

REPOSITORIO ACADÉMICO UPC

Lineamientos para la venta del bien en proceso de ejecución de garantía mobiliaria en el Perú

Item Type	info:eu-repo/semantics/bachelorThesis
Authors	Echevarria Heredia, Gladys Elizabeth; Farro Sanchez, Jorge Armando
Publisher	Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC)
Rights	Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International; info:eu-repo/semantics/openAccess
Download date	28/04/2024 00:00:14
Item License	http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/
Link to Item	http://hdl.handle.net/10757/670858



UNIVERSIDAD PERUANA DE CIENCIAS APLICADAS

FACULTAD DE DERECHO

PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO

Lineamientos para la venta del bien en proceso de ejecución de garantía
mobiliaria en el Perú

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el título profesional de Abogado

AUTOR(ES)

Echevarria Heredia, Gladys Elizabeth	0009-0002-0362-4415
Farro Sanchez, Jorge Armando	0009-0004-2359-6588

ASESOR(ES)

Carlín Salazar, Sissy	0000-0002-7407-1296
-----------------------	---------------------

Lima, 13 de noviembre de 2023

DEDICATORIA

A toda la comunidad jurídica nacional, en especial a los especialistas en Derecho Civil y Registral, este trabajo es por y para ustedes. Ello con la esperanza que el presente trabajo permita fomentar conocimientos relevantes vinculados a las garantías, su ejecución e importancia en el contexto legal nacional.

AGRADECIMIENTOS

A nuestras madres, por amarnos infinitamente y guiarnos en todo momento hasta el día de hoy.

A nuestros familiares, por confiar en nosotros y confiar en nuestro crecimiento tanto personal como académico.

Y a todas aquellas personas que creyeron en nosotros pues ellos nos han dado el impulso para seguir adelante, brindándonos ánimos y apoyo incondicional durante toda nuestra etapa como estudiantes universitarios.

RESUMEN

El presente trabajo de suficiencia profesional desarrolla un análisis respecto a la importancia de las garantías en el Perú y su ejecución conforme la legislación vigente dictamina; específicamente en el caso de las garantías mobiliarias extrajudiciales. Todo ello en el marco de la normativa aplicable de la materia.

Para ello, se considera que el valor de un bien varía conforme transcurre el tiempo; motivo por el cual la tasación es una herramienta necesaria a fin de establecer con exactitud el precio de un objeto determinado, especialmente si éste pasará a ser vendido y posteriormente registrado como consecuencia de su entrega en garantía extrajudicial (como lo es la prenda).

En ese sentido y con el objetivo de analizar a cabalidad la figura legal seleccionada, se procederá a analizar la Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT y sus Resoluciones sustentatorias; ello toda vez que la primera resolución mencionada estableció un precedente de observancia obligatoria en materia de garantías mobiliarias extrajudiciales.

Por tanto, mediante un análisis doctrinal y jurisprudencial en materia civil, este trabajo pretende fomentar una mejor comprensión de la figura legal analizada y, con ello, entender la relevancia de la Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT en calidad de precedente de observancia obligatoria.

Palabras clave: Garantías; Garantía Mobiliaria; Ejecución de Garantías; Prenda; Hipoteca; Valor del bien; Variación de Precios.

“Guidelines for the sale goods in the process of foreclosure of chattel collateral in Peru”.

ABSTRACT

The present work of professional sufficiency develops an analysis regarding the importance of guarantees in Peru and their execution according to the current legislation; specifically, in the case of extrajudicial collateral. All this within the framework of the applicable regulations on the matter.

For this purpose, it is considered that the value of a good varies as time goes by; reason for which the appraisal is a necessary tool in order to accurately establish the price of a certain object, especially if it will be sold and subsequently registered as a consequence of its delivery as extrajudicial collateral (such as a pledge).

In this sense and in order to fully analyze the selected legal figure, we will proceed to analyze Resolution No. 210-2023-SUNARP/PT and its supporting Resolutions, since the first mentioned resolution established a precedent of mandatory observance in the matter of extrajudicial collateral.

Therefore, by means of a doctrinal and jurisprudential analysis in civil matters, this work intends to promote a better understanding of the legal figure analyzed and, thus, to understand the relevance of Resolution No. 210-2023-SUNARP/PT as a precedent of mandatory observance.

Keywords: Collateral; Chattel Collateral; Enforcement of Collateral; Pledge; Mortgage; Value of the Property; Price Variation.

u201713275_Farro Sanchez Jorge Armando_Lineamientos para la venta del bien en proceso de ejecución de garantía mobiliaria en el Perú

INFORME DE ORIGINALIDAD

18%	18%	1%	1%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	idoc.pub Fuente de Internet	7%
2	derechosrealesuancv.blogspot.com Fuente de Internet	3%
3	lpderecho.pe Fuente de Internet	3%
4	revistas.pucp.edu.pe Fuente de Internet	2%
5	www.dirittofallimentaresocieta.it Fuente de Internet	1%
6	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 25 (2009)", Brill, 2013 Publicación	1%

