLE:** La exigibilidad de la obligación se refiere a la posibilidad de demandar su cumplimiento en virtud de la relación jurídica establecida. Esto significa que la obligación debe ser susceptible de ser reclamable por el acreedor en caso de

incumplimiento. La exigibilidad es fundamental para la protección de los derechos de los acreedores y para la garantía de cumplimiento de las obligaciones contraídas.

- **LIQUIDA:** La obligación es líquida cuando su contenido puede determinarse en términos económicos, es decir, cuando se puede calcular su cuantía de manera objetiva y precisa. Esto es especialmente relevante en el contexto de las obligaciones de pago, ya que permite al acreedor conocer exactamente lo que se le debe y facilita la ejecución de la obligación en caso de incumplimiento.

La ley establece que estas características son esenciales para la correcta formación y ejecución de las obligaciones en el ámbito del derecho civil, lo que evita interpretaciones arbitrarias o inconsistentes. En este sentido, el Código Procesal Civil peruano en el Art. 688 reconoce como títulos ejecutivos a las resoluciones judiciales firmes, laudos arbitrales, actas de conciliación y otros documentos expresamente señalados por la norma como bien son las escrituras públicas mediante el cual se constituyen las hipotecas.

En el caso de una ejecución de garantía hipotecaria, el deudor incumple con el pago de un préstamo, el acreedor hipotecario queda habilitado para ejercer las facultades de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado. De acuerdo con el Código Civil y el Código Procesal Civil, la ejecución de una hipoteca solo puede llevarse a cabo mediante un proceso judicial, ya que se trata de un derecho de ejecución forzosa en el que el acreedor puede hacer valer su derecho sobre el bien.

Este proceso es relativamente simplificado, ya que el acreedor cuenta con un título ejecutivo que acredita la existencia de la obligación. Además, se tiene plena identificación del bien inmueble otorgado como garantía, lo que asegura el cumplimiento de la obligación principal. Al estar las condiciones claramente establecidas desde la constitución de la garantía, el proceso de ejecución se facilita en términos de certidumbre y eficiencia legal.

1.4 LA HIPOTECA

La hipoteca es un derecho real de garantía con características especiales que confieren seguridad a todos los agentes involucrados: el acreedor hipotecario, el deudor hipotecario y tercero, incluyendo potenciales adquirentes del bien hipotecado. (Benavides, 2011, p. 621)

La hipoteca es un derecho real de garantía que se puede definir como la afectación de un bien inmueble en garantía de un crédito para la realización pública de su valor conforme al Código Civil de 1984, no reconoce más hipotecas que la voluntaria y la legal conforme a lo siguiente:

Artículo 1097.- Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

Artículo 1098.- La hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley.

Artículo 1099.- Son requisitos para la validez de la hipoteca:

- 1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
- 2.- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.
- 3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

Es preciso señalar que la hipoteca debe ser constituida por el propietario del inmueble, dado que la falta de ello, carecerá de validez si es realizada por un tercero que no tiene titularidad de la propiedad. La hipoteca tiene como finalidad respaldar el cumplimiento de una obligación principal (Pérez, 1990, p.78). En caso de incumplimiento de la obligación del deudor frente a su acreedor, la hipoteca como forma de garantía puede ejecutarse en la vía judicial o remate del bien, por lo que es esencial que quien la constituya tenga la facultad de disponer del bien. Es una garantía y como tal tiene que estar ligada al crédito garantizado (Cuadros Villena, 1996, p. 289). Además, la ley prescribe que la hipoteca deba estar registrada, en caso de ausencia, no tendrá efectos frente a terceros. El registro público de la hipoteca es esencial para que terceros sepan que el inmueble está gravado con esta carga, si esta información no fuera pública, se generaría inseguridad jurídica, ya que los compradores podrían desconocer si el inmueble tiene gravámenes.

El gravamen debe ser por una cantidad específica o que pueda determinarse. Es específica cuando se establece el monto en el acto de constitución de la hipoteca, y determinable cuando el monto se fijará en el futuro. Un ejemplo de un monto garantizado determinable sería una

hipoteca registrada para cubrir posibles daños que se liquidarán más adelante: El acreedor puede declarar una suma estimada al momento de la inscripción, pero esta cantidad podría ajustarse según una decisión judicial posterior, reduciendo así la suma garantizada. Según el artículo 1102° del CC establece que la hipoteca es indivisible, esto es, que cada parte del inmueble o inmuebles hipotecados garantizan la totalidad del crédito. Si el inmueble se fracciona, cada parte sigue garantizando la integridad del crédito (Avendaño y Avendaño, 2017, p. 52). Cabe señalar que, la hipoteca es una garantía real de carácter accesorio, ello en razón a que nace a consecuencia de un contrato de mutuo o crédito con la finalidad de garantizar su cumplimiento.

1.5 PRINCIPIOS APLICABLES AL PROCESO DE EJECUCION DE GARANTIAS

El Código Procesal Civil Peruano no establece de manera expresa los principios específicos aplicables al proceso de ejecución. No obstante, la doctrina y los principios generales del proceso civil resultan plenamente aplicables a esta etapa procesal, orientando su desarrollo y finalidad. Estos principios actúan como directrices interpretativas y operativas que aseguran la coherencia del sistema procesal y garantizan que la ejecución de las resoluciones judiciales se realice con eficacia y respeto a los derechos fundamentales de las partes.

En ese sentido, el proceso de ejecución, al ser una manifestación del ejercicio del poder coercitivo del Estado, debe realizarse dentro de parámetros que aseguren la celeridad, inmediatez, eficacia y tutela jurisdiccional efectiva. Entre los principios más relevantes destacan el principio de celeridad procesal y el principio de inmediatez, los cuales contribuyen directamente al cumplimiento del objetivo esencial del proceso civil: la realización efectiva del derecho reconocido en una decisión judicial firme.

1.5.1 PRINCIPIO DE CELERIDAD PROCESAL

El principio de celeridad procesal implica que el proceso debe desarrollarse en el menor tiempo posible, sin dilaciones indebidas, para garantizar una justicia oportuna y efectiva. Este principio busca evitar la prolongación innecesaria de los procedimientos y asegurar que las resoluciones judiciales sean cumplidas dentro de plazos razonables.

De acuerdo con Monroy Gálvez (2019), la celeridad procesal “constituye una exigencia derivada del derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva” (p.

214), reconocido en el artículo 139, inciso 3, de la Constitución Política del Perú. Este principio exige que los órganos jurisdiccionales adopten medidas que impidan el retardo injustificado en la tramitación de los procesos y promuevan la eficiencia en la administración de justicia.

En el contexto del proceso de ejecución, la celeridad cobra especial relevancia, puesto que la finalidad de esta etapa no es discutir nuevamente el derecho, sino hacerlo efectivo. Cualquier dilación en la ejecución afecta directamente la eficacia de la sentencia y el derecho del acreedor a la satisfacción de su crédito. Por tanto, la observancia del principio de celeridad procesal garantiza que el mandato judicial se materialice dentro de un plazo razonable, preservando así la confianza en el sistema judicial y la seguridad jurídica.

Desde la perspectiva práctica, este principio exige que el juez adopte medidas inmediatas para ejecutar la resolución, evite trámites innecesarios y controle la conducta procesal de las partes que pudiera generar dilaciones indebidas. De igual modo, demanda la correcta utilización de los medios tecnológicos y de gestión judicial que contribuyan a una tramitación ágil y transparente de los procesos de ejecución.

1.5.2 PRINCIPIO DE INMEDIATEZ

Por su parte, el principio de inmediatez está orientado a que el juez mantenga contacto directo e inmediato con las partes, los medios de prueba y las actuaciones procesales. Este contacto personal permite que las decisiones judiciales se adopten con base en un conocimiento directo y no mediado de los hechos y de las pruebas, garantizando la autenticidad y objetividad del juicio jurisdiccional.

Para Hurtado Pozo (2018), la inmediatez “refuerza la imparcialidad y la eficacia de la función jurisdiccional, al permitir que el juez aprecie sin intermediarios los elementos del proceso” (p. 132). Este principio es una manifestación del derecho al debido proceso y asegura que el juez tenga una percepción directa de los elementos que sustentan su decisión.

En el proceso de ejecución, el principio de inmediatez resulta crucial, ya que permite al juez controlar de manera efectiva las actuaciones destinadas a la ejecución de la sentencia o del título ejecutivo. La presencia activa del juez en las diligencias de

embargo, remate o cumplimiento de mandatos judiciales, por ejemplo, contribuye a la transparencia y evita la dilación procesal o la actuación irregular de las partes.

Asimismo, la inmediatez fortalece la eficacia de la tutela jurisdiccional, pues permite que el juez adopte decisiones correctivas de manera oportuna frente a situaciones que obstaculicen la ejecución. Este principio, al garantizar la interacción directa entre el órgano jurisdiccional y los elementos materiales del proceso, constituye una herramienta esencial para el logro de una justicia efectiva y cercana a la realidad de los hechos.

Tanto la celeridad como la inmediatez son principios esenciales para el adecuado desarrollo del proceso de ejecución de garantías, en especial en la fase de ejecución, donde el interés del acreedor se centra en la materialización del derecho reconocido. La aplicación conjunta de estos principios asegura que el proceso judicial no se convierta en una mera declaración formal, sino en un mecanismo real de satisfacción de derechos.

1.6 SEXTO PLENO CASATORIO CIVIL

La Corte Suprema en la Casación N°2402-2012-Lambayeque (VI Pleno Casatorio Civil) ha establecido que cuando exista un proceso de ejecución de garantías en donde la parte ejecutante sea una empresa que integra el Sistema Financiero, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

Para la procedencia de la ejecución de garantías a favor de empresas que integran el sistema financiero, a la demanda de ejecución deberá acompañarse:

- I. Documento constitutivo de la garantía real, que cumpla con las formalidades y requisitos de validez establecidos en los artículos 1098 y 1099 del Código Civil o, en su caso, por ley especial, con las siguientes particularidades:
 - a. Tratándose de una garantía real constituida expresamente para asegurar una obligación determinada siempre que aquella esté contenida en el propio documento constitutivo de la garantía – a los efectos de la procedencia de la ejecución- no será exigible ningún otro documento.

b. Tratándose de una garantía real constituida para asegurar cualquier obligación que tuviera el constituyente de la garantía frente a una empresa del sistema financiero o para asegurar una obligación existente, determinable o futura, se deberá:

b.1. Tratándose de operaciones en cuenta corriente, la letra de cambio a la vista debidamente protestada emitida conforme a lo establecido en el último párrafo del artículo 228 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

b.2. Tratándose de operaciones materializadas en títulos valores, en particular letras de cambio y pagarés, el respectivo título valor debidamente protestado, salvo que contenga la cláusula “sin protesto” u otra equivalente en el acto de su emisión o aceptación, siempre que cumpla con los demás requisitos establecidos en la ley de la materia según el tipo de título valor.

b.3. Tratándose de operaciones distintas de las indicadas en los dos acápites anteriores, documento que contenga la liquidación de saldo deudor conforme a lo establecido en el artículo 132 inciso 7 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, suscrito por apoderado de la entidad del sistema financiero con facultades para liquidación de operaciones, detallando cronológicamente los cargos y abonos desde el nacimiento de la relación obligatoria hasta la fecha de la liquidación del saldo deudor, con expresa indicación del tipo de operación así como la tasa y tipos de intereses aplicados para obtener el saldo deudor; asimismo, la parte ejecutante puede presentar prueba idónea y especialmente documental, para acreditar la obligación objeto de la demanda, teniéndose en cuenta para ello los fines de los medios probatorios previstos en el artículo 188 del Código Procesal Civil.

