UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
DIRECCION GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

EFECTOS DE LA INTERVENCIÓN DEL TERCERO EN EL JUICIO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA.

Trabajo Especial de Grado, presentado
como requisito parcial para optar al Grado
de Especialista en Derecho Procesal.

Autor: Abog. Emilia José Torres Mejía.
Tutor: Dra. Mayby Conde de Rávago.

Cumaná, Enero de 2004.

UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
DIRECCION GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

APROBACIÓN DEL ASESOR

En mi carácter de asesor del Trabajo Especial de Grado, presentado por la ciudadana Abogada Emilia José Torres Mejía, para optar al Grado de Especialista en Derecho Procesal, cuyo título es EFECTOS DE LA INTERVENCIÓN DEL TERCERO EN EL JUICIO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA; considero que dicho Trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación por parte del jurado examinador que se designe.

En la Ciudad de Cumaná, a los cinco (08) días del mes de Enero del año dos mil cuatro (2004)

Dra. Mayby Conde de Rávago
C.I: 3.327.084

UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
DIRECCION GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

EFECTOS DE LA INTERVENCIÓN DEL TERCERO EN EL JUICIO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA.

Por: Abog. Emilia José Torres Mejía

Trabajo Especial de Grado de Especialización en Derecho Procesal aprobado en nombre de la UNIVERSIDAD Católica "Andrés Bello", por el Jurado abajo firmante, en la ciudad de Caracas a los ---------- días del mes de---------- del año Dos Mil Cuatro (2004).

---------- ----------
C.I ---------- C.I----------

INDICE

Pág.

APROBACIÓN DEL ASESOR.....ii

APROBACIÓN DEL JURADO.....iii

INDICE..... iv

RESUMEN.....vi

INTRODUCCIÓN..... 1

CAPITULO I 4

Origen de la Hipoteca 6

CAPITULO II..... 14

JUICIO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL VENEZOLANO..... 14

CAPITULO III..... 24

EL TERCER POSEEDOR..... 24

CAPITULO IV 36

TERCEROS INTERVINIENTES. CAUSAS DE INTERVENCIÓN 36

CAPÍTULO V 41

VÍAS DE INTERVENCIÓN DEL TERCERO Y SUS EFECTOS EN LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA 41

Intervención Voluntaria 43

Intervención Forzada 46

La Tercería 49

Tercería Preferente, Concurrente y Excluyente 51

CONCLUSIÓN 52

BIBLIOGRAFÍA..... 55

ANEXOS..... 59

UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
DIRECCION GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

Autor: Abg. Emilia José Torres Mejía
Asesor: Dra. Mayby Conde de Rávago
Fecha: Enero de 2004

RESUMEN

El Trabajo tiene como objeto presentar al criterio de los juristas, punto de vista sobre el tema central de contenido procesal, en relación a la intervención en la Ejecución de Hipoteca, que permitan al Abogado en ejercicio obtener un mejor entendimiento y aplicación de las disposiciones relativas al procedimiento de Ejecución de Hipotecas y específicamente sobre la vía más idónea para la mejor defensa de los intereses del tercero interviniente. Se tomó como fundamento las normas establecidas sobre las materias en el Código de Procedimiento Civil Venezolano y Código Civil Venezolano, con apoyo en la doctrina Nacional y Extranjeras. Se utilizó el método descriptivo documental con relevancia del desarrollo conceptual, con auxilio de revisiones bibliográficas y el uso de técnicas de análisis de contenido, sistemas de categorías, clasificación de datos, inducciones, deducciones y síntesis. Se utilizó una matriz de análisis de contenido para registrar y analizar el fondo de la información suministrada por las fuentes documentales. Los resultados finales reflejan como conclusión que la intervención del tercero constituye un rompimiento de la particularización de la controversia entre la parte actora y el demandado, produciendo su intervención efectos relevantes en el Procedimiento de Ejecución de Hipotecas.

INTRODUCCIÓN

La Hipoteca se define como un derecho real que grava un inmueble o varios, concediendo al acreedor el derecho de hacerlos embargar al vencimiento del crédito, si éste no es pagado y sea quien fuere su propietario en ese momento, para hacerse pago con el precio, preferentemente a otros acreedores del mismo deudor".(Diccionario Jurídico Venezolano. Autores Venezolanos. Ediciones Vitales 2000 C.A. Caracas, 1997.Pág. 141).

En la actualidad la hipoteca no sólo constituye una de las garantías más seguras, sino que reviste una valiosa importancia como instrumento de crédito dentro de las relaciones económicas.

La Legislación Venezolana establece los principios de indivisibilidad y persecución, constituyéndose ambos principios como el fundamento del procedimiento de Ejecución de Hipoteca introducido por primera vez en el Código de Procedimiento Civil Venezolano en el año 1916.

Pese a novedosas normas que le diferenciaban de otras legislaciones, este sistema no era bien acogido, pues, contemplaba la Ejecución de Hipoteca como si se tratara de un procedimiento de Vía Ejecutiva, mediante el cual el

acreedor no podría reclamar la cancelación de su deuda, de tal manera que era necesario mejorarlo.

Es en ese sentido que se establecen nuevos elementos que permiten al deudor y al tercer poseedor la posibilidad de ser intimados al pago, y se abrevian los plazos, observándose diferencias con el procedimiento ordinario.

La cualidad de Tercer Poseedor llamado al juicio mediante la intimación, el objeto que persigue dicha intimación y las consecuencias que para el Juicio de Ejecución implica cada una de las posibles opciones que tiene el tercer poseedor constituye el fondo de la presente investigación.

El complejo problema de los efectos que produce la intervención del tercer poseedor en la Ejecución de Hipoteca y las diversas posiciones y discusiones acerca de la necesidad y/o prioridad de citar o no a ese tercer poseedor, los diversos tipos de terceros y la posición de cada uno de ellos dentro del juicio de Ejecución de Hipoteca, ocupan un espacio importante de atención, y configuran la parte central del presente trabajo.

Al considerar la existencia de varios tipos de terceros, se hace necesario diferenciar el tratamiento que se debe aplicar en cada caso, de conformidad

con las normas establecidas en el Código de Procedimiento Civil Venezolano y los de otras Legislaciones latinoamericanas.

Existe la necesidad en el Abogado en ejercicio de obtener material recopilado que facilite el entendimiento y aplicación de las disposiciones relativas al procedimiento de Ejecución de Hipoteca en nuestra Ley, y específicamente sobre la vía más idónea para la mejor defensa de los intereses del tercer poseedor .

El presente trabajo se basa en las normas relativas a la intervención del tercero en el juicio de Ejecución de Hipoteca, tal como ha sido concebido por la legislación venezolana vigente. La misma se fundamenta además en parte de la jurisprudencia, además de tomar las opiniones de autores reconocidos que tratan el tema de la Intervención del Tercero en la Ejecución de Hipoteca.

El análisis de los efectos que produce la intervención del tercero en el juicio de Ejecución de Hipoteca, y los logros que alcanza el tercero con su oposición, aplicando el estudio de las disposiciones previstas en el Código de Procedimiento Civil venezolano, constituyen el tema del presente trabajo, además de constituir un punto que podría contribuir a la modificación de los criterios acogidos por el Tribunal Supremo de Justicia en dichos juicios,

además de contribuir a un mejor y más idóneo ejercicio de la defensa a los terceros poseedores.

CAPITULO I

LA HIPOTECA. DEFINICIÓN Y ORIGEN.

La palabra hipoteca, es de origen griego y significa suposición, colocar una cosa debajo de otra, sustituirla, añadirla o emplearla; de modo que hipoteca según su origen gramatical, significa sostener , apoyar o asegurar.

Desde el punto de vista jurídico, se denomina Hipoteca al :

> "Derecho real que grava un inmueble o varios, concediendo al acreedor el derecho de hacerlos embargar al vencimiento del crédito, si éste no es pagado y sea quien fuere su propietario en ese momento, para hacerse pago con el precio preferentemente a otros acreedores del mismo deudor. Actualmente no sólo constituye una garantía segura, sino que deviene un valioso instrumento de crédito dentro de las relaciones económicas".(Diccionario Jurídico Venezolano 1997, 141)

El profesor Couture define a la Hipoteca así: " Contrato accesorio por virtud del cual se afectan en garantía de una obligación, cofiriendo al acreedor, determinados bienes raíces o naves, que no por eso dejan de quedar en poder del dueño." (p. 314)

De modo más general Ripert y Boulanger definen la hipoteca : "la hipoteca constituye, como la prenda, un derecho real a favor del acreedor, pero no exige la desposesión del deudor propietario del bien hipotecado". (p.49).

La definición comentada, no establece la posibilidad que un tercero propietario, no deudor, pueda dar en garantía sus bienes por la obligación de otra persona.

En materia Civil, en nuestro país , el derecho Francés ha ejercido gran influencia, y es muy usual que nuestros Tribunales de Primera Instancia y el Tribunal Supremo de Justicia citen la definición de Josserand que dice:

> " La Hipoteca es una seguridad real e indivisible que consiste en la afectación de un bien al pago de una obligación, sin que haya desposesión actual del constituyente y que le permite al acreedor hipotecario, vencido el plazo, embargar y hacer rematar ese bien, sea quien fuere la persona que estuviere en posesión de él, para hacerse pagar de preferencia a todos los demás acreedores". (p. 254.)

Puede conceptuarse la ejecución de hipoteca como un juicio en el que, a solicitud del acreedor, se intima al deudor hipotecario y al tercero poseedor del bien dado en hipoteca a cancelar, en término perentorio, el monto del crédito y los accesorios demandados, apercibidos de que si no lo hicieren, el bien hipotecado será subastado en pública almoneda (caedere pignoria) y con su precio satisfecha la pretensión del acreedor, a no ser que el deudor y el tercero se opongan a esa pretensión con fundamento en motivo legal.

Origen de la Hipoteca.

El origen de la Hipoteca se remonta a Roma, en donde se concibió la misma como una prenda sin desplazamiento, al cual tenía derecho a tomar en posesión el acreedor cuando no había sido pagada la obligación.

Según Parilli Araujo, Oswaldo, (2001)

> " Posteriormente se fue diferenciando de la prenda, empleándose la expresión hypotheca para designar esta forma de garantía. El acreedor hipotecario podía vender el bien hipotecado (ius distrahendi) y tenía una acción contra el tercero poseedor. Cuando existía pluralidad de hipotecas sobre el mismo bien, se refería a la más antigua y es así como se consagra para el acreedor el derecho de preferencia y el derecho de persecución sobre el bien hipotecado, que rige en los actuales momentos."(p.23)

Continúa diciendo Parilli Araujo, Oswaldo (2001):

> "En el derecho Francés, la hipoteca apareció en el siglo XIII con la denominación de obligatio bonorum, consistente en una convención especial mediante la cual el deudor declaraba que obligaba todos sus bienes en garantía de la deuda y permitía al acreedor venderlos para pagarse. Este procedimiento lo asimila a la hipoteca Romana, pero lejos de considerar al acreedor como privilegiado, lo que hacía era otorgarle facilidades para ejecutar la venta, lo que también podía hacer el simple acreedor."(p. 24)

Agrega el autor que el deudor podía efectuar sobre sus inmuebles cualquier clase de operación para evitar la acción del acreedor, lo cual hacían

mediante donaciones o ventas y que esta manera de proceder hizo que en el siglo XIV se asimilara la obligatio bonorum a la hipoteca Romana, que contemplaba la ejecución de los bienes inmuebles y fue considerada como un derecho real, en el cual "el bien dado en garantía es el objeto del derecho".

