

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA

UNAN-LEÓN

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



*Tesis Monográfica Para Optar Al Título De Licenciado En Derecho*

## **“Juicio Ejecutivo Hipotecario Singular”**

**Autores:**

- *Br. Ishachary María Ramirez Orozco.*
- *Br. Paulino José Salazar Parada.*
- *Br. Olmar José Varela Castellón.*

*Tutor: Dra. Gladis Xiomara Paguaga.*

*León 10 de Agosto de 2005.*

# INDICE.

Pág.

|                   |   |
|-------------------|---|
| INTRODUCCION..... | 1 |
|-------------------|---|

## CAPITULO I

### DEL JUICIO EJECUTIVO

|  |    |
|--|----|
| 1 Reseña Histórica del Juicio Ejecutivo.....   | 3  |
| 1.1. Concepto de Juicio Ejecutivo. ....  | 9  |
| 1.2 Características del Juicio Ejecutivo. ....   | 12 |
| 1.3. Naturaleza Jurídica del Juicio Ejecutivo. ....  | 14 |
| 1.4 Procedimiento de oficio .....  | 15 |
| 1.4.1 Sobre el Procedimiento de Oficio Nuestra Jurisprudencia ha adoptado<br>Dos Criterios. .... | 15 |
| 1.5 Requisitos del Juicio Ejecutivo. ....  | 20 |
| 1.5.1 Caso Haroldo Montealegre Vs Bancentro.....   | 21 |
| 1.6 Diferencias entre los Procesos de Cognición, de Ejecución de Sentencia<br>Y Ejecutivo. ....  | 24 |

## CAPITULO II.

### DEL JUICIO EJECUTIVO HIPOTECARIO SINGULAR.

|  |    |
|--|----|
| 2. Hipoteca.....                                   | 26 |
| 2.1 Concepto de Hipoteca.....                      | 26 |
| 2.2 Caracteres de la Hipoteca. ....                | 27 |
| 2.3 Características del Contrato de Hipoteca. .... | 40 |

|  |     |
|--|-----|
| 2.4 Efectos de la Hipoteca. ....   | 51. |
| 3. Procedimiento del Juicio Ejecutivo Hipotecario con Renuncia de Trámites. ....   | 56  |
| 3.1 Fuente Legal. ....   | 56  |
| 3.1.1 ¿La Renuncia de Trámite que se Hace en El Juicio Ejecutivo Hipotecario Singular, es Constitucional o Inconstitucional? ..... | 58  |
| 3.2 La Renuncia de Trámite. ....   | 61  |
| 3.3 Requisitos para Formular la Demanda del Juicio Ejecutivo con Renuncia de Trámite.....  | 61  |
| 3.4 Elementos Propios del Juicio. ....   | 62  |
| 3.5 Auto de Solvendo. ....   | 64  |
| 3.6 El Requerimiento. ....   | 66  |
| 3.6.1 Acta de Requerimiento. ....  | 67  |
| 3.7 La Tasación por Perito. ....   | 67  |
| 3.8 Emplazamiento y Citación de los Acreedores Hipotecarios.....   | 68  |
| 3.9 Publicación de la Subasta. ....  | 70  |
| 3.9.1 Subasta. ....  | 71  |
| 3.10 El Remate. ....   | 72  |
| 3.10.1 Posturas para El Remate. ....   | 73  |
| 3.10.2 Acta de Remate. ....  | 73  |
| 4. Juicio Ordinario Posterior. ....  | 74  |

## **CAPITULO III.**

**ANÁLISIS DE CASO PRÁCTICO..... 76**

**CONCLUSIÓN. ....84**

**RECOMENDACIONES. .... 86**

**BIBLIOGRAFIA. ....87**

**ANEXOS**



## AGRADECIMIENTO.

¡Tengo un Sueño!, no hay nada más fuerte que una vida llena de ilusión. Fueron las Palabras del Dr. Martín Luther king. Con estas inmortales palabras inicio mi agradecimiento:

- A mis Queridos y apreciados padres Isabel Castellón Picado y José Ramón Varela Castellón, quienes con mucho esfuerzo y sacrificio hicieron posible que lograra uno de mis tantos sueños como es coronar mi carrera, "Gracias a ustedes aprendí que la vida es como escalar una montaña. Cuanto mas subas, mayor será mi campo de visión y mas se abrirá el mundo ante mi, que entre más duro trabaje más difícil seré vencido. Esto es por y para ustedes, los quiero mucho.
- A mi amada Esposa Nancy Anielka Canales Santelis quien con gran amor, respeto y comprensión me apoyó en tan sinuoso y provechoso camino de mi vida para el logro de tan apreciado objetivo,
- A mis apreciables hermanas Eveling del Carmen, Sandra Carolina, Ana Yaoska Varela Castellón quienes me apoyaron en los momentos más difíciles para lograr este deseado sueño.
- A mi abuela Carmenza Castellón que me apoyo adictamente, y que nunca dudo en brindarme su ayuda, y hoy solo puedo decirle gracias abuelita por contribuir en mi formación.
- A mis amigos y compañeros de monografía porque siempre me brindaron su apoyo y amistad cuando más los necesité.
- A mi estimada y respetuosa maestra Dra. Gladys Xiomara Paguaga quien nos ayudó en la realización de este importante trabajo monográfico dedicando su tiempo y conocimiento.
- A todas aquellas personas que de una u otra manera me ayudaron material y espiritualmente para conseguir esta gran meta.

*Br. Olmar José Varela Castellón*

Quienes se esfuerzan constantemente están llenos de ilusión. y la ilusión, a su vez, surge de esfuerzos constantes. Sueña y avanza tan lejos como puedan llevarte tus sueños. Empieza ahora que eres joven.

**(Daisaku Ikeda, Escritor y Filósofo Japonés).**



## DEDICATORIA

AL culminar una de las metas que me he propuesto en mi vida y al iniciar una nueva etapa como es realizarme como profesional en un mundo globalizado que te exige ser cada día mejor, reconozco muy humildemente que este triunfo no lo hubiese logrado sin la ayuda de muchas personas que siempre han creído en mi capacidad y perseverancia, por tal razón es a ellos que les dedico este presente trabajo monográfico, como muestra de mi mas profundo agradecimiento y respeto por haberme apoyado a lo largo de estos seis años transcurridos.

- A mis padres Isabel Castellón Picado y José Ramón Varela Castellón por darme el ser mas apreciado que es la vida y que por su amor, comprensión, apoyo económico y confianza depositada en mí, han hecho posible que este sueño se hiciera realidad, siendo ejemplo de esfuerzo coraje, sabiduría, honestidad humildad y sobre todo amor.
- A mis Esposa Nancy Anielka Canales Santelis por ser la mujer que me ha regalado todo su amor y respeto en este sorpresivo camino de la vida, y quien me ha enseñado que el amor no es mirarse el uno al otro, sino mirar juntos en la misma dirección.
- A mis hermanas Eveling del Carmen, Sandra Carolina, Ana Yaoska Varela Castellón que aunque la distancia nos aleja físicamente ustedes siempre guardan un lugar en mi corazón y oro desde lo más profundo de mi ser por su salud, felicidad y buena fortuna.
- A mi querido sobrino Estiven de Jesús Varela Castellón quien con su sonrisa y travesura ha llenado de luz y alegría a nuestra familia.
- A mi abuela Carmenza Castellón quien nunca dejó de darme su mano amiga y quien me enseñó que trabajar duro y hacer lo mejor que pueda cada día, es un reto.

*Br. Olmar José Varela Castellón*

“El entusiasmo es una virtud juvenil que siempre ha sido productora de cosas brillantes y hermosas: mantiene la fe y aviva la esperanza”

**(Rubén Darío).**



## DEDICATORIA

Dedico éste trabajo Monográfico con todo mi corazón:

- A Nuestro Señor Jesucristo que ha derramado su misericordia sobre mí, a él que me ha dado sabiduría y entendimiento, y que ha ceñido mi camino para honrar y glorificar su nombre.
- Especialmente a mi Madre Martha Yolanda Parada Salinas que incondicionalmente me ha lavado con el más dulce de sus amores y me ha guiado por el sendero del bien, el amor a Dios y siempre ha luchado en la vida, para que yo pudiese coronar mi carrera.
- A mi Padre que aunque no esté conmigo yo siempre lo recuerdo y lo amo mucho, por que siempre fue un ejemplo para mí, como un hombre esforzado con un carácter sano y transformador.
- Con mucho Cariño A mi tía Zenovia Parada Salinas que me quiere mucho y que desde que nací se ha portado como una madre por todo el sendero de mi vida.
- Con mucho Amor a mi tía Daysis Parada Salinas que siempre en los momentos mas duro de mi vida me ha dado su apoyo y cariño incondicional.
- A mis hermanos Roxana Virginia y Tomas Samuel Salazar Parada por el gran cariño que yo les tengo y siempre en los momentos más duros ellos me han brindado su apoyo.
- A mi esposa Elizabeth Roa López que me ha dado su amor, cariño, comprensión y que siempre me ha apoyado en mis tristezas, en mis alegrías y es un respaldo que el Señor me ha dado en mi fe.
- A mi tía Gloria Parada y mis primos Daysis y Alfonso Cano Parada que los quiero como hermanos.

*Br. Paulino José Salazar Parada*



## AGRADECIMIENTO

- Agradezco al Padre, al Hijo y al Espíritu Santo, porque con Su Amor y Su Gracia trasformó mi vida y me esta ayudando a poder triunfar en la vida, gracias Señor Jesús.
- A mi Madre Martha Yolanda Parada Salinas con el mejor de los agradecimientos porque ha sido el instrumento por el cual Dios me ha dado la vida, y se ha comportado como una excelente madre que se ha sacrificado en dejarme muchas veces para que a mí y mis hermanitos nunca nos faltara nada. Gracias madrecita preciosa por ser tan especial en llevarme siempre en tus oraciones y por perdonarme siempre cuando cometía un error. Muchos afectos para ti que siempre me has dado consejos y has afirmados mis pensamientos, me has exhortado a bañarme siempre con el dorado resplandor del entusiasmo, buscar con esfuerzo y esmero el triunfo en todas las adversidades y sobre todo me has enseñado lo mejor de la vida la palabra de Dios. Gracias Madrecita.
- A mi amado Padre Nicolás Salazar Hernández por su amor, afecto, consejos y sobre todo ha sido un buen ejemplo para mí hasta que lo perdí, quiero decirte donde quieras que estés que tus esfuerzos no se quedaron estancado, aquí estoy presente, siempre te recordaré. Gracias Papá.
- A mi Tííta Zenovia Parada que siempre me da su amor, cariño, afecto, que me alcahuetea y que ha sido una persona clave en mi vida, por que con todo lo que puede me ha ayudado y apoyado en los momentos alegres; y en los tristes siempre a estado conmigo y me ha ayudado también a poder llegar hasta donde estoy. Gracias Tííta.
- A mi Tía Daysis Parada por ser tan linda persona con un corazón de oro, siempre que a mi me falta algo y yo se lo solicito, ella siempre busca como resolverme incondicionalmente, además que siempre ha apoyado a mi familia y me ha ayudado a poder llegar a donde estoy. Gracias tííta por ser tan linda persona.



- A mis Hermanitos Tomas Samuel y Roxana Salazar Parada por su amor que me tienen, también me impulsan y me dan ánimo para seguir adelante en este mundo pasajero. Gracias Hermanitos Lindos.
- A mi Esposa Elizabeth Roa López que con su amor y cariño me ha envuelto de muchas alegrías y en las adversidades de la vida no me ha dejado sólo, y también porque me va a dar un hijito como fruto de nuestro amor. Gracias mi Angelito.
- A mi apreciada e ilustre Maestra Dra. Gladys Xiomara Paguaga que nos ha guiado en la elaboración de nuestra tesis monográfica y con toda amabilidad ha compartido sus conocimientos y consejos de sus experiencias adquiridas.

*Br. Paulino José Salazar Parada*



---

## DEDICATORIA

Dedico este trabajo Monográfico:

- Especialmente a mis padres: Jasmina Orozco Zapata y Oscar Ramírez Alfaro, quienes con su amor, dedicación y sacrificio me inculcaron desde mi niñez el don del estudio y del aprendizaje, para llegar alcanzar el éxito como persona y ser útil a la sociedad, quienes me sustentaron mis aspiraciones colaborando enormemente en mi formación, quien con su apoyo no hubiera podido cumplir este objetivo.
- A mi hermano: Nairobi Ramírez Orozco, que me ha apoyado moral y espiritualmente siempre, de manera incondicional en todo momento.
- A mí querida abuelita: Guicella Zapata Toval, que es como una madre para mí, quien con sus sabios consejos me ha inducido a luchar en la vida para poder llegar a triunfar.
- A mi novio: Jorge Luís Coronado, quien con su amor y comprensión, me ha apoyado en momentos tristes y alegres.
- A mi sobrinita: Krizia Nairidith Ramirez: que aunque no este físicamente conmigo, siempre estará en mi corazón, y le pido a DIOS que me la cuide, dándole salud y bienestar donde se encuentre.

*Br. Ishachary María Ramírez Orozco*



## AGRADECIMIENTO.

- Agradezco a DIOS, artífice invisible de la vida, Mercedor de gracia infinita, que con su misericordia nos ayuda a alcanzar lo que nos proponemos en la vida. Gracias Señor porque nunca has dejado de bendecirme y de guiar mi camino, gracias por lo que soy ahora.
- A mis padres: Jasmina Orozco Zapata y Oscar Ramirez Alfaro, quines con su amor, apoyo incondicional y consejos constantes, me enseñaron que la grandeza esta reservada para aquellos que desarrollan un ardiente deseo de alcanzar objetivos elevados, quienes me han enseñado que aprender es descubrir nuevas cosas, me ayudaron a alcanzar otra etapa mas en mi vida. Gracias padres.
- A mi hermano: Nairobi Ramírez Orozco, quien me ha ayudado a buscar la semilla del triunfo ante cualquier adversidad, quien no es tan solo un hermano sino mi amigo leal, que me ayudó a perseguir metas sin descansar.
- A mi abuelita: Guicella Zapata Toval, que con sus oraciones constantes, me ha fortalecido a ser mejor persona cada día y a ser humilde, dar lo mejor de mí a mis semejantes y que no hay felicidad alguna en tener o poseer, sino en dar.
- A mi novio: Jorge Luís Coronado: el que ha derramado su amor, afecto y cariño siempre presente, quien me ha enseñado que una relación sana es aquella en la que dos personas se animan para alcanzar sus respectivas metas, a la vez que comparten las esperanzas y sueños del otro.
- A mi tía: Marilu Orozco, quien me ha enseñado a valorar el esfuerzo inmensurable a través de la disciplina, del respeto, la obediencia y sobre todo el Amor a Dios.
- A la Profesora: Dra. Gladys Xiomara Paguaga, por haber compartido con nosotros sus conocimientos y encaminarnos en la realización de este tema.

*Br. Ishachary María Ramirez Orozco*



---

## INTRODUCCIÓN

En nuestro trabajo investigativo analizamos el origen y desenvolvimiento histórico del Juicio Ejecutivo, a través de las diferentes etapas históricas en el derecho Romano y Germánico.

Como tema de interés dentro del juicio ejecutivo abordamos el procedimiento de oficio mediante el cual los jueces y tribunales, en casos muy calificados pueden pronunciarse de oficio en sentencias sobre falta de mérito ejecutivo de los documentos en que se basa la demanda. También mencionamos la necesidad de conocer las etapas importantes que conlleva el procedimiento ejecutivo, tomando en cuenta el pronunciamiento de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia en cada caso concreto.