3.1. ANÁLISIS DE LA CASUÍSTICA SELECCIONADA.....	25
3.1.1. Sobre las Resoluciones No. 210-2023-SUNARP/PT, 478-2023-SUNARP-TR y 1475-2023-SUNARP-TR.....	25
3.2. CRÍTICA Y OPINIÓN.....	26
3.2.1. Opinión respecto a la Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT como precedente vinculante.....	26
3.2.2. Propuestas de solución para una mejor aplicación Resolución No. 210-2023- SUNARP/PT.....	27
CONCLUSIONES.....	29
REFERENCIAS.....	30

LISTA DE SIGLAS

CC: Código Civil

CPC: Código Procesal Civil

TR: Tribunal Registral

INTRODUCCIÓN

En primer lugar, el tema del presente trabajo de investigación radica en evaluar la importancia de las garantías mobiliarias y su respectiva ejecución conforme al Precedente de Observancia Obligatoria emitido por el Tribunal Registral mediante Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT. Todo ello en el marco de la legislación de la materia vigente.

En segundo lugar, y en aras de comprender a detalle el tema seleccionado, debe aclararse la importancia del valor de un bien y su variación a lo largo del tiempo. Al respecto, y tal como es conocido, un bien en un punto en el tiempo (al igual que el dinero) tiene un precio determinado; precio que claramente considera su utilidad, calidad, el precio de mercado, entre otras variantes. Sin embargo, dichos valores cambian en un lapso de tiempo posterior, creciendo o decreciendo; ello a causas de los factores previamente mencionados. Entonces, nos preguntamos ¿Cómo podemos saber el valor real de un bien en un periodo posterior a su compra o venta?

Para ello, resulta clave la tasación del objeto en cuestión; ello con la finalidad de establecer un valor real acorde a mercado y a la realidad que la población experimenta en un momento determinado. Pero, y si dicho bien necesita ser entregado en garantía ¿será necesario que también sea tasado para evitar contingencias futuras al momento de la venta del objeto y su posterior registro? La respuesta ante ello es afirmativa toda vez que la tasación permitirá conocer un precio correcto de un bien en un momento específico.

En segundo lugar, tomando en cuenta lo explicado en los párrafos precedentes y con el objeto de desarrollar el tema seleccionado, en el presente trabajo estará dividido en tres capítulos los cuales permitirán conocer lo siguiente:

- La realidad actual respecto a las garantías reales en nuestro país, desde su historia hasta su regulación vigente.

- Un análisis del Precedente de Observancia Obligatoria emitido por el Tribunal Registral a través de la Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT, así como de las resoluciones que lo sustentan.
- Un análisis crítico y de propuestas de mejora respecto a la citada Resolución a fin de coadyuvar a una mejor ejecución de las garantías mobiliarias extrajudiciales en nuestro país.

Finalmente, opinamos que el presente trabajo ayudará a comprender mejor la figura legal que procederemos a examinar y, con ello, permitirá una mejor aplicación del mismo en aras de fomentar su estudio y análisis.

CAPÍTULO I: LA JURISPRUDENCIA EN MATERIA DE GARANTÍAS REALES

En primera instancia, la jurisprudencia respecto del tópico de garantías reales es emitido por el TR. Bajo dicho contexto, tenemos que dicho Tribunal es la autoridad pertinente que establece, mediante sus Resoluciones, precedentes de observancia obligatoria; documentos los cuales deberán ser revisados de modo irrecusable por las autoridades registrales, notarías, entidades financieras y todo aquel agente que tenga interés en algún procedimiento registral.

Considerando ello, procederemos a analizar la casuística seleccionada para este trabajo.

1.1. Casuística sobre garantías reales

Al respecto, la jurisprudencia seleccionada fue (i) la Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT emitida por el presidente del TR de fecha 11 de setiembre del presente año y (ii) sus Resoluciones sustentatorias, las cuales son las Resoluciones Nos. 478-2023-SUNARP-TR y 1425-2023-SUNARP-TR

1.1.1. Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT

Al respecto, la Presidencia del TR mediante Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT emitido el 11 de setiembre de los corrientes estableció un nuevo precedente vinculante respecto a las garantías mobiliarias; garantías que claramente se vinculan a las garantías reales. Así, dicha Resolución en su Anexo – Precedente aprobado en el CCLXXVIII Pleno del TR establece lo siguiente:

VENTA DEL BIEN EN EJECUCIÓN DE GARANTÍA MOBILIARIA. El precio mínimo de la venta del bien, en ejecución extrajudicial de garantía mobiliaria, puede ser determinado teniendo en cuenta su valor comercial al tiempo de la venta, aun cuando las partes hayan fijado una valorización distinta en el acto constitutivo. Criterio sustentado en las Resoluciones N° 478-2023-SUNARP-TR y N° 1425-2023-SUNARP-TR y el análisis del presente pleno (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos [SUNARP], 2023, p. 2).

A partir de la cita indicada en las líneas precedentes, podemos advertir que la nueva regla registral es la siguiente: sin perjuicio (i) precio que el bien pudo tener en su momento al momento de su venta y (ii) del precio que fue pactado por las partes, dicho precio será establecido considerando el precio del bien al momento en el cual éste será ejecutado.