II. Los demás documentos indicados en artículo 720 del Código Civil Procesal: Una vez que ha sido presentada la demanda y admitida por el juez, se notifica al ejecutado para que, en un plazo no mayor de cinco días, cumpla con el pago de lo adeudado más los intereses compensatorios y moratorios que se devenguen, bajo apercibimiento de darse inicio a la ejecución forzada del proceso. Dentro del mismo plazo, el ejecutado tiene la posibilidad de presentar su escrito de contradicción al proceso amparándose en las causales establecidas por el artículo 690-D, del Código Procesal Civil, proponer excepciones o defensas previas. Si la contradicción formulada es declarada infundada y/o no se cumple

con el pago de la obligación, el juez emitirá la resolución que contiene el Auto Final y ordenará el remate del bien otorgado en garantía, sin necesidad de un trámite adicional.

El proceso de ejecución de garantías reales tiene como propósito principal garantizar el cumplimiento de la obligación establecida entre un deudor (o parte ejecutada) y su acreedor (o parte ejecutante). Su objetivo es lograr la satisfacción del acreedor en condiciones similares a las de un pago realizado de manera normal y ordinaria. Una garantía cumple su propósito cuando consigue que el acreedor quede tan satisfecho como si la obligación se hubiera cumplido normalmente. En términos económicos, la garantía actúa como una forma de pago.

Así vemos que la Corte Suprema de Justicia (1997 y 1999) en las sentencias casatorias siguientes que corresponden a los expedientes en sede casatorio N.º 208-97 y N.º 3115-99, los cuales señalan respectivamente lo siguiente: El proceso de ejecución, dado su carácter especial no está destinado a obtener declaración alguna de derecho sino que tiene por objeto hacer efectiva una obligación que aparece consignada en determinado título al que la ley presume legitimidad, de modo que la acción ejecutiva origina un proceso autónomo, compulsivo para el cumplimiento de una obligación sin proceso declarativo previo del poder jurisdiccional, y en el que las partes de la relación procesal son el ejecutante y el ejecutado, acreedor y deudor respectivamente, en la relación material (...).

Los procesos de ejecución de garantías son de naturaleza sumarísima y contienen un presupuesto de certeza del derecho alegado, debido a que lo que judicialmente se requiere está contenido en un título de ejecución que lo hace exigible, conforme al artículo 688º en concordancia con el artículo 720º del Código Procesal Civil. Se trata de procedimientos muy simplificados en atención a la constancia documental y fehaciente de un crédito, y la sujeción de un bien determinado como garantía de su cumplimiento, estando previstas en el título las condiciones y circunstancias de la propia ejecución, por lo que la oposición posible se encuentra muy limitada, lo cual no elimina la posibilidad de contradicción

Ledesma (2008), mencionó que, los procesos únicos de ejecución no tienen un único común denominador la constitución o la declaración de una apropiada relación única procesal entre los que conforman partes del proceso, sino busca la complacencia de un derecho ya consolidado y reconocido, mediante un título que cause convicción, que busca dar una mayor solidez a la pretensión de ejecutante, y para la actuación procesal (p. 25).

1.7 PROBLEMAS JURIDICOS DERIVADOS DE LA ACTUAL REGULACION

Se debe poner en conocimiento que la vigente regulación normativa del proceso de Ejecución de Garantías Reales, no está cumpliendo con el objetivo de resolver un conflicto de forma eficiente entre el acreedor y el deudor en la actualidad, ello en razón, de la evidente demora en su tramitación y consecuente recuperación de lo adeudado, haciendo imprescindible actualizar la normativa al encontrarnos en un contexto distinto, debido a los diversos cambios que está afrontando nuestra sociedad.

Ahora, siempre es importante resaltar, que la intervención del Poder Judicial frente a un conflicto de intereses, es la última opción a la cual el acreedor o en este caso la parte ejecutante debe recurrir, frente a un incumplimiento de la obligación por parte del deudor, pues siempre es recomendable tratar de agotar otras vías alternativas de solución de conflictos e invitar al deudor a la cancelación pacífica de la deuda.

La ejecución de garantías debe facilitar la satisfacción del acreedor. Sin embargo, la realidad demuestra que la ejecución judicial no cumple este propósito, dado que, por más simple que sea el proceso siempre habrá costos mayores, demoras, dilaciones y articulaciones procesales que perjudican el cobro del crédito. (Mejorada, 2003, p. 269)

Bejarano y Gonzales (2011) en su tesis para obtener la licenciatura en Derecho, realizada para la Universidad de Costa Rica, señalaron que “una de las críticas más severas, frecuentes y justificadas que recibe su sistema de garantías prendarias e hipotecarias es la relativa a los problemas que se presentan en la etapa de la ejecución, por cuanto la describen como lenta y costosa, debido a que el acreedor no cuenta con los mecanismos adecuados para que la ejecución sea célere, económica y segura; máxime si los procesos de la actual Ley de cobro judicial no tienen punto de comparación con la celeridad, facilidad y practicidad que brinda un proceso de venta o remate extrajudicial”. Asimismo, en una de sus conclusiones recalcaron que “la importancia de contar con un sistema de ejecución extrajudicial de garantías va más allá de las regulaciones específicas de la prenda e hipoteca, ya que un adecuado sistema de ejecución extrajudicial tiene importantes implicaciones desde el punto de vista del derecho económico (inversión extranjera, mayor acceso al crédito, disminución del costo del crédito, seguridad jurídica, agilización y desconcentración del sistema judicial, entre otras)”.

Por otro lado, en el Perú el sistema judicial para empezar un proceso judicial de ejecución de garantías tiene un periodo de duración de más de dos años si es que el deudor no toma la decisión y la actitud beligerante en el proceso (Luy y Arrieta, 2010, p. 4). Según nuestro código civil, el proceso de ejecución es tramitado dentro del proceso único de ejecución, teniendo dos significativas finalidades; la primera una finalidad inmediata, prima la obligación de los ejecutados (Deudor) que realice el pago de la obligación que ostenta con los intereses, costos y costas, para lo cual se debe recurrir con el debido emplazamiento al ejecutado, el auto que contemple y obligue el pago y darles un plazo razonable para que cumpla con el pago; en segundo lugar, finalidad mediata, que contempla que en el modo que los ejecutados no efectúen el pago íntegro con todo lo arrastrado, debe surtir efecto con la ejecución forzada, vale decir, el remate del bien entregado garantía, cuyo fin puede alcanzar ser propietario hipotecario o la subasta para recuperar el bien que tiene por cobrar, o quizás recuperar el dinero prestado.(Ticona, 1996, p. 127)

El deudor tiene la opción de prolongar el proceso de ejecución de garantías a través de la interposición de recursos impugnatorios. En primer lugar, puede apelar la resolución del juez de primera instancia, lo que puede extender el proceso hasta un año mientras se resuelve la apelación. Si el deudor decide seguir impugnando, la apelación puede tardar entre 6 a 8 meses para resolverse. Finalmente, si el deudor opta por presentar un recurso de casación, el caso será llevado a la Corte Suprema, lo que implicará un periodo de 1 a 2 años para obtener el veredicto final.

En términos generales, el proceso de ejecución de garantías puede durar entre 9 meses y 3 años y medio. Durante este tiempo, el deudor continúa teniendo el control del bien objeto de la garantía, lo que genera una desvalorización acelerada de los bienes inmuebles y una casi pérdida total del valor de los bienes muebles. La adjudicación del pago puede darse de dos maneras: mediante el remate o cuando este fracasa. La publicidad es una formalidad en el proceso de remate, y si se convoca por tercera vez sin obtener postores, el acreedor puede, dentro de un plazo de diez días, solicitar la adjudicación del bien. Si el valor del bien supera el crédito, el acreedor puede pagar el monto restante. En el caso de bienes muebles, el juez dictará de oficio la adjudicación inmediata, aunque en la práctica este proceso puede demorar hasta un año (Ledesma, 2008, p. 56).

En esta línea, Lafuente (2006) menciona que la hipoteca, aunque contemplada en el Código Civil peruano y regulada en términos de su eficacia y validez, presenta problemas en la etapa de remate durante los procesos de ejecución de garantías. En Perú, este procedimiento puede prolongarse considerablemente, afectando la recuperación del crédito garantizado (p. 143).

Es evidente que la normativa actual que regula los procesos de Ejecución de Garantías requiere una urgente modificación. Es necesario que el proceso sea más rápido y eficiente, pero sin afectar el derecho de defensa de la parte ejecutada, garantizando así un equilibrio entre ambas partes.



CAPITULO II: MARCO METODOLOGÍCO

La presente investigación planteo desde la presentación del plan de tesis, determinar la eficacia de los procesos de ejecución de garantías reales respecto de los principios de celeridad e inmediatez. Para ello la ubicación espacial se circunscribió a las sentencias emitidas por los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, periodo 2001 al 2024.

En ese marco, el presente capítulo tiene como finalidad detallar la metodología empleada, a fin de garantizar que los resultados obtenidos sean objetivos, libres de sesgos y no respondan a intereses particulares del investigador. Para ello, se desarrollan los siguientes aspectos metodológicos: el enfoque, alcance y diseño de la investigación; así como las unidades de estudio, especificando el universo y la muestra que fueron objeto de análisis en el capítulo de resultados. Posteriormente, se presentan las características y criterios que guiaron la elaboración de los instrumentos, junto con las estrategias de recolección de datos empleadas.

Como sostiene Villabella (2020), la elección del método de investigación debe responder a la naturaleza del problema planteado. En este caso, se trata de un estudio de tipo causal, que busca comprobar una hipótesis como parte fundamental del proceso de investigación científica. En consecuencia, se expone de manera detallada cada una de las etapas o procedimientos seguidos, en una secuencia lógica y objetiva.

En ese sentido, y atendiendo a los lineamientos de la investigación científico-jurídica, se consideraron los métodos que propone la teoría metodológica, tales como: el histórico-lógico, análisis-síntesis, abstracción-concreción, inductivo-deductivo, sistémico-estructural-funcional y el de modelación. Si bien todos estos métodos fueron considerados en distintos momentos del desarrollo del estudio, se dio un mayor énfasis al método sistémico, dado que fue indispensable analizar de manera integral la Constitución Política del Perú, el Código Civil, el Código Procesal Civil y los principios que rigen el desarrollo del Proceso Civil Peruano relacionados al objeto de investigación.