Sánchez Negrón, Alcides (1999), expresa que:

> "En Roma, los propietarios de fincas agrícolas, para garantizarse las cuentas que los colonos debían cancelarse por concepto de arrendamiento, recibían de ellos, en garantía, sus útiles y enseres de labranza, conservando la posición, circunstancia esta que constituía no solo un riesgo sino una verdadera dificultad para el acuerdo, pues el colono podía disponer de los bienes dados en garantía quedando aquel desprovisto de garantía y sin posibilidad de garantizar su cobro, a no ser que hubiere actuado antes de la disposición, pues el comprador no tenía responsabilidad alguna". (p. 64)

Continua, Sánchez Negrón :

> " Ante esa realidad, un pretor permitió al propietario arrendador garantizarse de la misma forma, pero desplazando la posición de los bienes hacia él por medio del interdictum salvianum, lo cual afectaba entonces al deudor, quien se veía desposeído de los elementos esenciales para su trabajo y producción."(p. 64)

Surge entonces el Edicto Perpetuo de Adriano que otorgó al propietario la acción Serviana, como una acción in rem, la cual permitía el derecho de persecución de las cosas dadas en garantía en manos de quien estuvieren.

Al respecto Sánchez N, Alcides,(1999):

> "Ahora bien, ante el beneficio efectivo de la acción serviana y como quiera que ella sólo se concedía a los arrendadores rurales, los pretores optaron por generalizar su aplicación a todo tipo de crédito, con lo a cual el deudor garantizaba su crédito, pero conservaba la posesión y propiedad de la cosa dada en garantía. Nace así, pues, el derecho de hipoteca, con la acción serviana (in rem) extendida, razón por la cual se conoció como acción cuasi – serviana o hipotecaria. Empero, esa acción sólo concedía el derecho de obtener la cosa tan sólo para conservarla hasta tanto se cancelara el crédito".(,p. 64)

Como consecuencia de todo esto se incorporan convencionalmente en los negocios crediticios algunos pactos permitieron la venta de la cosa para satisfacer con su precio el monto del crédito, llamados: ius distrahendi o ius vendendi, los cuales luego cayeron en desuso y posteriormente fue prohibido por Constantino, el pacto comisorio que permitía al acreedor quedarse en propiedad con la cosa dada en hipoteca.

Sánchez Negrón, Alcides, (1999):

> "En Venezuela, la ejecución de la hipoteca a través de un procedimiento especial tiene su carta de naturaleza en el Código de Procedimiento Civil de 1916. antes de el y desde el Código de Aranda, los acreedores hipotecarios no contaban con un procedimiento especial que los colocara en real ventaja (en atención a a las características de la garantía), con respecto a los acreedores quirografarios, quienes, inclusive, si contaban con un titulo ejecutivo o guarentigio podían recurrir también a la vía ejecutiva que era la utilizable por los acreedores hipotecarios, lo cual no dejaba de ser desventajoso, tanto por la necesidad de hacer uso de un juicio ordinario sumamente engorroso, como por la característica de la vía ejecutiva antes de 1916. Como

consecuencia de ello, la actividad crediticia se veía sumamente desmejorada, tanto que, por las dificultades propias de la ejecución, los propietarios de inmuebles se veían forzados a realizar sus operaciones crediticias por la vía de la venta con retropacto, peligrosa y de alto riesgo para el deudor". (p. 64,65)

Así mismo, Parilli A, Oswaldo, (1988) señala que:

" En nuestro ordenamiento Jurídico, tal como lo dice Armiño Borjas, el procedimiento especial de ejecución de Hipoteca, tiene su origen en la reforma legislativa de 1916, pues anteriormente los acreedores hipotecarios se hallaban en pié de igualdad con los quirografarios cuyos títulos fuesen guarentigios, y no tenían otra ventaja sobre los acreedores que carecían de tales títulos ejecutivos, que las de poder reclamar por la vía ejecutiva el pago de sus créditos".(p. 32)

Borjas, Arminio, (1964):

"La eficacia de la garantía Hipotecaria se hallaba, bajo el imperio del antiguo procedimiento, neutralizada por las dilaciones y embarazos con que en la práctica tropezaba el acreedor para su efectividad, pues se veía obligado a entablar formal demanda y a correr como actor todas las contingencias del juicio ordinario". (p. 103.).

Continúa Borjas, Arminio, (1964):

" El juicio de Ejecución de Hipoteca que se incorporó al Código de Procedimiento Civil de 1916 (y desde luego con el juicio actual) guarda una estrecha semejanza con el juicio que desde mucho antes tenía regulado el ordenamiento procesal venezolano para tramitar las demandas en que las rentas públicas tenían interés, juicio que se mantuvo incluso en el señalado Código de 1916, (artículos 681 – 688)".(p.103)

Según Borjas, Arminio (1964):

> " La ejecución de hipoteca consiste en la intimación de pago con apercibimiento de ejecución, hecha judicialmente por el acreedor al deudor y al tercer poseedor del inmueble hipotecado, intimación que de no ser obedecida, es seguida del procedimiento ejecutivo o de apremio y del remate de las cosas hipotecadas, si en la oportunidad legal no se presentaren aquellas partes a hacerle oposición ". (p. 104).

Parilli A. Oswaldo (1.998):

> " Es necesario advertir, que el procedimiento es parecido al utilizado para la vía ejecutiva, pero varía en ciertos aspectos, por cuanto se inicia con una solicitud y no con libelo de demanda, además de decretarse una prohibición de enajenar y gravar. En cambio en la vía ejecutiva se comienza con un embargo ejecutivo, siguiéndose el trámite del juicio ordinario que solamente ocurre en la ejecución de hipoteca, cuando ha habido oposición, excluyéndose la contestación de la demanda, pues la oposición a que se refiere el Legislador suple aquel acto. Tampoco existe citación en este procedimiento especial sino intimación al pago del crédito, dentro del termino de tres (3) días a partir del momento en que ha sido intimado el Deudor y el Tercero poseedor que fuere el caso. Toda esta diferenciación surge en vista del crédito privilegiado que tiene el acreedor hipotecario sobre los otros acreedores con privilegios inferior o que sean quirografario. Es un derecho preferente que le otorga la Ley, que como dice Borjas es una simplificación del procedimiento de la vía ejecutiva, aventajándolo en facilidades, brevedad y expedición ". (p. 35)

El comentarista Pedro Miguel Reyes, en sus anotaciones al Código de Procedimiento Civil – referido por Borjas – encontró semejanzas entre el novísimo procedimiento de ejecución de Hipoteca de 1916 con el ya conocido para entonces procedimiento especial para hacer efectivos los créditos fiscales.

Borjas, Arminio, O. c

> "En efecto, en uno y otro juicio, siempre fundado en un título ejecutivo, podía el acreedor demandar de su deudor el pago de una suma de dinero adeudada, y si el Juez encontraba la fuerza ejecutiva del titulo y la existencia de una obligación liquida y exigible de plazo vencido, ordenaba la intimación del deudor (también el tercero poseedor en la hipoteca) para pagar en tres días, apercibido de ejecución. Diferían ambos procedimientos en que en el juicio de cobro de créditos fiscales el remate no se suspendía, quedando responsabilizados mancomunada y solidariamente todos los ramos de la Hacienda y el empleado fiscal demandante por los daños que sufriera el demandador". (p.104).

Borjas, por su parte encuentra una analogía del juicio de ejecución de hipoteca del Código de 1916 con la Ley Hipotecaria española para las provincias del ultramar de 1894:

> "Por dicha Ley, cuando el acreedor presentaba al Juez la escritura hipotecaria y una certificación del Registrador de no haberse cancelado, se procedía a intimar al deudor o a quien estuviera a cargo de la finca para que pagara en un lapso de 30 días, vencidos los cuales sin que se hubiere pagado se procedía a publicar los edictos del remate y éste se realizaba a los veinte días de la publicación ". (Cfr. O. c. T. V. p.104) .

Balzán, José Angel (1.990):

> " La doctrina más antigua y aún la más generalizada ha visto en la acción hipotecaria una acción real, porque califica la hipoteca como un derecho real de garantía, accesorio de una obligación. Sin embargo, Carnelutti, célebre procesalita de la Escuela Italiana ha sostenido la tesis, de que la hipoteca no es un derecho real por ser un derecho al valor de la cosa hipotecada, señalando que la hipoteca no era una Institución Civil, sino Procesal, fundado en que la hipoteca no era un derecho real porque el acreedor no se paga con la cosa sino con el precio de la cosa obtenido en

> remate, y de allí que el sostenga el criterio de que la responsabilidad pertenece al derecho Procesal ". (p. 133)

En el derecho venezolano, la hipoteca si es considerada como un derecho real, y es así como lo establece el Artículo 1877 del Código Civil:

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

En consecuencia la acción hipotecaria es también real, porque aún cuando esta dirigida contra un deudor, lo cual le daría carácter personal, su objetivo final es la venta de la cosa hipotecada, a pesar de que la consecuencia de esto sea convertir la cosa hipotecada en dinero para extinguir el crédito.

Está entonces por Ley, el acreedor, investido del derecho de ejecución, y esta investidura tiene su antecedente en el " ius distrahendi pignus" del derecho Romano.

El Código Civil Italiano atribuye al acreedor hipotecario el derecho de expropiar los bienes hipotecados, entendiéndose expropiación como el derecho de hacer vender los bienes en subasta.

En el derecho Colombiano el acreedor hipotecario, además de perseguir la cosa hipotecada y demandar su venta en pública subasta, puede también solicitar que, si no hay postura admisible, se le adjudique el bien hipotecado.

En Venezuela el procedimiento de ejecución de Hipoteca Consiste en hacer una solicitud ante el Tribunal competente con el objeto de intimar al deudor y al tercero poseedor para que efectúen el pago en un término perentorio, conminándolos a que de no acatar la respectiva órden del Tribunal de realizar el pago, se procederá a la continuidad del procedimiento hasta llegar al remate de los bienes hipotecados, con lo cual se cancelará el crédito por esta vía garantizado.

CAPITULO II

JUICIO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL VENEZOLANO .

El juicio de ejecución de Hipoteca, establecido en los artículos 660 al 665 de el Código de Procedimiento Civil Venezolano, el juicio de ejecución de Hipoteca, constituye un juicio Especial contencioso, para cuyo análisis es necesario estudiar los diversos elementos que lo configuran y que pasaremos a exponer en el presente capítulo.

En primer lugar debemos estudiar los requisitos tanto adjetivos como sustantivos para la procedencia de este juicio. En segundo término el contenido de la solicitud y la naturaleza jurídica de la obligación garantizada y por último es necesario saber la cualidad de las partes involucradas y / o que puedan posteriormente involucrarse en el proceso.

Es en el Código de Procedimiento Civil de 1916, donde aparece por primera vez en nuestra legislación patria el Procedimiento de Ejecución de Hipoteca con las características que posee hoy.