Establecemos las diferencias que existen entre los procesos de cognición, de ejecución de sentencia y ejecutivo; así también nos referimos a los diferentes procedimientos que nuestra legislación establece para el juicio ejecutivo.

Señalamos las garantías hipotecarias, de las cuales hace uso el acreedor para asegurar el cumplimiento de la obligación contraída por el deudor cuando se da el incumplimiento de la deuda.



Presentamos los diferentes criterios doctrinales acerca la solemnidad del contrato de hipoteca y los fundamentos que nos permiten acogernos al que establece la hipoteca como un contrato solemne.

Hacemos énfasis principalmente en los Procedimientos del Juicio Ejecutivo Hipotecario Singular, el cual se caracteriza por ser sumamente drástico, expedito, es decir rápido y violento, ya que reduce al mínimo la posibilidad de oposición del ejecutado. Tiene su razón de ser, puesto que es uno de los principales bastiones de apoyo y defensa de la economía.

Esperamos que nuestro esfuerzo en aras de aportar conocimientos jurídicos adquiridos en el proceso de investigación monográfica sean de gran ayuda, tomando en cuenta la importante función que este juicio desempeña en la Economía Nacional. No podemos decir que hemos agotado la investigación de este tema, por lo tanto queda abierta a futuras investigaciones.



## CAPÍTULO I.

### DEL JUICIO EJECUTIVO

#### 1. RESEÑA HISTÓRICA DEL JUICIO EJECUTIVO.

Iniciaremos el presente trabajo analizando el desenvolvimiento histórico del Juicio Ejecutivo, a través de las siguientes etapas históricas del derecho.

##### a. Derecho Romano.

El Juicio Ejecutivo en el Derecho Romano, fue tan desconocido como el procedimiento ejecutorio. Aquí el proceso Jurisdiccional se orientaba a rumbos diferentes del proceso moderno. En el Derecho Romano Procesal estaba lo que se llamaba el Periodo de las Acciones y el Período Formulatorio.

- Periodo de las Acciones.

El sistema de las acciones de la ley se remonta al origen mismo de Roma y estuvo en vigor durante los VI primeros siglos.

Se entiende por acciones de la ley o *legis actiones*, ciertos procedimientos compuestos de palabras y de hechos rigurosamente determinados, que



debían ser realizados delante del magistrado, bien fuera para llegar a la solución de un proceso, o bien como vía de ejecución. Estos procedimientos o acciones se reducían a cinco tipos:

1. *Actio Sacramenti.*
2. *Judicis Postulatio.*
3. *Condictio.*
4. *Manus Injunctio.*
5. *Pignoris Capio.*

Las tres primeras solo servían para obtener el juicio de un proceso y eran acciones de carácter declarativas; las otras dos eran mas que nada acciones de ejecución. La *actio sacramenti* y la *manus injunctio* son las más antigua de las acciones en el Derecho Romano<sup>1</sup>.

Por ser nuestro tema de carácter Ejecutivo, nos remitimos a abordar específicamente el procedimiento de ejecución que se operaba en la *manus injunctio* (Ejecución forzada). EL procedimiento que posteriormente explicaremos no constituía un juicio ejecutorio patrimonial, mucho menos un juicio ejecutivo, sino más bien un procedimiento cuyos efectos y consecuencias recaían sobre la persona del deudor.

La *manus injunctio* en el período de las acciones, consistía en el pago de una obligación que no se ejercitaba sobre el patrimonio, sino sobre la persona obligada con carácter vinculante y restrictivo de la libertad

---

<sup>1</sup> Petit Eugene, Derecho Romano Editorial Hispamer.



personal. Ésta acción operaba en aquellos casos cuando el deudor no pagaba la deuda en el tiempo estipulado (*adjudicatio*), entonces el acreedor llevaba al deudor de nuevo ante el Juez.

Para poder hacer mas efectivo el ejercicio de la *manus injectio* se promulga el *decretum divi marci*, que consideraba como delito (*vis privata*) el hecho del acreedor que por medio de la violencia se hacía pagar la deuda, obligando entonces al acreedor a recurrir al juez por el incumplimiento del deudor, ya que de hacer lo contrario éste decreto lo castigaba con la pérdida del derecho.

La legislación Romana anterior a la “Ley *Poetelia Papiria*”, votada en el año 428 de Roma 325 A.C., prohibió encadenar en lo sucesivo a los deudores y decidió que no podrían ya comprometer sus personas en provecho del acreedor, sino solamente sus bienes. Así pues, ésta ley suprime la *manus injectio*, por los efectos ocasionados al deudor que le hacía imposible concurrir a los tribunales a reclamar la ilegitimidad del procedimiento, lo cual sólo podía hacer consiguiendo un *vindex*<sup>2</sup>.

El *vindex* era un recurso a favor del deudor que evitaba la aplicación de la *manus injectio*. Consistía en que un amigo o pariente del deudor interviniera ante el magistrado o juez para liberar provisionalmente al demandado del poder del demandante, al mismo tiempo ofrecía una garantía real al acreedor. El *vindex* en caso de ser vencido era condenado a pagar el doble de la deuda reclamada y de no prosperar el *vindex* se

---

<sup>2</sup> Ibidem.



confirma la *manus injectio*, por consiguiente el acreedor tomaba posesión de la persona del deudor. Cualquier ciudadano podía salir como *vindex* de un proletario<sup>3</sup>.

- Periodo Formulatorio.

Las acciones de la ley fueron reemplazadas por el procedimiento formulatorio, llamado así por el magistrado que redacta y entrega a las partes una *fórmula*, es decir una especie de instrucción escrita que indica al juez la cuestión a resolver dándole el poder de juzgar.

El procedimiento Formulatorio es designado también con el nombre de procedimiento ordinario, porque el magistrado no juzga por sí mismo más que en casos excepcionales, limitándose desde un principio a organizarse la segunda parte de la instancia que debe realizarse ante el juez.

En el sistema formulatorio se dio una ley llamada *AEBUTIA* que viene a dejar en desuso a la *legis acciones*, y ésta consistía en que el acreedor ya no recurría a la *manus injectio*, sino a la citación ante el pretor, reclamando el cumplimiento de la condena. Aquí se daban dos casos:

1. Si el deudor solicitaba la nulidad de la sentencia, ya sea alegando el pago o cualquier otra excepción admisible, se producía una nueva *litis contestatio* y un nuevo *juditium*, pero la condena debía de ser del doble en caso que ésta no prosperara.

---

<sup>3</sup> Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo VIII, 21ª Edición.



2. En cambio, si el deudor no se oponía, el pretor libraba el decreto de ejecución, sobre la persona del deudor y sobre el patrimonio del mismo<sup>4</sup>.

b. Derecho Germánico.

Con la decadencia del poderío militar de Roma, surge la invasión germánica y con ellas sus leyes que conformó el derecho Germánico. En éste derecho la ejecución en casos de deudas siguió siendo en su mayor parte la actividad privada; el acreedor usaba la fuerza para obtener mediante el embargo de los bienes del deudor, el pago de su crédito. Por su parte, el deudor que se consideraba injustamente perseguido era quien debía comparecer ante el juez.

Este sistema llevado por los Germánicos dio origen al *processus executivus* que respondía a las necesidades del comercio y de la navegación, pues se descarta la ejecución forzosa en contra del deudor, esto ocasionó la evolución del hecho al derecho<sup>5</sup>.

Como podemos percibir hay una clara oposición entre el derecho Romano y el Germánico respecto de la ejecución, diferencia que deriva sin previa intervención judicial.

---

<sup>4</sup> Petit Eugene. Derecho Romano. Editorial Hispamer, Pág. 588-601.

<sup>5</sup> Jaime Guasp. Derecho Procesal Civil. Pág. 67-73.



En Germania, la defensa privada tuvo siempre un amplio ejercicio. El sistema Romano no permitía la ejecución privada; ni aún la ejecución directa de las sentencias por un juez, exigiendo un nuevo *processus* cada vez que el demandado se oponía a la *actio iudicati* y el sistema Germano que permitía la ejecución privada, dando el derecho de demandar por la injusticia de la ejecución.

Sin embargo, en un principio predominó la ejecución privada del sistema germano, no obstante el cumplimiento de la sentencia no requiere el ejercicio de una nueva acción, sino que sigue inmediatamente a su ejecutoriedad. Para ello la sentencia debía contener una orden expresa de ser cumplida de inmediato.

Con la reactivación del romanismo resurge el principio “romanístico” por excelencia, que es el conocimiento del proceso de ejecución. Y por razón de las necesidades y en virtud de la influencia germana, se admite en ciertos casos, que el conocimiento puede ser limitado o postergado, empezándose por los actos de ejecución y poniendo la iniciativa en manos del ejecutado para la apertura del periodo de conocimiento.

De esta manera, la *actio iudicati* (Acción derivada del juicio) empieza a ser considerada como *actio in factum* (acción sobre los hechos), a tal punto que en el siglo XIII se prescinde de ella, a fin de restarles facultades al *modus actione* del juez, por entender que el oficio del juez le otorgaba la facultad necesaria para toda actividad propia de sus funciones y para



descontar que la sentencia sea la prueba del crédito básico de la *actio iudicati* (*Cosa juzgada*).

Al aceptar este hecho de que el juez puede disponer el cumplimiento de su sentencia, prescindiendo del origen del crédito y de los fundamentos de aquellos, no cabe duda que ello conduce a reconocer la voluntad del Estado en la actuación de la ley, y consecuentemente se atribuye al vencedor un derecho a la ejecución con prescindencia del título o sea del derecho creditario, es decir que se les atribuye un derecho autónomo que nace del título inmediato que es la sentencia<sup>6</sup>.

### 1.1 Concepto de Juicio Ejecutivo.

Juicio, del latín *iudicium-ii*, juicio: “acto de decir o mostrar el derecho”. En el derecho romano en la ley de las Siete Partidas, era sinónimo de “*sententia*”. La sinonimia la ostensibiliza Alfonso el Sabio, al expresar. “juicio en romance quiere decir como “sentencia” en latín”. (Ley I. Tit.XII, Partida III)<sup>7</sup>.

Los autores Manresa, Miguel y Reus definen juicio: “Es la controversia o discusión legítima entre dos partes sobre un derecho cuestionado ante un juez competente para que sustancie, sentencie o determine con arreglo a derecho”, es decir al desarrollo metódico y organizado de una serie de

---

<sup>6</sup> Idem.

<sup>7</sup> Dr. Oskhart Sampson y Dra. Jane Espino, Juicio Ejecutivo. Pág. 7.



actos jurídico, sometido en el tiempo y el espacio a una conformación de etapas concatenadas entre sí para el logro del fin u objeto que con ellos se quiere realizar.

Según el Arto. 931.2 Pr. juicio: “Es la disputa legal que sobre algún negocio o acción sostiene el actor o demandante y el demandado ante el juez sobre derechos reales y personales<sup>8</sup>.”

Ejecutivo es lo eficaz o propio para ejecutar, poner por obra o llevar a la práctica. Seguir hasta el fin, proseguir, ejecutar<sup>9</sup>.

Juicio Ejecutivo es la serie de procedimientos estatuidos para que el acreedor cobre de su deudor moroso aquellos créditos de cuya legitimidad no debe dudarse, atendida la naturaleza en que se consigna. Este juicio no trata de declarar derechos dudosos y controvertidos, sino de llevar a efectos lo que consta en un título que por si mismo hace prueba plena y al que la ley da tanta fuerza como a la decisión judicial<sup>10</sup>.

Escriche por su parte dice que el juicio ejecutivo tiene por objeto no decidir sobre derechos dudosos y controvertidos, sino solo llevar a efecto lo que ya está determinado por el juez o consta evidentemente en uno de aquellos títulos que por sí mismo hacen plena prueba y a los que la ley da tanta fuerza como a la decisión judicial<sup>11</sup>.

---

<sup>8</sup> Código de Procedimiento civil, Arto. 931 párrafo 2do.

<sup>9</sup> Dr. Oskhart Sampson y Dra. Jane Espino, Juicio Ejecutivo. Pág. 7.

<sup>10</sup> Dr. Emilio Reus, Ley de Enjuiciamiento Civil.

<sup>11</sup> Escriches Joaquín, Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.



De lo anteriormente expuesto, se entiende por juicio ejecutivo aquel procedimiento que acoge un rumbo cierto para el acreedor, puesto que no trata de declarar derechos dudosos y controvertidos, sino de llevar a efectos lo que consta en un título que por sí mismo hace plena prueba, y al que la ley lo define como un procedimiento estatuido, dándole fuerza como al de una decisión judicial. Es por ello que el mundo jurídico del derecho, muchos autores han dicho que éste no es propiamente un juicio, sino un modo de proceder para que se ejecuten y no queden estancados o ilusorias las obligaciones y deudas comprobadas por títulos o instrumentos tan eficaces como el de los juicios.

Sustancialmente nos atrevemos a decir que aquí no se ventila un debate o litigio, sino una acción cuya consecuencia está predispuesta o ya decidida ejecutable. No obstante, esta eficacia no llega al extremo de poder el particular acreedor del crédito hacerlo efectivo por sí mismo, más bien, necesita que el juez intervenga y decida si el título sostiene o acoge los requisitos para considerarlos ejecutivos determinando el procedimiento que debe adaptarse. Este punto es también de gran importancia, pues, sería la única cortapiso que se podría oponer.

Nuestro código de procedimiento civil expresa que Juicio Ejecutivo: “Es aquel en que un acreedor con título legal persigue a su deudor morosos, o en que se pide el cumplimiento de un acto por instrumentos que la ley tiene fuerza bastante para el efecto<sup>12</sup>.”

---

<sup>12</sup> Código de Procedimiento Civil, Arto. 1684, inc. 1.



## 1.2 Características del Juicio Ejecutivo.

- a. Presupone un título ejecutivo. Ya que para que la acción ejecutiva prospere, se necesita que se funde en un título, que según la ley traiga aparejada ejecución y que la obligación a que ese título se refiere sea actualmente exigible, que la acción se ejercite por quien sea portador legítimo del crédito y por último, que se dirija contra personas responsables o sucesores o representantes (Arto. 1684, 1693 Pr.).
  
- b. Tiene por objeto, no la declaración de un derecho, sino la realización efectiva mediante procedimientos judiciales. Por decir, una vez invocada por el ejecutado, que la obligación no es exigible por no estar vencido el plazo natural de la obligación ni estar en mora de cumplir el deber de otorgar garantía hipotecaria, y que no ha sido requerido para ello en ninguna forma ni ha renunciado ese derecho, puesto que sería atendible dicha queja del recurrente, pues se estima que en un documento para que preste mérito ejecutivo es necesario que el deudor esté en mora.
  
- c. El juez debe de examinar de oficio la vía ejecutiva. Porque debe verificar la autenticación de los documentos que se presentan en el proceso, cumplir con los elementos de acuerdo al procedimiento, por Ejemplo: que el que ejercite la acción sea propiamente el portador o dueño del título (acreedor).



- d. Se inicia el juicio con una ejecución. Auto de ejecución en tal forma que de faltar no podría integrarse dicho juicio.
- e. Su tramitación es extraordinaria. No está sometido a un procedimiento ordinario o común, sino a un procedimiento especial así se establece en el Arto. 5 que dice: “El procedimiento o juicio es ordinario y extraordinario. Es ordinario el que se somete a la tramitación común ordenada por la ley; y extraordinario el que se rige por las disposiciones especiales que para determinados casos la ley establece. Así mismo el Arto. 934 párrafo 2<sup>do</sup> del mismo cuerpo legal expresa: “Los juicios civiles extraordinarios se dividen en ejecutivos, sumarios, verbales y ejecutivos verbales”.
- f. Es un proceso con un mínimo de cognición. Tiende a evitar la oposición del ejecutado, o por lo menos a restringirlas a un número de especificadas excepciones.
- g. Hay mora instantánea. Desde el momento del Vencimiento de la obligación sin necesidad de interpelar al deudor.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Pérez Somarraba, Eduardo. Juicio Ejecutivo.