2.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

2.1.1 Campo, Área y Línea de Investigación:

- Área de conocimiento al que pertenece: Derecho Procesal Civil
- Línea de Investigación: Procesos de Ejecución de Garantías Reales y su eficacia.

2.1.2 Operacionalización de Variables

- Variable independiente: Normativa del Proceso de Ejecución.
- Variable dependiente: Dilaciones Procesales y Efectividad del Proceso.

2.2. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS

La elección de las técnicas e instrumentos de recolección de datos constituye un aspecto fundamental en toda investigación científica, ya que de ello depende la calidad, validez y fiabilidad de la información obtenida. Según Sampieri, Collado y Lucio (2014), las técnicas de recolección permiten al investigador establecer procedimientos sistemáticos para captar la información pertinente al objeto de estudio, mientras que los instrumentos son las herramientas concretas con las que se operativiza dicha recolección.

2.2.1. Técnicas: Teniendo en cuenta el nivel y tipo de investigación, se utilizaron técnicas cuantitativas, en concordancia con el enfoque mixto adoptado en el estudio.

- Documental: Se recurrió a la observación y análisis de fuentes documentales, incluyendo legislación, doctrina y artículos académicos, obtenidos a través de bibliotecas físicas y registros digitales especializados. Esta técnica permitió examinar y contrastar las distintas interpretaciones doctrinarias existentes en la legislación peruana respecto al proceso de ejecución de garantías reales. Asimismo, se realizó la revisión sistemática de expedientes judiciales tramitados entre los años 2001 y 2024 en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, lo cual permitió analizar el tiempo de duración de los procesos, identificar patrones en su tramitación y evaluar su eficacia en relación con los principios de celeridad e inmediatez.
- Entrevistas: Las entrevistas fueron aplicadas a jueces y especialistas legales con experiencia directa en la tramitación de procesos de ejecución de garantías reales en los juzgados civiles de Arequipa. Esta técnica tuvo como finalidad

recoger sus percepciones, valoraciones críticas y experiencias profesionales respecto a la normativa vigente y su aplicación práctica. La información obtenida resultó fundamental para responder al objetivo general y a los objetivos específicos del estudio, permitiendo un análisis reflexivo y contextualizado del fenómeno jurídico investigado.

2.2.2. Instrumentos: Para llevar a cabo esta investigación de manera rigurosa y en consonancia con el planteamiento del problema, los objetivos específicos y el enfoque metodológico adoptado, fue necesario diseñar y utilizar instrumentos adecuados para la recolección de información. Estos instrumentos constituyeron herramientas esenciales para recopilar, organizar y analizar datos doctrinales, jurisprudenciales, normativos y empíricos, necesarios para evaluar la eficacia de los procesos de ejecución de garantías reales en relación con los principios de celeridad e inmediatez.

A continuación, se detallan los instrumentos empleados en el desarrollo de la presente investigación:

- Ficha Bibliográfica: Este instrumento fue utilizado para registrar, organizar y sistematizar la información recolectada a partir de fuentes documentales como libros especializados, artículos académicos, normas legales y publicaciones doctrinarias. La ficha permitió consignar datos relevantes tales como autor, título, año de publicación, editorial, así como un resumen del contenido útil para el análisis teórico del proceso de ejecución de garantías reales.
- Cuadro Excel: Para el estudio de los expedientes judiciales vinculados a procesos de ejecución de garantías reales tramitados en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, se elaboró un cuadro de registro y análisis en formato Excel. Este instrumento permitió clasificar información clave como número de expediente, tipo de garantía ejecutada, duración del proceso, etapas procesales críticas, fundamentos jurídicos empleados y fechas relevantes, facilitando un análisis cuantitativo y comparativo del comportamiento procesal, donde se analizaron 22 expedientes en total:

TABLA 1*Número de Expedientes Judiciales*

05453-2001-0-0401-JR-CI-04
02051-2001-0-0401-JR-CI-03
06377-2001-0-0401-JR-CI-09
01491-2002-0-0401-JR-CI-01
00491-2003-0-0401-JR-CI-08
08517-2005-0-0401-JR-CI-09
07213-2005-0-0401-JR-CI-04
04677-2010-0-0401-JR-CI-06
00671-2011-0-0401-JR-CI-03
01958-2013-0-0412-JM-CI-02
08410-2014-0-0401-JR-CI-10
07376-2014-0-0401-JR-CI-10
07783-2014-0-0401-JR-CI-06
05018-2015-0-0401-JR-CI-01
03440-2015-0-0401-JR-CI-07
03782-2016-0-0401-JR-CI-03
03794-2016-0-0401-JR-CI-05
03795-2016-0-0401-JR-CI-02
03800-2016-0-0401-JR-CI-04
04865-2016-0-0401-JR-CI-04
04450-2017-0-0401-JR-CI-06
03739-2019-0-0401-JR-CI-09

Nota: Elaboración Propia

- Cuestionario de Entrevista: Se diseñó un cuestionario estructurado que fue aplicado en entrevistas individuales a jueces y especialistas legales con experiencia en procesos de ejecución de garantías reales. Este instrumento fue construido con base en los objetivos específicos de la investigación y buscó obtener opiniones, valoraciones y percepciones sobre la eficacia del proceso, las dificultades prácticas en su aplicación. Las respuestas obtenidas fueron

fundamentales para el análisis cualitativo y reflexivo del fenómeno jurídico en estudio.

2.2.3. Confiabilidad y validación de los Instrumentos

- Validez de contenido: La validación de los instrumentos se realizó a través de un comité de expertos en Derecho Procesal Civil, quienes han revisado los cuestionarios y las fichas bibliográficas con el que se corrobora el desarrollo del problema de investigación.
- Validez de criterio: Se comparó el contenido de los instrumentos con estudios previos y con la doctrina relevante, a fin de asegurar que se hubieran cubierto todos los aspectos fundamentales relacionados con el proceso de ejecución de garantías reales y su normativa.
- Fiabilidad: La fiabilidad fue evaluada mediante una prueba piloto de los cuestionarios, los cuales se aplicaron a un pequeño grupo de jueces y especialistas legales que no formaron parte de la muestra principal. A partir de los resultados obtenidos se verificó la claridad, pertinencia y comprensión de las preguntas, realizándose los ajustes necesarios antes de su aplicación definitiva. Adicionalmente, se empleó el criterio de consistencia lógica, mediante el cual dos investigadores de forma independiente revisaron las respuestas transcritas y confirmaron que el análisis realizado es confiable.

2.2.4. Población de Estudio y Muestra

- Población: La población de la investigación estuvo conformada por los jueces y especialistas legales que laboran en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de la ciudad de Arequipa, en tanto poseen conocimientos y experiencia directa en el proceso de ejecución de garantías reales.
- Muestra: La muestra seleccionada para el desarrollo de la presente investigación estuvo conformada por 18 entrevistados, distribuidos en 08 jueces y 10 especialistas legales con conocimiento y experiencia en el proceso de ejecución de garantías reales en la ciudad de Arequipa, durante el año 2024.

2.2.5. Ámbito y Temporalidad

- Ámbito Espacial: La investigación se desarrolló en los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, considerando que en esta sede judicial se tramitan los procesos de ejecución de garantías reales objeto de estudio.
- Temporalidad: La investigación comprendió un rango temporal que abarcó el año 2024, periodo durante el cual se recolectaron los datos y se realizaron las entrevistas a jueces y especialistas legales involucrados en dichos procesos.

2.3. ESTRATEGIAS METODOLOGICAS

2.3.1. Organización de la Investigación

- Primero: Se realizó un exhaustivo análisis de la doctrina especializada, así como el estudio de casos y expedientes judiciales relevantes relacionados con el proceso de ejecución de garantías reales, enfocándose en su trámite y eficacia procesal actual.
- Segundo: Con base en el análisis previo, se diseñó una guía de preguntas estructuradas para la entrevista, que fue aplicada a jueces y especialistas con conocimiento en el desarrollo del proceso de ejecución de garantías reales. El objetivo fue recoger sus percepciones y opiniones respecto a la regulación vigente de dicho proceso.
- Tercero: Finalmente, con toda la información recopilada y organizada, se llevó a cabo un análisis cuantitativo e interpretativo de los datos, relacionándolos con la hipótesis y los objetivos planteados. Sobre esta base, se formularon propuestas de modificaciones normativas orientadas a mejorar la eficacia y celeridad del proceso de ejecución de garantías reales.

2.4. CUADRO DE COHERENCIA O MATRIZ DE CONSISTENCIA

TABLA 2

Matriz de Consistencia

	Indicadores		Sub Indicadores	Técnicas	Instrumentos
Variable Independiente	Normativa del Proceso de Ejecución	Eficiencia de la normativa vigente.	Tiempo promedio de la emisión de resoluciones.	Ficha bibliográfica (técnica documental)	Análisis de las normativas actuales (Código Civil y Código Procesal Civil Peruano).
		Claridad y precisión de la regulación	Ambigüedad en la interpretación de las normas	Ficha bibliográfica (técnica documental)	Estudio de jurisprudencia y comparativa con normativas de otros países.
			Coherencia entre el Código Civil y Procesal Civil	Ficha bibliográfica (técnica documental)	Análisis comparativo entre el Código Civil y Código Procesal Civil Peruano.
		Variable Dependiente	Dilaciones Procesales	Causas de dilación procesal	Retrasos en la notificación y ejecución de sentencias
Impacto de las dilaciones en las partes	Perjuicio económico para la parte ejecutante			Entrevistas	Cuestionario a los jueces y especialistas sobre el impacto de la dilación en el proceso.
Efectividad del Proceso	Rapidez en la ejecución de garantías		Tiempo de ejecución en procesos sin dilaciones	Ficha bibliográfica (técnica documental)	Análisis de tiempos procesales en casos anteriores.

Nota: Elaboración Propia

2.5. RECURSOS

- Recursos humanos: El investigador.
- Recursos materiales: Consistió en un paquete de hojas de papel bond A-4, 02 lapiceros, 01 corrector, 03 resaltadores, 01 lápiz, 01 borrador, 01 tajador.
- Recursos Tecnológicos: 01 laptop, 01 smartphone, acceso a internet, SPIJ, biblioteca virtual de la UCSM, bases de datos del Poder Judicial, entre otros.
- Financieros: los que se indican en la siguiente tabla:

TABLA 3

Resumen de los Recursos

Material	Cantidad	Unidad	Precio
Papel Bond A-4	01	Unidad	S/ 20.00
Lapiceros	02	Unidad	S/ 8.00
Corrector	01	Unidad	S/ 10.00
Resaltadores	03	Unidad	S/ 10.00
Lápiz	01	Unidad	S/ 2.00

Nota: Elaboración Propia

Los criterios de validación constituyen un conjunto de normas, procedimientos y estándares metodológicos orientados a garantizar la calidad, precisión y relevancia de los resultados obtenidos en una investigación. En el ámbito de las ciencias sociales y jurídicas, estos criterios permiten asegurar que los datos recolectados reflejen de manera adecuada los fenómenos objeto de estudio, posibilitando una interpretación rigurosa y fundamentada de la realidad analizada. En este sentido, la validez se refiere al grado en que un instrumento mide efectivamente aquello que pretende medir, mientras que la confiabilidad está relacionada con la consistencia de los resultados obtenidos al aplicar dicho instrumento en condiciones similares.