En ese sentido, resulta importante destacar lo siguiente respecto al citado precedente:

- La garantía abordada es una de carácter extrajudicial.
- La motivación de dicha Resolución se basa en los argumentos esbozados en las Resoluciones No. 478-2023-SUNARP-TR y No. 1425-2023-SUNARP-TR.

Así, resulta evidente que el precedente registral bajo análisis solo será aplicado en garantías reales de prenda (al ser de ejecución extrajudicial), ello en primer término. De este modo, teniendo en cuenta nuestra primera conclusión en esta sección, resulta conveniente analizar los términos dispuestos en las Resoluciones No. 478-2023-SUNARP-TR y No. 1425-2023-SUNARP-TR; documentos que fundamentaron la emisión del precedente vinculante previamente citado.

1.1.2. Resolución No. 1425-2023-SUNARP-TR

Respecto del presente caso, este refirió a la venta de un bien mueble (vehículo) el cual, en principio y según Parte Notarial Electrónico que contenía el Acta No. 1243, el precio de venta de dicho bien fue de nueve mil dólares (US\$ 9,000.00); precio contrario a lo establecido en la Escritura Pública de Constitución de Garantía Mobiliaria No. 163 en el cual se estableció que el valor del bien ascendía a cuarenta y cinco mil dólares (US\$ 45,000.00). Fue por ello que el registrador público del Registro de Propiedad Vehicular de Piura denegó la inscripción del caso y bien hecho por el solicitante formulando la tacha señalada a raíz de una incompatibilidad entre los precios consignados en los documentos notariales mencionados.

Bajo dicho escenario, el TR mediante su Resolución No. 1425-2023-SUNARP-TR determinó que la cuestión a determinar era la siguiente:

Si el precio mínimo de la venta del bien, en ejecución extrajudicial de garantía mobiliaria, debe ser determinado teniendo en cuenta solo el valor del bien mueble pactado por las partes al momento de celebrar el acto constitutivo (SUNARP, 2023, p.3).

En ese sentido, según el criterio del referido Tribunal la tacha sustantiva formulada por el registrador debe ser revocada. Ello dada las siguientes razones:

- El precio de un bien cambia a lo largo del tiempo, considerando diversos factores (como el mercado, su permanencia en el tiempo, entre otros factores).
- Al pasar el tiempo, el valor del bien también se pierde toda vez que su utilidad y durabilidad también varían.
- Con el transcurrir del tiempo y si es necesario que un bien sea registrado producto de una transacción, éste debe ser tasado a fin de saber su verdadero valor al tiempo en el cual el acuerdo entre las partes se concrete.
- No constituye causal de nulidad efectuar la venta del bien en cuestión pues su valor de venta (esto fue, nueve mil dólares) es superior a las dos terceras partes de la nueva valorización del vehículo, conforme a los datos y tasación efectuados.

De este modo, se concluye que el criterio que actualmente es considerado precedente registral de observación obligatoria¹ contempla la premisa que un bien cambiará su valor a lo largo del tiempo y, por ende, su venta y registro de la misma (en caso sea necesario) tomará como precio a considerar el más actualizado previa tasación.

1.1.3. Resolución No. 478-2023-SUNARP-TR

Con relación a este caso, el presente se relaciona a la venta de un bien mueble (vehículo) el cual, según el Acta No. 1759, su precio de venta fue de cinco mil seiscientos cincuenta dólares (US\$ 5,650.00); precio que, según se refiere, es inferior a las 2/3 partes del valor pactado inicialmente, esto fue, cuarenta y nueve mil doscientos cincuenta y nueve soles con veinte centavos –al tipo de cambio del momento– (S/ 49,259.20).

¹ Esto es, Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT.

Ante ello, el TR mediante su Resolución No. 478-2023-SUNARP-TR estableció que la cuestión a analizar era la siguiente:

Si el precio mínimo de la venta del bien, en ejecución extrajudicial de garantía mobiliaria, debe ser determinado teniendo en cuenta solo el valor del bien mueble pactado por las partes al momento de celebrar el acto constitutivo (SUNARP, 2023, p.3).

Bajo dicho escenario, el mencionado Tribunal revocó la tacha sustantiva formulada por el registrador por los siguientes fundamentos:

- El precio de un bien varía con el paso del tiempo, considerando diversos factores (como el precio de mercado, su durabilidad en el tiempo, su empleabilidad o utilidad, entre otros factores).
- Con el transcurrir del tiempo y si en caso el bien que será vendido será registrado, éste debe ser necesariamente tasado con el objeto de determinar su valor real al tiempo en el cual la transacción se concrete.
- Con el transcurso del tiempo, el valor del bien se perderá toda vez que su utilidad cambia.
- La nueva valorización del vehículo no puede ser cuestionado dado que la tasación efectuada sobre el bien materia de cuestionamiento fue un procedimiento correcto conforme a la norma aplicable a la materia.

De este modo, se colige nuevamente que el criterio adoptado por el TR respecto al precedente registral de observación obligatoria² contempla la premisa que comentamos en la sección anterior: el valor de un bien siempre variará con el paso del tiempo; en consecuencia, su venta y posterior registro tomarán en cuenta el precio más actualizado previa tasación a fin de realizar un acto probo.