### 1.3 Naturaleza Jurídica del Juicio Ejecutivo.

El juicio Ejecutivo es un proceso con un mínimo de cognición común, pero sumario por razones cualitativas que está destinado a satisfacer pretensiones dotadas de una fehaciencia privilegiada, en donde interviene el juez por su misión judicial auténtica y en cuyo proceso se tiende a obtener una declaración de voluntad por parte de aquél órgano jurisdiccional, es decir una sentencia que sería una ejecución propiamente dicha. Sin embargo, habría que aclarar estos aspectos de cognición y ejecución que marcan una separación de dos fases procesales dentro del juicio, o sea la declarativa y la ejecutiva que maduran gradualmente a través de las diferentes figuras de cognición menos plena, bien se llamen sumarias, parcial, o de otro modo.

Según Furno “La separación formal entre cognición y ejecución se logra plenamente *ex-lege*, gracias al título ejecutivo extrajudicial”. En este supuesto se da el fenómeno de una acción ejecutiva que no es el resultado de la transformación o de la conversión de la acción operada por una sentencia de condena. Según el mismo autor “La acción ejecutiva, por otra parte es, y no puede dejar ser, la expresión o el producto de una situación jurídica calificada por el elemento objetivo de la certidumbre; ya derive éste de un accertamiento judicial, ya derive de un accertamiento diverso extrajudicial.

El autor se refiere de elemento objetivos, para que se entienda, desde luego, que el accertamiento extrajudicial de que se trata, no es sino un



acertamiento legal, pues lo mismo la decisión de cognición, que la prueba legal, origina un fenómeno de objetivación de la certeza, emancipándola de la convicción del juez y confiriéndole eficacia jurídica autónoma<sup>14</sup>.

#### **1.4 Procedimiento de Oficio.**

La Corte Suprema de Justicia ha admitido, que dentro de éste juicio Ejecutivo existe lo que se ha de llamar procedimiento de oficio, que consiste en la facultad que conservan los jueces o tribunales para denegar la ejecución, aún cuando ya la hubieran admitido inicialmente, o cuando se deduzca la oposición pertinente.

##### 1.4.1 Sobre el procedimiento de oficio nuestra jurisprudencia ha adoptado dos criterios.

###### 1. Criterio Jurisprudencial antes de 1961.

Por lo que hace a la facultad que tienen los jueces y tribunales para declarar de oficio la falta de mérito ejecutivo cuando el ejecutado no haya opuesto excepciones o sean ociosas las invocadas al oponerse los demandados, esto es posible cuando existe una absoluta falta de acción, tesis que se caracteriza en distintas sentencias dictadas por la Honorable Corte Suprema de Justicia entre las que puede verse la de las doce

<sup>14</sup> Boletín judicial Pág, 20637, Año 1961.



meridianas del dieciocho de septiembre de 1936, que en su considerando V dice lo siguiente: “Con respecto a la alegación del recurrente de que la falta de mérito ejecutivo cuando el título no es legítimo, puede declararse de oficio, aunque la parte ejecutada no oponga excepciones, pues demostrado que las pólizas de seguros y la decisión pericial, de manera ostensible, carecen de mérito ejecutivo, cabe que el tribunal lo declare así, apoyado en la Jurisprudencia establecida en los fallos que se invoca, puede decirse lo siguiente: Que en verdad la Corte Suprema ha declarado al respecto: que aún siendo ociosas y sin fundamento la excepciones o la oposición, ello no opone siempre de modo ineludible el tener por eficaz la acción, no existe o no está comprobada, no nace ni toma fuerza por la inexistencia de las excepciones”.

Así mismo la Corte Suprema de Justicia en su considerando XV, Boletín Judicial del 18 de septiembre de 1936 sigue expresando: “... la misma Corte se ha encargado ya de explicar el alcance de esta tesis (Declarar de oficio la falta de mérito ejecutivo en aquellos títulos aunque la parte ejecutada no ponga excepciones) en los fallos que invoca el recurrente y en otros ha puesto claramente de manifiesto que en los juicios ejecutivos el juez siempre tiene expedita su jurisdicción para examinar si el título en que se funda la demanda reúne las condiciones necesarias, aún en el caso de haberse despachado la ejecución y librado el mandamiento respectivo, y que precisamente en virtud de esa jurisdicción pueden los jueces y tribunales al dictar su sentencia, aunque no se alegue nada al respecto, declarar que el título no reúne esas condiciones pertinentes, si del examen que se haga del título, el juez llega a convencerse que la



obligación a que se refiere no es legítima, que la persona que ejercita la acción no es portador legítimo del crédito o que la persona con quien se dirige la ejecución no es la persona responsable o sus sucesores o sus representantes”. (A estos extremos es que ha quedado limitado el procedimiento de oficio en el juicio).

Ahora siguiendo la jurisprudencia en cuanto al procedimiento de oficio en sentencia dictada por la Corte Suprema de Justicia en Boletín judicial de 1958, Pág. 18865, la sala en su considerando I expresó: “que el apoderado del demandado se conformó con la sentencia de primer grado porque al apersonarse no presentó agravios como debió hacerlos por tratarse de un juicio ejecutivo, a pesar de lo cual el tribunal de alzada estudió el mérito ejecutivo de los títulos en que se fundó la demanda para lo cual siempre conserva jurisdicción de acuerdo con copiosas jurisprudencias nacionales, resultando del estudio que en opinión de la sala los documentos prestan méritos ejecutivos. La CSJ considera la obligación de examinar aun de oficio los títulos presentados si reúnen los requisitos y condiciones legales para ostentar la calidad ejecutiva”.

## 2. Criterio Jurisprudencial de 1961.

Este criterio (Procedimiento de Oficio) de la Excelentísima Corte Suprema de Justicia que en jurisprudencia anteriormente expresadas queda limitado en Sentencia Visible del 22 de Septiembre de 1961, considerando II que literalmente dice: “La Corte Suprema tiene el criterio de que solo en casos muy calificados que implican una absoluta falta de acción pueden los



jueces y tribunales pronunciarse de oficio, en su sentencia sobre la falta de merito ejecutivo de los documentos en que se basa la demanda, sin violentar la norma consignada en el arto. 1739 en relación con el arto 1684 del código de procedimiento civil. Aquí estriba la naturaleza del juicio ejecutivo, puesto que es innegable que el juicio ejecutivo es un proceso de cognición común, pero sumario por razones cualitativas que está destinado a satisfacer pretensiones dotadas de una fehaciencia privilegiada en donde interviene el juez por su misión judicial autentica y en cuyo proceso se tiende a obtener una declaración de voluntad por parte de aquel órgano jurisdiccional, es decir una sentencia que seria una ejecución propiamente dicha.

Nos parece de importancia señalar que existen tres elementos en que el procedimiento de oficio ha quedado restringido:

- a. Cuando la obligación no es legitima, por ejemplo es una obligación que tenga una causa inmoral.
- b. Que la persona portadora de la acción no es portadora legítima del crédito, esta es la legitimación activa.
- c. Que la persona contra la que se dirige la ejecución no es la persona responsable a sus sucesores o sus representantes. Esta es la legitimación para obrar pasiva.

Para tener un mejor conocimiento de estos tres elementos se puede analizar de la siguiente manera:



El primero, es cuando la reclamación que se hace no es de asuntos a las leyes y/o buenas costumbres, no esta bien por el interés público y el decoro de las magistraturas, el que se disputan con toda la resonancia de un juicio, ciertos hechos que ofenden el sentido moral y el orden publico.

El segundo, si el que ejercita la demanda no es el acreedor o el demandado no es el deudor, de nada sirve que se tramite el juicio porque es decencia jurídica que los derechos que se ventilen deben existir realmente y porque en estos casos la ley misma es explícita al exigir que el acreedor en el juicio ejecutivo tenga un titulo legal según la ley, tenga fuerza legal para el efecto y obviamente que éste titulo tiene que ser en contra de aquel que se dirige la ejecución.

El tercero, quiere decir que solo el dueño puede ser portador del mismo título porque se entiende que aquí hay una declaración, por consiguiente este tiene un doble significado; significación sustancial y formal. La primera quiere decir que en la declaración debe aparecer claramente quien es el acreedor y quien el deudor, ya que siempre tienen que existir ambos. En la hipótesis que el acreedor pudiese haber muerto, lo mismo el deudor, entonces han de presentarse otros títulos para demostrar la solución de continuidad de quien es el sucesor del acreedor o el sucesor del deudor para establecer la legitimación para obrar pasiva<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Porras, Zela de, Folleto de Derecho Procesal Civil.



## 1.5 Requisitos del Título Ejecutivo.

El Título Ejecutivo es el elemento básico que requiere toda obligación para que pueda perseguirse ejecutivamente, siendo un documento que trae aparejada ejecución, o sea el que faculta al titular del mismo a obtener de los órganos jurisdiccionales los procedimientos de ejecución para hacer efectivo el derecho declarado en el documento o título. Para que el título ejecutivo pueda prestar mérito ejecutivo, es menester los siguientes requisitos:

1. Crédito Cierto: Esto es, que por sí mismo tenga mérito suficiente para acreditar la obligación que lo contiene, que de su simple lectura debe quedar informado el juez sobre quien es el acreedor y quien es el deudor.
2. Obligación líquida: Esto es que en el momento de la ejecución debe conocerse qué cosa es la que se debe, cuanto se debe.
3. Crédito Exigible: De la misma se deriva del vencimiento del plazo o de la situación morosa del deudor, en la exigibilidad va invívita la demora.

Para que el título sea ejecutivo se requiere las siguientes condiciones: que haga prueba por sí mismo, sin necesidad de complementarlo con algún reconocimiento, cotejo o autenticación. Que mediante él se pruebe la existencia de una obligación patrimonial determinada, líquida y lícita y



exigible en el momento en que se instaura el juicio contra determinada persona que va a ser demandada<sup>16</sup>.

### 1.5.1 Caso Haroldo Montealegre Vs. BANCENTRO.

La base de este juicio fue el incumplimiento de un supuesto contrato suscrito por Zamora LLanes en Miami, Estados Unidos para comprar al Ex – Banquero Haroldo Montealegre sus acciones del Banco Mercantil (Bamer), caso conocido como “La Servilleta” o el servilletazo, porque el contrato fue firmado en un restaurante de Miami, en una servilleta, la que sirvió como título ejecutivo para la demanda y a la que se le dio mérito ejecutivo y culminó con una sentencia favorable al actor.

En su sentencia la titular del Juzgado Quinto de Distrito de Managua también incluyó a la compañía LA FISE BANK LIMITED, sin haber sido demandada porque no existía acción en su contra.

Posteriormente le juicio fue anulado por la misma judicial Dra. Ligia Rivas Peñas, porque el supuesto título acompañado no presentaba los requisitos necesarios para prestar mérito ejecutivo.

Así el Ex – Banquero y ejecutante Señor Haroldo Montealegre Lacayo sufrió un revés judicial luego que la Juez Quinto Civil de Distrito de Managua, Ligia Rivas Peña declaró nulo el juicio entablado por él contra el

---

<sup>16</sup> Pérez Somarraba, Eduardo. Juicio Ejecutivo. Pág. 24 – 25.



Banco de Crédito Centroamericano (BANCENTRO) por 84.5 millones de córdobas, equivalentes a 6.2 millones de dólares.

Bancentro promovió varios recursos legales en oposición a una sentencia que dictó la juez Rivas Peña, en diciembre del 2003 ordenando a Roberto Zamora LLanes, presidente del Bancentro, pagar esa cantidad a favor de Montealegre.

La Judicial Rivas Peña, además valoró que el documento o “acuerdo” supuestamente firmado en Miami (conocido como “Servilletazo”) no reúne los requisitos indispensables para promover una acción ejecutiva pues carece de los datos generales de los suscritores, así como del carácter con que actuaban.

“La cantidad que se menciona en dicho acuerdo no coincide con la cantidad demandada por lo que no existe una cantidad líquida o liquidable por simple operación aritmética (Refiere parte de la sentencia)”.

Dicho acuerdo tampoco expresa que el objeto vendido haya sido entregado al comprador lo que facultaría al vendedor a exigir el precio, lo que está demostrado y como consecuencia dicho documento carece de mérito ejecutivo o para exigir el pago por esta vía.

Posteriormente Montealegre mostró su inconformidad con la sentencia mediante un recurso de apelación que más tarde no fue admitido por la juez “por ser notoriamente improcedente”.



El argumento de Montealegre es que la resolución es ilegal en vista que el caso ya había sido resuelto en julio de 2004. La respuesta de la juez indica que la apelación no cabe, puesto que el documento sobre el cual se alegó que prestaba mérito ejecutivo “es una simple fotocopia sin valor legal”. Y en el expediente debe constar el original como lo dispone la ley<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> La prensa, 28 de Febrero de 2005, Pág. 4ª.



### 1.6 Diferencias entre los Procesos de Cognición, de Ejecución de Sentencia y Ejecutivo.

| Proceso de Cognición.  | Proceso de Ejecución de Sentencia  | Proceso Ejecutivo.  |
|--|--|---|
| <p>1. <u>Proceso Ordinario, común o Proceso de Lato Conocimiento</u>: porque se emplea para el conocimiento y resolución de las pretensiones de cognición.</p>                       | <p>1. <u>Proceso de ejecución</u>: porque no se discuten pretensiones, sino que se ejecuta lo resuelto.</p>                    | <p>1. <u>Es un Proceso de Ejecución, pero con un mínimo de cognición</u>: se requiere de título ejecutivo, se equipara a la sentencia de cognición porque ambos tienen un acertamiento legal o prueba legal, es decir origina un fenómeno de objetivación de la certeza emancipándola de la convicción del juez y confiriéndole eficacia jurídica autónoma.</p> |
| <p>2. <u>Juicio Declarativo</u>: porque tiene por objeto reclamar ante el órgano jurisdiccional la emisión de una declaración de voluntad, convirtiéndose esta en una sentencia.</p> | <p>2. <u>Es un Proceso breve</u>: por que no tiene trámite de cognición, sólo tiene trámites de requerimiento y ejecución.</p> | <p>2. <u>Es un Proceso breve sumario por razones cualitativas</u>: debido al mínimo de cognición.</p>   |



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>3. <u>Actividad intelectual</u>: porque la actividad que desarrolla el juez es puramente intelectual. Primero comunica la demanda al demandado y posteriormente recibe las pruebas de ambas partes.</p>      | <p>3. <u>Actividad material</u>: el juez realiza una conducta física, distinta del mero declarar, provocando cambios físicos, reales o materiales con relación al que anteriormente existía.</p>             | <p>3. <u>Con predominación de Actividad material</u>: pero con un mínimo de actividad intelectual, en caso de que haya oposición.</p>   |
| <p>4. <u>Se dilucidan derechos dudosos o inciertos</u>: porque en el proceso de cognición se aplica a pretensiones discutibles.</p>   | <p>4. <u>Derecho con certeza legal</u>: Proviene de una sentencia dictada en un juicio de cognición, se emplea la satisfacción de pretensiones indiscutibles.</p>  | <p>4. <u>Hay presunción de certeza a favor del ejecutante</u>: debido al título ejecutivo que puede ser desvirtuado por medio de las excepciones que oponga el ejecutado.</p> |
| <p>5. <u>Hay Pruebas</u>: porque sirven para demostrar la pretensión y ejecutar una evaluación. De esa evaluación se va a sacar una conclusión y sirve para el fallo.</p>                                       | <p>5. <u>No hay pruebas</u>: no admite alegaciones contradictorias de las partes, porque éstas solo pueden ser valoradas por un juez en una resolución sobre el fondo, que se da en el proceso anterior.</p> | <p>5. <u>Hay Prueba</u>: pero sólo en casos de que exista oposición.</p>  |
| <p>6. <u>Hay Sentencia</u>: por la configuración del proceso como un juicio y el reconocimiento de que la finalidad de esta especie es producir declaraciones auténticas a cargo del órgano jurisdiccional.</p> | <p>6. <u>No hay sentencia</u>: se le pide al juez que haga funcionar la declaración judicial que se dictó en el juicio de cognición la cual es susceptible de ejecución una vez que ha quedado firme.</p>    | <p>6. <u>Hay sentencia</u>: lo que se ejecuta es la sentencia no el título ejecutivo, aún en casos de que no haya oposición, debe dictarse la sentencia o de remate.</p>      |



## CAPÍTULO II.

### DEL JUICIO EJECUTIVO HIPOTECARIO SINGULAR.

#### 2. HIPOTECA.

##### 2.1 Concepto de Hipoteca.

La Hipoteca es un Derecho Real Constituido para garantizar una obligación de carácter patrimonial sobre un inmueble o derecho real del deudor o de un tercero, en beneficio de un acreedor. Derecho que sin privar al propietario de la posesión ni del dominio del mismo, autoriza en el caso de incumplimiento de la obligación garantizada a que se haga exigible la venta de dicho inmueble y cobrarse con el precio obtenido<sup>18</sup>.