En el presente estudio, la información fue recolectada mediante el análisis documental de expedientes judiciales tramitados ante los Juzgados Civiles de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, específicamente aquellos vinculados con procesos de ejecución de garantías que fueron objeto de resoluciones durante el periodo de estudio. La selección de esta muestra

documental responde a su relevancia para comprender los criterios jurídicos aplicados en la resolución de este tipo de procesos, así como para identificar posibles tendencias interpretativas y dificultades en la aplicación de la normativa procesal correspondiente.

Para sistematizar y organizar la recolección de datos se utilizó como instrumento una ficha de observación estructurada, la cual permitió registrar de manera estandarizada las variables e indicadores previamente definidos en el marco teórico y metodológico de la investigación. Dicho instrumento fue diseñado con una estructura cerrada, lo que permitió asegurar mayor objetividad en la recopilación de información. Entre las categorías consideradas se incluyeron: número de expediente, órgano jurisdiccional competente, tipo de garantía ejecutada, fundamentos jurídicos de la resolución, criterios de interpretación empleados y eventual referencia a precedentes vinculantes, entre otros elementos relevantes para el análisis.

La aplicación de la ficha se realizó durante el proceso de revisión y análisis de los expedientes seleccionados, permitiendo la construcción de una base de datos que posteriormente fue procesada mediante técnicas de estadística descriptiva, complementadas con un análisis cualitativo del contenido jurídico de las resoluciones. Esta estrategia metodológica permitió combinar la obtención de resultados cuantificables con un análisis interpretativo del razonamiento jurídico empleado por los órganos jurisdiccionales.

Con la finalidad de garantizar la validez de contenido del instrumento, este fue sometido a un proceso de validación externa mediante la revisión de un especialista en Derecho Procesal Civil y metodología de la investigación jurídica. El experto evaluó la pertinencia de los ítems, su coherencia con los objetivos de la investigación y su capacidad para recoger adecuadamente las dimensiones del fenómeno estudiado. Este proceso permitió realizar ajustes previos a la aplicación definitiva de la ficha, fortaleciendo la precisión y pertinencia del instrumento.

Asimismo, se consideró la confiabilidad del instrumento, la cual fue evaluada mediante la aplicación de una prueba piloto sobre un subconjunto reducido de expedientes. Esta etapa permitió verificar la consistencia en el registro de datos y la claridad de los criterios de codificación utilizados en la ficha de observación, garantizando la estabilidad del instrumento y su adecuada aplicación durante el desarrollo de la investigación.

CAPITULO III: RESULTADOS Y DISCUSION

3.1. RESULTADOS

A fin de poder alcanzar los objetivos planteados en la presente investigación, se contó con una muestra conformada por operadores jurisdiccionales del Módulo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa y expedientes judiciales tramitados bajo el proceso de ejecución de garantías reales.

- Distribución de la muestra de operadores jurisdiccionales entrevistados:

TABLA 4

Distribución de la Muestra de Operadores Jurisdiccionales Entrevistados

Tipo De Fuente	Cantidad
Jueces especializados en lo civil	08
Especialistas judiciales	10
Total	18

Nota: Elaboración Propia

Los resultados evidencian que la muestra analizada estuvo conformada por dieciocho (18) entrevistas, de las cuales ocho (08) corresponden a jueces especializados en materia civil y diez (10) a especialistas judiciales de la Corte Superior de Justicia de Arequipa. Esta composición resulta relevante, en la medida en que permite recoger no solo la perspectiva decisoria del órgano jurisdiccional, sino también permite obtener la experiencia operativa de los especialistas que intervienen en la gestión y trámite de los procesos judiciales.

En ese sentido, ello ha permitido obtener una visión integral y completa del funcionamiento del proceso de ejecución de garantías reales a nivel judicial, ya que se integra el análisis jurídico de quienes resuelven los procesos con la experiencia práctica de quienes intervienen en su desarrollo y ejecución. Asimismo, estos resultados permiten fortalecer la credibilidad y validez de la información obtenida, al incorporar distintas dimensiones del problema y contribuye a una interpretación más objetiva de los hallazgos.

En consecuencia, se concluye que la muestra seleccionada resulta pertinente y suficiente para el análisis del problema de investigación, al permitir identificar de manera directa las

principales dificultades que se presentan en la tramitación de los procesos de ejecución de garantías desde la perspectiva de los propios operadores del sistema de justicia.

- Plazos procesales previstos para el proceso de ejecución de garantías reales

TABLA 5

Plazos Procesales establecidos por el Código Procesal Civil

Actuación procesal	Plazo
Pago de la deuda	3 días
Inicio del remate ante incumplimiento del pago de la deuda	Hasta 14 días hábiles

Nota: Elaboración Propia

Los resultados evidencian que, si bien el Código Procesal Civil regula el proceso de ejecución de garantías reales como un mecanismo célere orientado a la satisfacción inmediata del crédito del acreedor, estableciendo plazos reducidos como el previsto en el artículo 721°, que fija un plazo no mayor de tres (03) días hábiles para el pago de la obligación, y en el artículo 723°, que dispone el inicio del remate en un plazo igualmente conciso, dicha lógica de rapidez no se materializa en la práctica jurisdiccional.

En ese sentido, se advierte que existe una discrepancia relevante entre el diseño normativo del proceso, basado en los principios de celeridad e inmediatez, y su desarrollo real, en el cual los plazos legales no se cumplen de manera efectiva.

Asimismo, estos resultados permiten sustentar que la interposición de actos procesales dilatorios, combinado con las deficiencias en la tramitación judicial, repercuten directamente en la prolongación del proceso, generando una notable diferencia entre el plazo legal y el plazo real de ejecución.

En consecuencia, se concluye que el proceso de ejecución de garantías reales, en la práctica, no mantiene su carácter célere, lo que evidencia su desnaturalización y afecta su finalidad de asegurar una rápida satisfacción del crédito, justificando la necesidad de adoptar nuevas medidas que permitan restituir su eficacia.

- Duración real de los procesos de Ejecución de Garantías Reales en la práctica judicial

TABLA 6

Duración Real de los Procesos de Ejecución de Garantías Reales en la Práctica Judicial

Etapas procesales	Tiempo promedio
Auto Final (1.ª instancia)	2 años
Auto de Vista (Apelación)	3 años
Pronunciamiento firme (Casación)	Hasta 5 años

Nota: Elaboración Propia

Los resultados evidencian que, no obstante, a lo previsto en la normativa procesal civil, del análisis empírico de los expedientes judiciales se refleja una realidad sustancialmente distinta a la planteada por el legislador. En efecto, mientras que el proceso de ejecución de garantías ha sido diseñado como un mecanismo célere y de rápida tramitación de acuerdo a su naturaleza, en la práctica jurisdiccional se advierte una prolongación significativa de sus etapas procesales.

En ese sentido, tal como se observa en la tabla precedente, la emisión del auto final en primera instancia se produce, en promedio, a los dos (02) años desde la interposición de la demanda, lo cual resulta claramente desproporcionado si se considera que el proceso ejecutivo parte de la existencia de un derecho previamente acreditado. Asimismo, en los casos en los que se interpone recurso de apelación, la obtención del auto de vista se extiende hasta un promedio de tres (03) años, evidenciando una dilación adicional que afecta la continuidad del proceso.

De manera aún más crítica, en aquellos procesos en los que se interpone recurso de casación, el pronunciamiento firme puede alcanzarse incluso hasta los cinco (05) años, lo que pone en evidencia un nivel de demora incompatible con la naturaleza del proceso de ejecución de garantías reales.

Estos resultados obtenidos permiten afirmar que existe una brecha entre el plazo legal previsto y el plazo real de duración del proceso, lo cual conlleva a una desnaturalización de

su finalidad ejecutiva. En lugar de constituir un mecanismo ágil para la satisfacción del crédito, el proceso se transforma en un procedimiento prolongado, afectado por múltiples incidencias procesales que retrasan su conclusión.

Finalmente, se concluye que la excesiva dilatación de los plazos en el proceso no solo compromete los principios de celeridad e inmediatez, sino que también afecta directamente el derecho del acreedor a obtener una tutela jurisdiccional efectiva y oportuna, generando un escenario de ineficiencia en la ejecución de las garantías reales dentro del sistema judicial.

- Comparación entre el plazo legal y el plazo real en el Proceso de Ejecución de Garantías Reales.

TABLA 7

Comparación entre plazo Legal y el Plazo Real en el Proceso de Ejecución de Garantías Reales

Etapas	Plazo Legal	Plazo Real Observado
Pago de la deuda	3 días	Puede extenderse a años
Inicio del remate ante el incumplimiento del pago de la deuda	≤ 14 días	Hasta 5 años

Nota: Elaboración Propia

Los resultados evidencian que la comparación entre el plazo legal previsto en el Código Procesal Civil y el plazo real observado en la práctica jurisdiccional manifiestan una brecha sustancial entre el diseño normativo del proceso de ejecución de garantías y su aplicación efectiva.

En efecto, mientras que el legislador ha establecido plazos sumamente breves como el de tres (03) días para concretar el pago de la deuda y hasta catorce (14) días hábiles para el inicio del remate en caso de incumplimiento de lo ordenado, el análisis empírico demuestra que, en la práctica, estos plazos se ven ampliamente superados, extendiéndose incluso por varios años.

Particularmente, se advierte que la etapa inicial del proceso, que debería resolverse en un periodo mínimo, puede prolongarse de manera indefinida, mientras que el inicio del remate del bien dado en garantía puede tardar hasta cinco (05) años. Esta situación evidencia una desproporción notoria entre lo normativamente previsto y lo realmente ejecutado en sede judicial.

En ese sentido, dicha brecha no solo pone en cuestionamiento la eficacia del proceso de ejecución de garantías, sino que también revela una desnaturalización de su finalidad, en tanto deja de ser un mecanismo célere de satisfacción del crédito para convertirse en un procedimiento prolongado y sujeto a múltiples incidencias procesales.

En consecuencia, se concluye que la distancia entre el plazo legal y el plazo real constituye un elemento central que permite explicar la ineficiencia del proceso en la práctica judicial, así como la necesidad de replantear su regulación y aplicación, a fin de restituir los principios de celeridad, inmediatez y tutela jurisdiccional efectiva que deben caracterizarlo.