Por consiguiente, queda en evidencia que para el TR el valor de un bien siempre cambiará a lo largo del tiempo; motivo por el cual, en caso se desee su ejecución como parte de una

² Esto es, Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT.

garantía mobiliaria en prenda, será necesario una tasación obligatoria. Ello pues el precio de un bien será distinto al pactar que al vender o ejecutar la garantía, máxime si ha pasado un tiempo prudencial desde la primera acción realizada (pacto) hasta su venta y registro posterior.

Finalmente, habiendo conseguido el objetivo de este segundo capítulo, procederemos a exponer nuestra opinión respecto a la ejecución de la garantía mobiliaria bajo el enfoque de garantía en prenda con el objeto de sugerir cambios en la normativa aplicable a la materia.

CAPÍTULO II: LAS GARANTÍAS REALES EN EL PERÚ: UNA BREVE MIRADA A SU APLICACIÓN EN EL PERÚ

En principio, la figura legal denominada garantías reales no contaba con una regulación específica y/o completa por casi aproximadamente un siglo de historia legal. A mayor detalle, la mencionada figura se encontraba dispersa en otros cuerpos legales (como lo fue en la Ley del Banco Hipotecario de 1889 o la Ley de Bancos de 1931) o incluido como figura adjunta en lo que fue denominado prenda mercantil. En cualquier caso, la garantía real como noción legal no se encontraba debidamente reglamentada en la legislación nacional, generando con ello diversos problemas en cuanto a su comprensión e impidiendo su correcta aplicación.

No obstante, no fue hasta la publicación del Código Procesal Civil en el año 1993 que tal situación cambió. Ello pues, con la entrada en vigencia de este nuevo cuerpo legal, se pudo suplir muchos de los vacíos conceptuales y procedimentales respecto a la figura legal analizada; al punto de concluir la siguiente premisa: muchos de los problemas respecto a la correcta aplicabilidad de una garantía real fueron superadas. Pero, como lo veremos a lo largo de la presente sección (y trabajo), existen aún algunas falencias que corregir; situaciones que permitirán no sólo entender a cabalidad qué es una garantía real, sino comprender el modo en el cual éstos pueden ser ejecutados bajo la normativa vigente.

2.1. La garantía real a lo largo de la historia legal nacional

Como bien fue indicado en los párrafos introductorios del presente capítulo, la garantía real como figura jurídica no se encontraba del todo reglamentada en la normativa legal peruana por muchas décadas, encontrándose su inclusión (de modo apartado) en cuerpos legales diversos o incluidos de modo somero en algún otro concepto legal. Sin embargo, todo ello cambió con la publicación del Código Procesal Civil en 1993; hecho que, sin duda, permitió efectuar una mayor y mejor regulación del presente tema bajo estudio. Bajo dicho escenario, corresponde entonces detallar un poco de la historia de las garantías reales como concepto jurídico en aras de entender su manejo actual.

2.1.1. Periodo 1880 – 1992: la incipiente reglamentación de las Garantías Reales

Sobre el particular, podemos apreciar que la garantía real –como concepto legal y tal como lo conocemos en la actualidad– se encontraba regulado inicialmente y de modo superficial en algunos cuerpos legales de la época. Así, y a modo de breve recapitulación, tenemos los siguientes datos histórico – legales:

- a. La figura legal de garantía real se encontró inicialmente reglamentada en la Ley de Bancos Hipotecarios de 1889 de un modo extremadamente sucinto.

A mayor abundamiento, según afirma Ariano (2016, p. 85) la referida Ley establecía que los bancos hipotecarios³, cuando advertían alguna clase de incumplimiento por parte de quien era prestatario, tenían la absoluta facultad de llevar a cabo un procedimiento ad hoc mediante el cual la entidad bancaria en cuestión podía efectuar un remate del bien que, en ese instante, se encontraba hipotecado. No obstante, ello es importante entender que la figura bajo análisis aún no se encontraba concebida como tal ni mucho menos era conocida bajo el término denominado garantía real.

Considerando ello, resulta claro que para la mencionada Ley de Bancos de 1889 marcaba un precedente relevante respecto a las garantías reales como procedimiento; no obstante, para ese momento aún no se tenía una definición clara sobre dicha figura legal (o al menos no era conocida como tal en su aplicación).

- b. Luego, dicha Ley sirvió como canon para la emisión de la Ley No. 6126 del año 1928. Bajo dicho cuerpo legal se generó “*un procedimiento de realización extrajudicial de hipoteca a favor ya no de una categoría de bancos sino de uno en particular: el Banco Hipotecario del Perú, encargado justamente de centralizar los préstamos hipotecarios a largo plazo y la emisión de cédulas hipotecarias*” (Ariano, 2016, p. 85).

³ Cabe indicar que un banco hipotecario era aquel que emitía cédulas hipotecarias para, posteriormente, ingresarlas en el mercado. De este modo, según señala Ariano (2016, p. 85) las hipotecas constituidas avalaban el pago de las cédulas que fueron colocadas; hecho que sustentaba la presencia de un procedimiento ad hoc para aquellos casos en los cuales era necesario su ejecución.