Sánchez N, Abdón,(2001): " La ejecución de Hipoteca es un procedimiento ejecutivo a través del cual se hace posible la ejecución de los bienes dados

en garantía hipotecaria para satisfacer con el producto de su remate el cumplimiento de las obligaciones garantizadas, conforme a las disposiciones previstas en el Capítulo IV, Titulo II del Libro Cuarto del Código de Procedimiento Civil. (p. 235)

El procedimiento de Ejecución de Hipoteca establecido en el Código de Procedimiento Civil Vigente, según Duque Sánchez, José R (1986) constituye " una modificación al de la vía ejecutiva y permite al acreedor hipotecario hacer efectivos los derechos de preferencia y persecución que tiene para la satisfacción de sus créditos."(p.161)

El juicio de ejecución de hipoteca se inicia mediante solicitud presentada por el acreedor ante el Tribunal competente, que aún cuando en el Código de Procedimiento Civil no se señala competencia especial, siguiendo las normas generales sobre determinación de competencia, será competente el Tribunal que lo fuere para conocer de la demanda de cobro en juicio ordinario, ya sea por la cuantía, por la materia y por el territorio.

La solicitud presentada deberá estar acompañada por el documento constitutivo de la hipoteca y la certificación de enajenaciones y gravámenes del inmueble, además de cumplir con una serie de requisitos establecidos en

el artículo 661 del código de Procedimiento Civil Venezolano, los cuales analizaremos a continuación.

En primer lugar: El documento constitutivo de la hipoteca debe estar registrado, por cuanto de no estarlo se considera que no existe hipoteca. Se trata pues de un requisito ab-solemnitaten que se justifica:

a.-) "En la protección del acreedor hipotecario,

b.-) El interés del deudor y el de los terceros adquirientes de derechos sobre el inmueble afectado a la garantía".

De esta forma al momento de celebrarse el contrato el acreedor tendrá la seguridad de que el deudor o garante es realmente propietario del bien inmueble que ofrece en garantía y luego de celebrado el mismo:

(a.-) Surge a su favor el derecho de preferencia frente a los demás acreedores, de los cuales no tenía conocimiento de su existencia por no tratarse de acreedores con el privilegio que a él le concede a la hipoteca;

(b.-) A favor del deudor surge la facilidad del crédito conservando la cosa en su poder, pudiendo enajenarla o gravarla nuevamente en grados sucesivos y

(C.-) Para los terceros que adquieren inmuebles aparece garantizado que su adquisición estará gravada o no con hipoteca.

Es necesario recordar además, que la exigencia de presentar el documento constitutivo de la hipoteca conjuntamente con la solicitud de ejecución, constituye un requisito de forma establecido en el artículo 340 del Código de Procedimiento Civil, ordinal 6°, según el cual deben producirse con el libelo "los instrumentos en que se fundamente el derecho deducido".

Esta viene a ser la prueba escrita necesaria para la viabilidad de este juicio especial. No podrá dársele curso a la solicitud de entrabamiento de ejecución de hipoteca si no se presenta dicho documentos en su original o en copia debidamente certificada. En este supuesto no basta con la mera indicación de la Oficina donde se encuentra registrado, pues no es admisible tal circunstancia por los principios de certeza para el análisis de su procedencia, como la brevedad y celeridad que deben formar este juicio especial.

La Corte Suprema de Justicia ha declarado que:

> "La omisión de presentación del documento hipotecario, genera simultáneamente, un defecto sustantivo que puede hacerse valer mediante una defensa de fondo, y un vicio procesal que determina una nulidad relativa, como tal únicamente invocable por la parte que no dio lugar al vicio, es decir, la intimida" .

En segundo lugar debe anexarse también a la solicitud de ejecución de hipoteca una certificación expedida por el Registrador Subalterno

correspondiente, donde consisten los gravámenes y enajenaciones que pesen sobre el inmueble hipotecado con posterioridad al establecimiento de la hipoteca cuya ejecución se pide; ello para saber si existen terceros interesados en la ejecución, a los fines de intimarlos si fuere necesario y procedente; Para Sánchez N, Abdón (2001): "un adquiriente del bien hipotecado, será un tercero a quien habrá que intimar junto con el deudor". (p., 237,238-239).

Según Castillo Rincón, Hender (1.996),

> "Con la exigencia de la certificación "No solo se ha querido evitar la ulterior tramitación de este requisito en la oportunidad de la subasta, que venía siendo fuente de dilaciones en un proceso donde debe garantizarse la celeridad y sub-siguiente abreviación de formas y trámites". (p. 61)

Parilli Araujo, Oswaldo(2001)

> "La inclusión de la exigencia que hace el legislador sobre la presentación de la certificación de gravámenes en el momento de introducir la solicitud, está íntimamente ligada con el hecho de que este juicio debe ser un proceso corto que permita, como lo dice la Exposición de Motivos del nuevo Código su pronta y eficaz terminación. Se establece pues, una celeridad especial en este procedimiento, que ya estaba consagrada en el Código derogado, pero que realmente era objeto de dilaciones por parte de los opositores. Se evita, igualmente la tramitación que debería efectuarse de conformidad con el artículo 555 del Código vigente, en el entendido que para efectuarse el remate, en el último cartel o en el único si hubiere habido supresión por convenio de las partes en cuanto a la ejecución, se indicarían los gravámenes que tenga el bien y para conocer estos, el Juez oficiará con debida anticipación al Registrador

> del lugar donde esté situado el inmueble pidiéndole noticia de ellos ".(p. 45).

En los artículos 660 y 661 del Código de Procedimiento Civil se establecen de igual modo, los requisitos relativos a la obligación por la cual se solicita la ejecución de la hipoteca, los cuales mencionaremos a continuación:

a.-) Que la obligación sea la de pagar una cantidad de dinero garantizada con hipoteca,

b.-) Que la obligación sea de plazo vencido, esto es que el plazo convenido para su cumplimiento se haya vencido.

c.-) Que la obligación no haya prescrito.

Agrega el autor Sánchez Noguera, Abdón (2001) que :

> "Se trata de la prescripción de la obligación, no de la hipoteca, pues puede ocurrir que habiendo prescrito aquella no haya ocurrido la de ésta, pudiendo tener una y otra distintos términos de prescripción." (p. 239).

Así mismo Moros Puentes, Carlos .(2000)

> "Además puede decirse que la prescripción extingue la hipoteca, la cual se verificará por la prescripción del crédito respectivo de los bienes poseídos por el deudor; pero si el inmueble hipotecado estuviere en poder de tercero, la hipoteca prescribirá por veinte años.Y es claro que sí está prescrita la hipoteca, no puede intentarse el juicio de Ejecución." (p. 37).

Según, Parilli Araujo, Oswaldo(2001)

> "Se trata aquí de evitar procedimientos inútiles que resultarían definitivamente sin lugar por cuanto el deudor Hipotecario o el tercero poseedor se beneficiarían con la prescripción que alegarían a su favor. Según esta disposición, el Juez, de Oficio, puede determinar que hay prescripción y por ello no admite la solicitud de ejecución de Hipoteca. Es necesario advertir, que el auto por el cual el Juez tome esta decisión es apelable en ambos efectos. Pero en caso de que fuere definitivamente firme, este auto servirá al deudor para liberar al inmueble del gravamen que fue declarado prescrito, además, si lo exige, el Juez podría oficiar en tal sentido al Registrador Subalterno para que coloque las notas marginales, debido a la extinción de la hipoteca por la prescripción ocurrida." (p. 54-55)

d.-) Que la obligación no se encuentre sujeta a condiciones u otras modalidades, lo cual determinaría la no exigibilidad del crédito hasta que la condición no se cumpla.

> "... el vocablo condición se refiere a todo acontecimiento futuro e incierto del cual depende la eficacia de un acto jurídico. Se inserta una condición por la determinación especial de las partes y esta condición suspende los efectos del contrato hasta tanto no se cumpla. Al respecto, la exposición de motivos del Código de Procedimiento Civil expresa que "si no hay condición pendiente u otras modalidades"; de manera que debe referirse el dispositivo legal a la condición suspensiva que el Código Civil ha definido en el artículo 1198 como aquella que hace depender la obligación de un acontecimiento futuro e incierto. Esta condición afecta la existencia de la obligación y no como el término o plazo establecido que afecta el cumplimiento de la obligación hasta el momento en que las partes han pactado el vencimiento" . (p. 55)

Una vez verificados por el Juez los requisitos exigidos por la Ley, si los mismos se han cumplido admitirá la solicitud, y procederá de inmediato a

decretar la prohibición de enajenar y gravar el inmueble hipotecado, lo cual se notifica al Registrador respectivo y se acordará la intimación del deudor y del tercer poseedor para el pago, dentro de un plazo de tres días, apercibidos de ejecución.

El objeto que tiene la notificación al Registrador respectivo, es para que dicho funcionario se abstenga de protocolizar cualquier documento mediante el cual se pretenda enajenar o gravar el bien hipotecado, es por ello que el oficio que libre el Tribunal deberá indicar los datos referentes a situación, linderos y título de adquisición; incurriendo en responsabilidad personal si omitiere estampar dicha nota marginal.

Según Borjas,Arminio(1964)

> " Son evidentes las razones justificativas de esta disposición por lo que respecta a las ulteriores enajenaciones o gravámenes relativos a su posesión o tenencia, pues de no impedirse tales actos, pudiera hacerse interminable, por ardid de las partes, el procedimiento de la Ejecución de la Hipoteca, desde luego que los traspasos sucesivos e inmediato de la posesión de la finca, harían indispensables sucesivas e inmediatas intimaciones de pago a los nuevos poseedores, así como fuesen verdaderos o simulados ".(p. 106-107)

Una vez que se hayan efectuados los trámites previos, El Juez deberá acordar la intimación del deudor y del tercero poseedor para que paguen dentro de tres días apercibido de ejecución. Asimismo, sí de los recaudos se

desprende la existencia de un tercero poseedor que no haya sido señalado el Juez procederá de oficio a intimarlo, esto en el mismo auto que acuerdo la admisión de la solicitud.

De conformidad con las disposiciones establecidas en el Código de Procedimiento Civil Venezolano, la intimación de la cual hablamos se hará, (por cuanto no existe un procedimiento especial para practicarla), de acuerdo con las normas relativas a la citación prevista en el capitulo IV del Título IV del Libro Primero del citado Código; pero de no lograrse la intimación personal se practicará en la forma prevista en el artículo 650 del mismo Código por disponerlo así el artículo 665, abriéndose a partir del día siguiente a aquel en que conste en autos haberse practicado la intimación dos términos: El termino para pagar la cantidad intimada y el termino para oponerse al pago u oponer cuestiones previas. En sentencia del 17 de Julio de 1991, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, determinó que la intimación en el procedimiento de ejecución de hipoteca equivale a la citación en el juicio ordinario y que la misma se practicará con arreglo a las normas que sobre la citación contiene el Capitulo IV del Título IV del Libro Primero, pero que no procedía la aplicación de la citación tácita a la intimación del deudor o del tercero poseedor, por ser formalidades procesales distintas, ya que "la intimación consiste en una orden judicial para el cumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer, y la cual

generalmente lleva implícito un requerimiento. Esto es, la orden de cumplir una obligación, así sea ésta de contenido procesal, como por ejemplo en el caso de la exhibición. En el procedimiento de ejecución de hipoteca, (...) la intimación es la orden de la autoridad jurisdiccional, al deudor hipotecario o al tercero poseedor, de que pague las cantidades de dinero indicadas en la solicitud de ejecución de hipoteca, bajo apercibimiento de ejecución, en caso de incumplimiento".

Posteriormente y en fecha 29 de Octubre de 1.991, La Corte fijó su criterio al señalar que a partir de la fecha de intimación de pago, comienzan a correr para el intimado dos términos diferentes: uno de tres días para acreditar que se ha cumplido la orden de pago y hacer cesar así el procedimiento, y el otro de ocho días, para oponerse dentro de él a la ejecución de hipoteca.