- Recursos procesales interpuestos por la parte ejecutada y su impacto en la duración del proceso

TABLA 8

Recursos Procesales Interpuestos por la Parte Ejecutada y su Impacto en la Duración del Proceso

Recurso Procesal	Número De Casos	Incremento Promedio Del Plazo
Contradicción	10	Hasta 03 años
Apelación	12	Hasta 04 años
Casación	6	Hasta 05 años

Nota: Elaboración Propia

Los resultados evidencian que, del análisis de los veintidós (22) expedientes judiciales examinados, se advierte que la parte ejecutada hace uso recurrente de los medios

impugnatorios previstos en la normativa procesal civil, lo que evidencia una tendencia sistemática a cuestionar el desarrollo del proceso de ejecución de garantías.

En particular, se identificó que diez (10) ejecutados interpusieron recurso de contradicción, doce (12) recurso de apelación y seis (06) recurso de casación. Estos datos permiten evidenciar que la apelación constituye el mecanismo más utilizado por la parte ejecutada, seguido de la contradicción, lo cual resulta consistente con la práctica procesal orientada a dilatar la ejecución del proceso de ejecución de garantías y de esta manera obstaculizar la pronta recuperación del crédito.

Sin embargo, más allá de su frecuencia, resulta relevante analizar el impacto de dichos recursos en la duración del proceso. En ese sentido, se ha determinado que la interposición de estos medios impugnatorios genera un incremento significativo en los plazos procesales, pudiendo extender la duración del proceso hasta tres años en el caso de la contradicción, cuatro años en el caso de la apelación y hasta cinco años cuando se recurre en casación.

En ese sentido, los resultados permiten sostener que, si bien los recursos procesales constituyen mecanismos legítimos de defensa, en la práctica su uso reiterado y en muchos casos carente de sustento suficiente contribuye a la desnaturalización del proceso de ejecución de garantías, transformándolo en un proceso prolongado y complejo, contrario a su finalidad de satisfacer de manera célere el crédito del acreedor.

En consecuencia, se concluye que la utilización de estos recursos no solo impacta en la duración del proceso, sino que también afecta directamente los principios de celeridad e inmediatez, configurando un escenario en el cual el proceso ejecutivo pierde eficacia y se ve condicionado por prácticas dilatorias que obstaculizan la tutela jurisdiccional efectiva.

- Acciones dilatorias identificadas en el proceso de Ejecución de Garantías:

TABLA 9

Acciones Dilatorias Identificadas en el Proceso de Ejecución de Garantías

Acción dilatoria	Frecuencia
Uso inadecuado de la contradicción (inadecuada adecuación de los hechos a la causal invocada)	Alta
Interposición reiterada de recursos impugnatorios	Alta
Dificultades en la notificación de ejecutado	Media
Obstrucción a la labor pericial	Media

Nota: Elaboración Propia

Los resultados evidencian que, a partir de las entrevistas realizadas a jueces y especialistas judiciales, se identificaron diversas conductas procesales que inciden negativamente en el desarrollo del proceso de ejecución de garantías reales, las cuales pueden ser calificadas como acciones dilatorias en la práctica jurisdiccional.

En ese sentido, se advierte que entre una las principales conductas identificadas destacan el uso inadecuado de la contradicción, caracterizado por la incorrecta adecuación de los hechos a las causales previstas en la normativa procesal. Esta práctica evidencia un uso instrumental del mecanismo de defensa, orientado no a cuestionar legítimamente la ejecución, sino a generar retrasos en el desarrollo del proceso.

Asimismo, se observa una alta incidencia en la interposición reiterada de recursos impugnatorios, particularmente apelaciones, que, si bien constituyen medios legítimos de defensa, en muchos casos son utilizados con fines dilatorios, prolongando innecesariamente la tramitación del proceso.

Por otro lado, se identificaron factores de carácter operativo, como las dificultades en la notificación del ejecutado y la obstrucción a la labor pericial, los cuales, aunque presentan

una frecuencia media, contribuyen igualmente a la prolongación en demasía de los plazos procesales y a la pérdida de continuidad en el desarrollo del proceso.

En conjunto, estas conductas permiten advertir que la dilación del proceso de ejecución de garantías no responde únicamente a deficiencias normativas, sino también a prácticas procesales y limitaciones operativas que inciden directamente en su duración.

En consecuencia, se concluye que la presencia reiterada de estas acciones dilatorias afecta los principios de celeridad e inmediatez y refuerza la hipótesis de que el proceso ha perdido su carácter célere, configurando un escenario que arriesga y expone la eficacia del sistema de ejecución de garantías.

- Factores estructurales que inciden en la dilación del proceso de Ejecución de Garantías

TABLA 10

Factores Estructurales que inciden en la dilación del Proceso de Ejecución de Garantías

Factor	Nivel de Incidencia
Retrasos en la realización de tasaciones	Alta
Falta de actualización de tasación	Media
Problemas en la localización del ejecutado	Media

Nota: Elaboración Propia

Los resultados evidencian que, además de las conductas procesales dilatorias atribuibles a las partes, existen factores estructurales propios del sistema judicial que inciden de manera significativa en la prolongación de los procesos de ejecución de garantías reales.

En ese sentido, entre los principales factores destaca el retraso en la realización de las tasaciones periciales, el cual presenta una alta incidencia en la duración del proceso. Esta situación resulta particularmente relevante, dado que la tasación constituye un requisito

indispensable para la etapa de remate del bien, por lo que cualquier demora en su elaboración impacta directamente en la continuidad del proceso.

Asimismo, los resultados permiten sostener que la falta de actualización oportuna de la pericia de tasación obliga, en muchos casos, a la realización de nuevas tasaciones, generando una duplicidad de actuaciones y una ampliación innecesaria de los plazos procesales. Esta situación se ve agravada por la prolongada duración del proceso, en cuyo contexto el artículo 729° del Código Procesal Civil faculta al juez, de oficio o a petición de parte, a ordenar la tasación cuando el valor del bien se encuentra desactualizado, siendo dicha decisión inimpugnable.

Por otro lado, se advierte los problemas en la localización del ejecutado también inciden en la dilación del proceso, en tanto dificultan la correcta notificación de las resoluciones judiciales, lo que puede dar lugar a nulidades procesales o a la reiteración de actos de comunicación, afectando la continuidad del procedimiento.

En conjunto, estos factores evidencian que la demora en los procesos de ejecución de garantías no responde únicamente al comportamiento de las partes, sino también a limitaciones estructurales del propio sistema de administración de justicia.

En consecuencia, se concluye que la interacción entre factores procesales y estructurales contribuye a la configuración de un escenario de ineficiencia que afecta la finalidad del proceso y la tutela jurisdiccional efectiva del acreedor.

- Determinación de la eficacia de los procesos de Ejecución de Garantías Reales respecto de los principios de celeridad e inmediatez

TABLA 11

Determinación de la Eficacia de los Procesos de Ejecución de Garantías Reales Respecto de los Principios de Celeridad e Inmediatez

Principio	Nivel de cumplimiento
Celeridad procesal	Bajo
Inmediatez	Bajo

Nota: Elaboración Propia

Los resultados evidencian que, a partir del análisis integral de los resultados obtenidos, se evaluó la eficacia de los procesos de ejecución de garantías reales en relación con los principios de celeridad e inmediatez, los cuales constituyen pilares fundamentales en este tipo de procesos. En ese sentido, tal como se aprecia en la tabla precedente, ambos principios presentan un bajo nivel de cumplimiento en la práctica jurisdiccional analizada, lo que evidencia una significativa disfuncionalidad entre el diseño normativo del proceso y su aplicación en la realidad.

En efecto, la celeridad procesal se ve afectada por la prolongada duración de las distintas etapas del proceso, derivada tanto de la interposición de actos dilatorios por parte de los sujetos procesales como de la existencia de factores estructurales que inciden en su desarrollo. Por su parte, el principio de inmediatez se ve comprometido en la medida en que el proceso no se desarrolla de manera continua ni oportuna, sino que se encuentra sujeto a interrupciones, retrasos y reiteración de actuaciones procesales. En conjunto, estos resultados permiten afirmar que el proceso de ejecución de garantías reales, en la práctica, no cumple con su finalidad de constituir un mecanismo célere y eficaz para la satisfacción del crédito del acreedor, evidenciando una pérdida de su naturaleza ejecutiva.

En consecuencia, se concluye que el bajo nivel de cumplimiento de los principios analizados no solo refleja una problemática procesal, sino que justifica la necesidad de replantear tanto la aplicación como la regulación del proceso de ejecución de garantías, a fin de garantizar una tutela jurisdiccional efectiva acorde con las exigencias del sistema jurídico, dado que el proceso de ejecución de garantías ha perdido su carácter célere, evidenciando un bajo cumplimiento de los principios de celeridad e inmediatez.

3.2. COMPROBACION DE HIPOTESIS

Los resultados obtenidos en la presente investigación y materializados en las tablas antes descritas, permiten confirmar la hipótesis planteada, en tanto se demuestra que la interposición indiscriminada de recursos procesales amparados por nuestra propia legislación, tales como la contradicción, apelación y casación, es utilizada por la parte ejecutada como una estrategia dilatoria. Ello se refleja en la evidente prolongación de los plazos procesales, que en la práctica pueden extenderse hasta más de cinco años, pese a que normativamente deberían resolverse en pocos días. Asimismo, la identificación de acciones dilatorias y factores estructurales refuerza que estos mecanismos de defensa afectan

directamente los principios de celeridad e inmediatez. En consecuencia, se verifica que el uso abusivo de dichas garantías procesales incide negativamente en la naturaleza jurídica del proceso de ejecución de garantías reales, comprometiendo su eficacia.

3.3 DISCUSIÓN

Los resultados de la presente investigación permiten sostener que el proceso de ejecución de garantías reales, tal como se aplica en la práctica jurisdiccional de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, ha advertido una desnaturalización funcional, alejándose de su concepción normativa como un proceso de carácter ejecutivo, célere y orientado a la satisfacción inmediata del crédito garantizado. En efecto, la evidencia empírica revela que dicho proceso ha asumido dinámicas propias de los procesos de conocimiento, caracterizadas por una prolongada duración y una excesiva carga procedimental.

Este hallazgo se vincula con lo expuesto por Gutiérrez Diez (2020), quien afirma que la normativa peruana en materia de ejecución de hipotecas presenta deficiencias que afectan la celeridad en el cobro del crédito. El autor advierte que la excesiva duración de los procesos judiciales desincentiva a los acreedores, pues la demora en la recuperación del crédito vuelve financieramente poco atractiva esta figura jurídica. En línea con dicho enfoque, los resultados de la presente investigación muestran que, en la práctica jurisdiccional analizada, la ejecución de garantías hipotecarias se extiende más allá de los plazos razonables, lo que afecta la eficacia del sistema de tutela del crédito garantizado.

Del mismo modo, la marcada discrepancia entre los plazos legales previstos en el Código Procesal Civil y los plazos reales observados en los expedientes analizados pone de manifiesto una afectación estructural del principio de celeridad procesal, el cual constituye un componente esencial de la tutela jurisdiccional efectiva. Este hallazgo resulta particularmente relevante desde una perspectiva jurídica, en tanto el diseño normativo del proceso de ejecución, parte de la premisa de que el derecho del acreedor se encuentra previamente acreditado, razón por la cual no debería verse sometido a un debate extenso ni a dilaciones injustificadas.