Ahora bien, el Banco Hipotecario del Perú a fin de efectuar la ejecución de una hipoteca, debía considerar lo siguiente:

(...), los contratos de préstamo debían otorgarse por escritura pública, en la que se debía consignar:

1. la cantidad dada en préstamo;
2. la forma de amortización de intereses; y
3. la facultad concedida al Banco para proceder “por si y sin forma de juicio a la venta de la propiedad hipotecaria y al otorgamiento de la escritura de venta al comprador (art. 52) (Ariano, 2016, p.85).

Sin embargo, si bien dicha normativa estableció un cierto grado de avance respecto al tema bajo estudio, quedó aún en evidencia que la garantía real aún no se encontraba definida como tal en la normativa nacional de la materia.

Pese a ello, resulta importante destacar que la presente norma sirvió como pilar para la emisión de normas variadas relacionadas a la conocida banca estatal de fomento; que tuvo como objeto “*promover el desarrollo en los diversos sectores económicos del país*” (Ariano, 2016, p. 86).

- c. Posteriormente, la situación de la mencionada figura jurídica cambiaría luego de 1981. Ello pues, según indica Ariano (2016, p. 86) fueron emitidos diversos Decretos Legislativos los cuales no sólo presentaba una regulación más detallada al modo en el cual las garantías reales podían ejecutarse, sino establecieron una definición cercana sobre el concepto de garantía per se.

Así, tenemos que, a partir de la década del 80, las garantías reales y su respectiva ejecución se encontraban plasmadas en normas formuladas por el Banco Agrario del Perú, el Banco de Vivienda del Perú y el Banco Industrial del Perú; solo por citar algunas entidades bancarias.

- d. Para el año 1988, “(...) el Decreto Legislativo No. 495, (...), de creación del Registro de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares, Hipoteca Popular y Seguro de Crédito, se introdujeron unas normas relativas a la “*ejecución extrajudicial y judicial de la*

hipoteca prevista en el Código Civil y de la hipoteca popular” (art. 32)” Ariano (2016, p. 88).

Así, se tuvo lo siguiente:

(...) el D. Leg. 495 estableció dos procedimientos de ejecución de la hipoteca: uno extrajudicial (arts. 33 a 37) y otro judicial (arts. 38 a 43). El primero requería pacto expreso entre las partes, y se basó en la técnica del otorgamiento de poder expreso e irrevocable a un tercero, a fin de que, en caso de incumplimiento, procediera a la venta del bien hipotecado. El segundo estaba previsto para que funcionara subsidiariamente solo a falta de pacto de realización extrajudicial o cuando no se lograra vender extrajudicialmente el bien en el plazo de 30 días de comunicado el deudor de que se iba a proceder a la venta del bien (Ariano, 2016, p. 88).

- e. Finalmente, en el año 1991 fue emitido el Decreto Legislativo No. 637 – Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y de Seguros. En dicha normativa fueron introducidos los conceptos relacionados a la banca múltiple: concepto que eliminó la diferencia existente entre la banca comercial y la sectorial, brindando la oportunidad a que cualquier banco pueda otorgar préstamos a largo plazo con una garantía hipotecaria (Ariano, 2016, p. 89).

Cabe indicarse que, según señala Ariano (2016, p. 89), la presente norma es un hito importante en el ámbito bancario – legal toda vez que (i) precede a la publicación del Código Procesal Civil en 1993 y (ii) los conceptos bajo análisis podrían ser aplicados en todas las empresas financieras y bancarias en general⁴.

2.1.2. Periodo 1993 a la actualidad: los cambios en la regulación de las Garantías Reales

Considerando entonces el marco histórico – legal previamente comentado, en el año 1993 las dudas, conjeturas y/o contradicciones conceptuales respecto a las garantías reales fueron suprimidas; ello gracias a la publicación del CPC.

⁴ Ello pues, como se indicó en el párrafo precedente, dada la supresión de diferencias entre banca comercial y sectorial; hecho que no permitía homogenizar correctamente el concepto de garantía real en el país.

A mayor detalle, la aparición del CPC en el ámbito jurídico nacional marcó un hito de actualización respecto a los diversos procedimientos legales en diversas materias, no siendo el ámbito de garantías una excepción. Así, dicho Código en su Primera Disposición Derogatoria indicó expresamente lo siguiente:

Quedan derogados:

[...]

5. El Decreto Legislativo 215;

6. Quedan igualmente derogadas las normas que establezcan procedimientos preferentes o especiales para el pago de obligaciones o para la ejecución judicial de garantías.

Dichos procedimientos se tramitarán conforme al proceso específico regulado en este Código (...)" (Ariano, 2016, p. 91).

Y, a ello, se sumaron las Disposiciones Modificadorias las cuales hicieron variar el texto del artículo 1069° del CC.

De este modo, resulta claro que la promulgación del CPC permitió que diversos cambios relevantes sean introducidos en el ámbito de las garantías legales, estableciéndose no sólo un concepto de dicho término sino, a su vez, un procedimiento fijo por el cual las entidades pueden guiarse en aras de efectuar una correcta ejecución de tales garantías. Así, tenemos lo siguiente:

(...) el CPC 1993 derogó todas las leyes reseñadas en las secciones anteriores, introduciendo, por primera vez en nuestra historia procesal un procedimiento específico para la ejecución de garantías reales, procedimiento a su vez, general, esto es abierto a todos los acreedores de tal forma garantizados (Ariano, 2016, p. 92).