> " El vencimiento del primer término sin que el deudor ni el tercero poseedor hayan pagado, hace procedente la tramitación de la ejecución y el Tribunal deberá decretar al día siguiente el embargo del inmueble hipotecado y seguir adelante el procedimiento hasta la publicación del tercer cartel del Remate...En este Estado, se suspenderá el procedimiento hasta que quede decidida la oposición...El vencimiento del segundo lapso de ocho días sin que el o los intimados hayan comparecido a hacer oposición, hace caducar para éstos el derecho de ser oídos y dar lugar a que la ejecución continué, sin suspensión alguna hasta los actos finales del remate y adjudicación del inmueble rematado...Si hubiera posición se suspenderá el procedimiento hasta que quede decidida la oposición..."

CAPITULO III

EL TERCER POSEEDOR

Antes de iniciar el análisis de lo que significa Tercer Poseedor, debemos entrar a analizar las definiciones de tercero.

En un sentido amplio, terceros para Parilli Araujo, Oswaldo (2001): "son las personas que no han participado directamente en un negocio jurídico o en la iniciación de un proceso judicial; no son sujetos de la relación jurídica existente entre las partes principales o iniciales. "(p. 14)

Procesalmente es considerado tercero quien no ha sido parte en la causa.

Continúa Parilli A, Oswaldo (2001) diciendo que:

> "El tercero en el aspecto procesal, es aquel que además de tener un interés legítimo en la cosa o derecho que se discute, sea titular de ese derecho o pretenda un reconocimiento del mismo con preferencia al demandante, o por lo menos, concurrir con él en la solución del crédito o que por la conexión jurídica con una de las partes, sea obligado a participar en el proceso. (p. 19).

En la opinión de Cuenca, Humberto (1976)", los terceros tienen también condición de partes, con carácter derivado y no principal como el actor

demandado. Continúa Cuenca expresando que parte es cualquier sujeto a quien la Ley otorga el derecho de postulación en el proceso. Es tercero quien demanda al actor o al demandado y asume la condición de parte, pero con carácter derivado." (p. 321)

Para Redenti, Enrico (1983) :

> "la noción de tercero siempre está unida a la noción de partes; estos son los sujetos principales de una relación jurídica procesal, que viene a ser "eo ipso" cualquiera que promueva o en cuyo nombre se promueva un juicio en las formas de Ley, no importando si es o no procedente. De esta manera, se considerará parte a quien quiera que espontáneamente intervenga en él. Pero en la posición de parte (sentido procesal) también puede ser puesto cualquiera por hecho de otro, con sólo que sea llamado o provocado en las formas de Ley a tomar parte en él, constreñido a someterse a sus actos a comparecer en un proceso de cognición o que sea sujeto de un embargo." (p. 151 y 449).

Para el Doctor Pesci Feltri, Mario (1983):

> "es tercero cualquiera que sea extraño al negocio jurídico creado; es tercero no solamente quien sea ajeno al contrato sino también a la relación jurídica que con él se constituye, se modifica o se extinga. Las personas que no hayan cooperado a la formación del contrato (ni siquiera con preventiva autorización o con sub-siguiente adhesión), pero que sean sujetos de él y en consecuencia destinados a sufrir sus defectos, no pueden ser calificados de terceros; ellos son parte del contrato. Esto sucede a los que ingresan en la relación jurídica por sucesión o quien siendo sujeto desde el momento en que se creó el negocio jurídico, es sustituido luego por otro..."(p 161)

Parilli A, Oswaldo (2001) "Serán terceros en sentido procesal, aquellos que sin haber sido partes iniciales en un juicio, intervienen en el mismo, sea por ser llamados coercitivamente o porque voluntariamente acuden al proceso debido a un interés que le vincula en la materia discutida." (págs 20-21)

Henríquez La Roche, Ricardo (1986) citado por Sánchez N, Abdón (2001), al comentar el artículo 661 del Código de Procedimiento Civil, clasifica a los Terceros en:

a.-) Simple detentador que posee por orden y cuenta del poseedor legítimo.

b.-) El poseedor precario con título propio para usar o usufructuar la cosa (arrendatario, comodatario, etc.);

c.-) El que posee con título de dominio, poseer tercero adquiriente de la cosa que estaba ya gravada con la hipoteca (arts. 1.267 y 1877 in fine C.C), sea como causahabiente del deudor hipotecario u otro título;

d.-) El tercero dador de la hipoteca como garantía de la obligación asumida por el deudor intimado (art. 1.902, 2da. Aparte y art. 1900 CC).

Siendo entonces a los terceros poseedores signado c y d, en la clasificación de Henríquez La Roche, a quienes se hará necesario intimar en el procedimiento de Ejecución de Hipoteca, por ser los únicos que poseen el inmueble con el animus domini.

Al hacer relación al tercero poseedor mencionado en el Código de Procedimiento Civil Venezolano, Moros P, Carlos (2000) lo clasifica en tres tipos, a saber:

a) El simple detentador
b) El poseedor precario
c) El Tercero con título de dominio

El simple detentador, posee el bien pero por órden y cuenta del poseedor legítimo, y por cuanto no posee con animus domini, ni tiene título propio, carece de interés y de cualidad para intervenir en el juicio.

El Poseedor precario, tiene el bien a titulo propio, pero sólo para su uso , como es el caso del arrendatario y/o el comodatario. Su titularidad es consecuencia de un acto jurídico que le obliga a devolver el bien una vez concluida la relación jurídica, por ello no está obligado a intervenir en juicio, a menos que considere lesionados sus intereses, pudiendo intervenir de conformidad cvon las normas del artículo 370, ordinal 2° en concordancia con el artículo 546 , ambos artículos del Código de Procedimiento Civil Venezolano.

Y por último, el Tercero con título de dominio, que es aquel que de alguna manera tenga un derecho real de propiedad sobre el bien que se ejecuta

después de haberse constituido el gravamen, y es ésta titularidad del bien la que le otorga el derecho procesal de intervenir en la causa, pues posee interés jurídico en la causa.

En el juicio de Ejecución de hipoteca, son éstos, los terceros poseedores que deben ser intimados.

El tercer poseedor debe ser intimado en la ejecución de hipoteca, ya sea que haya adquirido del deudor o se haya subrogado en las obligaciones del deudor, incluyéndose igualmente, al acreedor quirografario que haya adquirido mediante remate judicial o a la persona que se haya adjudicado el bien hipotecado.

Ahora bien, para complementar el desarrollo de éste capítulo haremos cita de diversas definiciones y conceptos, de diversos autores de lo que se entiende por TERCERO POSEEDOR.

De Ruggiero, Roberto, citado por Moros P, Carlos (2000), dice: que tercer Poseedor es aquel "que subentrando en la propiedad del inmueble es, por cualquier título de adquisición, extraño a la relación obligatoria y no resulta en modo alguno obligado personalmente por la deuda".(p.771).

Brice, Angel (1967) define al tercer poseedor de la siguiente manera:

> "El tercer poseedor a que se refiere la Ley en este caso, es el adquiriente o detentador de los bienes hipotecados, cuyo título y posesión pueden disminuir y aún desaparecer como consecuencia de la ejecución del crédito que tales bienes están garantizando." (p. 290).

Parilli A, Oswaldo (2001)expone: "El tercero poseedor es el que detenta el inmueble mediante un título, sin haber adquirido la deuda un título, sin haber adquirido la deuda originalmente, sino que al momento de poseerla ya estaba gravada, sin ser responsable de dicha deuda".(p 150)

Dominici, Anibal (1905):

> "Se llaman terceros poseedores o detentadores los que retienen o poseen el inmueble hipotecado a título de dominio, sin estar obligados personalmente hacia el acreedor de la cosa hipotecada. Es tercero porque no es ni ha sido parte de la obligación que existe entre el acreedor y el deudor. No se le ataca como deudor, sino como representante del inmueble, y su obligación es por razón de la cosa, "propterem", de manera que al separarse de ella, deja de existir toda la relación jurídica de el con el acreedor." (p 330).

Tercer Poseedor no es cualquier detentador del inmueble, es aquel que detiene la cosa sin estar obligado personalmente a la deuda y lo ha adquirido ya gravado, por un título proveniente del deudor originario o de un causahabiente de este "No todo adquirente del inmueble es un tercer poseedor---expresan Colin & Capitant--- con este nombre se designan todos

sus bienes... sino que vienen obligados como propietarios del inmueble hipotecado, propter rent"(p. 466).

Burgos, F (1980): " El tercero poseedor no le responde por el solo hecho de poseer el inmueble sobre el cual pesa el gravamen, es decir, no responde personalmente sino prpter rem. (p. 150)

Laurent en sus Principios de Derecho Civil, citado por Burgos, F (1980): cuando responde a la pregunta que él mismo formula:

> " ¿Qué se entiende por tercer detentador ? Se le llama tercer detentador para distinguirlo del deudor que ha hipotecado el inmueble y que también es un detentador. El deudor y el tercero están en una situación del todo diferente. El deudor está personalmente obligado a la deuda, la hipoteca no es más que un accesorio de la obligación principal, mientras que el tercero es extraño a la deuda. El tercer detentador es, pues aquel que es tercero cuanto a la deuda, es decir, que no está obligado, no tiene ningún compromiso con los acreedores; únicamente detiene el inmueble gravado con un cargo a favor de los acreedores hipotecados. Esto caracteriza la situación del tercer detentador: no está obligado personalmente; si puede ser perseguido es solo como detentador del inmueble hipotecado; es el inmueble el perseguido no la persona. (p.218).

Burgos, F (1980) al definir terceros poseedores señala:

> " Son terceros poseedores y podrán en consecuencia ser perseguidos hipotecariamente como tales, el comprador que ha tomado sobre sí la obligación, el donatario, el adquiriente un atributo o desmembración de la propiedad susceptible de perseguido el legatario a título particular, etcétera". (p.. 151).

Ha de existir una conexión de derecho, mediata o inmediata, entre el actual detentador del inmueble y el deudor constituyente del gravamen.

El autor Chileno Barros Errázuriz, Alfredo (1983) expresa:

> "Se llama tercer poseedor el que adquiere la finca gravada con hipoteca, después de constituida ésta, y que por tanto, es extraño a la obligación principal. Siendo la acción hipotecaria una acción real, que sigue la cosa en cualquier poder en que se encuentre, el acreedor hipotecario puede, según acabamos de ver, dirigir su acción real contra el tercer poseedor de la finca hipotecada que lo adquirió con este gravamen, a pesar de que es extraño a la obligación principal" .
> (p. 407 y 408).

Lafalle, Héctor (1980) escribe:

> "En general, corresponde la denominación del epígrafo a todo adquirente que careciendo de nexo con el crédito garantizado, solo responde por efecto del derecho sobre la cosa y hasta concurrencia de ella. Dado que el acreedor puede requerir la venta del bien, aunque el deudor primitivo lo hubiere enajenado, la persona que lo recibe debe tolerar la ejecución como corolario del derecho real..."
> (p. 128 y 134).

Joaquín Escribe en su "Diccionario de Legislación y Jurisprudencia" define así al tercer poseedor: "El que ha adquirido y tiene una heredad que el propietario anterior ha gravado con una hipoteca". (p. 1.490).

Y según Ruggiero, Roberto (1973) tercer poseedor es "aquel que subrentando en la propiedad del inmueble es, por cualquier título de adquisición, extraño a la relación obligatoria...."(p. 791).