Según el art. 3771C de nuestra Legislación Nicaragüense: *“La hipoteca es un derecho constituido sobre los bienes inmuebles o derechos reales del deudor o de un tercero en beneficio de un acreedor, para asegurar sobre los mismos el cumplimiento de una obligación”*.

Por consiguiente deducimos que la hipoteca es un derecho real constituido a favor del acreedor, sobre los bienes inmuebles del

---

<sup>18</sup> Ortiz Urbina, Roberto J.. Juicio Hipotecario con Renuncia de Trámite y Juicio de Inmisión en la Posesión. Pág. 25.



deudor o de un tercero. Puesto que el acreedor recurre a ésta figura, para garantizar su pago en caso de incumplimiento por parte del deudor; entonces la garantía hipotecaria contraída por las partes contratantes, suple cualquier acción perjudicial en contra del crédito del acreedor provocada por el deudor.

La hipoteca abre las puertas al acreedor hipotecario, ya que por medio de ésta podrá satisfacer su crédito o parte del mismo, embargando y rematando los bienes (objeto de gravamen hipotecario) para satisfacer la deuda y las costas pecuniarias a cargo del deudor.

## **2.2 Caracteres de la Hipoteca.**

### **1. Es un derecho real inmobiliario.**

Por ser real tiene los caracteres de adherencia o inseparabilidad, tales caracteres lo expresa nuestro código civil en su Arto. 3843 C : “*La hipoteca grava los bienes sobre los que recae y los sujeta directa e inmediatamente al cumplimiento de las obligaciones a que sirve de garantía, sea quien fuera el poseedor de los mismos bienes*”. Entonces la hipoteca se impone de tal modo sobre la finca gravada, con ella que no se separa ni puede separarse de la misma, sin alterar su propia naturaleza, hasta que la obligación principal se haya extinguido.



Según Guy Bendaña Guerrero: *“La hipoteca, es un derecho real porque otorga el *Ius Persecuendi* (Arto. 3822, 3844 C) en consecuencia su titular (Acreedor hipotecario) tiene un poder jurídico sobre la cosa, oponible erga omnes”*<sup>19</sup>.

El carácter inmobiliario del derecho de hipoteca se refleja en que ésta se constituye sobre bienes inmuebles únicamente, pero existe una excepción y es la que señala el Arto. 3799 C. se lee: *“Que puede también constituirse sobre bienes muebles tales como: las naves, los ferrocarriles, los frutos de los inmuebles, etc.”*, ya que según nuestra legislación estos muebles se consideran como inmuebles por una ficción legal.

En nuestra legislación al igual que en la Española, el carácter inmobiliario de la hipoteca no impide que siga la suerte del crédito y pase con éste a manos de un legatario o un cesionario en su caso. El Arto. 2722 C. en su parte in fine dice: *“Sin embargo, los créditos hipotecarios, siempre deberán cederse por escritura pública debidamente inscrita, debiendo anotarse este traspaso al margen de la inscripción anterior”*. Pero aún al seguir la suerte del crédito la hipoteca conserva su carácter inmobiliario, ya que para poder renunciar a una hipoteca o ceder un crédito hipotecario, es indispensable poseer la

---

<sup>19</sup> Ibidem.



capacidad requerida para enajenar un inmueble, artículos 3797 y 3798 C<sup>20</sup>.

2. Es un derecho accesorio:

a- Puesto que está subordinado a otro derecho, cuyo cumplimiento viene a asegurar o garantizar, ya que toda hipoteca asegura el pago de un crédito a cuya dependencia está sometida, si bien la misma hipoteca puede desenvolverse con sustantividad.

b- También, por que la hipoteca no puede existir ni subsistir sin el crédito garantizado, por ende su validez y licitud se encuentra supeditado a éste, es decir como contrato accesorio sigue la suerte de lo principal, de manera que si la obligación se extingue por pago o prescripción, también se extingue la hipoteca y si se declara la nulidad de la obligación principal, la hipoteca queda sin validez.

Aunque la regla general, es que la hipoteca nace al momento que nace el crédito, sin embargo excepcionalmente puede otorgarse hipoteca para garantizar un crédito que va a concederse, tal es el caso, por ejemplo de una apertura corriente bancaria hecha a un cliente, mediante hipoteca sobre un inmueble de éste. Esta hipoteca existe y es válida desde el día de su inscripción, es decir antes que el cliente haya recibido fondos.

---

<sup>20</sup> Ibidem.



Como caso práctico mencionamos una de las medidas o políticas que actualmente BANCENTRO, como institución Financiera ejerce para la elaboración de un crédito con garantía hipotecaria. Dicha figura es llamada LINEA DE CRÉDITO REVOLVENTE, donde el cliente tendrá a discreción los fondos para las actividades y proyectos que el desee realizar, haciendo uso de los fondos de la línea girando cheques desde una cuenta corriente relacionada, recibiendo un estado de cuenta mensual detallando sus transacciones y saldos de la línea, de esta manera el cliente tiene una fuente de financiamiento flexible, a una tasa de interés muy competitiva. Este tipo de crédito da a los clientes acceso a dinero efectivo extra en cualquier momento. Los clientes pueden girar cheques según su necesidad sin sobrepasar el monto aprobado y pagar intereses solamente sobre la cantidad utilizada, esto quiere decir que el capital aprobado puede retirarse parcialmente y sólo se devengarán intereses por el desembolso realizado, pero lo interesante de este sistema de crédito radica, en que el desembolso no puede pasar el techo dispuesto por el Banco y cada desembolso devenga intereses particulares por motivos de control interno del Banco.

Aquí cabe hacerse una pregunta, ¿Que pasa cuando el acreedor se le aprueba C\$50,000 sobre el valor del inmueble (Vivienda), Siendo este monto el techo que el Banco dispone para que el deudor hipotecario lo utilice ya sea total o parcialmente?



Supongamos que Juan desembolsa US \$20,000 para comprar un inmueble, ésta cantidad devenga intereses desde el momento en que se desembolsa, posteriormente Juan necesita US \$15,000 para la compra de un Camión. Esta es una modalidad de crédito donde solamente devengan intereses las cantidades desembolsadas y no la aprobada. ¿Pero que pasa si el sujeto incumple a una de las deudas parciales? Mas adelante señalaremos las cláusulas del contrato hipotecario entre el Banco y el sujeto, donde El Banco en base a los extremos de las renunciaciones realizadas en dichas cláusulas adquiere derecho suficiente para ejecutarlo, pero en éste caso sumando toda la cantidades líquidas con sus intereses, es decir la deuda demandada va a ser el total de las cantidades parciales usadas. Ahora vamos a mencionar las obligaciones que contrae el deudor en la mencionada línea de crédito al momento que se realizan las cláusulas con renunciaciones en el contrato de mutuo con garantía hipotecaria de la línea de crédito son las siguientes:

- a) Que el deudor renuncia a su domicilio sujetándose al que elija el Banco o su representante.
- b) A toda excepción proveniente del caso fortuito o fuerza mayor, los cuales por imprevistos que sean asumen por su cuenta y riesgo.
- c) A los trámites del juicio ejecutivo corriente si el Banco así lo quisiere.



- 
- d) Al derecho de apelar de cualquier resolución que se dictará en el proceso ejecutivo si fuere necesario la recuperación de ésta línea de crédito por la vía judicial.
- e) Al derecho que tienen de ser depositarios del inmueble hipotecado o de los bienes pignorados o de los que le sean embargado en su caso, pues conviene en que se depositen en el Banco o en la persona a que éste o su representante elija.
- f) A que se persigan primero los bienes dados en garantías, pues el Banco podrá exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la escritura, persiguiendo antes o después, conjunta o simultáneamente con los bienes dados en garantía otras propiedades del deudor.
- g) Al derecho de la liquidación previa para que esta línea de crédito pueda ejecutarse pudiendo el Banco demandar por el total de la obligación debiendo aplicarse los abonos que se justifiquen después del remate.
- h) Al derecho de pedir la reducción de la hipoteca por causas de abono.
- i) Al derecho de ser notificados de cualquier cesión que el Banco hiciere de la presente línea de crédito. Que así mismo convienen



expresamente en que para cualquier procedimiento que el Banco siga, se subasten los inmuebles hipotecados tomando como base la suma de cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América C\$50,000.00 ó su equivalente en córdobas o cualquiera que fuese menor y con base en éste justiprecio, distribuidas proporcionalmente en las dos propiedades, acepta así mismo, que tengan plena aplicación los artículos 1777 y siguientes del código de procedimiento Civil y siguiente, y aún en el caso de que el Banco escogiere la vía judicial de denuncia de trámites. Que si el deudor diere lugar a cobranzas, el deudor pagará todos los gastos y honorarios judiciales y extrajudiciales hechos por el Banco, para cuya regulación y prueba defiere la promesa decisoria y la estimatoria en su caso a el banco. Que los gastos y honorarios de la presente escritura, su cancelación, testimonios e inscripción serán por cuenta del deudor y el banco tendrá el derecho de escoger el notario que deba autorizar la escritura de cancelación o cualquier otra que se otorgare en relación con el presente contrato. Que así mismo el deudor y la fiadora autorizan y facultan a el Banco para que pueda debitar de sus cuentas de depósitos que mantengan con el Banco, tanto los gastos mencionados, como las cuotas de amortización de principal más intereses que se vencieren y no fuesen pagados.

El Arto. 3771 C. Contempla claramente el carácter accesorio de la hipoteca al preceptuar: *“La hipoteca es un derecho constituido sobre los bienes inmuebles o derechos reales del deudor o de un tercero en*



*beneficio de un acreedor, para asegurar sobre los mismos el cumplimiento de una obligación”.*

De esto se deduce que la hipoteca es un derecho accesorio de un crédito, por el cual sigue la misma suerte de éste. Por consiguiente, si éste crédito se anula la hipoteca desaparece, extinguiéndose también automáticamente cuando el crédito acaba, ya sea por pago o por cualquier por otro modo de extinción.

### 3-Publicidad:

Existen dos clases de inscripciones fundamentales:

#### a - Inscripción Constitutiva:

Es un requisito o elemento necesario para la existencia del derecho, de tal modo que sin ella el derecho no surge.

*Según Roberto J. Ortiz Urbina, “la Hipoteca para que pueda perjudicar a terceros, es necesario que se haga del conocimiento de éstos mediante su inscripción, en los registros destinados al efecto. El principio de publicidad que es uno de los pilares en que descansa la institución del registro público, reviste caracteres especiales en el caso de la hipoteca, desde luego que es constitutiva de la misma”.*



b- Inscripción declarativa:

Recordemos que la hipoteca se sustrae del principio de que el registro es declarativo y que no da ni quita derecho. Afirmación que justifica la excepción que hace el Arto. 602 Civil que dice: *Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos de donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis*".

Roca Sastre señala que *"Que la inscripción declarativa es la regla y la constitutiva es la excepción. Nada que objetar respecto a que la inscripción constitutiva en nuestro sistema es la excepción, pues así es efectivamente, pero aludir al concepto de inscripción declarativa conceptuándolo como regla, es tanto como negar la existencia del principio de inscripción, pues el concepto de inscripción declarativa es meramente tópico, negativo, vacío de contenido y de efectos, por lo que de nada vale aludir al principio de inscripción, si luego se niega su contenido a través del concepto de inscripción declarativa"*<sup>21</sup>.

c- Inscripción Conformadora:

Para la mayoría de los Juristas Nicaragüenses, el sistema registral lo ubican en declarativo, por ejemplo la Compraventa y constitutivo como la Hipoteca; pero es importante señalar que existe una teoría

---

<sup>21</sup> Ibidem.



nueva que lo califica como “Conformador”, es decir que estamos ante lo que denominaremos Inscripción Conformadora, Configuradora o Cuasi-constitutiva de la eficacia real *erga omnes*. Descartada la inscripción meramente declarativa por constituir un concepto negativo, vacío de contenido y sin efecto alguno, y relegados los conceptos de inscripción convalidante y de inscripción legitimadora a los ámbitos no menos importantes, pero distintos del principio de inscripción, pues la inscripción convalidante se refiere al principio de la fe pública registral, la inscripción legitimadora al principio de legitimación. O sea de que si el valor de la inscripción en nuestro sistema no es “la nada”, sino que, por el contrario, representa “algo” en la conformación o configuración plena del derecho real como tal, ese “algo” es precisamente el ser una “inscripción que configura o conforma plenamente el derecho real como tal, con su nota de absolutividad o eficacia “*erga omne*” total.

Desde esta perspectiva, la inscripción no es constitutiva, pues el derecho nace antes de la inscripción. Pero antes de la inscripción, el derecho real tiene unos efectos limitados, relativos, ya que puede hacerse valer contra cualquier persona, solo cuando se trate de propiedad no inscrita en el registro. Por ejemplo, sin la inscripción, el derecho real tiene una serie de posibles límites en su ejercicio. Es derecho real y tiene acciones reales, pero no las puede ejercer con éxito contra otros terceros que inscribieron su título con anterioridad. En cambio, estos terceros que inscribieron plenamente constituido conforman su derecho real frente a todo el mundo.



Gayoso Áreas, parece no darle importancia al arto. 33 de la ley hipotecaria española que dispone que: *“La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulos con arreglo a la leyes”*. Gayoso afirma que: *“aun admitida la inscripción como modo de transmitir el derecho real, el principio sería el mismo. La misión de la inscripción es publicar los actos y contratos tal cual son, para que sean conocidos por aquellos a quienes interesen, pero no para mejorar su condición.”*

Según Ignacio de Casso Romero, *“La publicidad es pública, porque es un derecho real que no se adquiere por prescripción o sin título, y además no basta cualquier título, sino que ha de “constituirse” precisamente en escritura pública, y aun todavía se exige su inscripción en el registro, para su validez”*.