2.2. La Garantía Real y su aplicación según la legislación nacional

En principio y tal como fue explicado en líneas precedentes, el concepto de garantía real fue finalmente conceptualizado y recapitulado en los actuales CC y CPC. En ese sentido, tenemos que ambos cuerpos legales establecen de modo ordenado tanto la definición como aplicación

de dicha figura legal. Así, considerando ello, en la presente sección procederemos a establecer cuál es la regulación vigente de la figura legal bajo estudio y su aplicabilidad en el contexto actual.

2.2.1. La Garantía Real como concepto legal

Al respecto, debe entenderse que el término denominado garantía posee una definición estándar. Así, se tiene lo siguiente respecto al concepto de garantía real:

La definición tradicional de las garantías señala que es un “derecho de realización sobre un bien ajeno”. En consecuencia, las garantías tradicionales son la prenda y la hipoteca, las cuales pueden implicar o no la desposesión del bien por parte del garante. En ningún caso se contempla la posibilidad de perder la propiedad de los bienes gravados, salvo en caso que se ejecute la garantía naturalmente. Sería absurdo pensar que un garante podría dar en garantía un bien ajeno, un bien que se encuentre fuera de su patrimonio (Franco, 2005, p. 124).

De este modo, queda claro que una garantía posee las siguientes características:

- Es un derecho que existe sobre un bien ajeno.
- Visto bajo una óptica clásica, las garantías tradicionales son la prenda y la hipoteca.
- Un bien gravado podrá perderse siempre que su garantía se pierda.
- Un garante sólo puede dar como bien en garantía aquel que le pertenece y será otro quien lo ejecute en caso la obligación pactada entre las partes no se cumpla.

Ahora bien, en cuanto a una garantía real, se dice que tiene como función “(...) *la de asegurar e inmunizar frente a toda pretensión patrimonial, incluso personal, le derecho del acreedor*” (Veiga, 2021, p.5). Además, como bien señala Veiga (2021, p. 6) “*la clave y la fuerza de la garantía no es hacerlo frente al deudor, sino frente al resto de acreedores tenedores de un conflicto de interés con el acreedor prendario o hipotecario*”.

De este modo y teniendo en cuenta las afirmaciones descritas por los autores previos, una garantía real es aquel tipo de garantía que implica un derecho de ejecución sobre un bien que pertenece a otro agente y que se encuentra en un posible litigio; bien que sólo podrá ser

ejecutado siempre que éste cumpla con ciertas formalidades conforme disponga la legislación aplicable de la materia.

Ahora bien, teniendo en cuenta el concepto esbozado, procederemos a señalar cómo las garantías reales se encuentran reguladas en el Código Procesal Civil, específicamente al momento de su ejecución.

2.2.2. El proceso de ejecución de una Garantía Real según el Código Civil y Código Procesal Civil

Sobre el particular, tenemos que la ejecución de todas las garantías reales (a excepción de la (i) hipoteca del Título de Crédito Hipotecario Negociable, (ii) las Prendas del registro fiscal de ventas a plazos y (iii) el Warrant) siguen las reglas establecidas en el CC (Mejorada, 2003, p. 268).

En esa línea, Mejorada (2003, p. 268) afirma que las garantías reales más relevantes son la prenda y la hipoteca, las cuales poseen dinámicas diferentes respecto a su ejecución; ello toda vez que el acreedor de una prenda tendrá a su favor una ejecución extrajudicial, al contrario del acreedor de una hipoteca el cual irá a juicio obligatoriamente.

Bajo dicho escenario, se entiende pues que una prenda se continúa (...) la tradición de que en esta garantía el acreedor puede vender directamente el bien. No hay en la consagración de la ejecución extrajudicial de la prenda una decisión premeditada sobre las bondades de dicho mecanismo, sino más bien, como ocurre en varias partes del Código Civil, la continuación de un tratamiento histórico de la institución jurídica. Admitir la ejecución extrajudicial de la prenda es saludable (Mejorada, 2003, p. 271).

Por otra parte, la hipoteca se encuentra regulada también en el CC, con la salvedad que su ejecución es exclusivamente judicial. Así, según indica Mejorada (2003, p. 273) *“Al igual que la prenda significa que el bien se debe vender para hacer líquido su valor y pagar la obligación garantizada”*.

Incluso, resulta importante reconocer la siguiente característica (muy criticada) de la hipoteca:

La ejecución judicial de la hipoteca está prevista en los artículos 720 al 748 del Código Procesal Civil. Estas normas describen el proceso judicial que debe seguir el acreedor. A pesar que este proceso se presenta en la letra como un trámite expeditivo, en los hechos el promedio de duración alcanza los 18 meses (Mejorada, 2003, p. 273).

