

Competencia de la tercera preferente de pago en la tutela del acreedor hipotecario

Jurisdiction of the third party with preferential payment in the protection of the mortgage creditor

 Maria-Rosario Meza Aguirre
mmeza@gmail.com
Universidad Nacional Federico Villareal, Perú

Resumen

El objetivo de la investigación fue determinar la manera en que la competencia de la tercera preferente de pago influye en la tutela del acreedor hipotecario; aplicando el método cuantitativo, con una muestra de 74 acreedores hipotecarios, abogados especialistas y magistrados en derecho civil y comercial, y el instrumento fue el cuestionario; se ha tenido como resultado que el 89.2% de los encuestados han establecido que la competencia de la tercera preferente de pago permite el respeto a la tutela del acreedor hipotecario, el 62.2% que la competencia de la tercera preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva produce efectos positivos cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo, el 87.8% que la competencia de la tercera preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece al respeto del derecho de defensa y el 52.7% que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial incide en el respeto a la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario. Conclusiones, se determinó que la competencia de la tercera preferente de pago permite la tutela del acreedor hipotecario.

Palabras claves: Tercera, derecho preferente de pago, tutela, acreedor hipotecario.

Abstract


The objective of the research was to determine how the competition of the third party with preferred payment influences the protection of the mortgage creditor; applying the quantitative method, with a sample of 74 mortgage creditors, specialist lawyers and magistrates in civil and commercial law, and the instrument was the questionnaire; It has been found that 89.2% of respondents have established that the competence of the third party with preferential payment allows respect for the protection of the mortgage creditor, 62.2% that the competence of the third party with preferential payment in the coercive execution procedure produces positive effects when the Judge grants the mortgage creditor the appropriate protection mechanism, 87.8% that the competence of the third party with preferential payment when the preferred third party is a creditor with a mortgage guarantee favors respect for the right of defense and 52.7% that the modification of article 533 of the Civil Procedure Code that allows establishing competence when the affectation or execution is of an extrajudicial nature affects respect for the effective procedural protection of the mortgage creditor. Conclusions, it was determined that the competence of the third party with preferential payment allows the protection of the mortgage creditor.

Keywords: Third party, preferential right of payment, protection, mortgage creditor.



Publicado: 25/11/2024
Aceptado: 22/11/2024
Recibido: 18/09/2024

Open Access
Article scientific

 <https://doi.org/10.47422/ac.v5i4.184>



Introducción

La investigación referida a la competencia de la tercería preferente de pago en la tutela del acreedor hipotecario; el problema es la falta de la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial, hecho que afecta a la tutela de los acreedores hipotecarios preferentes; definiendo que la tercería de derecho preferente es cuando el tercerista en un proceso de ejecución es el acreedor, siendo este el que solicita que su crédito se vea satisfecho antes que el de otros acreedores del mismo deudor por tener un mejor derecho; es decir, cuando existe alguna medida cautelar o una ejecución, el acreedor privilegiado puede interponer su demanda en cualquier momento hasta antes que realice el pago al acreedor, este tipo de tercería puede interponerse hasta cuando el embargante no haya percibido el importe del crédito reclamado; para lo cual, se sugiere la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil a fin de establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria; su importancia es porque el estudio servirá como instrumento jurídico para favorecer cuando el tercerista preferente es el acreedor con garantía hipotecaria.

El problema de la investigación ha sido ¿De qué manera la competencia de la tercería preferente de pago influye en la tutela del acreedor hipotecario? Objetivo, determinar la manera en que la competencia de la tercería preferente de pago influye en la tutela del acreedor hipotecario. La justificación ha sido porque nos permitió explicar la tercería preferente de pago a fin de efectivizar la tutela del acreedor hipotecario. Hipótesis, la competencia de la tercería preferente de pago influye de manera directa en la tutela del acreedor hipotecario. La metodología aplicada fue el cuantitativo, tipo básico, explicativo, diseño no experimental, transeccional – causal.

Como antecedente internacional se se ha tenido a Cardona (2020) cuyo objeto de estudio fue el embargo preventivo en Bolivia a los derechos sucesorios y gananciales frente a la tercería preferente de pago; aplicando el método dogmático jurídico, concluyó que el embargo no impide la disposición del bien por parte del demandado, puede interponerse la tercería preferente de pago, para lo cual se ha establecido la competencia debida que son los juzgados especializados civiles o ante el mismo Juez que ordenó la medida cautelar; asimismo, en el Perú se tenido a De La Cruz (2022) cuyo objeto de estudio fue determinar si es posible que el Juez otorgue al acreedor hipotecario la tercería preferente de pago, concluyó que el acreedor hipotecario cuenta efectivamente con un derecho de pago preferente en relación a la Administración Tributaria, el remedio más eficaz e idóneo para la protección del derecho

preferente del acreedor hipotecario está representado por la tercería preferente de pago.