De acuerdo con la recopilación que de las Decisiones de la Corte hace José Ramón Duque Sánchez, el Tribunal Supremo de Justicia ha dicho que "todo tercero que posea título no precario, así su título dimane o no del deudor, es tercero poseedor con legitimación activa para ejercer las acciones que le acuerda la Ley." (p. 66).

El Tribunal Supremo de Justicia, antes Corte Suprema de Justicia, en dictamen recopilado por Arquímedes González, de fecha 22 de Abril de 1992, ratificó su criterio en cuanto a que:

> "por tercero poseedor de la cosa hipotecada debe entenderse no sólo a quien, como es la situación normal, haya adquirido del deudor un derecho real sobre el inmueble con posterioridad a la constitución del gravamen, sino que también debe conceptuarse como tercero poseedor a toda persona que detenta a título no precario la totalidad o una parte del inmueble gravado con hipoteca sin estar obligada personalmente a favor del acreedor al pago de la deuda y aunque su pretendido derecho no le haya sido transmitido por el deudor hipotecario."

En auto del 1°/06/89, la Corte Suprema de Justicia precisó que:

> "terceros poseedores son aquellas personas que de una manera u otra hayan adquirido un derecho real de propiedad sobre el inmueble que se ejecuta después de constituido el gravamen hipotecario sujeto a ejecución. Para la doctrina, no se pueden incluir en la categoría de

> terceros poseedores al acreedor de un derecho real de usufructo, o un usuario, así como tampoco al acreedor anticrítico, sin que importe si los titulares de esos derechos tienen o no títulos protocolizados. Por otra parte, no hay lugar a ejercer el derecho sino cuando el inmueble gravado ha salido, total o parcialmente, del patrimonio del deudor, ya que si permanece dentro del mismo no se puede hablar de persecución sino de ejecución pura y simple" (Corte Suprema de Justicia, N°; 1.989; auto del 1° / 06 / 89, p. 70).

Para Planiol y Ripert (1935) " el tercero poseedor es toda persona que detenta a título no precario la totalidad o una parte del inmueble gravado con la hipoteca, sin estar obligado personalmente a favor del acreedor al pago de la deuda ".(p.,396).

Tercer poseedor, a los fines del artículo 533 del Código de Procedimiento Civil y de los artículos 1900 y siguientes del Código Civil, es todo aquel que, sin ser el deudor mismo o su causahabiente a título universal, aparece como dueño o propietario del inmueble que se dice hipotecado y es objeto de la ejecución. Así, tercer poseedor, es, normalmente, la persona que dé un inmueble suyo como garantía de una obligación de otra persona, esto es, el tercero que hipoteca su inmueble para garantizar la obligación o deuda contraída por otra persona; también es tercero poseedor el causahabiente a título particular del dueño del inmueble hipotecado; así mismo, se considera tercer poseedor al adquiriente de un inmueble en remate judicial sin la citación de todos los acreedores hipotecarios, estos es, quien adquirió sin haber sido "purgadas" la hipoteca o hipotecas existentes (art. 1911 C.C.); y,

por último, ha llegado a considerar como tercero poseedor a quien tuviese un título registrado sobre el mismo inmueble, aun cuando fuese distinto del título indicado en la constitución de la hipoteca que se está ejecutando, es decir, a quien tuviese lo que se ha dado en llamar "título paralelo de propiedad", siempre y cuando hubiese perfecta identidad en los inmuebles determinados en ambos titulaciones, o sea, que se trate del mismo inmueble con "los dueños".

Esta decisión tiende a distinguir el carácter de tercero poseedor en relación a la acción hipotecaria con todo aquel que tenga un título registrado sobre el inmueble, pero pareciera confundirse lo específico de ese tercero poseedor con los demás terceros que deben admitirse como opositores. Los motivos que se aducen para considerar que no todo aquel que tenga un título registrado sobre el inmueble es tercero poseedor, están explicados en la sentencia de fecha 1° de Junio de 1989 en la que la Corte aclara que solamente los adquirientes del inmueble y algunos otros como el fiador que haya hipotecado el inmueble para asegurar el cumplimiento de la obligación de otro, puede ser, en de terminadas circunstancias, terceros poseedores. Finalmente, entre otros terceros poseedores distintos del fiador, se comprende también a los adquirientes a título universal que hayan aceptado a beneficio de inventario y el que haya llegado a ser propietario por efecto de la usucapión.

Como consecuencia de lo antes expuesto, terceros poseedores son aquellas personas que de una manera u otra hayan adquirido un derecho real de propiedad sobre el inmueble que se ejecuta después de constituido el gravamen hipotecario sujeto a ejecución.

CAPITULO IV

TERCEROS INTERVINIENTES. CAUSAS DE INTERVENCIÓN

Es denominado genéricamente intervención en la causa, o intervención de terceros, según Rengel, Romberg (1992): "los diferentes institutos jurídicos que ampliando la controversia, permiten admitir en la misma a otras personas (terceros) distintas de aquellas entre las cuales se ha originado el proceso. (p.158)

La doctrina de la intervención de los terceros en los procesos civiles, se introduce en la Legislación Venezolana con la intención de lograr que personas distintas a las partes en un juicio (demandante- demandado), puedan asegurar sus propios derechos , o contribuir al éxito de alguna de las partes en el proceso.

Este criterio es asumido por Devis Echandía (1995), quien cree suficiente para que los terceros pretendan intervenir en el curso del proceso, el beneficio material o moral que puedan recibir de la prosperidad o frustración de la demanda, para intervenir como coadyuvantes. (p. 257)

Oswaldo Parilli Araujo, (2001) expresa al respecto:

> ". . . el legislador da al tercero la facultad de intervenir en un juicio en el cual no ha sido parte formal desde el origen de la controversia con el fin de que sostenga sus derechos o los de una de las partes principales, de acuerdo al beneficio que pudiera obtener con una decisión favorable a la parte a que se ha plegado; que se constituye en tutela jurídica del tercero a través de los órganos jurisdiccionales , porque en realidad lo que persigue el tercero es su propio beneficio fundamentándose en la protección que la Ley le presta . A este respecto ya se ha señalado que los terceros solamente podrán intervenir haciendo uso de los medios acordados por la Ley." (p.22)

Borgas, Arminio (1964) observó que de acuerdo al principio "res Inter. Alios judicata tertilis non nocet", no es posible jurídicamente que lo Juzgado y sentenciado se traduzca en perjuicios para los terceros que no tomaron parte en el correspondiente debate judicial. Podrán así estos terceros proponer acciones en resguardo de sus derechos desconociendo la Sentencia pronunciada con menoscabo suyo en el pleito ajeno, pero mientras logran hacerlos valer, la ejecución del fallo puede causarles molestias y perturbaciones de hecho, al proceder tardíamente mediante el uso de esas acciones que les competan".(p. 77).

En principio, dice Alsina,H (1963)

> "El proceso sólo comprende a los que en él intervienen como actor o demandado, y únicamente a ellos aprovecha o perjudica la Sentencia, pero la complejidad de las relaciones jurídicas hace que frecuentemente la litis afecte derechos de terceros, que se verán vinculados a un proceso en que no han intervenido para evitar los efectos perjudiciales derivados de la Sentencia. " (p. 589).

En este sentido, el Tribunal Supremo de Justicia, ha reiterado que: "El tercero, fuera de éstas instituciones, no puede intervenir en un juicio en el cual no figura ni como actor ni como demandado."

Según Rengel- Romberg (1992):

> " La Regulación de las formas de intervención de terceros en la causa es variadísima en las distintas legislaciones y en algunas se halla reducida a la sola "oposición del tercero" , que como dice Couture, es una mezcla de recurso y de acción revocatoria; por lo que resulta difícil una exposición general de la institución capaz de comprender las particularidades de cada legislación. En la concepción misma de la institución, se parte por algunos autores, de la noción genérica de intervención y se designa con el nombre de tercería a las distintas manifestaciones del fenómeno de la intervención de terceros; mientras que para otros la precisión científica de estos conceptos les lleva a designar todos los fenómenos que hacen referencia a la intervención de terceros en una causa pendiente, con el término genérico de tercería, o sólo emplean este vocablo para denotar la llamada intervención principal, ad infringendum iura utriusque litigatoris".(p.159)

El Código de Procedimiento Civil Venezolano vigente, establece en su artículo 370, las causas o casos en los cuales podrán intervenir los terceros en la causa o proceso pendiente entre otras personas, a saber:

" 1° Cuando el tercero pretenda tener un derecho preferente al del demandante, o concurrir con éste en el derecho alegado, fundándose en el mismo título; o que son suyos los bienes demandados o embargados, o sometidos a secuestro o a una prohibición de enajenar y gravar, o que tiene derecho a ellos.

2° Cuando practicado el embargo sobre bienes que sean propiedad de un tercero, éste se opusiere al mismo de acuerdo a lo previsto en el artículo 546.Si el tercero sólo es un poseedor precario, a nombre del ejecutado, o si sólo tiene un derecho exigible sobre la cosa embargada, podrá también hacer la oposición a los fines previstos en el aparte único del artículo 546.

3° Cuando el tercero tenga un interés jurídico actual en sostener las razones de algunas de las partes y pretenda ayudarla a vencer en el proceso.

4° Cuando alguna de las partes pida la intervención del tercero por ser común a éste la causa pendiente.

5° Cuando alguna de las partes pretenda un derecho de saneamiento o de garantía respecto del tercero y pida su intervención en la causa.

6° Para apelar de una sentencia definitiva, en los casos permitidos en el artículo 297."

De las formas de intervención en la causa de los terceros, establecida en el Artículo 370 del Código de Procedimiento Civil venezolano, se pueden clasificar a los tipos de terceros intervinientes en : voluntarios y forzosos.

El tercero interviniente voluntario, es aquel que pretende tener un derecho de preferencia sobre el bien objeto de ejecucuión, y en base a ello puede ejercer su acción por vía principal, o acción independiente, a través de la tercería; o adhiriéndose a alguna de las partes cuando pretende ser beneficiado por una sentencia favorable a quien se adhiere o apoya, llamada intervención adhesiva, adherente autónoma o litisconsorcial.

El tercero interviniente forzoso, es aquel que es llamado a solicitud de alguna de las partes, mediante auto acordado por el Tribunal. Es promovida su intervención por las partes litigantes, ya sea por ser común tanto a éste como a aquellas la causa pendiente, o por pretender un derecho de saneamiento o garantía de ese tercero.

En el juicio de Ejecución de Hipoteca, según comenta Parilli Araujo, Oswaldo (2001), se ha tratado de evitar que se produzca el juicio de tercería, obligando al ejecutante a presentar la certificación de gravámenes, y al Juez de intimar al tercer poseedor si lo hubiere.

Sin embargo pueden presentarse casos en los cuales no se señale al tercero poseedor, y es entonces cuando el mismo puede intervenir en el juicio de ejecución de Hipoteca, a través de la tercería.

CAPITULO V

VÍAS DE INTERVENCIÓN DEL TERCERO Y SUS EFECTOS EN LA EJECUCIÓN DE HIPOTECA

La Corte Suprema de Justicia, (hoy Tribunal Supremo de Justicia) en Sentencia del 22 de Noviembre de 1990, expresó:

> "Los terceros solamente pueden intervenir en un proceso utilizando los recursos y procedimientos admitidos por la Ley, tales como la acción de tercería, oposición al embargo, oposición del tercer poseedor en un juicio de ejecución de hipoteca, entre otros. El tercero, en principio, fuera de estas instituciones, no puede intervenir en un juicio en el cual no figura ni como actor ni como demandado"(p. 263)

Alsina, H (1963) considera que la intervención del tercero debe ser permitida bajo ciertas condiciones, a fin de evitar que se convierta en instrumento perturbador del proceso, Indica como principios a los que debe sujetarse la intervención del tercero, los siguientes:

1° Los que sin ser partes en un litigio tuvieren en él un interés legítimo justificado sumariamente, podrán intervenir cualquiera que sea el estado e instancia en que se encuentre.