Por consiguiente, a partir de los conceptos señalados, resulta claro que nos encontramos frente a lo siguiente:

- Entre las garantías reales más importantes tenemos a la prenda y a la hipoteca; ello pues la retención y la anticresis, pese a ser garantías reales, poseen una dinámica diferente durante su modo de trato y ejecución.
- La prenda se caracteriza por ser de ejecución extrajudicial y se encuentra regulado en los artículos 1055 al 1090 del CC y en el 692 del CPC.
- La hipoteca se distingue de la prenda respecto a su modo de ejecución; ello toda vez que su realización implica necesariamente el reclamo bajo juicio.
- La hipoteca se encuentra regulado en los artículos 1097 al 1122 del CC y del 720 al 748 del CPC.

No obstante, y pese a la regulación respecto al presente tema, queda en evidencia que, desafortunadamente el modo de ejecución de ambas garantías es polémico y cuestionable. Al respecto, tenemos lo siguiente:

(...) El hecho que el bien comprendido en una y otra garantía tenga diferente naturaleza no es razón para diferenciar en la ejecución. (...) Si el mecanismo de ejecución expresara la decisión de proteger al deudor, tendría que ser igual en todas las garantías reales, pues no hay justificación para proteger a los deudores de una garantía y no a los de la otra (Mejorada, 2003, p. 268 – 269).

Cabe indicar que nosotros nos adherimos a la posición expresada por Mejorada respecto a la crítica efectuada por dicho autor en el párrafo precedente; punto de vista que ampliaremos posteriormente en el presente trabajo.

Finalmente, y considerando todo lo dicho hasta el momento, el propósito de este capítulo ha sido cumplido. Ahora bien, en el siguiente capítulo abordaremos los casos concretos que permitan analizar la ejecución de las garantías reales según la legislación de la materia vigente.

CAPÍTULO III: EVALUACIÓN Y CRÍTICA DEL CASO EVALUADO

En el presente capítulo expondremos nuestra opinión respecto al caso seleccionado con el objetivo de establecer un punto crítico y propuesta de mejora respecto a la ejecución de garantías mobiliarias en nuestro país.

3.1. Análisis de la Casuística Seleccionada

Al respecto y tal como fue indicado en los capítulos previos, el presente trabajo versó sobre el análisis de la Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT, la cual sustentó su criterio en las Resoluciones Nos. 478-2023-SUNARP-TR y 1475-2023-SUNARP-TR, las cuales establecieron un precedente respecto a la ejecución de garantías extrajudiciales de carácter mobiliario, esto es, garantía en prenda. Así, tenemos lo siguiente:

3.1.1. Sobre la Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT, cuyo criterio se sustenta en las resoluciones No. 478-2023-SUNARP-TR y No.1475-2023-SUNARP-TR

Como bien fue explicado con anterioridad, la Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT emitida por la Presidencia del TR estableció un precedente de observancia obligatoria mediante el cual se determinó lo siguiente: el valor de un bien variará a lo largo del tiempo; motivo por el cual, sin perjuicio del precio pactado entre las partes o el valor que tenga inicialmente el bien en cuestión, su venta e inscripción posteriores siempre se efectuará considerando el precio del referido bien en el mercado actual.

Ello claramente condice con la idea de que un bien (mobiliario para estos efectos) tendrá necesariamente un valor distinto conforme el tiempo transcurra. Dicha situación es válida toda vez que son diversos los factores que permiten un cambio en el precio del bien per se tales como los “(...) *factores económicos y financieros que podrían aumentar o disminuir el valor, y cuando se consigue igualdad entre el valor presente y el valor futuro*” (Mairena, 2020, p. 29) –tal como sucede también con el dinero–.

Así, resulta evidente que tales factores hacen que un bien pueda ganar o perder mayor valor; motivo por el cual, si se pretende realizar una inscripción de dicho bien a causa de entregarlo en garantía, es claro que (obligatoriamente) dicho objeto tendrá que pasar por un proceso de tasación a fin que su valor sea el verdadero; ello totalmente independiente si existió o no un acuerdo entre las partes que haya establecido que el valor de un objeto sea único a lo largo del tiempo.

Por otra parte, las Resoluciones que fundamentan a la Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT⁵ establecen la importancia del comprender que el valor de un bien variará conforme el tiempo transcurra, determinándose la importancia de la tasación como marco obligatorio para determinar el valor real de un bien.

En ese sentido, queda claro que el precedente de observancia obligatoria analizado en el presente caso permitirá establecer reglas específicas en el caso de la ejecución de una garantía mobiliaria extrajudicial para así evitar confusiones y/o contingencias al momento de establecer el valor real de un objeto posiblemente inscribible.

3.2. Crítica y Opinión

En la presente sección expondremos nuestra opinión respecto a la promulgación del precedente de observancia obligatoria analizado en este trabajo y las propuestas de mejora respecto a las garantías reales reguladas bajo nuestro marco jurídico vigente.

3.2.1. Opinión respecto a la Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT como precedente vinculante

Sobre el particular, consideramos que la Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT resulta de gran importancia y nos encontramos de acuerdo con el contenido del mismo, así como de los términos dispuestos en las resoluciones que lo sustentan. Ello toda vez que dicho precedente

⁵ Estos son las Resoluciones Nos. 478-2023-SUNARP-TR y 1475-2023-SUNARP-TR.

permite, de manera definitiva, establecer la regla siguiente: los bienes cambian de valor conforme transcurre el tiempo.