En esta misma línea, Caillaux Morón (2019) sostiene que el proceso de ejecución de garantías debe permitir que el acreedor recupere su acreencia en el menor tiempo posible, respetando el derecho de defensa del ejecutado. No obstante, advierte que la regulación

procesal vigente presenta limitaciones que dificultan alcanzar dicho objetivo, lo que ha motivado propuestas orientadas a introducir mecanismos que agilicen la ejecución de las garantías, incluso mediante la posibilidad de implementar procedimientos de ejecución extrajudicial. Los resultados de la presente investigación coinciden con dicha apreciación, en tanto evidencian que el proceso de ejecución de garantías, lejos de cumplir con su finalidad de celeridad, suele prolongarse debido a la tramitación de diversos actos procesales y a la utilización de estrategias dilatorias.

Asimismo, si bien la interposición de medios impugnatorios se encuentra amparada en el derecho constitucional de defensa, los resultados evidencian que su uso indiscriminado y carente de adecuada fundamentación puede configurar un ejercicio abusivo del derecho procesal, contrario a los principios de buena fe y lealtad procesal. En este sentido, la admisión y tramitación de recursos manifiestamente improcedentes pone en evidencia una aplicación deficiente del principio de dirección judicial del proceso, en la medida en que el órgano jurisdiccional no ejerce de manera efectiva las facultades que le confiere el ordenamiento para controlar conductas procesales dilatorias y asegurar el cumplimiento de los fines del proceso ejecutivo.

Por otro lado, los resultados obtenidos también guardan correspondencia con lo señalado por Cruz Espinoza (2022), quien advierte que la ejecución de garantías hipotecarias suele desarrollarse en plazos excesivamente prolongados, lo que impide que el acreedor recupere de manera oportuna el capital otorgado en el contrato de mutuo hipotecario. Según la autora, esta situación no solo afecta al acreedor individual, sino que también genera repercusiones negativas en el mercado crediticio, al reducir la capacidad de las entidades financieras para continuar otorgando nuevos préstamos. En este sentido, los hallazgos de la presente investigación confirman que la lentitud del proceso judicial constituye un factor que compromete la eficacia del sistema de garantías reales.

De igual forma, los resultados coinciden con los hallazgos de Ortiz Enciso (2018), quien concluye que los procesos de ejecución forzada hipotecaria en los juzgados comerciales de Lima son percibidos mayoritariamente como procesos lentos, especialmente en la etapa de remate. Esta percepción se explica por la existencia de factores humanos, logísticos y organizacionales que inciden en la duración de los procesos judiciales. En concordancia con ello, la presente investigación ha identificado factores estructurales que contribuyen a la

prolongación del proceso de ejecución de garantías reales, tales como las deficiencias en los actos de notificación y los retrasos en la realización y actualización de las tasaciones periciales.

En efecto, la investigación demuestra que la ineficacia del proceso de ejecución de garantías reales no puede atribuirse exclusivamente a la conducta procesal de las partes. Los factores estructurales identificados evidencian la existencia de limitaciones propias del sistema judicial que inciden negativamente en la duración del proceso. Estas deficiencias afectan de manera directa el principio de inmediatez, al impedir una actuación judicial oportuna, continua y eficaz.

En consecuencia, el análisis integral de los resultados permite afirmar que el proceso de ejecución de garantías reales, en la práctica jurisdiccional examinada, no cumple plenamente con su finalidad ejecutiva ni garantiza una tutela jurisdiccional efectiva. Esta situación revela la necesidad de un replanteamiento tanto en el plano de la aplicación judicial como en el diseño normativo del proceso, orientado a reforzar los principios de celeridad, inmediatez y eficacia procesal, así como a evaluar la implementación de mecanismos alternativos como la ejecución extrajudicial de las garantías que permitan optimizar la recuperación del crédito garantizado.

CONCLUSIONES

PRIMERO:

En relación con el primer objetivo específico, se determinó que el proceso de ejecución de garantías tiene naturaleza eminentemente ejecutiva, orientada a la satisfacción de un derecho previamente reconocido, sin que corresponda reaperturar el debate sobre el derecho sustantivo, a diferencia de los procesos declarativos.

SEGUNDO:

Respecto del segundo objetivo específico, se estableció que los principios de celeridad e inmediatez, a pesar de ser esenciales en el proceso de ejecución de garantías, no se cumplen de manera efectiva en la práctica, lo que desnaturaliza su finalidad y afecta la tutela jurisdiccional efectiva.

TERCERO:

En relación con el tercer objetivo específico, se evidenció que los plazos previstos en la normativa procesal civil no se efectivizan en la práctica judicial, generando un déficit de celeridad y afectando la seguridad jurídica del acreedor

CUARTO:

En cuanto al cuarto objetivo específico, se identificaron actos y recursos dilatorios, así como factores operativos y estructurales, entre los cuales destacan: la invocación incorrecta o impertinente de causales de contradicción; Las dificultades en la ubicación domiciliaria del ejecutado y la acreditación de la representación de los apoderados del acreedor; los retrasos en la elaboración o actualización de las tasaciones, ocasionando la prolongación del proceso y afectando su finalidad ejecutiva.

QUINTO:

Finalmente, en relación con el objetivo general de la investigación, se concluyó que la eficacia del proceso de ejecución de garantías reales se encuentra afectada por actos dilatorios y que, si bien existen mecanismos como el principio de buena fe y la facultad sancionadora del juez, estos no se aplican eficazmente en la práctica, evidenciando que el problema radica en su limitada efectividad y no en la ausencia de regulación, contribuyendo a la vulneración de los principios de celeridad e inmediatez, desnaturalizando la finalidad del proceso ejecutivo y afectando la tutela jurisdiccional efectiva del acreedor.

RECOMENDACIONES

PRIMERO: En atención a que la naturaleza jurídica del proceso de ejecución de garantías reales es eminentemente ejecutiva y no declarativa, se recomienda fortalecer el ejercicio del principio de dirección judicial del proceso, a fin de que los órganos jurisdiccionales ejerzan un control más riguroso sobre las contradicciones formuladas por la parte ejecutada.

En ese sentido, resulta necesario que los jueces evalúen con mayor criterio jurídico la pertinencia de dichas contradicciones, rechazando aquellas que pretendan cuestionar aspectos propios de un proceso de conocimiento o que no se encuentren adecuadamente sustentadas dentro de las causales previstas en la normativa procesal, evitando así la tramitación de actuaciones innecesarias. Con ello se busca prevenir la desnaturalización del proceso ejecutivo y preservar su finalidad satisfactiva, garantizando el respeto de los principios de celeridad e inmediatez.

SEGUNDO: A fin de colaborar con el cumplimiento de los principios procesales de celeridad e inmediatez dentro de los procesos de ejecución de garantías. Se recomienda promover que los jueces apliquen medidas sancionadoras como la imposición de multas, contra aquella parte procesal que interpone actos dilatorios manifiestamente improcedentes ante la naturaleza garantista de un título ejecutivo, así como la imposición de costas y costos agravados, en casos de conductas obstruccionistas, resaltando que esta recomendación no limita el derecho de defensa, sino que sanciona su ejercicio abusivo, en concordancia con el principio de buena fe procesal.

TERCERO: Se recomienda mejorar los mecanismos de notificación y localización, respecto al domicilio del futuro ejecutado para un correcto emplazamiento del mismo a fin de asegurar la comunicación judicial y evitar retrasos innecesarios en la etapa inicial del proceso, ello puede darse disponiendo la obligatoriedad de solicitar su ubicación mediante medio digital y/u otro tipo de implementación de herramientas tecnológicas, al momento de la firma de la Escritura Pública de constitución de Hipoteca, siendo esta una de las propuestas para evitar dilaciones innecesarias por actos que si bien no parecen controversiales en un principio, se suscitan en nuestra realidad procesal y ha sido advertido por nuestros jueces, es por ello que adicionalmente se sugiere que en la escritura pública de constitución de hipoteca se incluya: Domicilio real actualizado, domicilio procesal electrónico, Correo electrónico válido y

número telefónico. Esta medida contribuiría significativamente a evitar nulidades y retrasos innecesarios optimizando el desarrollo del proceso de ejecución.

CUARTO: Con el objetivo de restringir el uso abusivo de recursos procesales que generan dilaciones innecesarias en la ejecución de las garantías reales, se sugiere evaluar la modificación del artículo 1097 del Código Civil, a fin de que, a elección del acreedor ejecutante, se permita la desposesión del bien dado en garantía una vez emitido el auto de vista en el proceso judicial correspondiente, con la finalidad de facilitar su posterior adjudicación preferente a favor del acreedor.

De manera complementaria, se recomienda introducir una nueva figura procesal cautelar en el artículo 679 del Código Procesal Civil que permita al acreedor ejecutante optar por la adjudicación preferente del bien dado en garantía cuando no decida continuar con la venta judicial mediante el procedimiento de remate. Esta alternativa permitiría evitar la desactualización de las tasaciones y reducir los retrasos generados en la etapa de ejecución del bien, especialmente cuando la interposición de recursos dilatorios por parte de la ejecutada prolonga excesivamente la emisión de la orden de remate.

La incorporación de este mecanismo contribuiría a restituir la naturaleza ejecutiva del proceso de ejecución de garantías y a garantizar una recuperación más eficiente del crédito garantizado.

MATERIALIZACIÓN DE LAS RECOMENDACIONES – PROPUESTA LEGISLATIVA

3.1 Modificación del artículo 1097 del Código Civil respecto de la regulación de la hipoteca

A partir del análisis realizado en la presente investigación sobre la problemática existente en los procesos de ejecución de garantías reales, se advierte la necesidad de introducir modificaciones en la regulación normativa vigente, con la finalidad de fortalecer la eficacia de este mecanismo jurídico y garantizar que cumpla adecuadamente su finalidad: asegurar el cumplimiento oportuno de las obligaciones garantizadas.

En este sentido, Caillaux (2019), en su investigación desarrollada en la Pontificia Universidad Católica del Perú, señala que el ordenamiento jurídico debe adaptarse a las dinámicas sociales y económicas mediante reformas que permitan mejorar la eficacia de los mecanismos de ejecución de garantías. El autor sostiene que resulta necesario introducir cambios estructurales en las normas procesales y sustantivas para garantizar mayor celeridad en la ejecución de las hipotecas y, de este modo, asegurar la efectividad del derecho del acreedor.

Actualmente, la regulación de la hipoteca se encuentra contenida en el artículo 1097 del Código Civil, el cual establece que mediante esta garantía se afecta un inmueble al cumplimiento de una obligación propia o de un tercero. Asimismo, la norma señala que la hipoteca no determina la desposesión del bien, limitándose a otorgar al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

Sin embargo, esta regulación genera en la práctica una limitación para el acreedor, pues el mantenimiento de la posesión del bien por parte del deudor durante todo el proceso judicial facilita la interposición de actos y recursos dilatorios que prolongan innecesariamente la ejecución de la garantía. Como consecuencia de ello, el acreedor solo puede optar por la adjudicación del bien luego de múltiples rondas de remate fallidas y tras un proceso judicial que puede extenderse durante varios años, lo cual desnaturaliza la finalidad de la garantía hipotecaria.