2° Cuando la intervención sea adhesiva no se suspenderá el curso de la causa.

3° Si fuere excluyente y la causa se ventila en primera instancia, se suspenderá el procedimiento de ésta, y tramitada aquella en la forma que

corresponda hasta quedar ambas en el mismo estado, se continuarán en los autos hasta resolverse en una sola sentencia.

4° Si la causa pendiese en segunda instancia, se tramitará en pieza separada con amos litigantes, sin suspenderse el curso de aquella, salvo que se interponga la demanda en segunda instancia renunciando a la primera.

5° El actor al proponer su demanda, y el demandado dentro del término para oponer defensas previas que dilaten el proceso, podrán pedir la citación de aquél con quien consideren común la controversia, debiendo emplazársele en la forme ordinaria.

6° Una vez suspendido el juicio principal por ser procedente, cualquiera de las partes podrán pedir su continuación independiente, si resultare manifiesto que el tercero procede sin derecho y sólo para obstaculizar el procedimiento.

7° El interviniente será considerado como parte distinta, y sus actos no perjudicarán ni aprovecharán a los otros litigantes.

8° La sentencia dictada después de la intervención del tercero, o su citación en su caso, lo afectará como a los litigantes principales.

Estas son las regulaciones fundamentales para la intervención en las diversas legislaciones, pero con variaciones de acuerdo al criterio seguido.

En nuestro Código, por ejemplo, no se contempla el llamamiento del tercero, como lo señala Alsina en el punto 5°, pues el acto fijado para la cita es la contestación al fondo de la demanda. Tampoco es aplicable en todos los casos lo dicho en el punto 7°, pero lo importante de esta enumeración es el señalamiento de las distintas intervenciones del tercero, aún sin indicar denominación particular a cada una de ellas.

En el sistema venezolano, la norma rectora de la intervención del tercero que antes se transcribió, establece dos formas que autorizan la participación del tercero en la causa a la que no dio inicio: intervención voluntaria e intervención forzada u obligada, las cuales tienen tratamientos separados en las Secciones 1ª y 2ª del antes mencionado Capítulo VI del Título, I, Libro Segundo del Código de Procedimiento Civil.

Intervención Voluntaria.

Parilli A, Oswaldo (2001) expresa que:

> "Cuando una persona pretenda tener preferencia sobre el bien objeto del planteamiento efectuado por las partes en el juicio, podrá intervenir en el mismo a fin de hacer valer su derecho. Se trata de una acción independiente o autónoma de la intentada por el actor, que debe ser sustanciada por los trámites seguidos para cualquier juicio principal".(p.26)

La concepción arriba expresada corresponde a la intervención voluntaria establecida en el Código de Procedimiento Civil venezolano, dentro de la cual se encuentra la intervención principal y la adhesiva. La intervención Principal a su vez comprende la tercería o intervención ad excludendum y la oposición al embargo. Y la intervención adhesiva comprende la intervención ad adiuvandum y la apelación del tercero.

Parra, Dario (1983), cita a Leo Rosemberg y define a la Intervención Voluntaria Principal como:

> "Aquella en la cual la actividad procesal del tercero interviniente constituye toda una nueva demanda, propuesta por tanto en contra del actor como del demandado del proceso principal, para desplazar o excluir a éstos respecto al objeto que los primeros discuten en dicho proceso".(p.93)

Prosigue el autor al referirse sobre la intervención Voluntaria adhesiva como "la actividad procesal del tercero que tiende a apoyar a una de las partes en la posición que esta sustenta en el proceso."

La intervención voluntaria se divide entonces en aquella intervención en la cual el tercero pretende hacer valer su derecho y aquella intervención en la cual el derecho que se trata de hacer valer es el de algunas de las partes que inician el proceso, pretendiendo con ello hacer valer un interés propio.

Calamandrei, Piero (1973) establece cinco hipótesis al respecto:

a) Derecho del interviniente relativo al objeto deducido en el proceso, frente a todas las partes;
b) Derecho del interviniente dependiente del título deducido en el proceso frente a todas las partes;
c) Derecho del interviniente relativo al objeto deducido en el proceso, frente a alguna de las partes;
d) Derecho del interviniente dependiente del título deducido en el proceso frente a alguna de las partes;
e) Interés propio del interviniente en sostener las razones de algunas de las partes.

Según las hipótesis expresadas, Calamandrei sostiene que:

> "la doctrina ha distinguido dos figuras tradicionales en la intervención voluntaria: por una parte (hipótesis a y b) la intervención en la que el tercero tiende a hacer valer un derecho suyo en contraste con las dos partes(intervención principal o ad excludendum) y, por otra (hipótesis e) la intervención mediante la cual el tercero pretende hacer valer, no un derecho suyo, sino un interés a aliarse a una de las partes a fin de ayudarla para hacer prevalecer sus razones contra la otra (interveción por adhesión o accesoria o ad adiuvandum).(p.317)

Intervención Forzada.

El derecho venezolano define la intervención forzada, conforme a las normas del Código de Procedimiento Civil, como la llamada de un tercero a la causa, por voluntad de alguna de las partes, por ser común al tercero la causa pendiente o por pretender la parte un derecho de saneamiento o garantía respecto de ese tercero.

La legislación venezolana establece que se da la intervención forzosa cuando alguna de las partes solicita al Tribunal el llamamiento del tercero por ser común a éste la causa pendiente; o cuando se pretenda un derecho de saneamiento o de garantía con respecto al tercero, tal como lo estipula n los ordinales 4 y 5 del artículo 370 del Código de Procedimiento Civil.

La característica principal de la intervención forzada es la accesoriedad, pues, como señala Parilli Araujo(2001) :

> "Se produce por el llamamiento al proceso que del tercero hace cualquiera de las partes, con el objeto de incorporarlo para que se responsabilice por la obligación asumida en el instrumento presentado como prueba, requisito indispensable para que sea admitida la solicitud de la parte en su afán de llamar al tercero a la causa" .(p.30)

La intervención forzada tiene lugar por voluntad de una de las partes y esta prevista en el Artículo 370 del Código de Procedimiento Civil (ord. 4° y 5°), las cuales han sido denominadas por la doctrina como: llamada del tercero por comunidad de la causa y llamada en garantía, o cita de saneamiento y garantía.

Parilli A,Oswaldo (2001) :

> "Ocurre esta intervención cuando las partes del juicio solicitan en el acto de la contestación a la demanda, la presencia del tercero, acordándolo el Tribunal mediante un auto que ordena citarle en la forma ordinaria, para que comparezca en el término de la distancia y tres días más. Esta llamada de los terceros al proceso no será admitida si no se acompaña como fundamento de ella la prueba documental(Art. 382 del Código de Procedimiento Civil)".(p.28)

Bello Lozano,H (1983) considera que :

> "habrá intervención forzada cuando una de las partes litigantes promueva la entrada del tercero en el proceso, por ser la cuestión debatida común tanto a éste como a aquellas, acudiendo el pleitante a este llamado procesal, ya porque quiera imponer una situación jurídica procesal a dicho tercero en razón de que también será afectado en la solución del asunto, o ya porque desee desligarse la parte provocadora de la situación que ha sido creada."(p.279)

Rengel-Romberg (1992) :

> " Hoy, en el derecho moderno, las corrientes doctrinales y positivas se reducen fundamentalmente a estas dos: las que siguen la concepción francesa de la llamada en garantía, desarrollada en el derecho común italiano y en el moderno, y las que sigue la concepción alemana, en la cual no se admite,

> ni se regula la acumulación de la acción de garantía o de excusión contra el tercero con la litis denunciatio, admitida en el derecho francés".(p.192)

El Código de Procedimiento Civil Venezolano siguió al respecto la tradición francesa, según la cual la llamada de terceros a la causa (intervención forzada) es admitida, "bien para la integración del contradictorio, por ser común al tercero la causa pendiente, o bien porque la parte pretenda un derecho de saneamiento o de garantía (cita de saneamiento y de garantía)respecto del tercero".

En el juicio de Ejecución de Hipoteca se prevee la oposición del tercero a la intimación, (artículo 663 C.P.C); pero en el caso de no ser intimado el tercero poseedor o a aquel que tenga derechos legítimos sobre el inmueble, es posible su intervención de conformidad con el artículo 370 del mismo código, planteándose dicha intervención mediante el procedimiento de Tercería tal como lo establece el Artículo 371 de el Código de Procedimiento Civil.

Ahora bien, siendo obligatorio la presentación de la certificación de gravámenes por el ejecutante , y la intimación del tercero poseedor por el juez de la causa, en el juicio de Ejecución de Hipoteca, se trata de evitar que se produzca el juicio de tercería.

Sin embargo , en los casos en los cuales no se señale al tercero poseedor, podrán en dicho caso los terceros intervenir en el Juicio de Ejecución de Hipoteca, mediante la Tercería, siendo esta la vía idónea consagrada por la Ley para proteger los intereses de los terceros.

La Tercería

Borjas, Arminio (1947) define la tercería como:

> " la acción que puede promover el tercero contra las partes en un juicio pendiente cuando alegue tener dominio sobre los bienes que son objeto de dicho juicio, o mejor derecho que el actor, o pretenda concurrir con él en la solicitud de su crédito, acción esta que si fuere posible deberá ser acumulada a la principal para que una misma sentencia comprenda a las dos" (p.78)

Brice, Angel (1967) : " La tercería es una acción que intenta un tercero contra las partes que están litigando en un proceso en curso, porque pretende tener derecho preferente, concurrente o excluyente sobre el objeto de la demanda en curso". (p. 71).

Feo, Ramón (1953):

> "Se llama tercería la demanda formal que propone una tercera persona contra dos que siguen entre sí un pleito ante el mismo Juez de éste, pretendiendo ese tercero ser preferido al demandante o que debe concurrir con él en la solución del crédito o que son suyos los bienes demandados, o que tiene

> derecho a ellos." (Estudio sobre el Código de Procedimiento Civil Venezolano. Tomo II. (p. 171).

Sanojo, Luis, (1983) concibe la Tercería como:

> " un juicio que promueve un tercero contra dos personas que litigan, pretendiendo que es acreedor del demandado con mejor derecho que el demandante, que también se dice acreedor o por lo menos con igual derecho a éste, o que son suyos los bienes demandados o embargados o que tiene derecho a ellos".(Comentarios al Código de Procedimiento Civil. (p 344).

Sentencia del 22 de Julio de 1.987 dictada por la Corte Suprema de Justicia expresa que tercería es:

> " El medio que el Legislador a otorgado a los Terceros para proteger sus intereses amenazados por un Juicio dentro del cual no tienen cavidad por no ser parte. Bien sea porque en dicho juicio se embarguen bienes suyos o bienes en los cuales tiene derecho, o porque tenga derecho preferente o derecho a concurrir en la solución de un crédito, cuya existencia se ventila en juicio ". (p. 72).

Existen en esta definición de la Corte Suprema de Justicia tres clases de Tercería, a saber: Preferente, concurrente o excluyente.