La tercería preferente de pago es una figura jurídica por medio del cual la norma jurídica pone estrictamente a disposición del ente acreedor preferente para accionar cuando decida iniciar el proceso contra el deudor, hecho que permite dar preferencia al acreedor quien realiza la ejecución para salvaguardar sus derechos, en esta circunstancia el acreedor hipotecario siempre tendrá la preferencia ante situaciones que sucedan frente el deudor (Gamarra, 2019). La tercería preferente es la forma de accionar frente al deudor, que la norma ha puesto a disposición de la figura del acreedor al momento de iniciar con el procedimiento contra el deudor, permitiendo que el acreedor pueda recuperar lo que es suyo en el menor tiempo posible sin mediar ninguna acción adicional que solo perjudique en tiempo y dinero, más que todo que el tercero preferente sea privilegiado (Gallardo, 2022). La tercería preferente de pago por el cual se privilegia al acreedor, que decide interponer una acción contra el deudor que la ley ha puesto a disposición de mismo acreedor beneficiando el dominio del procedimiento contra el deudor (Guizado, 2021). La tercería preferente de pago es una situación jurídica mediante el cual la ley pone repentinamente a disposición del ente acreedor preferente para accionar cuando decida iniciar el proceso contra el deudor, en el cual se solicita la recuperación de la inversión del deudor, permitiendo el ahorro de economía, en el cual el deudor deberá otorgar la preferencia de pago sin mediar ninguna situación, por consiguiente el acreedor preferente siempre será el ente privilegiado (Román, 2022).

La tutela del acreedor hipotecario es aquel por el cual todo sujeto acreedor sea persona natural o jurídica debe ser protegida sus derechos por el Estado (Ocampo, 2021). La tutela del acreedor hipotecario es el derecho de toda persona denominada acreedor a que se le haga justicia (Samanéz, 2021). La tutela del acreedor hipotecario no comprende necesariamente obtener una decisión judicial acorde con las pretensiones formuladas por el acreedor que lo solicita o peticiona, sino más bien la atribución que tiene el juez a dictar una resolución conforme a derecho (Rodríguez, 2019). La tutela del acreedor hipotecario es aquel por el cual toda persona, como integrante de una sociedad, puede acceder a los órganos jurisdiccionales para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses (Meneses, 2021). La tutela del acreedor hipotecario concede a su titular el poder de exigir de los órganos que ostentan la potestad jurisdiccional el ejercicio de esta en forma eficaz y eficiente, para la defensa de sus derechos e intereses legítimos (Tamayo, 2022). La tutela del acreedor hipotecario como parte de la tutela procesal efectiva específicamente la tenemos regulada en el Art. 139 inc. 3 de la Constitución (Arenas, 2022).

En ese sentido, la presente investigación ha tenido como objetivo determinar la manera en que la competencia de la tercera preferente de pago influye en la tutela del acreedor hipotecario.

Materiales y Métodos

Los materiales han sido las fuentes bibliográficas respecto a la tercera preferente de pago y la tutela del acreedor

hipotecario. El método utilizado ha sido el deductivo, básico, cuantitativo y explicativo, la muestra estuvo conformada por 74 acreedores hipotecarios, los abogados especialistas en derecho civil y comercial, los magistrados y especialistas legales de los juzgados civiles y comerciales de la Corte Superior de Justicia de Lima; el instrumento utilizado fue el cuestionario (Hernández y Mendoza, 2018). La confiabilidad ha sido mediante el estadístico alfa de Cronbach - SPSS, que se detalla a continuación.

Tabla 1

Estadística de fiabilidad

Alfa de Cronbach	N de elementos
,942	12

Nota. Nuestro Alfa de Cronbach ha sido muy buena, de ,942

Resultados

Resultado 1

¿Estima usted que la competencia de la tercera preferente de pago permite el respeto a la tutela del acreedor hipotecario?

Tabla 2

Opinión sobre la tercera preferente de pago

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	1	1,4	1,4
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	2,7	4,1
	De acuerdo	5	6,8	10,8
	Totalmente de acuerdo	66	89,2	100,0
Total	74	100,0	100,0	

Nota. El 89.2% de los encuestados han establecido que la competencia de la tercera preferente de pago permite el respeto a la tutela del acreedor hipotecario.

Resultado 2

¿Estima usted que la competencia de la tercera preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva produce efectos positivos cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo?