La publicidad registral es exigencia ineludible del derecho hipotecario:

1- Porque la hipoteca no tiene una visibilidad material por si misma, como la prenda, cuya existencia se exterioriza mediante el desplazamiento de la posesión. 2- Porque la hipoteca no afecta a la facultad de disposición del propietario del inmueble gravado, sino solo el valor económico de este, cuya disminución únicamente se da a conocer a los posibles adquirentes mediante el registro. 3- Porque la posibilidad de hipotecar sucesivamente un mismo inmueble determina una preferencia cronológica entre los acreedores hipotecarios (*prior tempore potior iure*), preferencia que tampoco logra una manifestación practica y efectiva, si no es por el registro.



Sanz Fernández dice que: *“La hipoteca nace normalmente de un contrato cuya única especialidad radica en necesitar, para su eficacia, de dos requisitos formales: la escritura pública y la inscripción”*.

En consecuencia la contraposición de clase de inscripciones desde la perspectiva del principio de inscripción, no es entre inscripciones constitutivas y meramente declarativas; sino entre inscripciones constitutivas propiamente dichas e inscripciones conformadoras o cuasi constitutivas.

Podríamos decir entonces, que las inscripciones constitutivas propiamente dichas determinan el nacimiento o existencia del derecho real. Las inscripciones conformadoras o cuasi constitutivas no determinan el nacimiento del derecho real, sino que lo conforman o configuran como derecho real pleno en sus efectos *erga omnes*, de tal modo que solo el titular que ha inscrito tiene una acción real sin límites; y en cambio, el titular que ha inscrito tiene una acción real que aparece limitada frente al titular que se anticipó en la inscripción<sup>22</sup>.

#### 4-Especialidad:

Se refiere a la inscripción de un crédito hipotecario, que determine el importe de la obligación garantizada, bastando en algún supuesto que se fije la cantidad máxima de que responde la hipoteca. El carácter de

---

<sup>22</sup> García García, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario.



especialidad o determinación, se refiere por lo tanto, igualmente a la obligación garantizada que a la cosa hipotecada.

Atendida la naturaleza de obligación accesoria que tiene la hipoteca, es evidente que puede constituirse para la seguridad de cumplimiento de toda clase de obligación permitida por las leyes, pero es indispensable sin embargo determinar en todo caso la cantidad fija de que responde la finca hipotecada. Por ejemplo, es el caso de una escritura de constitución de hipoteca, donde son varios los deudores que han contraído obligaciones mancomunadas simples y no solidarias, debe hacerse constar la parte de cada uno de ellos, como condueños, que quede especialmente gravada, a intereses y costas.

##### 5- Es un derecho de valor:

Puesto que no autoriza para gozar de una cosa sino que concede una parte del valor económico de una cosa, en el caso que no se cumpla la misma obligación de que la hipoteca responde por ello, el propietario del bien sigue siendo dueño a pesar de la hipoteca y sigue usando de la cosa hipotecada, lo que no puede hacer es disminuir abusivamente su valor, pues si la finca hipotecada se deteriorase por dolo, culpa o voluntad del dueño podrá incluso llegar a ponerse el inmueble en administración del juez, así lo contempla el arto. 3836 C. que textualmente dice: *“El deudor o propietario del inmueble hipotecado, conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes al derecho de propiedad; pero no puede con detrimento de los derechos del acreedor*



*hipotecario, ejercer ningún acto de desposesión material o jurídica, que directamente tenga por consecuencia, disminuir el valor del inmueble hipotecado”*

#### 6- Es un derecho indivisible:

Así lo reconoce Guy Bendaña Guerrero, porque es consecuencia de la inseparabilidad y consiste en que la garantía hipotecaria subsiste íntegra mientras no se cancele, afectando a todas y a cada una de las partes del bien gravado y asegurando todo el crédito y cada una de sus partes, es decir la hipoteca responde por toda la deuda y por cada parte de la misma. Esta indivisibilidad de la hipoteca está expresamente estatuida en los artos. 3776 y 3777 C.. En consecuencia, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele la totalidad de la obligación garantizada, aunque haya reducción de la misma. La división del bien hipotecado mientras no lleve consigo la de la hipoteca por expreso consentimiento del acreedor, no puede afectar en ningún sentido el derecho de éste<sup>23</sup>.

### **2.3 Características del Contrato de Hipoteca.**

#### a. Es unilateral:

Porque generalmente el único obligado es el deudor o el tercero constituyente, sin embargo hay casos que el acreedor contrae algunas

<sup>23</sup> Ortiz Urbina, Roberto J.. Juicio Hipotecario con Renuncia de Trámite y Juicio de Inmisión en la Posesión.



obligaciones; por ejemplo cuando debe remunerar al tercero constituyente; reducir la tasa de interés o ampliar el plazo al deudor. En tales casos se torna bilateral. Es importante determinar si el contrato es unilateral o bilateral para efectos de la resolución del mismo; si es lo primero no cabe la resolución del contrato, pero si es bilateral si puede darse la resolución del contrato.

Según Guy Bendaña Guerrero, este criterio no es aceptado por todos los autores. Un sector de la doctrina señala que el contrato de hipoteca se encuentra fuera de la clasificación ordinaria de unilateral y bilateral, dado que no origina obligaciones, ni derechos de crédito, sino únicamente el derecho real de hipoteca. En tal sentido, el mexicano Borja Soriano define el contrato de hipoteca: *“Como aquel por virtud del cual nace un derecho real que afecta a un inmueble generalmente para garantizar el cumplimiento de una obligación principal y su preferencia en el pago”*.

Por otra parte, algunos autores españoles, tales como Castán Tobeñas, Clemente de Diego y Sánchez Román, consideran que: *“En el contrato de hipoteca el acreedor hipotecario tiene la obligación de cancelar el gravamen hipotecario una vez extinguido el crédito garantizado con el mismo”*.



b. Es accesorio.

Porque para que se constituya debe existir una obligación principal a la cual garantiza.

c. Puede ser gratuito u oneroso:

El tema es difícil y polémico. Si el contrato hipotecario es bilateral no existe duda de su onerosidad, por que hay prestaciones recíprocas. Cuando es unilateral surge la duda de que si es oneroso o gratuito, por eso es preciso distinguir: si lo otorga un tercero sin remuneración es gratuito, cuando lo otorga el deudor es oneroso.

d. Se puede celebrar con un tercero:

Generalmente el contrato de hipoteca se celebra entre el deudor y el acreedor, pero podría otorgarse entre éste y un tercero, surgiendo lo que en la doctrina se denomina fianza real. De aquí que por analogía con la fianza le concedan al tercero constituyente derechos que sean propios del fiador. Es bueno advertir que el tercero no estaba obligado personalmente. (la hipoteca de terceros estriba expresamente en el arto. 3800 C)<sup>24</sup>.

En términos generales podemos afirmar que cuando el propietario de los bienes es persona distinta del deudor (Tercer Poseedor o Fiador

---

<sup>24</sup> Escobar Forno, Ivan. Contrato Tomo II.



Real), responde únicamente con los bienes hipotecados y en la extensión que expresamente resulte del registro de la propiedad, de cuyo contenido se beneficia y con cuyo contenido únicamente puede perjudicarse. Ciertamente que de ésta circunstancia, no puede deducirse que quede exento de la obligación de mantener los bienes de forma que no llegue a desvalorizarse el objeto de la garantía, y que en tal sentido puede ser dirigida en contra suya la llamada acción de devastación; pero ello no supone que quede convertido en deudor personal, ya que no le puede ser exigido por el acreedor la realización de ningún acto positivo dirigido a la efectividad de la obligación<sup>25</sup>. El arto. 3846 C. párrafo primero, de nuestra legislación nicaragüense menciona que: *“El que hipoteca un inmueble suyo por una deuda ajena, no se entenderá obligado personalmente si no se hubiere estipulado”*.

En éste caso es menester mencionar el arto. 3845 C. párrafo primero que establece que: *“El tercer poseedor puede ser demandado para el pago de la hipoteca constituida sobre la finca que después pasó a sus manos con este gravamen, y no tendrá derecho para que se persiga primero a los deudores personalmente obligado”*. Valga decir que el tercero poseedor tiene derecho a llevarse las mejoras necesarias si con ello no se causa perjuicio al bien hipotecado o a que se le pague con el mayor valor que hubiesen adquirido en razón de ellas<sup>26</sup>.

---

<sup>25</sup> Cassio y Corral, Alfonso de. Institución de Derecho Hipotecario. Pág. 356.

<sup>26</sup> Arto. 3850 C.



e. Es Solemne:

Es importante mencionar que el acreedor hipotecario puede optar por:

1-No realizar el contrato en escritura pública. En este caso la hipoteca quedaría inexistente, puesto que la ley manda en el Arto. 3772 C. “*La hipoteca debe constituirse por escritura pública...*” por lo tanto todo acto en contrario es inexistente para efectos de ejecución.

2-Realizar el contrato en escritura pública y no inscribirlo. En este caso, el contrato sólo surte efectos para las partes contratantes, ya que para ello, la ley señala que una vez consumado el contrato en escritura pública se considera registrado conforme al Arto. 3816 C que dice “*La constitución de la hipoteca no perjudica a terceros, sino cuando se ha hecho publica por su inscripción en los registros tenidos a este efecto...*”, pero además éste mismo artículo da a entender que al no inscribirse la hipoteca no perjudica el derecho de un tercero, es decir en términos sencillos que la simple constitución del contrato, no otorga ejecutoriedad en caso de incumplimiento, y tampoco ocasiona los derechos que el contrato puede conferir al acreedor, es decir el Derecho de Preferencia y de Persecución (derechos que posteriormente explicaremos) en contra de un tercero. Sabemos que el deudor puede accionar de mala fe y por lo tanto querer desvirtuar su obligación para con el acreedor.



Y como consecuencia LA NO INSCRIPCIÓN en el registro, el artículo 16 del reglamento del registro público, se refiere terminantemente a la inscripción o anotación preventiva en el registro de títulos traslativos de dominio de los inmuebles al señalar: “*Inscrito o anotado preventivamente en el registro cualquier título traslativo de dominio de los inmuebles, no podrá inscribirse ni anotarse ningún otro de fecha anterior, por lo cual se trasmite o grave la propiedad del mismo inmueble...*”. El legislador tiene como propósito no favorecer al que deja de inscribir su título en perjuicio del que siendo más diligente, acude al registro y pone su derecho bajo el amparo de la inscripción; y esto también se justifica por que la ley presume el que deja de inscribir el contrato anterior y da lugar a que el segundo se celebre e inscriba, denuncie su derecho en concurrencia con un tercero siendo la presunción *IURE ET DE IURE*, que no admite prueba en contrario.

3- O bien cumplir la solemnidad de la ley en constituir la hipoteca en escritura pública e inscribirla. Como bien señalábamos, desde el momento que el contrato se otorga por escritura pública, éste surte efecto inmediato para las partes, pero no contra tercero, hasta que el contrato se inscribe surte efectos contra terceros y además el título hipotecario adquiere mayor fuerza de ley (presta mérito ejecutivo), ya que para proceder a la ejecución, en caso de no cumplimiento del deudor, es fundamental la debida certificación de la hipoteca extendida por el registro público.



Es por ello, que la solemnidad crea uno de los fines por el cual el acreedor hace uso de ésta figura jurídica para su seguridad. En todo este camino procedimental desde el comienzo hasta el fin se requiere de una serie de actos predispuestos por la ley, esto no quiere decir que siempre se llegará hasta éstas instancias, porque si bien es cierto, muchas veces no existe incumplimiento y otras veces si los hay; y aquí es cuando se desprende la “excepcionalidad para su solemnidad” (aunque en la practica jurídica la mayoría optan en actuar prejuiciosamente, es decir la excepcionalidad señalada se traslada del polo en que estaba a regla casi general), pero nadie tiene la plena seguridad de que siempre el deudor va a cumplir, en caso así no tendría sentido recurrir a la garantía, entonces el espíritu de la ley como servidor de justicia implícitamente sugiere determinadamente la solemnidad para este acto conforme al arto. 3772 C, motivo por el cual el legislador sabe de la relatividad de las actuaciones jurídicas y por ende para mayor conformidad del derecho hipotecario exige actos *a posteriori*.

Según el criterio del Dr. Guy Bendaña Guerrero no es solemne el contrato de hipoteca, ni de constitución registral, ya que considera que prevalece el sistema espiritualista de nuestro código civil, estatuido en los artos. 2449 y 2481C. De manera que la escritura no constituye una formalidad *ad solemnitatem*, por lo que no es requisito para su existencia, ya que de fallar se puede suplir exigiéndole al constituyente el otorgamiento de acuerdo con el arto.2481C, ni la inscripción es



constitutiva del derecho real de hipoteca o solemnidad esencial de acuerdo con el arto.3816C y otros<sup>27</sup>.

Dos sistemas principales de contratación dominan en la ciencia jurídica. El primero llamado FORMALISTA, que en homenaje a la forma hace depender del cumplimiento de ésta la validez de los contratos. El segundo llamado ESPIRITUALISTA, y también CONSENSUALISTA, que proclamado el imperio de la voluntad sobre las solemnidades, da eficacia y fuerza obligatoria a los contratos por la sola virtud del consentimiento<sup>28</sup>.

Esta última característica (SOLEMNIDAD), es de mucha discusión por la diversidad de criterios que emanan de diferentes autores, ya que unos consideran que el contrato de hipoteca es *ad solemnitatem* y otros que es *ad probationem*. El Código Civil Español combina ambas tendencias: La de los que ponen la voluntad por encima de la forma y la de los que para evitar inmoralidades prefieren vestir los contratos.

Nuestro Código Civil copió el artículo que anotamos del arto.1279 del Código Español, consagrando, si no un sistema espiritualista puro, sin forma ninguna predeterminada, un criterio que otorga al consentimiento todo su imperio y que no hace de la forma un requisito esencial de los contratos.

---

<sup>27</sup> Escobar Forno, Ivan. Contratos II.

<sup>28</sup> Comentario en el arto. 2481 del Código Civil.



Son consecuente con este principio consensualista del código español varias disposiciones de nuestro código: véase por ejemplo el art. 2449C., que establece que desde que la estipulación se acepta queda perfecto el contrato, y aunque excepciona aquellos contratos en que la ley exige, alguna otra formalidad para mantener el principio, tomó sin embargo buen cuidado de agregar que en todo caso se tendrá como una promesa exigible.

Si bien es cierto que en el art. 2483C., se indican los contratos en que es necesario la solemnidad del instrumento público, esto debe entenderse como según la doctrina y la jurisprudencia dominante, en el sentido de que no es un requisito indispensable para la validez del contrato, sino para que conste de una manera cierta, autentica y permanente, y puedan en su virtud ser inscrita en los registros públicos. De manera que el contrato no sería nulo por la falta de esa solemnidad, y los contratantes solamente tendrán que formalizarlos en la forma prevenida, pudiendo compelerse recíprocamente a hacerlo; “El contrato, dice Sceavola, sin la concurrencia de la forma solemne; el contrato liga la voluntad, pero las obligaciones dimanantes del mismo no podrán hacerse efectivas, si no las precede la solemnización del título. El defecto de forma no anula el contrato, pero determina en él una enervación de estabilidad; algo así como un contrato cataléptico, en el que si bien la vida no se extingue queda sin movimiento el organismo contractual y en suspenso sus sensaciones.