Según el Autor Oswaldo Parilli Araujo, las mismas pueden definirse de la siguiente manera:

Tercería preferente:

" Será cuando el tercero alegue tener mejor derecho sobre los bienes discutidos, que el pretendido por el accionante en el juicio originario o principal; el tercero persigue satisfacer el crédito que tiene contra el deudor o hacer efectiva su acreencia con preeminencia al demandante.

Tercería concurrente:

"Si el derecho del tercero es igual al del Actor o que junto a éste pretenda lograr su objetivo, que es lo llamado por la Doctrina solución de su crédito, y por el Legislador patrio concurrir con el Actor en el derecho alegado por él; generalmente se presenta este presupuesto cuando el demandado adeuda alguna suma de dinero al tercero y éste persigue que de los bienes embargados una vez vendido o rematado, se distribuya o reparta entre él y el Actor de la demanda principal".

Tercería Excluyente:

"Se producirá cuando el tercero tenga el dominio de los bienes demandados o embargados, o sometidos a secuestros o a una prohibición de enajenar y gravar; su finalidad es mantener la propiedad del bien objeto de la controversia ".

CONCLUSIÓN

Los aspectos analizados en este trabajo se refieren básicamente al Juicio de Ejecución de Hipoteca y a las formas de intervención del Tercero y sus efectos sobre la misma. La Hipoteca está ubicada en el ordenamiento jurídico venezolano como un derecho real de garantía; lo sobresaliente de los derechos reales es que el poder jurídico tutelado se hace directamente sobre una cosa, sin necesidad de la intervención activa de terceras personas. Es un derecho de valor absoluto porque se da contra todas las personas y frente a todos (erga omnes).

Es la Hipoteca un efectivo instrumento mediador de crédito, el cual confiere al acreedor el derecho de ejecutar una cosa (ius distrahendi) con derecho de cobrarse preferentemente su precio (ius preferendi) e independientemente en manos de quien esté el objeto de la garantía (ius percequendi), lo cual garantiza al acreedor obtener la satisfacción de su crédito. Es entonces en la ejecución de la Hipoteca donde se dilucida si la ejecución ha debido dirigirse contra terceros poseedores u ocupantes del bien hipotecado.

Hemos afirmado que no todo detentador del inmueble puede ser considerado como tal y que los ocupadores o poseedores de parte de los bienes ejecutados no pueden sumirse bajo ese concepto.

Entre el tercero que posee la cosa y el deudor que constituyó la Hipoteca debe existir una relación o vinculación jurídica, es decir, que el tercero debe ser causahabiente del deudor en virtud de cualquier título que no lo obligue personalmente al pago de la deuda; ha de existir una conexión de derecho mediata o inmediata entre el actual detentador del inmueble y el deudor

constituyente del gravamen. En definitiva el título en virtud del cual el tercero posee el bien hipotecado, debe formar parte de la cadena de títulos a la cual pertenece el deudor originario.

El tercero poseedor puede intervenir u oponerse utilizando diversas alternativas para conducirse una vez que ha sido intimado, tiene un conjunto de defensas que puede oponer en el juicio de ejecución de Hipoteca e incluso aperturar de forma independiente la Tercería.

Realizada la intimación, el tercero poseedor tiene que tomar la decisión acerca de lo que puede hacer frente al acreedor hipotecario conforme a las alternativas que le ofrece el Código de Procedimiento Civil vigente. Esto es lo que se concluye del estudio atento de nuestra legislación positiva y de la lectura de los tratadistas que contemplan específicamente el punto desarrollado en el presente trabajo, coincidiendo la mayoría de ellos en establecer como la vía más idónea para intervenir en el juicio de ejecución de Hipoteca, la Tercería.

El juicio de Tercería, tiene por objeto paralizar la ejecución de Hipoteca, permitiendo a los terceros alegar sus derechos preferenciales de propiedad sobre los inmuebles objeto de la ejecución, de conformidad con los documentos públicos que presenten y que invoquen ese derecho preferente.

Tiene entonces el Tercero la posibilidad de demostrar los derechos legítimos sobre el inmueble interponiendo la Tercería, previa demostración del cumplimiento de las formalidades registrales en la adquisición de sus derechos.

El efecto fundamental que produce la Tercería es la suspensión del proceso en curso, a la par de hacer que se reconozcan los derechos preferentes del Tercero sobre el bien o los bienes embargados u objeto de secuestro o de prohibición de enajenar y gravar; suspensión ésta que ocurrirá sólo si el pronunciamiento de primera instancia no ha puesto término al juicio.

Entre los principios procesales del derecho se encuentra el de igualdad, y es este principio el que le impone a los jueces la obligación de garantizar el derecho de defensa y mantener a las partes en los derechos y facultades comunes, esto incluye a los Terceros que si bien no son parte inicial del proceso pueden ser llamados a este a los fines de hacer valer sus derechos.

BIBLIOGRAFÍA

Alfonso, I. (1991). Técnicas de investigación bibliográfica (5ta ed.). Caracas: Contexto.

Alsina, H. (1963). Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Buenos Aires: Ediar S.A.

Alvarez, T. (2001). Procesos Civiles Contenciosos. Derecho Procesal Civil II. Caracas: Anexo Uno.

Alvarez, T. (2001). Procesos Civiles Especiales Contenciosos. Caracas – Venezuela: Editorial Anexo 1, C.A.

Ander-Egg, E. (1982). Introducción a las Técnicas de Investigación (19na ed.). Buenos Aires: Humanitas.

Arias, F. (1999). El proyecto de investigación. Guía para su elaboración (3ra ed.). Caracas: Episteme.

Ary, D., Jacobs, L. y Razavieh, A. (1990). Introducción a la investigación pedagógica (2da ed.). México: McGraw-Hill.

Autores Venezolanos. (1979). Diccionario Jurídico Venezolano. Caracas: Texto.

Autores Venezolanos. (1983).Estudios Jurídicos sobre la Acción Reivindicatoria y la Acción de Tercería. Caracas: Fabreton.

Balzán, J. (1990). De la Ejecución de los Juicios Ejecutivos. De los procedimientos Especiales Contenciosos. Caracas: Mobil Libros.

Barros, E, Alfredo. (1983). Curso de Derecho Civil. Tomo III.

Bello Lozano, H. (1983). Juicio Ordinario. San Cristóbal, Estado Táchira: Tribuna Jurídica.

Borjas, A. (1964). Comentarios al Código de Procedimiento Civil Venezolano. (3° ed.). Caracas: Sales.

Brice, A. (1967). Lecciones de Procedimiento Civil. Tomo 3. Caracas: Tesis al Minuto C.A

Burgos Finol, F. (1980). La Figura Jurídica del Tercer Poseedor. Estudios Jurídicos sobre la Hipoteca y Ejecución de Hipoteca en el Derecho Venezolano. Caracas: Fabreton.

Burgos Villasmín, J. (1980). La Quiebra en el Derecho Venezolano. . Caracas – Venezuela: Editorial Jurídica Pierre Tapia.

Cabanellas, G. (1979).Diccionario Jurídico Elemental. Caracas: Heliasta.

Calamandrei, P. (1973). Instituciones del Derecho Procesal Civil. Volumen 2. Ediciones Jurídicas. Europa – América.

Calvo Baca, E. (1989). Código de Procedimiento Civil de Venezuela. (9° ed.).Caracas: Libra.

Castillo Rincón, H. (1996). La Ejecución de Hipoteca en el Derecho Venezolano Maracaibo – Venezuela: Editorial Maracaibo.

Cuenca, H. (1976). Derecho Procesal Civil. Tomo I. U.C.V. Caracas: Ediciones de La Biblioteca.

Couture, E. (1996). Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Buenos Aires: Ediciones Depalma.

De Rugiero,R.(1973) Instituciones de DerechoCivil. Tomo I.Madrid: Instituto Editorial Reus.

Devis Echandia,H.(1995).Compendio de Derecho Procesal. Bogotá:Editorial ABC.

Dominici, A. (1905). Comentarios al Código Civil de Venezuela. Tomo IV. Caracas: Tipografía Universal.

Duque Sánchez, J. (1986). Recopilación Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Caracas – Venezuela.

Feo, R. (1953). Estudio sobre el Código de Procedimiento Civil Venezolano. Buenos Aires: Editorial Bibliotecamericana.

González, A. (1995). Juicios Ejecutivos. IV Edición. Caracas: Paredes Editores.

Henriquez La Roche, R. (1986) Comentarios al Código de Procedimiento Civil. Maracaibo: Editorial Maracaibo, SRL.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (1998). Metodología de la investigación (2da ed.). México: McGraw-Hll.

Morles, V. (1994). Planeamiento y análisis de investigaciones (8va ed.). Caracas: El Dorado.

Moros Puentes, C. (2000). La Vía Ejecutiva. Caracas: Editorial Componentes. .

Parilli Araujo, O.(1988). De la Ejecución de Hipoteca (En el Código de Procedimiento Civil).Caracas: Paredes Editores.

Parilli Araujo, O. (2001). La intervención de Terceros en el Proceso Civil. Caracas: Mobil Libros.

Parra, D. (1983). Estudios Jurídicos sobre la Acción Reivindicatoria y la Acción de Tercería. Caracas: Ediciones Fabretón.

Pesci Feltri, M. (1983). Estudios jurídicos sobre la Acción Reivindicatoria y la Acción de Tercería. Relaciones Contractuales y los Terceros. Caracas: Ediciones Fabretón.

Pierre Tapia, O. (1972). Recopilación Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Caracas: Editorial Bibliografía Jurídica.

Planiol, M. y Ripert, J. (1935). Tratado de Derecho Civil. Tomo XIII. Traducción Mario Díaz Cruz. La Habana: Cultural, S.A.

Ramírez y Garay. (1974). Recopilación Jurisprudencia Corte Suprema de Justicia. Tomo IX .Caracas: Editorial Ramírez y Garay S.A

Ramírez y Garay. (1991). Recopilación Jurisprudencia Corte Suprema de Justicia. Tomo X. Caracas : Editorial Ramírez y Garay S.A

Redenti, E. (1983) Derecho Procesal Civil. Tomo I. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa – América.

Rengel Romberg, A. (1992). Tratado de Derecho Procesal Civil Venezolano. Tomo III. Caracas: Editorial Arte.

Ripert y Boulanger (1973). Derecho Civil. Tomo VII.Buenos Aires: Ediciones La Ley.

Sánchez Noguera, A. (2001). Manual de Procedimientos Especiales Contenciosos. Caracas: Ediciones Paredes. .

Sánchez Negrón. A.(2001). Anotaciones sobre Ejecución. Caracas.

Sanojo, L.(1982). Comentarios al Código de Procedimiento Civil. Tomo II Caracas: Editorial Fabretón.

ANEXOS

ESQUEMA ARTICULADO
PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA

ART. CONTENIDO

660 EXCLUSIVIDAD DEL PROCEDIMIENTO

Las obligaciones garantizadas con hipoteca deben hacerse efectivas mediante el Procedimiento de ejecución de hipoteca.

PROCEDENCIA. SOLICITUD. INTIMACIÓN.