Tabla 3

Opinión sobre la competencia de la tercera preferente de pago

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4
	En desacuerdo	2	2,7	4,1
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	5	6,8	10,8
	De acuerdo	20	27,0	37,8
	Totalmente de acuerdo	46	62,2	100,0
Total	74	100,0	100,0	

Nota. El 62.2% de los encuestados han establecido que la competencia de la tercera preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva produce efectos positivos cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo.

Resultado 3

¿Considera usted que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece al respeto del derecho de defensa?

Tabla 4

Opinión sobre el tercerista acreedor con garantía hipotecaria

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	2	2,7	2,7	2,7
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	5,4	5,4	8,1
	De acuerdo	3	4,1	4,1	12,2
	Totalmente de acuerdo	65	87,8	87,8	100,0
	Total	74	100,0	100,0	

Nota. Se puede verificar que el 87.8% de los encuestados han establecido que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece al respeto del derecho de defensa.

Resultado 4

¿Considera usted que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece en el respeto a la igualdad sustancial en el proceso?

Tabla 5

Opinión sobre el respeto a la igualdad sustancial en el proceso

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	3	4,1	4,1	4,1
	En desacuerdo	1	1,4	1,4	5,4
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	10	13,5	13,5	18,9
	De acuerdo	8	10,8	10,8	29,7
	Totalmente de acuerdo	52	70,3	70,3	100,0
	Total	74	100,0	100,0	

Nota. Se puede verificar que el 70.3% de los encuestados han establecido que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece en el respeto a la igualdad sustancial en el proceso.

Resultado 5

¿Considera usted que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial incide en el respeto a la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario?

Tabla 6

Opinión sobre la modificación normativa procesal civil

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	2	2,7	2,7	2,7
	En desacuerdo	2	2,7	2,7	5,4
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	6	8,1	8,1	13,5
	De acuerdo	25	33,8	33,8	47,3
	Totalmente de acuerdo	39	52,7	52,7	100,0

Total	74	100,0	100,0
-------	----	-------	-------

Nota. El 52.7% de los encuestados han establecido que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial incide en el respeto a la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario.

Resultado 6

¿Considera usted que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando el tercerista preferente de pago es acreedor con garantía permite requiere de una iniciativa legislativa?

Tabla 7

Opinión sobre la iniciativa legislativa

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4
	En desacuerdo	1	1,4	2,7
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	8	10,8	13,5
	De acuerdo	14	18,9	32,4
	Totalmente de acuerdo	50	67,6	100,0
Total	74	100,0	100,0	

Nota. El 67.6% de los encuestados han establecido que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando el tercerista preferente de pago es acreedor con garantía permite requiere de una iniciativa legislativa.

Resultado 7

¿Estima usted que el mecanismo de protección idónea del acreedor hipotecario se efectiviza con la competencia de la tercería preferente de pago?

Tabla 8

Opinión sobre los mecanismos de protección idónea

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4
	En desacuerdo	1	1,4	2,7
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	1,4	4,1
	De acuerdo	9	12,2	16,2
	Totalmente de acuerdo	62	83,8	100,0
Total	74	100,0	100,0	

Nota. Se puede verificar que el 83.8% de los encuestados han establecido que el mecanismo de protección idónea del acreedor hipotecario se efectiviza con la competencia de la tercería preferente de pago.

Resultado 8

¿Estima usted que el mecanismo de protección idónea del acreedor hipotecario se efectiviza con la protección de sus derechos e intereses?

Tabla 9

Opinión sobre la protección de sus derechos e intereses del acreedor hipotecario

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	4,1	5,4
	De acuerdo	31	41,9	47,3
	Totalmente de acuerdo	39	52,7	100,0
Total	74	100,0	100,0	

Nota. Se puede verificar que el 52.7% de los encuestados han establecido que el mecanismo de protección idónea del acreedor hipotecario se efectiviza con la protección de sus derechos e intereses.

Resultado 9

¿Considera usted que el derecho de defensa permite el respeto al derecho de defensa del tercerista acreedor hipotecario?

Tabla 10

Opinión sobre el derecho de defensa

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4
	En desacuerdo	4	5,4	6,8
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	5,4	12,2
	De acuerdo	13	17,6	29,7
	Totalmente de acuerdo	52	70,3	100,0
Total	74	100,0	100,0	

Nota. Se puede verificar que el 70.3% de los encuestados han establecido que el derecho de defensa permite el respeto al derecho de defensa del tercerista acreedor hipotecario.

Resultado 10

¿Considera usted que el derecho de defensa será efectiva cuando el tercerista acreedor hipotecario sea tutelado sus intereses?