Sin embargo no faltan en nuestro Código disposiciones legales en que se hace de las solemnidades un requisito esencial para la perfección del contrato, para su validez y eficacia jurídica. Estas disposiciones de carácter puramente formalista, vienen a ser en nuestra legislación casos de excepción al principio espiritualista que domina como regla general el sistema de contratación, lo cual se debe, como dice un jurisconsulto nacional a que en el trabajo de nuestros codificadores no prevaleció el método de construcción armónica, sino el de selección de disposiciones aisladas que les parecieron convenientes, resultando que al adoptar artículos de varias legislaciones no siempre cuidaron de acomodar su redacción al plan general adoptado.<sup>29</sup>

No omitimos decir que fuera de los actos de contratos a que se refiere el arto. 2483C., hay otras disposiciones legales en nuestro código en que se exige la Escritura Pública en la celebración de ciertos contratos (artos. 153-2534-2722-2735-2770-3293-3366-3541-3627-3772 del Código Civil de la República de Nicaragua), pero debe notarse que en estos artículos no se sanciona la falta de solemnidad con la nulidad o inexistencia del contrato, ni requieren esa solemnidad para la perfección del contrato mismo, y serán casos en que la ley exige una forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de los respectivos contratos, pudiendo los contratantes compelerse recíprocamente a llenar esas formas, como se dispone en los artículos que anotamos.

---

<sup>29</sup> Ibidem



En que queda entonces la disposición del artículo X del Título Preliminar del Código Civil que a la letra reza: “Los actos ejecutados contra leyes prohibitivas o preceptivas son de ningún valor, si ellas no designan expresamente otro efecto para el caso de la contravención”.

Si nuestro código se inspira en el principio consensualista en donde la solemnidad no es presupuesto para la perfección del contrato, existe contradicción con el arto.3772 C., en donde dice que la Hipoteca debe constituirse por Escritura Pública e inscribirse en el competente registro. Es evidente que para la Validez del Contrato de Hipoteca es menester que se cumplan las solemnidades legales, en concordancia con el arto. 2483C., ya que de no cumplir con las solemnidades antes mencionadas no se le brindaría al acreedor ninguna seguridad jurídica, algo que en la práctica forense no tendría cabida.

El arto. 3816 y 3828 C., dicen que la inscripción de Hipoteca asegura su eficacia con respecto a los terceros, y determina el grado de preferencia.

La ley Hipotecaria Española dispone que para que las hipotecas voluntarias queden validamente establecidas, se requiere: primero, que se hayan constituido en escritura pública y segundo, que la escritura se haya inscrito en el registro de la propiedad.

A criterio personal, consideramos que el contrato de hipoteca es una excepción a la regla general de acuerdo a los preceptos antes citados,



siendo por consiguiente UN CONTRATO SOLEMNE, porque su solemnidad es un requisito sinequanon para que la hipoteca pueda operar como garantía, y por ende suplir el incumplimiento de una obligación. Este requisito la ley lo fundamenta en que debe conferirse en una escritura pública y además inscribirse debidamente en el registro competente<sup>30</sup>.

## 2.4 Efectos de la Hipoteca.

En la hipoteca existen dos funciones que es de importancia señalar:

### 1- Consecuencias que la hipoteca produce con relación al deudor.

#### 1.1 Antes del ejercicio de la acción hipotecaria:

- El deudor conserva todos los atributos del derecho de propiedad (derecho de enajenar, administrar, disfrutar del inmueble).
- Percibe los frutos y renta del inmueble hipotecado.
- Puede percibir o ceder los alquileres no vencidos.
- Posee el deudor el derecho de disponer del inmueble gravado con la hipoteca.

---

<sup>30</sup> Arto. 3772 Código Civil de la República de Nicaragua.



## 1.2 Después del ejercicio de la acción hipotecaria:

- En caso que el deudor no pague de acuerdo al tiempo estipulado en que se ha vencido la obligación el acreedor solicitará el embargo sobre el bien hipotecado previo requerimiento judicial.

## 2- Ventajas que la hipoteca proporciona al acreedor con relación a tercero.

### a- DERECHO DE PREFERENCIA:

Opera como derecho de prelación a favor del acreedor al momento que se ejercita el embargo y se remata el bien para satisfacer la deuda. Hay que tomar en cuenta, que en este caso deben de existir otros acreedores esperando satisfacer un crédito contra el mismo deudor del bien a rematar; por consiguiente podemos señalar que aquí es cuando procede el derecho de preferencia a favor del primer acreedor que formuló el contrato de hipoteca que lo inscribió en tiempo y forma.

### b- DERECHO DE PERSECUCIÓN:

No es más que una prolongación del derecho de preferencia, puesto que permite al acreedor ejercitar un derecho de preferencia sobre el



precio del inmueble, aunque este haya salido del patrimonio del deudor y pasado a propiedad de otra persona. Según el Arto. 3844 C inc 1ro. Dice que: *“La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea y a cualquier titulo que la haya adquirido”*<sup>31</sup>.

En este sentido el acreedor puede ejercitar dos acciones:

A- Acción personal; Que se dirige contra el deudor.

B- Acción Hipotecaria; Que se dirige contra el tercer poseedor de la finca hipotecada.

Cuando el bien se encuentra en mano del deudor la acción personal y la acción real se confunden, pero si está en poder de un tercero, ya sea por venta o por ser un tercero no obligado, surge la acción hipotecaria<sup>32</sup>.

El derecho de persecución se ejercita a través de la acción de desposeimiento, regulada por el código de procedimiento civil, bajo un juicio especial llamado Acción de Desposeimiento contra terceros poseedores de la finca hipotecada, que es diferente al juicio que se sigue contra el deudor, ya que la posición de ambos con respecto a la

---

<sup>31</sup> Ortiz Urbina, Roberto J.. Juicio Hipotecario con Renuncia de Trámite y Juicio de Inmisión en la Posesión  
Pág. 30 – 29.

<sup>32</sup> Código Civil de la República de Nicaragua arto. 3844 y 3843.



deuda es distinta y esto se deba a que el tercero no es deudor obligado.

Ejemplo: Z es propietario de un bien inmueble y decide realizar un contrato de hipoteca con W. Dicho contrato cumple con la solemnidad de la ley, puesto que lo constituyen en escritura pública y posteriormente lo inscriben en el competente registro público para tener efectos legales. Z vende el inmueble hipotecado a Y, éste a sabiendas del gravamen existente, acepta la venta y la inscribe en el registro público.

En este caso el acreedor hipotecario tiene el derecho de persecución que la ley le asiste para satisfacer la deuda, persiguiendo el inmueble hipotecado que esta en dominio del tercer poseedor y, por tanto el juez procede a dar dos opciones al deudor hipotecario: primeramente que el tercer poseedor asuma el pago de la deuda o bien que desocupe el inmueble para efectos de ejecución de embargo. Así lo preceptúa el arto. 3845C al señalar *“El tercer poseedor puede ser demandado para el pago de la hipoteca constituida sobre la finca que después pasó a sus manos con este gravamen y no tendrá derecho para que se persiga a los deudores personalmente obligados.*

*Haciendo el pago se subroga en los derechos del acreedor en los mismos términos que el fiador.*



*Si fuere desposeído de la finca o la abandonare, será plenamente indemnizado por el deudor con inclusión de las mejoras que haya hecho en ella.”*

#### c-DERECHO DE VENTA:

Si el deudor no cumpliere la obligación que ha contraído, la cual ha sido garantizada a través de la hipoteca, se le concede al acreedor el derecho de vender el bien hipotecado y con el producto de dicha venta (hecha en pública subasta) hacerse el pago del crédito (art. 3792, 3777C y otros); el bien puede ser vendido o realizado en manos de un tercer poseedor.

El artículo 3789C dice. *“Es nula la convención que estipule para el acreedor, en caso de no cumplimiento del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados”*. La nulidad de la que habla este artículo, solamente se refiere a las cláusulas del contrato hipotecario y no de todo el, es decir se prohíbe el denominado Pacto Comisorio, que significa una autorización al acreedor de apropiarse del inmueble al no cumplirse la obligación contraída.

El art. 1708 Pr denomina el *BENEFICIUM PRELATIONIS* o de orden de prelación de los bienes a embargar, para evitar abusos y perjuicios en contra del deudor. Al respecto Manresa justifica el fundamento de la prelación así: *“Justo es, que teniendo la prelación y ventajas que da este contrato, y mientras sea suficiente la garantía aceptada por el*



*acreedor, no se permita seguir otros bienes del deudor, aunque sean de mas fácil realización porque podría ser en perjuicios de otros acreedores, y porque así se cumple lo pactado entre ambos*<sup>33</sup>.

### **3. PROCEDIMIENTO DEL JUICIO EJECUTIVO HIPOTECARIO CON RENUNCIA DE TRÁMITE.**

#### **3.1 Fuente legal.**

El Juicio Ejecutivo Hipotecario con Renuncia de trámite, tiene su asidero legal en el Código Civil Arto.3790, que textualmente dice: *“Es permitido renunciar en la escritura de hipoteca a los trámites del Juicio Ejecutivo, en tal caso se procederá desde luego a la venta judicial sirviendo de base el precio fijado por las partes en la escrituras; si no se hubiera fijado por las partes el precio se fijará por peritos”*. Cuando en un contrato de mutuo o adeudo se ha expresado este artículo, es decir se ha renunciado en la escritura de hipoteca a los tramites del Juicio Ejecutivo Común, y es el caso necesario de hacer efectiva la hipoteca, el procedimiento a seguir lo establece el código de procedimiento civil en el libro III, Título XXIV, capítulo III, en los artos. 1829, 1830, 1831 y 1832, se regula el procedimiento que se sigue para este tipo de juicio.

---

<sup>33</sup> Ivan Escobar Forno. Contrato II, Pág. 137.



El Juicio Ejecutivo ha mostrado en sí, una división de Juicio Ejecutivo Corriente y Juicio Ejecutivo Singular, éste último es sumamente drástico, ya que reduce al mínimo la posibilidad de oposición del ejecutado. Tiene su razón de ser, puesto que es uno de los principales bastiones de apoyo y defensa de la economía, ya que éste ayuda grandemente al basamento y afianzamiento del crédito territorial, porque es un auxilio inmediato al derecho del actor frente a la negativa del ejecutado, de cumplir la voluntad que expresó en el contrato y de aquí la otra razón de este juicio, o sea de que no todas las ejecuciones reclaman el mismo procedimiento, pues aunque breve el juicio ejecutivo corriente no ha sido lo bastante para que en todos los casos llene los objetivos para el cual se creó.

Los casos de Juicio Ejecutivo Singular en realidad, consiste en modalidades que se han introducido en el Juicio Ejecutivo Corriente y que lo hacen por voluntad de las partes, constante en documento público de procedimiento más rápido y violento que los demás juicios, así en una escritura de hipoteca que es escritura pública y resultante de un contrato de mutuo, pueden las partes renunciar a los trámites del Juicio Ejecutivo (arto. 3790 C), es decir a la oposición, al término de prueba y a la sentencia de término, caso éste en que sólo pueden pedir reserva.

A lo inmediato se observa que este procedimiento fue establecido por el legislador en beneficio de los ejecutantes, ya que con esto le da mayores facilidades en el cobro de su crédito. Viene a ser como que el



acreedor viaja en avión y el deudor en bicicleta. No obstante, este último puede hacer valer los presupuestos procesales que son artículos de previo y especial pronunciamiento.

Sin embargo, no es tan absoluto el principio de no poderse oponer en un juicio ejecutivo, cuando se han renunciado a los trámites, pues según lo referido anteriormente, puede el demandado hacer valer los presupuestos procesales, además, bien le prosperaría su oposición, por ejemplo en los siguientes casos:

- a. Cuando la certificación registral comprueba que el deudor ha hecho abonos a la deuda, claro que esos abonos han de estar inscritos.
- b. Cuando el deudor posee escritura de cancelación no inscrita, en éste caso el acreedor verá si la acepta, mientras tanto el juicio sigue su curso; lo lógico sería que el demandado fuera a inscribir esa escritura de cancelación lo más pronto posible para matar la acción al demandante.

### 3.1.1 ¿La renuncia de trámite que se hace en el juicio ejecutivo hipotecario singular, es constitucional o inconstitucional?

Algunos juristas han alegado que esta renuncia es inconstitucional, por que mediante ello el deudor se ve privado de su propiedad sin que medie sentencia, y que el deudor queda imposibilitado en su defensa.



Acerca de este tema la Corte Suprema de Justicia en sentencia de 1934 dice: *“Al establecer el legislador el procedimiento singular del juicio ejecutivo se propuso favorecer, con el establecimiento de hipotecas el desarrollo del crédito territorial, que juzga de suma importancia para el estímulo de la riqueza privada. Este procedimiento tiene por finalidad práctica el volver económicos y rápidos de los procedimientos que se establecen para hacer efectivos los derechos del acreedor; su espíritu no es otro que hacer expedita y sin aplazamiento la acción hipotecaria en juicio ejercitada; y en nada vulnera los derechos de defensa que corresponden al deudor, y que consagra la carta fundamental, desde luego que la misma ley se ha encargado de prevenir que realizada la venta judicial, el deudor podrá hacer valer en la vía ordinaria los derechos que le asistan a causa de la ejecución; y en realidad sólo trata de evitar dilaciones y oposiciones que pueden entorpecer el procedimiento o entretener la realización de la hipoteca; pero deja al deudor el derecho de ventilar con toda la amplitud de un juicio declarativo, todos los derechos o excepciones de que se crea asistido”*.

En este mismo sentido en el cual la Corte afirma que es Constitucional la Renuncia de Trámites, no es aceptable sostener que la celebración de contrato en que se pacten renunciaciones a los trámites del Juicio Ejecutivo es violatorio al orden público y a las costumbres, las cuales no pueden ser eludidas ni modificadas por convenciones de particulares.



Este criterio no es aceptable, por que existe una regulación expresa que permite tal clase de renuncia, como lo señalan los artos. 1790,1829 Y 1830 Pr., estableciendo las regulaciones procesales para el ejercicio de la respectiva acción ejecutiva cuando se haya pactado aquella renuncia, las cuales no afectan al orden público ni las buenas costumbres, pues los derechos a que se renuncian son conferidos por la ley, con miras al interés individual únicamente sin estar prohibida la renuncia, a que por ella es permitida conforme lo prescribe la parte final del mismo artículo XII<sup>34</sup>.

No obstante, existe otro criterio de quienes afirman que la renuncia de trámite es violatorio del derecho de defensa, ya que involuntariamente el deudor renuncia a los trámites, su voluntad se encuentra sometida a la necesidad urgente que tiene del crédito garantizado con la hipoteca, a tal extremo que renuncia a la defensa en caso de no poder pagar, por lo tanto existe un vicio del consentimiento, que en sí mismo lleva el germen de nulidad del contrato. Este arto. 3790 C. de nuestra legislación nicaragüense concebidos con criterios de un liberalismo ultramontano, viene a resultar anacrónico, sobre todo con el avance del reconocimiento a nivel mundial de los derechos del hombre<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> B.J. de 1962 Pág. 10.

<sup>35</sup> Porras, Zela de. Ob. Cit. Pág. 111.



### **3.2 La Renuncia de Trámite.**

La renuncia de trámite en este juicio, fue establecida en nuestra legislación con finalidades prácticas de economía y celeridad en el modo de hacer efectivo los derechos del acreedor establecidos en el contrato. El legislador al establecer este tipo de juicio, trata de favorecer el desarrollo y el afianzamiento del crédito territorial al que considera necesario en el tráfico jurídico para el estímulo de la riqueza privada.

### **3.3 Requisitos para Formular la Demanda del Juicio Ejecutivo con Renuncia de Trámite.**

En los juicios ejecutivos ordinarios se debe contar en general con los siguientes elementos para que la demanda proceda. En ella no debe faltar:

1. Acreedor cierto.
2. Deudor Cierto.
3. Deuda líquida o liquidable.
4. Plazo vencido o mora.
5. Título Ejecutivo.

Además deben observarse los presupuestos procesales establecidos, por que de no contenerlos da lugar como en todo juicio a las



excepciones del arto. 1737 Pr, como la ineptitud de libelo, falta de capacidad procesal, etc.. Siempre que estas nulidades conste en el título mismo o en la certificación registral.