En atención a ello, la presente investigación propone la modificación del artículo 1097 del Código Civil, incorporando la posibilidad de desposesión del bien hipotecado en determinadas circunstancias procesales, a elección del acreedor ejecutante, con el propósito de fortalecer la eficacia de la garantía y evitar dilaciones innecesarias.

Texto vigente

Artículo 1097 – Noción de hipoteca

Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

Texto propuesto

Artículo 1097 – Noción de hipoteca

Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

La garantía otorga al acreedor los derechos de persecución y venta judicial del bien hipotecado. Asimismo, a elección del acreedor ejecutante, podrá disponerse la desposesión del bien dado en garantía una vez emitido el auto de vista que confirme la decisión judicial que declara fundada la demanda en el proceso de ejecución de garantías, con la finalidad de permitir su posterior adjudicación preferente a favor del acreedor.

3.2 Incorporación de la figura de ejecución anticipada en los procesos de ejecución de garantías reales en el artículo 679 del Código Procesal Civil

El Código Procesal Civil establece en su artículo 692 una limitación respecto de la posibilidad de trabar medidas cautelares sobre bienes distintos a aquellos que garantizan la obligación cuando existe una hipoteca constituida a favor del ejecutante. Esta disposición busca evitar la afectación innecesaria del patrimonio del deudor cuando existe un bien específico que respalda la obligación.

Sin embargo, la propuesta planteada en la presente investigación no contraviene dicha disposición, en la medida en que la medida sugerida recaería únicamente sobre el propio bien dado en garantía y no sobre otros bienes del deudor.

En ese contexto, se propone introducir en el Código Procesal Civil una figura procesal que permita al acreedor solicitar la ejecución anticipada de la decisión final en los procesos de ejecución de garantías reales, una vez que el órgano jurisdiccional de segunda instancia haya confirmado la resolución que declara fundada la demanda.

Esta medida permitiría al acreedor solicitar la adjudicación directa del bien hipotecado, evitando el procedimiento de remate judicial cuando este resulte innecesario o ineficiente. Asimismo, contribuiría a evitar la desactualización de las tasaciones y los retrasos derivados de las sucesivas rondas de remate, fortaleciendo la celeridad y eficacia del proceso ejecutivo.

Para ello se propone ampliar el ámbito de aplicación del artículo 679 del Código Procesal Civil, incorporando expresamente la posibilidad de ejecución anticipada en los procesos de ejecución de garantías reales.

Texto vigente

Artículo 679 – Desalojo

En los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por otro título que obligue la entrega, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final cuando el demandante acredite indubitadamente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien.

Texto propuesto

Artículo 679 – Ejecución anticipada de la futura decisión final

En los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por otro título que obligue la entrega, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final cuando el demandante acredite indubitadamente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien.

En los procesos de ejecución de garantías reales, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final cuando el auto de vista confirme la resolución que declara fundada la demanda de ejecución. En tal caso, el acreedor ejecutante podrá solicitar la adjudicación preferente del bien dado en garantía cuando no opte por la venta judicial mediante el procedimiento de remate.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alsina, H. (1956). Tratado teórico-práctico de derecho procesal civil y comercial. Segunda edición. Volumen V. Buenos Aires: EDIAR.
- Álvarez, J. (2015). *Derechos Reales*. Jurista Editores.
- Arrieta, A., y M. Luy. 2002. “Tiempo de Ejecución de Garantías y su Impacto en el Mercado Crediticio”. Lima, Perú: Superintendencia de Banca y Seguros (SBS).
- Avendaño, J. & Avendaño, F. (2017). *Derechos reales*. Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://doi.org/10.18800/9786123172305>
- Benavides, X. (2011). Extensión de la hipoteca en cuanto al crédito. En W. Gutiérrez, & M. Muro, Código Civil comentado (3ª ed., Vol. V). Lima, Perú: Gaceta Jurídica
- Banco Central de Reserva del Perú. (2017). Reporte de la estabilidad financiera. Lima: BCPR.
- Caillaux, J. (2019). *Algunos problemas en la ejecución judicial de la hipoteca y las eventuales alternativas de solución frente a la finalidad que se persigue* [Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/14740>
- Calamandrei, P. (1961). Estudios sobre el proceso civil. Traducción de Santiago Sentis Melendo. Buenos Aires: Editorial Bibliográfica Argentina.
- Calderón, C., & Eyzaguirre, H. (2003). *El mercado de crédito hipotecario de Perú*. Inter-American Development Bank.
- Castillo, M. & Chipana, J. (2015). *Las garantías sobre bienes muebles: comentarios críticos a la Ley de la Garantía Mobiliaria*. Gaceta Jurídica.
- Código Civil del Perú. (1984). Publicado el 24 de julio de 1984. Lima, Perú: Congreso de la República.
- Código Procesal Civil. (1993). *Decreto Legislativo N.º 768*. Congreso de la República del Perú.

- Congreso de la República del Perú. (2018). Ley N.º 30741: Ley que regula la hipoteca inversa. Diario Oficial El Peruano. <https://busquedas.elperuano.pe>
- Cruz, M. (2020). *Ejecución de Garantía Hipotecaria y su incidencia en el mercado* [Universidad Nacional de Tumbes]. <http://repositorio.untumbes.edu.pe/handle/20.500.12874/2648>
- González, N. (2016). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales*. Palestra Editores.
- Gutiérrez, R. (2020). *Análisis de la ejecución extrajudicial de la hipoteca inversa y las medidas de protección al deudor* [Universidad de San Martín de Porres]. <https://repositorio.usmp.edu.pe/handle/20.500.12727/7550>
- Hurtado, M. (2012). Proceso de Ejecución de Garantía Hipotecaria ¿La Cobertura de la Hipoteca tiene como Límite al Monto del Gravamen? *Revista Derecho & Sociedad*, (38), 132-137. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/13111>
- Ledesma, M. (2008). *Comentarios al Código Procesal Civil. Análisis artículo por artículo. Tomo III*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Mejorada, M. (2003). La ejecución de garantías reales: El momento de la verdad. *Revista Derecho & Sociedad* N°20, 267–274.
- Ortiz, L. (2018). *La etapa de ejecución forzada del proceso de ejecución de garantías hipotecarias en los Juzgados Comerciales de Lima*. [Universidad Cesar Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/33162>
- Pérez, Á. (1990). Garantía civil. Hipoteca, prenda y fianza. Bogotá. Revista Temis.
- Perla, E. (1972). Títulos ejecutivos. *Derecho PUCP*, (30), 160-168. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.197201.010>
- Rioja, A. (2014). *Derecho Procesal Civil – Teoría General – Doctrina – Jurisprudencia*. Adrus D&L Editores S.A.C.
- Ticona, V. (1996) *Análisis y comentarios al Código Procesal Civil*. Editor Grijley.

Valdez, J. A., & Arana, F. A. (2007). Apuntes sobre la extensión objetiva de la hipoteca y la oponibilidad de los actos de disposición sobre el bien hipotecado. *Revista Ius et veritas*, 35, 50–60.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12283>

Varsi, E., & Torres, M. (2019). Clasificación y tipología de la hipoteca. *Instituto Pacifico Doctrina Practica*, 171–191.

Varsi, E., & Torres, M. (2019). Características de la hipoteca. *Gaceta Civil & Procesal Civil* N°67, 159–174.

Varsi Rospigliosi, E. (2021). Hipoteca importancia de la institución durante la historia: eficiente instrumento del crédito. *Jurídica: Suplemento de Análisis Legal de El Peruano*, 13(779), 4-5.
<https://elperuano.pe/suplemento/juridica>

ANEXOS

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 1097 DEL CÓDIGO CIVIL y 679 DEL CODIGO PRROCESAL CIVIL PARA OPTIMIZAR LA EJECUCION DE GARANTIAS REALES Y REDUCIR LA DILACION PROCESAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La ejecución de garantías reales, particularmente la hipoteca, constituye un mecanismo jurídico clave para garantizar el cumplimiento de obligaciones crediticias. Sin embargo, en la práctica, el procedimiento de ejecución de garantías reales presenta demoras sustanciales debido a la utilización de mecanismos procesales dilatorios por parte del ejecutado, afectando gravemente el derecho del acreedor a recuperar oportunamente su acreencia.

Diversos estudios y tesis académicas han evidenciado que la lentitud en la ejecución judicial no solo desalienta la inversión y el otorgamiento de créditos, sino que también vulnera principios fundamentales como la tutela jurisdiccional efectiva y la seguridad jurídica.

En ese marco, se propone una modificación normativa a los artículos 1097° del Código Civil y 679° del Código Procesal civil, a fin de permitir la adjudicación anticipada del bien hipotecado mediante una medida cautelar, una vez confirmada en segunda instancia la pretensión del acreedor.

FORMULA LEGAL:

Artículo 1°. - Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto modificar el Código Civil con la finalidad de optimizar los procesos de ejecución de garantías reales, reduciendo las demoras procesales y garantizando mayor eficacia en la tutela del acreedor.

Artículo 2. Modificación del artículo 1097 del Código Civil

Modifícase los artículos 1097 ° del Código Procesal Civil y artículo 679 del Código Procesal Civil, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 1097.- Noción de hipoteca

Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

La garantía otorga al acreedor los derechos de persecución y venta judicial del bien hipotecado. Asimismo, a elección del acreedor ejecutante, podrá disponerse la desposesión del bien dado en garantía una vez emitido el auto de vista que confirme la decisión judicial que declara fundada la demanda en el proceso de ejecución de garantías, con la finalidad de permitir su posterior adjudicación preferente a favor del acreedor.”

“Artículo 679.- Del proceso de Desalojo y de Ejecución de Garantías Reales.