1. PROCEDENCIA
   1.1. Que la obligación esté garantizada con hipoteca
1.1 Que la obligación sea de plazo vencido
2. REQUISITOS DE LA SOLICITUD
2.1. Que cumpla los requisitos del artículo 340
2.2. Indicación del monto del crédito con lo accesorios garantizados
2.3. Indicación del tercero poseedor de la finca hipotecada si lo hubiere
2.4. Anexar el documento constitutivo de la hipoteca
2.5. Anexar certificación de gravámenes y enajenaciones.
3. DESPACHO SANEADOR
3.1. Poderes de revisión
3.1.1. Verificar si el documento constitutivo de la hipoteca está registrado en la jurisdicción del inmueble
3.1.2. Si las obligaciones que ella garantiza son líquidas de plazo vencido
3.1.3. Si no ha transcurrido el lapso de la prescripción
3.1.4. Si las obligaciones no se encuentran sujetas a condiciones u otras modalidades
3.1.5. Poderes de decisión
   3.2.1. Excluir de ejecución de accesorios no cubiertos por la hipoteca.
3.2.2. Acordar de oficio la intimación de un tercero poseedor
3.2.3. Negar la admisión de la solicitud
4. ADMISIÓN DE LA SOLICITUD
4.1. Cuando estén llenos los extremos indicados
4.2. Se decretará la prohibición de enajenar y gravar
4.3. Se acordará oficiar al Registrador respectiv dictada
4.4. Se acordará la intimación del deudor.
4.5. Se acordará la intimación del tercero poseedor
5. INTIMACIÓN DEL DEUDOR Y DEL TERCERO POSEEDOR
5.1. Para que paguen dentro de tres días
5.2. Apercibidos de ejecución

6. APELACIÓN DEL AUTO DE ADMISIÓN
El auto del Tribunal será apelable cuando:
6.1. Excluya de la ejecución determinadas partidas
6.2. No acuerde la ejecución

662 1. EFECTOS DE NO CUMPLIR LA ORDEN DE PAGO
1.1. Se procederá al embargo del inmueble
1.2. Se continuará el procedimiento con arreglo a lo dispuesto en el Título IV, Libro Segundo del CPC
1.3. Hasta que deba sacarse a remate el inmueble
2. LAPSO PARA QUE SE PRODUZCAN LOS EFECTOS
2.1. Cuarto día siguiente a la intimación
3. PROCEDENCIA DE LA EJECUCIÓN
Que el deudor y/o el tercero poseedor no acrediten haber pagado lo intimado
4. SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN EN ESTADO DE REMATE
Si se hubiere formulado la oposición
5. CONTINUACIÓN DE LA EJECUCIÓN
Si no hubiere formulado oposición a la ejecución
6. REMATE DEL INMUEBLE
6.1. Cuando decidida la oposición sea declarada sin lugar
6.2. Cuando el ejecutante ofrezca y constituya caución sin esperar decisión de la oposición
6.2.1. Para responder de lo que en definitiva se declare a favor del deudor o del tercero
6.2.2. El Juez será responsable por la insuficiencia de la garantía

656 1. OPOSICIÓN
1.1. LAPSO PARA FORMULARLA: Dentro de los ocho días siguientes a aquel en que se haya efectuado la i n, más el término de la distancia
1.2. LEGITIMADOS PARA FORMULAR LA OPOSICIÓN
1.2.1. EL deudor
1.2.2. El tercero poseedor
1.3. MOTIVOS DE LA OPOSICIÓN
1.3.1. Falsedad del documento
1.3.2. El pago de la obligación
1.3.3. La compensación de suma líquida y exigible
1.3.4. La prórroga de la obligación
1.3.5. Por disconformidad con el saldo
1.3.6. Cualquiera otra causa de extinción de la hipoteca
1.4 APERTURA A PRUEBAS.
1.4.1. Examen de la oposición por el Juez

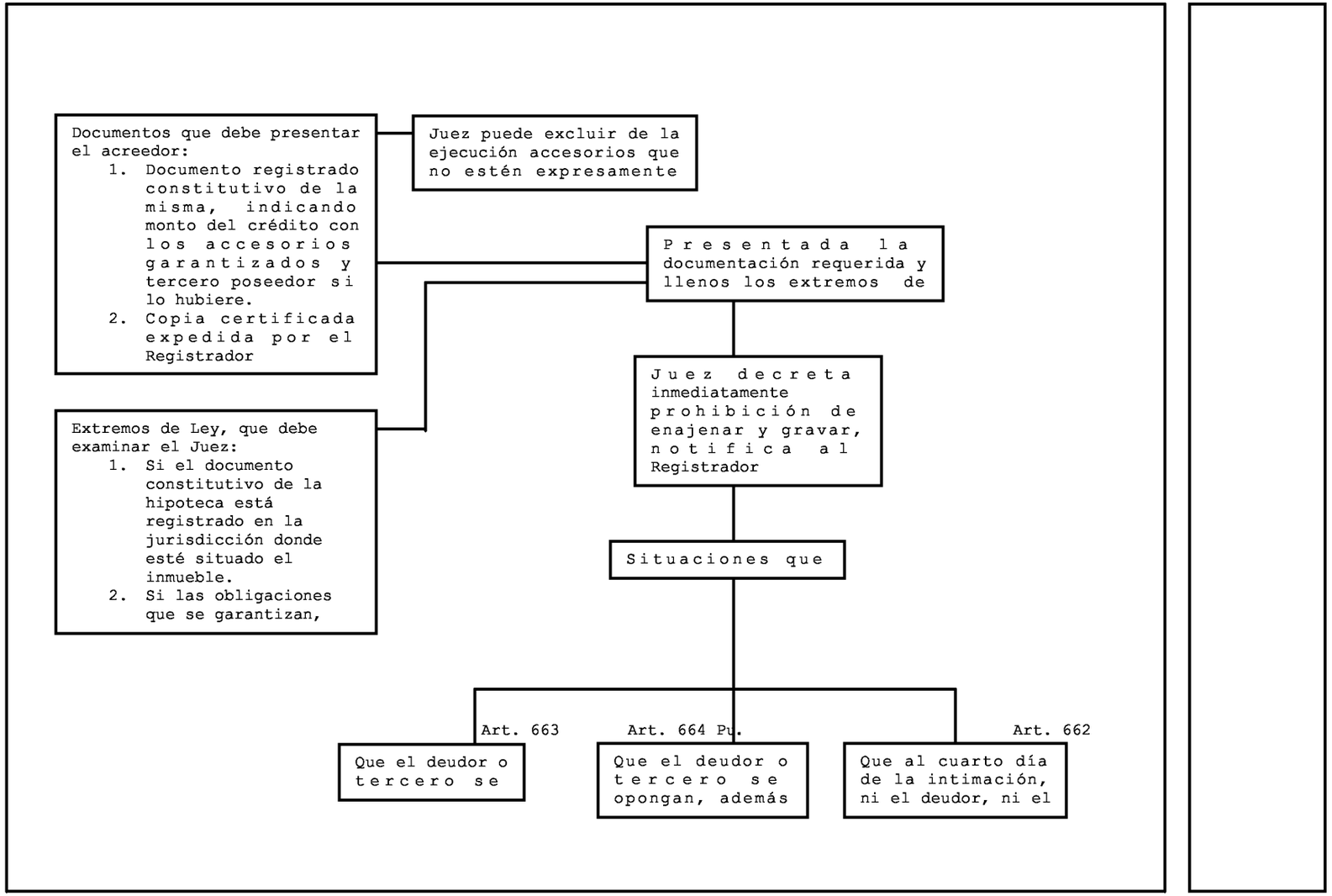
1.4.2. Que la oposición llene los extremos indicados

2. PROCEDIMIENTO ORDINARIO
2.1. Continuará la sustanciación de la oposición por los trámites del procedimiento ordinario hasta el remate
2.2. Se tramitará la ejecución conforme a lo previsto en el único aparte del artículo

NORMAS APLICABLES DE LA VÍA EJECUTIVA
1. Art. 636 CPC SUSTANCIACIÓN EN CUADERNO SEPARADO

2. Art. 639 CPC RESPONSABILIDAD DEL ACREEDOR HIPOTECARIO
POR EJECUCIÓN ANTICIPADA.
3. Art. 657 CPC CUESTIONES PREVIAS
3.1. Podrán proponerse juntos con los motivos de oposición
3.2. Todas las cuestiones previas previstas en el Art. 346 CPC
3.3. Se tramitarán conforme a lo previsto en el Parágrafo Único del Art. 657

665 1. USO DE LA VÍA EJECUTIVA
Cuando las obligaciones estén garantizadas con hipoteca que no llene los Extremos requeridos en el artículo 661.
1.2. CITACIÓN POR CARTELES: Conforme a lo previsto en el Art. 650 CPC.


Documentos que debe presentar el acreedor:
1. Documento registrado constitutivo de la misma, indicando monto del crédito con los accesorios garantizados y tercero poseedor si lo hubiere.
2. Copia certificada expedida por el Registrador
Juez puede excluir de la ejecución accesorios que no estén expresamente
Presentada la documentación requerida y llenos los extremos de
Extremos de Ley, que debe examinar el Juez:
1. Si el documento constitutivo de la hipoteca está registrado en la jurisdicción donde esté situado el inmueble.
2. Si las obligaciones que se garantizan,
Juez decreta inmediatamente prohibición de enajenar y gravar, notifica al Registrador
Situaciones que
Art. 663
Art. 664 Pu.
Art. 662
Que el deudor o tercero se
Que el deudor o tercero se opongan, además
Que al cuarto día de la intimación, ni el deudor, ni el

EJECUCIÓN DE HIPOTECA

SITUACIONES QUE PUEDEN PRESENTARSE, UNA VEZ INTIMADO EL PAGO

1era. situación

Art. 663

OPOSICIÓN:
Dentro de los 8 días siguientes a aquél en que se intima + término de distancia, si lo hubiera, deudor o tercero podrán oponerse.
Causas expresa de oposición. Art. 663 Ords. 1 al 6.

Art. 664 Parágrafo único

OPOSICIÓN Y CONJUNTAMENTE CUESTIONES PREVIAS:
Se entenderá abierta articulación por 8 días, para promover y evacuar pruebas.

Art. 657 Parágrafo único

Si no procede oposición:
Se procede al remate previa publicación de cartel fijando día y hora para efectuarlo.

Art. 662

Art. 663

Si procede oposición:
Juez declara procedimiento abierto a pruebas y continúa éste por trámites del juicio ordinario, hasta que deba sacarse a remate el inmueble hipotecado.
Para ejecución, se procede conforme único aparte Art. 634: anuncio del remate con 3 días de anticipación.

Art. 662

Art. 664 en C. Con Art. 639

PRIVILEGIOS DEL ACREEDOR:
Tiene derecho a que se remate el inmueble sin esperar definitiva y se satisfaga su acreencia con el precio; siempre que dé caución o garantía de las previstas en el Art. 590.

PAGADO EL ACREEDOR ANTES DE LA DEFINITIVA EN LA OPOSICIÓN CON PRECIO DEL REMATE:
Si en la definitiva se resuelve a favor del deudor, en ella se establecerá igualmente la responsabilidad del acreedor.

2da. Situación:

Todo cuanto se practicare en virtud del decreto de embargo, formará cuaderno aparte:

Se procede al embargo y continúa procedimiento conforme a título IV, Libro Segundo (EJECUCIÓN DE SEN TENCIA). Hasta que deba sacarse a remate el inmueble.

Art. 662 Encabezamiento

Que al cuarto día de la intimación, ni el deudor ni el tercero, acrediten el pago.

Si hubieren formulado oposición, se suspenderá en ese estado el procedimiento.

EFECTOS DE LA DECISIÓN FINAL DEL TRIBUNAL

Art. 662

Declarada sin lugar ver efectos.

Art. 663

Declarada con lugar ver efectos.