### **3.4 Elementos Propios del Juicio.**

Son elementos propios de éste juicio los siguientes:

1. Escritura Pública de Mutuo con Garantía Hipotecaria: En la cual ha de hacer constar que se renuncia a los trámites del juicio hipotecario, debiendo además inscribirse en el Registro Público competente. La falta de inscripción afecta al contrato de hipoteca con renuncia de trámite que ha manifestado el deudor, esta afectación se debe a que nuestro sistema registral, tiene la excepcionalidad de ser conformador porque configura o forma plenamente el derecho real como tal, el haber omitido la inscripción tiene como consecuencia que la hipoteca es inexistente y lo único que prestaría mérito ejecutivo es el contrato de mutuo.
2. Certificación Registral: Esta debe ir Fechada con veinticuatro horas de anticipación, en la que conste que la hipoteca está viva, es decir que la hipoteca ha sido cancelada. Pero si por razón de la distancia no fuera posible obtener la certificación, surtirá igual efecto el despacho telegráfico del registrador en que se dé fe de la existencia



de la hipoteca tres días antes de la demanda.<sup>36</sup> Esta certificación es un requisito que se realiza de previo para ejercer la acción hipotecaria ya que ésta constituye la prueba de que la obligación es exigible y la cual debe contener todo lo relativo al monto del crédito y sus plazos o vencimientos y condiciones estipuladas<sup>37</sup>.

3. Demanda Ante el Juez Competente: Conteniendo los requisitos mencionados anteriormente y solicitando se requiera de pago al deudor que ha incumplido la obligación hipotecaria en el acto de requerimiento, al mismo tiempo prevenirlo que de no pagar en el acto se sacará el bien inmueble a pública subasta.

El juez conocerá a solicitud de parte, presentándole todo los requisitos mencionados, procederá de inmediato previo examen de los documentos los cuales presta suficiente mérito ejecutivo a librar el correspondiente AUTO DE SOLVENDO, éste es la primera providencia judicial que se dicta. En el caso del juicio ejecutivo corriente, no es susceptible de apelación, en esta clase de juicio si admite apelación; ya que constituye una sentencia.

El acreedor deberá acompañar a la demanda, además de la certificación registral, la boleta en que conste que ha pagado el impuesto directo sobre el capital o la que se desprenda que está

---

<sup>36</sup> Código de Procedimiento Civil de Nicaragua arto. 1829.

<sup>37</sup> Código Civil de Nicaragua arto. 3958 inc. 2.



exento de pagar dicho impuesto, adhiriendo a la demanda los timbres necesarios de acuerdo con la ley de la materia.

De lo expuesto se deduce que el juez debe ante todo, examinar el título acompañado, a fin de cerciorarse si presta o no mérito ejecutivo, y en cualquier etapa del juicio puede declarar la falta de alguno de los requisitos para que la acción prospere.

### **3.5 Auto de Solvendo.**

Llegado el escrito de demanda al juzgado, le pondrá el secretario la fecha y hora en que fue presentado, teniendo el juez 24 horas para proveerlo (generalmente no se cumple), ya sea ordenando o denegando la ejecución, esto es lo que se llama AUTO DE SOLVENDO; donde se requiere de pago al deudor personalmente o mediante cédula si no fuere habido, es decir que solvente la obligación contraída a favor del acreedor en el acto mismo de intimación, más una tercera parte por intereses moratorios hasta su efectivo pago, gastos, y a responder por las costas de ejecución, de lo contrario se mandará a sacar a subasta el bien que de previo señaló como garantía de la obligación personal. El juez en ese proveído puede señalar hora y fecha en que se va a verificar la subasta mandando que se anuncie por medio de tres carteles que serán fijados en parajes públicos y no en La Gaceta, Diario Oficial o periódico de la localidad como sucede en Juicio Ejecutivo Corriente. Esto es porque la



publicación es para efecto de oposición y al no existir oposición por haber renunciado a ello el deudor, no hay necesidad de publicarlo en el Diario Oficial, y si la deniega, el ejecutante puede apelar y el recurso le será admitido en ambos efectos.

Una vez dictado el AUTO DE SOLVENDO, ordenando que se despache la ejecución, se libraré el mandamiento de ley con el que cualquier autoridad o vecino, en su defecto, debiendo ser éste mayor de 21 años y con residencia en el lugar del requerido, (esto ultimo no aplicable actualmente, pero contemplado en la ley considerando la época en que se promulgó el código que tiene ya 100 años), requerirá al deudor para que en el acto, pague a su acreedor la suma que es en deberle, más los intereses y costas de la ejecución, si el ejecutante las reclamare en el escrito de demanda. Este requerimiento se hace constar en forma de acta, y si el requerido se niega a firmar, basta tan solo que el requirente lo firme, es decir, no es necesaria la firma del demandado. En dicha acta de requerimiento se consignará, de una manera exacta, la contestación del requerido a quien el ejecutor deberá prevenirle el señalamiento de casa conocida para oír notificaciones, en el lugar donde se está siguiendo el juicio.

Suponiendo que el deudor no pague en el momento de ser requerido, se anunciará por tres carteles fijados en los parajes públicos de su residencia, que dentro de cuatro días va a subastarse el inmueble gravado que se describirá por el precio fijado por las partes, indicándose el lugar, día y hora de la subasta.



El arto 1829Pr. Párrafo III, señala que los tres carteles deben ser publicados en días diferentes, tomando como punto de partida para que corran esos cuatro días, la publicación del ultimo cartel.

El aviso podrá publicarse, además, en un periódico del lugar, si lo hubiere, a petición de cualquiera de los interesados. Ésta publicación se acostumbra hacer por los carteles en la gaceta y por medio de la tabla de aviso del juzgado.

### **3.6 El Requerimiento.**

No debemos confundir la notificación del requerimiento que se da en este juicio, con la notificación en general que se realiza en otros juicios. El requerimiento en este caso entraña algo más que la simple notificación. La notificación se refiere al acto de hacer saber a una persona para que haga o deje de hacer alguna cosa.

La naturaleza de este requerimiento, es la de un acto de comunicación y tiene el carácter de presupuesto procesal, porque su omisión implica violación a uno de los principios procesales exigidos, de que nadie puede ser condenado sin ser oído, pudiendo impugnarse mediante un Incidente de Nulidad que puede ser opuesto por el deudor.



Otra diferencia consiste, que en el acta de notificación no se puede asentar respuesta del notificado y en el acta de requerimiento sí.

### 3.6.1 Acta de Requerimiento.

En términos prácticos, el Requerimiento es la intimación que se hace a solicitud del acreedor para que pague el deudor en el acto de ser requerido. Este requerimiento debe de ser personal, excepto que se haya solicitado que se haga por cédula, en cuyo caso deberá de dejarse con persona mayor de 16 años en la casa de habitación del ejecutado.

## **3.7 La Tasación por Perito.**

La tasación por peritos es un trámite esencial de la realización de los inmuebles hipotecados, para pagar con su producto la cantidad debida. La omisión de esta medida acarrea nulidad procesal.

Esta diligencia dentro del proceso está destinada a resguardar los derechos del deudor en el acto del remate y se realiza inmediatamente después de ser requerido el deudor. La tasación procede cuando el inmueble que será objeto de la subasta no tiene fijado precio, entonces se recurre a la tasación parcial, debiendo hacerse el nombramiento de estos en la audiencia del segundo día hábil, sin necesidad de recurrir a una nueva notificación.



El nombramiento se hará de acuerdo a lo estipulado en el arto. 1268 Pr. siendo del conocimiento de las partes el resultado de la tasación, tendrán éstas el término de tres días para impugnarlas. De la impugnación alegada por una de las partes se le dará traslado a la otra por igual término.

Transcurrido los plazos establecidos y las partes no hubieren evacuado sus impugnaciones el juez tendrá la potestad de resolver, ya sea aprobando o mandando a rectificar la tasación. Puede rectificar él mismo o bien un nuevo perito, y solo sobre los puntos específicos que se mande, una vez practicada la tasación se tendrá por aprobada sin aceptarse nuevas reclamaciones.

Las resoluciones que se dicten en la tasación son Inapelables, y no se alegará contra ellas incidente alguno.

### **3.8 Emplazamiento y Citación de los Acreedores Hipotecarios.**

Previo a realizarse la subasta, es requisito necesario, citar y emplazar a los acreedores hipotecarios de acuerdo con el arto. 3844 C inc. 3. Este precepto consagra el derecho de persecución que goza el acreedor hipotecario, virtud del cual puede perseguir el bien hipotecado en manos de quien se encuentre y a cualquier título que lo haya adquirido. Sin embargo de conformidad con el inc. 2 del mismo



cuerpo de ley, el derecho de persecución no puede ejercitarse contra el tercero que haya adquirido la finca hipotecada en pública subasta ordenada por el juez. Para que esta excepción surta efecto a favor del tercero que adquirió en pública subasta, deberá hacerse la subasta con citación personal en el término del emplazamiento, de los acreedores que tengan constituidas hipotecas sobre el mismo inmueble.

De manera obvia para que opere la extinción de las hipotecas es necesario que concurren tres requisitos:

1. Que el tercero haya adquirido el inmueble en pública subasta ordenada por el juez.
2. Que la subasta se haga con citación de los acreedores a quienes el inmueble estaba hipotecado.
3. Que entre la citación y la subasta medie el plazo del emplazamiento<sup>38</sup>.

La subasta debe verificarse con citación de los acreedores a quienes el inmueble está hipotecado. La exigencia de este requisito es comprensible por el interés de los acreedores que está íntimamente ligado a la resulta de la subasta, a los acreedores les interesa que el precio alcanzado en la subasta sea lo suficientemente alto como para que alcance a satisfacer todos los créditos que están garantizados con

---

<sup>38</sup> Código Civil de Nicaragua arto. 3844 párrafo 2.



el inmueble. Entre la citación a los acreedores y el remate debe mediar el plazo del emplazamiento. La disposición tal como esta redactado. Habla de citación personal en el término del emplazamiento lo que podría argumentar que bastaría la citación pocos días antes del remate, pero la interpretación más acorde con el procedimiento es que debe mediar entre la notificación y la subasta el emplazamiento.

El objeto de la citación de los acreedores hipotecarios es amparar y defender sus derechos: la omisión de la citación conserva al acreedor no citado su derecho de hipoteca y podrá en consecuencia hacer valer su inscripción y perseguir la finca de su actual propietario, mediante el juicio especial de desposeimiento del bien hipotecado.

### **3.9 Publicación de la Subasta.**

Al efectuarse el requerimiento se señala al deudor que dentro de cuatro días, se sacará a subasta el inmueble hipotecado. La subasta debe llenar el principio de publicidad, y por consiguiente debe de mandarse a publicar. Esta se efectuará por medio de carteles publicados en el diario oficial “La Gaceta” y en la tabla de aviso del juzgado en el que se va a realizar la subasta, dicha publicación se hará por tres veces consecutivas en dicho diario debiendo contarse los cuatro días a partir de la última publicación<sup>39</sup>.

---

<sup>39</sup> Gaceta No. 18, Febrero de 1917 Arto. 9.



Dichos carteles contienen: el tribunal donde se tramita el juicio, la naturaleza del acto a realizarse, nombres del acreedor y deudor, la fecha en que va a subastarse, la hora y la finca relacionada e invitando a los interesados a ofrecer posturas, conforme la base de subasta.

Los ejemplares de la publicación serán agregados al expediente quedando demostrada la publicidad del acto que va a realizarse.

### 3.9.1 Subasta.

La subasta según Carnelutti, es un contrato publico que esta condicionado: *“para lograr la finalidad indicada, la de obtener el mejor precio posible, la técnica mercantil ha elaborado una escritura contractual, cuya característica consiste en dirección de la propuesta a una pluralidad de personas, y por otro lado, en atribuir eficacia de aceptación a las propuestas mas ventajosas”*<sup>40</sup>.

La subasta que se realiza para rematar el bien hipotecado se efectúa en el local del juzgado respectivo, en donde al mejor postor se le otorga la venta del inmueble. Llegado el día fijado para la subasta ésta se abrirá al igual que el juicio corriente con una hora de anticipación, la base que servirá para las posturas serán: el capital, los intereses, costas y gastos, publicado en los carteles.

---

<sup>40</sup> Ortis Urbina, Roberto José. Juicio Hipotecario con Renuncia de Trámite. Pág. 95.



### **3.10 El Remate.**

El remate que se verifica en la subasta pública, constituye un acto meramente jurídico cuyo objetivo es hacer efectivo el bien inmueble destinado a la subasta. El remate significa esa declaración de preferencia formulada por un juez en vía de apremio respecto a las posturas ofrecidas en la subasta, es una forma especial de contratar, cuando el remate judicial se refiere a la compraventa de los bienes respectivos se denomina Pública Subasta.

A la puja de los bienes hipotecados que se van a rematar pueden acudir no solo el ejecutante, el cual podrá mejorar las posturas que se hicieren sin necesidad de rendir depósito, sino también los postores extraños para tomar parte en el remate, el postor deberá rendir caución suficiente, calificada por el juez. Suele suceder que en el transcurso de la hora señalada para la subasta no se presenten postores, en este caso podrá entonces el acreedor solicitar que se le adjudique el inmueble por el precio convenido.

Concluida la primera subasta no habrá margen para ninguna otra, tampoco para pedir que el bien se adjudique en Prenda Pretoria, teniéndose forzosamente que adjudicar la cosa al ejecutante<sup>41</sup>.

---

<sup>41</sup> Rueda Pérez, Heriberto. Juicio Ejecutivo. León 1960. Pág. 55.



### 3.10.1 Posturas para El Remate.

Para el derecho sustancial, es la aceptación que hace el postor de la policitud contenida en las convocatorias para el remate.

Para el derecho procesal, es el escrito en el que el postor declara su voluntad de comprar el bien en determinadas condiciones de precio y pago. Aquí las posturas tendrán que alzarse hasta cumplir el capital interese, costas y gastos. El mínimo de las posturas que se permitirá será de dos tercios de la tasación. Arto.1771 Pr., salvo el caso de convenio expreso de las partes.

### 3.10.2 Acta de Remate.

Esta valdrá como escritura publica y se extenderá en el registro del secretario que interviene en la subasta y será firmada por el juez, el rematante y secretario. En el caso especial de este juicio el arto. 1829 Pr., se autoriza que pueda inscribirse la certificación del acta, porque es una disposición especial aún para el postor extraño. Esta certificación se extenderá sin perjuicio de otorgarse dentro de tercero días la escritura definitiva con inserción de los antecedentes necesarios y con los demás requisitos legales.

En estas clases de juicios no hay sentencia dictada por el juez por que la escritura de Mutuo Hipotecario con Renuncia de Trámites inscrita y



la Certificación Registral producen los efectos de una sentencia de pago o remate<sup>42</sup>.

Habiendo concluido el Remate estando ejecutoriada la sentencia definitiva y realizada los bienes del ejecutado, se hará la liquidación del crédito mandándose a pagar las costas, ya sea al ejecutante o al ejecutado o a ambos si es el caso.

Si al practicarse la liquidación del crédito y los bienes embargados no cubren el total de la obligación, quedando un saldo insoluto, el acreedor tiene la facultad de hacer uso del derecho que se le concede, que consiste en perseguir el resto de los bienes del ejecutado y fiadores. La providencia en la que se declara rematada en un tercero la cosa hipotecada será apelada en ambos efectos.

#### **4. JUICIO ORDINARIO POSTERIOR.**

Estando concluida la subasta, el deudor tendrá el término de quince días para entablar el correspondiente juicio ordinario, siempre que hubiere hecho la reserva de sus derechos después de la notificación o al tercer día más el término de la distancia.