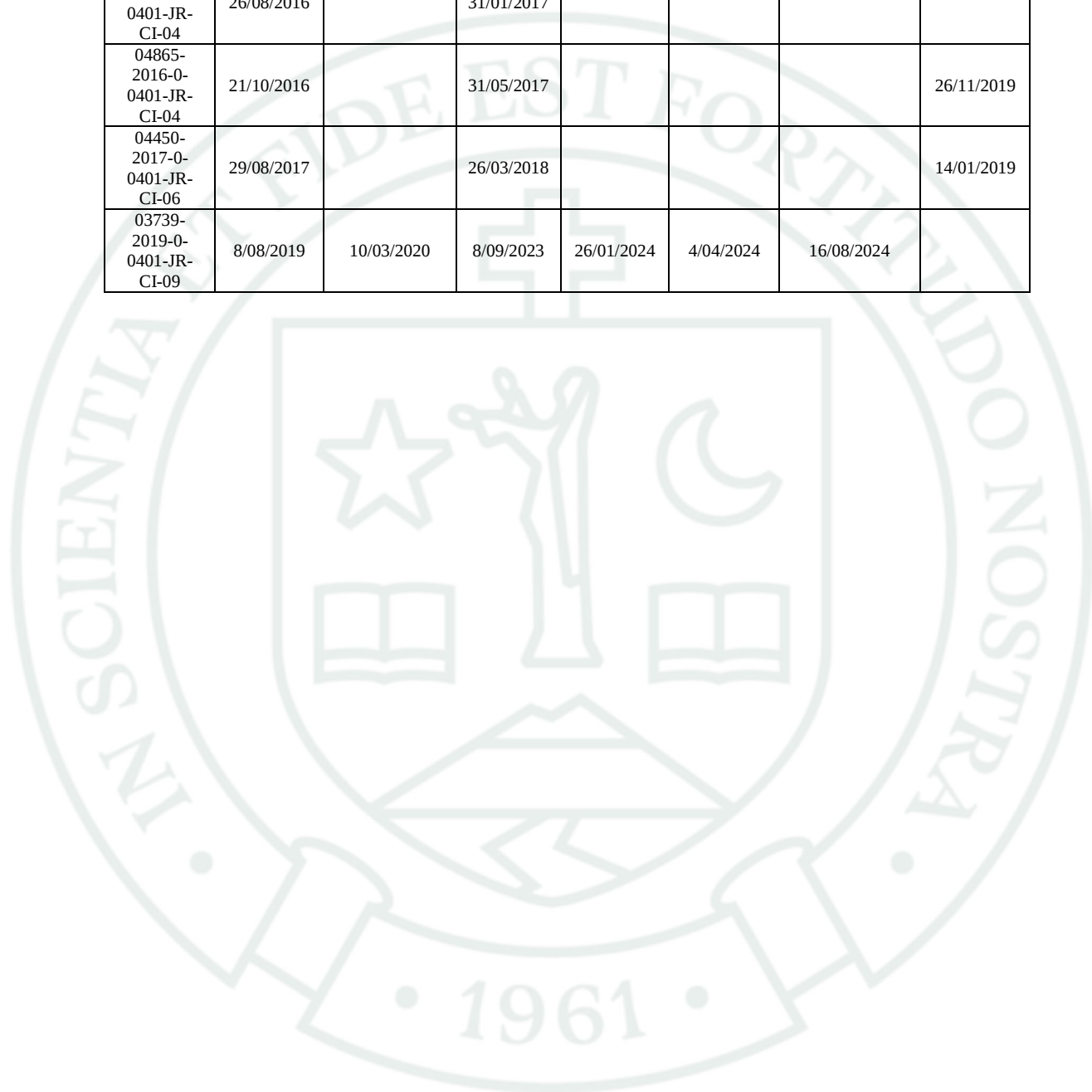
En los procesos de desalojo por vencimiento del plazo del contrato o por otro título que obligue la entrega, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final, cuando el demandante acredite indubitadamente el derecho a la restitución pretendida y el abandono del bien.

En los procesos de ejecución de garantías reales, procede la ejecución anticipada de la futura decisión final cuando el auto de vista confirme la resolución que declara fundada la demanda de ejecución. En tal caso, el acreedor ejecutante podrá solicitar la adjudicación preferente del bien dado en garantía cuando no opte por la venta judicial mediante el procedimiento de remate.

EXPEDIENTES JUDICIALES

Expediente	Demanda	Contradicción	Auto Final	Auto de Vista	Casación	Nombramiento de Peritos Tasadores	Remate
05453-2001-0-0401-JR-CI-04	25/09/2001	8/11/2001	28/10/2008	22/12/2010	12/01/2011	22/11/2011	
02051-2001-0-0401-JR-CI-03	19/04/2001	4/05/2001	24/10/2002	28/01/2005			
06377-2001-0-0401-JR-CI-09	23/11/2001	10/12/2001	3/07/2003	3/03/2015	24/03/2015	20/10/2016	5/07/2024
01491-2002-0-0401-JR-CI-01	2/04/2002	11/04/2002	22/09/2004	1/12/2005		17/12/2007	28/12/2008
00491-2003-0-0401-JR-CI-08	24/01/2003	2/04/2003	14/07/2003	28/06/2005			10/10/2006
08517-2005-0-0401-JR-CI-09	7/12/2005	06/01/2007 DENUNCIA CIVIL	17/09/2008	11/12/2009	28/01/2010	27/04/2011	
07213-2005-0-0401-JR-CI-04	11/10/2005	3/11/2005	19/07/2006	29/03/2009		6/12/2009	28/12/2009
04677-2010-0-0401-JR-CI-06	6/12/2010		28/06/2012				14/12/2012
00671-2011-0-0401-JR-CI-03	18/02/2011	24/03/2011					
01958-2013-0-0412-JM-CI-02	28/11/2013		13/05/2014				17/07/2015
08410-2014-0-0401-JR-CI-10	5/12/2014	29/01/2015	21/06/2016	15/05/2017	8/06/2017	11/07/2018	
07376-2014-0-0401-JR-CI-10	31/10/2014	21/03/2016	1/08/2016	10/04/2017	3/05/2017	9/08/2018	
07783-2014-0-0401-JR-CI-06	17/11/2014		27/09/2015				17/08/2016
05018-2015-0-0401-JR-CI-01	9/12/2015		11/07/2017				19/12/2017
03440-2015-0-0401-JR-CI-07	13/08/2015		26/07/2017	6/06/2018			
03782-2016-0-0401-JR-CI-03	26/08/2016		21/11/2016				21/03/2018

03794-2016-0-0401-JR-CI-05	26/08/2016		28/10/2016				4/06/2019
03795-2016-0-0401-JR-CI-02	26/08/2016	17/05/2017	24/05/2017	31/01/2018			
03800-2016-0-0401-JR-CI-04	26/08/2016		31/01/2017				
04865-2016-0-0401-JR-CI-04	21/10/2016		31/05/2017				26/11/2019
04450-2017-0-0401-JR-CI-06	29/08/2017		26/03/2018				14/01/2019
03739-2019-0-0401-JR-CI-09	8/08/2019	10/03/2020	8/09/2023	26/01/2024	4/04/2024	16/08/2024	



FICHA TÉCNICA Y GUIÓN: ENTREVISTA EN PROFUNDIDAD:

- A. Persona que entrevistar:
- B. Cargo:
- C. Objetivos de la entrevista: obtener información sobre la opinión de Jueces y especialistas judiciales sobre la actual regulación del proceso de Ejecución de Garantías regulado en artículo 720° del Código Procesal Civil
- D. Lugar y Duración: 30 minutos
- E. Tema:

Tema 1: Situación normativa actual del proceso de Ejecución de Garantías

Tema 2: Recomendaciones y/o Sugerencias

**Entrevista al Especialista _____ a cargo del _____ Juzgado _Civil_ de Arequipa.
Noviembre 2024.**

Estimado/a Doctor/a, agradezco el tiempo que ha dedicado en esta oportunidad para atender el presente tema relacionado con el proceso de Ejecución de Garantías. Su contribución será fundamental para el desarrollo de este instrumento de investigación, ya que la información basada en su experiencia y formación será trascendente para responder diversas cuestiones relacionadas a los factores concretos y abstractos que afectan en la ejecución rápida y eficaz del proceso de referencia, asegurarle que toda la información proporcionada será tratada con máxima confidencialidad y utilizada únicamente para fines de investigación. Es por ello que, requiero responda las siguientes preguntas:

1. ¿Podría contarnos un poco sobre su experiencia profesional en relación con los procesos de Ejecución de Garantías, regulado en el artículo 720° del Código Procesal Civil?

2. ¿Cuáles considera usted que son los principales problemas procesales del actual marco normativo del proceso de Ejecución de Garantías?

3. ¿Qué recomendaciones o modificaciones Usted realizaría a la actual regulación normativa del proceso de Ejecución de Garantías?

FICHA TÉCNICA Y GUIÓN: ENTREVISTA EN PROFUNDIDAD:

- A. Persona que entrevistar:
- B. Cargo:
- C. Objetivos de la entrevista: obtener información sobre la opinión de Jueces y especialistas judiciales sobre la actual regulación del proceso de Ejecución de Garantías regulado en artículo 720° del Código Procesal Civil
- D. Lugar y Duración: 30 minutos
- E. Tema:

Tema 1: Situación normativa actual del proceso de Ejecución de Garantías

Tema 2: Recomendaciones y/o Sugerencias

**Entrevista al Juez _____ a cargo del _____ Juzgado Civil _____ de Arequipa.
Noviembre 2024.**

Estimado/a Doctor/a, agradezco el tiempo que ha dedicado en esta oportunidad para atender el presente tema relacionado con el proceso de Ejecución de Garantías. Su contribución será fundamental para el desarrollo de este instrumento de investigación, ya que la información basada en su experiencia y formación será trascendente para responder diversas cuestiones relacionadas a los factores concretos y abstractos que afectan en la ejecución rápida y eficaz del proceso de referencia, asegurarle que toda la información proporcionada será tratada con máxima confidencialidad y utilizada únicamente para fines de investigación. Es por ello que, requiero responda las siguientes preguntas:

1. ¿Podría contarnos un poco sobre su experiencia profesional en relación con los procesos de Ejecución de Garantías, regulado en el artículo 720° del Código Procesal Civil?

2. ¿Cuáles considera usted que son los principales problemas procesales del actual marco normativo del proceso de Ejecución de Garantías?

3. ¿Qué recomendaciones o modificaciones Usted realizaría a la actual regulación normativa del proceso de Ejecución de Garantías?



Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Arequipa

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

Arequipa, 05 de Noviembre del 2024

PROVEIDO N° 001470-2024-P-CSJAR-PJ



Firma
Digital

Firmado digitalmente por DE LA
CUBA CHIRINOS Cesar Augusto FAU
20456310959 soft
Cargo: Presidente De La Csj De
Arequipa
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05.11.2024 15:08:48 -05:00

Asunto : SE COMISIONA A LA ADMINISTRACION DEL MODULO CIVIL DE LA CSJAR, A GESTIONAR LA APLICACIÓN DE ENTREVISTAS A MAGISTRADOS CON FINES ACADEMICOS (Srta. María Ángela Vizcardo Delgado – UCSM).

Referencia : EXPEDIENTE 024396-2024-ATDA-G
Solicitud S/N – Oficio N° 266-epg-2024

En atención a la solicitud presentada por la Srta. María Ángela Vizcardo Delgado, estudiante de Maestría por la UCSM, al amparo de la política institucional de impulsar la investigación jurídica; **SE DISPONE COMISIONAR:**

A la Administración del Módulo Civil de la Corte Superior de Justicia de Arequipa, a fin de realizar las gestiones necesarias previa evaluación de su despacho conforme a ley; en referencia a la aplicación de entrevistas a magistrados del Módulo Civil, ello para optar grado académico, debiendo remitir a presidencia la respuesta brindada a la solicitante para conocimiento (hoja de envío).

**SR. DR.
DE LA CUBA CHIRINOS
PRESIDENTE**

CDC/dee