Tabla 11

Opinión sobre la tutela de intereses

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4
	En desacuerdo	2	2,7	4,1
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11	14,9	18,9
	De acuerdo	9	12,2	31,1
	Totalmente de acuerdo	51	68,9	100,0
Total	74	100,0	100,0	

Nota. Se puede verificar que el 68.9% de los encuestados han establecido que el derecho de defensa será efectiva cuando el tercerista acreedor hipotecario sea tutelado sus intereses.

Resultado 11

¿Considera usted que la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario consiste en el acceso a la justicia?

Tabla 12

Opinión sobre la tutela procesal efectiva

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4	1,4
	En desacuerdo	1	1,4	1,4	2,7
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	5,4	5,4	8,1
	De acuerdo	28	37,8	37,8	45,9
	Totalmente de acuerdo	40	54,1	54,1	100,0
	Total	74	100,0	100,0	

Nota. Se puede verificar que el 54.1% de los encuestados han establecido que la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario consiste en el acceso a la justicia.

Resultado 12

¿Considera usted que la tutela procesal efectiva del acreedor consiste en la protección jurídica del acreedor hipotecario?

Tabla 13

Opinión sobre la protección jurídica del acreedor hipotecario

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	En desacuerdo	1	1,4	1,4	1,4
	Ni de acuerdo ni en desacuerdo	7	9,5	9,5	10,8
	De acuerdo	7	9,5	9,5	20,3
	Totalmente de acuerdo	59	79,7	79,7	100,0
	Total	74	100,0	100,0	

Nota. Se puede verificar que el 79.7% de los encuestados han establecido que la tutela procesal efectiva del acreedor consiste en la protección jurídica del acreedor hipotecario.

Discusión

Conforme a los hallazgos encontrados, se efectiviza la viabilidad del objeto de investigación, donde en los resultados se pudo verificar que el 89.2% de los encuestados afirmaron que la competencia de la tercería preferente de pago permite el respeto a la tutela del acreedor hipotecario, resultado que guarda relación con lo que sostienen Cardona (2020) quien señalan que la competencia de la tercería preferente de pago permite el respeto a la tutela del acreedor hipotecario, discrepando con Moscoso (2020) quien afirma que la competencia de la tercería preferente de pago no siempre permite el respeto a la tutela del acreedor hipotecario.

Conclusiones

✓ Se determinó que la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es

de naturaleza extrajudicial permite la tutela del acreedor hipotecario.

- ✓ Se precisó que la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva es de vital importancia cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo.
- ✓ Se ha señalado que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece de manera directa en el respeto al derecho de defensa.
- ✓ Se ha demostrado que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria a fin de garantizar la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario.

Recomendaciones

- ✓ Efectivizar la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial a fin de permitir la tutela del acreedor hipotecario.
- ✓ Promover la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva que es de vital importancia cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo.
- ✓ Establecer la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria a fin de favorecer de manera directa en el respeto al derecho de defensa.
- ✓ Implementar la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria a fin de respetar la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario.

12. Samané, G. (2021). La tutela del acreedor hipotecario. San Marcos.
13. Tamayo, H. (2022). La tutela del acreedor hipotecario. Gaceta Jurídica

Referencias Bibliográficas

1. Arenas, V. (2022). La tutela del acreedor hipotecario. Ideas.
2. Cardona, G. A. (2020). El embargo preventivo en Bolivia, en especial, frente a los derechos sucesorios y gananciales.
<https://roderic.uv.es/bitstream/handle/10550/75932/Tesis%20doctoral%20-%20Germ%C3%A1n%20Alejandro%20Cardona%20Herrera.pdf?sequence=1>
3. De La Cruz, C. A. (2022). La tutela al acreedor hipotecario preferente en el procedimiento de ejecución coactiva.
https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/12013/delacruz_tca.pdf?sequence=5
4. Gallardo, R. (2022). La tercería preferente de pago. Grijley.
5. Gamarra, D. (2019). La tercería preferente de pago. San Marcos.
6. Guizado, M. (2021). La tercería preferente de pago. Ariel S.A.
7. Hernández, R., & Mendoza, C. P. (2018). Metodología de la investigación. Mcgraw-Hill.
8. Meneses, R. (2021). La tutela del acreedor hipotecario. Grijley.
9. Ocampo, C. (2021). La tutela del acreedor hipotecario. El Búho.
10. Rodríguez, F. (2019). La tutela del acreedor hipotecario. Moreno.
11. Román, J. (2022). La tercería preferente de pago. Gaceta Jurídica.