Ello, sin duda, permitirá que los registradores públicos, así como la población pueda comprender la importancia de la ejecución de las garantías de un modo sencillo; considerando pues que, para efectos de conocer el verdadero estado y valor de un bien, debe ser obligatoriamente tasado. De este modo, en el caso de la prenda, permitirá un registro que condiga con la realidad, pero, sobre todo, que sea de fácil ejecución en caso la garantía necesite ser realizada.

3.2.2. Propuestas de solución para una mejor aplicación Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT

Ahora, si bien el precedente analizado resulta de importante aplicación, consideramos que sus términos deben ser también extendidos para todo tipo de garantía. A mayor detalle y como es sabido, todo bien (sea mueble o inmueble) tendrá un valor determinado en un momento específico; sin embargo (y como fue explicado previamente), son múltiples los factores que ocasionan que el valor de un bien se modifique a lo largo del tiempo.

En ese sentido y bajo nuestra óptica, creemos necesario que el procedimiento de tasación sea obligatorio para la ejecución de todas las garantías reguladas bajo nuestra legislación; hecho que permitirá no sólo crear una mayor confianza sobre el bien que será adquirido o ejecutado respecto a su verdadero valor, sino también mayor seguridad jurídica al momento de inscribir un bien para que luego sea puesto en garantía.

Asimismo, y como especificamos en el primer capítulo, nos adherimos a la opinión de Mejorada en el extremo relacionado a hacer diferenciaciones al momento de ejecutar una garantía clasificándolos en extrajudicial y judicial. No comprendemos la real relevancia de dicha diferenciación; máxime si nos encontramos frente a un bien el cual será ejecutado para beneficio de quien lo solicita. Opinamos, en esa línea, que el realizar dichas diferenciaciones ralentiza el proceso de ejecución de una garantía y, en suma, genera confusión en el

solicitante y demoras en el procedimiento *per se* por el exceso de pasos legales los cuales pueden unificarse en uno más sencillo y menos burocrático (como el encontrarse en vía judicial con relación a las garantías hipotecarias).

Por consiguiente, consideramos importante que el proceso de ejecución de garantías deba ser uno solo a fin de acelerar el proceso *per se* bajo análisis, ser menos burocrático y más beneficioso para el solicitante.

CONCLUSIONES

A modo de conclusión, queda demostrado entonces que el precedente de observancia obligatoria estudiado para el presente trabajo es de absoluta importancia. Ello toda vez que establece los parámetros necesarios para realizar una correcta ejecución de una garantía mobiliaria extrajudicial como es la prenda.

Para ello, resulta necesario entonces que los interesados en que una garantía de dicha clase se ejecute efectúen una tasación. Ello con el objeto de determinar el real valor de un bien específico en un momento determinado como lo es la venta del bien y su posterior inscripción del acto.

Considerando entonces el contenido del presente trabajo, se espera que con ello se haya conseguido un aporte importante al análisis de las garantías como figura legal, especialmente en el caso de la prenda; máxime si la doctrina y jurisprudencia sobre el particular se encuentra aún en desarrollo.

REFERENCIAS

- Ariano, E. (2016). La ejecución de garantías reales en el Perú. Antecedentes olvidados y perspectivas de reformas. *Revista Jurídica Docentia et Investigatio*, 18 (1), 79-103. Recuperado de <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/download/12324/11025/43041>
- Avendaño, J., & Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*. Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Franco, E. (2005). La regulación unitaria de las garantías funcionales como requisito para alcanzar un verdadero sistema de garantías en el Perú. *Revista Ius et Veritas*, 30, 123-144. Recuperado de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11795/12361>
- Mejorada, M. (2003). La ejecución de Garantías Reales: el momento de la verdad. *Revista Jurídica Derecho & Sociedad*, (20), 267-274. Recuperado de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechosociedad/article/view/17315/17600>
- Mairena, M. (2020). El valor del dinero en el tiempo. *Revista Multi Ensayos*, 6 (11), 25-30. Recuperado de <https://www.lamjol.info/index.php/multiensayos/article/view/9285/10589>
- Mejorada, M., et al. (2014). *Las Garantías Reales*. Gaceta Civil y Procesal Civil.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2023). *Resolución No. 210-2023-SUNARP/PT. Por la cual se establece el precedente de observancia obligatoria aprobado en sesión ordinaria del Ducentésimo Septuagésimo Octavo Pleno del Tribunal Registral. 11 de setiembre del 2023.*
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2023). *Resolución No. 478-2023-SUNARP-TR. Por la cual se revoca la tachada sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Propiedad Vehicular de Piura al título referido en el encabezamiento y dispone su inscripción. 03 de febrero del 2023.*
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2023). *Resolución No. 1425-2023-SUNARP-TR. Por la cual se revoca la tachada sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Propiedad Vehicular de Piura al título referido en el encabezamiento y dispone su inscripción. 31 de marzo del 2023.*
- Rojas, S., De Garay, I., & Zincenko, L. (2012). Derechos Reales en Garantía. *Revista El Derecho*. 615-621. <https://repositorio.uca.edu.ar/bitstream/123456789/2932/1/derechos-reales-garantia-torres.pdf>
- Veiga, A. (2021). *Función de la Garantía Real*. Reus Editorial.