Las razones por la cual se le ofrece al deudor entablar posteriormente un juicio ordinario, es debido a la naturaleza misma del Juicio

---

<sup>42</sup> Boletín Judicial 12 de Diciembre de 1958.



---

Ejecutivo Singular en el cual la sumariedad es propia de este juicio, dejando al ejecutado las mínimas posibilidades de oponerse.

La demanda del ejecutado se limitará en cuanto acciones y excepciones que no se refieran a la existencia de la obligación misma que ha sido objeto de discusión. El ejecutado va a discutir sus derechos de fondo, es decir las excepciones perentorias o las defensas que tenga contra el ejecutante que teniéndolas no pudo hacerlas valer por el hecho de haber renunciado a los trámites<sup>43</sup>.

---

<sup>43</sup> Ortiz Urbina, Roberto José. Ob cit. Pág. 60.



## CAPÍTULO III.

### ANÁLISIS DE CASO PRÁCTICO

En el presente capítulo analizaremos un Juicio Ejecutivo Singular radicado en el Juzgado Segundo de Distrito Civil de León, en la Vía Ejecutiva Hipotecaria con Renuncia de Trámites, con Acción de Pago.

Presentación del Caso:

a. Sujetos del Proceso:

- 1) **Ejecutante:** Asociación de Consultores Para el Desarrollo de la Pequeña y Mediana Empresa (ACODEP)

**Representante Legal:** Juan Carlos Fonseca Meneses.

- 2) **Ejecutados:** Silvia Elena Cáceres Pereira.

Alfredo Ramón Pereira Gómez.

- 3) **Órgano Jurisdiccional:** Juzgado Segundo Distrito de lo Civil de León.

- 4) **Vía:** Ejecutiva Singular Hipotecaria con Renuncia de Trámites.

- 5) **Acción:** De Pago.

b. Fundamentos de Hechos y de Derecho.

Se presentó escrito de demanda en el Juzgado Segundo Distrito de lo Civil de León, el veintinueve de agosto de año dos mil tres a las tres y cincuenta y cinco minutos de la tarde, en la que expresa el



representante legal de ACODEP Juan Carlos Fonseca Meneses que suscribió contrato de Mutuo y Garantía Hipotecaria con los Señores: Silvia Elena Cáceres y el Señor Alfredo Ramón Pereira por la cantidad de C\$ 15,100 Quince Mil Cien Córdobas, a cancelarse en un plazo de veinticuatro meses, estableciéndose en la cláusula segunda que ACODEP podrá dar por vencido de forma anticipada el plazo de este contrato, en caso que el deudor no pague dos cuotas y siendo que el deudor no ha pagado en tiempo y forma la obligación de pago contraída, por tal razón se da por vencido el plazo para la cancelación de este crédito. Que dicha demanda la promovía en la vía Ejecutiva Singular Hipotecaria con Renuncia de Trámites con Acción de Pago por prestar mérito ejecutivo el testimonio de escritura pública antes relacionado, así como también acompañó al libelo, Certificación de Vigencia de Hipoteca extendida por el Registrador Público de la Propiedad con fecha del día anterior a la demanda, y pide en el mismo escrito que se despache ejecución en contra de los deudores, que si no pagan en el acto de ser requeridos se proceda a subastar el bien inmueble dado en Garantía Hipotecaria con Renuncia de Trámite en documento indubitado y se le advierte que no le asiste el termino de oposición por haber renunciado a ello. Se requirió a los señores Silvia Elena Cáceres y el Señor Alfredo Ramón Pereira para que en el acto mismo pagara a ACODEP la suma dineraria de C\$20,061.64 (Veinte mil sesenta y un córdobas con sesenta y cuatro centavos), lo que incluye el capital más una tercera parte para responder por las costas de ejecución.



En lo anterior señalado se encuentra inmerso la parte del Auto de Solvendo que es la primera providencia del juez en este proceso, la que fue proveída el cinco de septiembre del año dos mil tres; a las once y quince minutos de la mañana, es decir seis días después de presentada la demanda. Vista y Examinada la demanda el juez ordenó la ejecución y libró el correspondiente mandamiento de ley dictado por el Juez Segundo de Distrito Civil de León, dirigido a cualquier autoridad competente, donde ordena requerir a los señores deudores para que en el acto mismo paguen la deuda, bajo apercibimientos de ley, sacará a subasta el bien dado en garantía<sup>44</sup>. En este caso a los dos ejecutados se les requirió de pago, lo que se hace constar en actas de requerimiento la que firman el juez y la parte requerida si acepta hacerlo.

En el presente caso el acta de requerimiento se extendió en la ciudad de León con fecha del once de septiembre del año dos mil tres, en la se hace constar lo ordenado y practicado en el Auto de Solvendo, el cual constituye una sentencia y es susceptible de apelación en ambos efectos; en la parte dorsal superior se puede observar que la notificación fue por medio de cédula por haberse negado a firmar dicha Acta los ejecutados<sup>45</sup>.

En el Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria se puede señalar el avalúo del bien dado en garantía, lo que permite una mayor celeridad

---

<sup>44</sup> Artículo 1698 del Código Procesal Civil.

<sup>45</sup> Artículos 118, 120 del Código Procesal Civil.



en la tramitación del juicio ya que no se tendrá que solicitar dentro de él. En el presente juicio el Señor Juan Carlos Fonseca presentó solicitud de avalúo con fecha dieciocho de septiembre, y sugiere en escrito del siete de octubre ambos del dos mil tres que el juez nombre perito para valorar la propiedad objeto de garantía<sup>46</sup> y en ambos escritos solicita que la notificación se haga en la tabla de aviso por no haber manifestado los ejecutados casa para oír notificación, además se reservó el derecho de ampliar la ejecución en caso de insolvencia en la garantía suscrita<sup>47</sup>.

Si en caso de insolvencia se amplía la ejecución o el embargo de nuevos bienes, se puede exigir también la tasación de ellos y el juez deberá otorgarla. La tasación se hará por el perito nombrado anteriormente, salvo en caso de no ser posible.<sup>48</sup>

En este tipo de diligencias procesales el juez y secretario que autoriza tiene que levantar Acta de Toma de Posesión con el objeto de que la persona asignada como valuador tome posesión del cargo conferido y ejerza la correspondiente promesa de ley, dicha acta tendrá que ser firmada por el juez de la causa, salvo exhorto orden en los casos de los artículos 140, 141 Pr..

---

<sup>46</sup> Artículos 1830, del Código Procesal Civil.

<sup>47</sup> Artículos 1839 del Código Procesal Civil.

<sup>48</sup> Artículos 1840 del Código Procesal Civil.



Debido a la celeridad de los trámites, éste juicio es de importancia en el mundo de los negocios, puesto que permite recobrar rápidamente el dinero invertido por el acreedor.

Después de todos estos trámites realizados es decir:

1. El Auto de Solvendo.
2. Requerimiento (Notificación del Requerimiento y su Respectiva Acta)
3. Tasación Pericial o Avalúo del bien inmueble (La persona asignada y su correspondiente Toma de Posesión)

La ley manda a que previo a realizarse la subasta es requisito necesario citar y emplazar a los acreedores hipotecarios; en el presente caso no se practica esta diligencia por carecer el bien hipotecado de otros gravámenes. Si en un dado caso se pudiese dar ésta diligencia se tendría que actuar conforme al arto. 3844 del Código Civil.

El perito valoró el bien hipotecado en la suma de C\$ 22,000 (Veintidós Mil Córdobas Netos), el juez ordenó sacar a subasta dicho bien inmueble objeto de la garantía, el veinte de noviembre del año dos mil tres, señalando para tal efecto la audiencia de las diez de la mañana del dos de diciembre del año en curso, para lo cual ordenó publicar los carteles de ley en tiempo y forma, señalándose al ejecutante: ACODEP (representada por su apoderado general judicial Lic. Juan



Carlo Fonseca), Ejecutados: Silvia Elena Cáceres y Alfredo Ramón Pereira, bases de las posturas: Veintidós mil córdobas (C\$ 22,000)<sup>49</sup>.

Se publicaron los carteles en el Nuevo Diario, periódico de circulación nacional con fecha uno de diciembre del año dos mil tres, es decir nueve días después al mandamiento dictado por el juez, ésta publicación en el diario es copia fiel al mandamiento que dicto el juez.

Al no presentarse postores para la venta de la propiedad descrita en la demanda y en los carteles que fueron publicados, ya casi al cerrarse la subasta con fecha del dos de diciembre, la parte ejecutante concurre ante la autoridad del juez pidiendo que de conformidad al último párrafo del artículo 1928 Pr. se le adjudique a ACODEP la propiedad objeto de subasta con sus descripciones referidas y en el mismo escrito propone al Lic. Julio Benjamín Párrales para la elaboración de la escritura de venta forzada. El diez de diciembre el juez admite dicha petición nombrando como notario autorizante para la adjudicación, al notario anteriormente referido.

En el presente juicio, la parte ejecutante en la redacción de su escrito interpuesto el dos de Diciembre del dos mil tres, solicitó la adjudicación de la propiedad en subasta por no haberse presentado postores, observamos que su argumento de ley fue equívoco, fundamentándose en el arto. 1928 Pr, pues en todo caso el artículo que debió invocar era el arto. 1829 Pr en su párrafo último, sin embargo el juez proveyó

---

<sup>49</sup> Artículo 1829 Párrafo 2do y 3ro del Código Procesal Civil y Gaceta No. 18, Febrero de 1917 Arto. 9.



el otorgamiento de dicha petición, el día diez de diciembre del mismo año, omitiendo un error de forma en el señalado escrito.

A las diez con diez minutos de la mañana del mismo día es decir diez minutos después, el juez levanta el Acta de Toma de Posesión al Notario Autorizante, al efecto el suscrito juez le reproduce: QUE SI PROMETE SOLEMNEMENTE ANTE DIOS, LA PATRIA, NUESTROS HEROES NACIONALES Y POR VUESTRO HONOR, CUMPLIR FIELMENTE CON EL CARGO PARA EL CUAL LE HA SIDO NOMBRADO, a lo que contestó "SI PROMETO", quedando en posesión desde ese momento del cargo que se le asignó.

En el presente caso podemos ver como toda la tramitación dentro del proceso se llevó rápidamente, puesto que la demanda se presentó ante el juez con fecha del veintinueve de agosto del año dos mil tres y se sacó a subasta el bien inmueble el dos de diciembre del mismo año. De haberse presentado esta demanda en la vía ordinaria se hubiese dilatado aproximadamente un año, ya que en esta vía existe un mínimo de cognición en el procedimiento y en el juicio ejecutivo singular como observamos no se discuten pretensiones, sino que se ejecuta lo acordado entre las partes.

También observamos en el presente juicio, que si la parte ejecutante no hubiese presentado un documento fehaciente, donde se hayan renunciado a los trámites y oposición, se hubiese tramitado en la vía ordinaria, lo cual hubiese requerido más trámites y probablemente



oposición en el proceso. Aunque el presente juicio singular dilató tres meses, es mucho tiempo para éste tipo de juicio, debido a como trabajan los jueces y tribunales en nuestro país.

El escrito de requerimiento en el presente juicio, no fue firmado por las partes ejecutadas, de ser así en la vía corriente se hubiese declarado la rebeldía, lo que equivale a una contestación negativa en dicha vía. En éste juicio singular no hubo necesidad que las partes firmaran, porque se trata de un trámite de ejecución, basta con dejar la cédula como lo indica los artos. 118 y 120 Pr. Esta es una de las ventajas que caracterizan al juicio ejecutivo singular, aunque en la practica forense algunos opinan que este trámite también produce indefensión a las partes ejecutadas, ya que se han dado casos en los que los ejecutados se dan cuenta que tienen una causa ventilada en su contra hasta el momento que le van a embargar los bienes.

Tanto el juicio ejecutivo singular hipotecario como el corriente son juicios promovidos por acción de pago, la diferencia estriba en que el ejecutivo corriente es un proceso breve sumario por razones cualitativas debido al mínimo de cognición, pero en el juicio que estamos analizando se renuncio a ese mínimo de cognición y por ende a los trámites de oposición, lo único que queda por tramitar es el requerimiento y ejecución del bien dado en garantía.



---

## CONCLUSIÓN.

Una vez analizada cada una de las etapas dentro del procedimiento de Juicio Ejecutivo Hipotecario con renuncia de tramite, llegamos a la siguientes conclusiones.

- Existen diversidad de criterios por parte de varios autores en cuanto a la solemnidad en el contrato de hipoteca, puesto que unos consideran que este contrato es *ad solemnitatem* y otros consideran que es *ad probationem*. En nuestro proceso investigativo, llegamos a la conclusión de que el contrato de hipoteca es solemne, pues para la validez del contrato, es menester que se cumplan con las solemnidades legales, ya que sin la concurrencia de esta forma, el contrato ligaría la voluntad, pero las obligaciones que emanan del mismo no podrían hacerse efectiva sin la solemnización del titulo, y no se le brindaría al acreedor ninguna seguridad jurídica conforme al arto. 3772.C.
- El Juicio Ejecutivo Hipotecario con Renuncia de Tramite, es un procedimiento de Ejecución expedito y violento, por que no tiene trámites de cognición, sólo trámites de requerimientos y ejecución; siempre y cuando en el contrato de hipoteca (debidamente constituido y conformado), el deudor haya renunciado a los trámites y oposición del juicio.



- 
- La realidad económica del deudor lo hace obligarse y sujetarse a este proceso tan desventajoso para él, ya que el acreedor tiene en poder un instrumento legal fehaciente que le permite perseguir y mutilar cualquier acción en el proceso de ejecución singular, salvo los presupuestos procesales y la vía ordinaria posterior a la ejecución, quedando el deudor en indefinición.



---

## **RECOMENDACIONES.**

Recomendamos que en un futuro se haga un estudio exhaustivo sobre la solemnidad del Contrato de Hipoteca de parte de los juristas, que se asiente una doctrina a nivel nacional que venga a regular éste problema, la cual podría ser acogida por la Corte Suprema de Justicia.

Puesto que el Juicio Ejecutivo Singular es un proceso rápido y violento, se recomienda a los miembros del poder judicial que vigilen o tutelen el cumplimiento de todas las garantías procesales constitucionales.



## BIBLIOGRAFIA

### OBRAS

- Cassio y Corral, Alfonso de. Institución de Derecho Hipotecario. 2da Edición. Casa Editorial-URGEL. Barcelona 1956. Pág. 356.
- Escobar Fornos, Iván. Contratos. Tomo II. Editorial Bitecsa, Managua, Nicaragua. 1991.
- Guasp, Jaime. Derecho Procesal Civil. Tomo I. 3era Edición. Madrid 1968. Pág. 67-73.
- Garcia García, José Manuel. Derecho Inmobiliario Registral Hipotecario. Tomo I, Editorial Civita S.A. Madrid 1988. Pág. 558-583.
- Ortiz Urbina, Roberto J. Juicio Hipotecario con renuncia de Trámite y Juicio de Inmisión en la Posesión. Bitecsa. Edición 1999. Pág.25.
- Petit, Eugene. Derecho Romano. Editorial Hispamer. Managua, Nicaragua. 2001. Pág.508-601.
- Pérez Somarraba, Eduardo. Juicio Ejecutivo. Tesis, León de Nicaragua, C.A. 1960. Pág.24-25.
- Porras, Zela de. Derecho Procesal Civil. Pág.111.
- Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. México. Pág.125.
- Pérez Rueda, Heriberto. Juicio Ejecutivo Corriente. León. 1960. Pág.55.
- Reus, Emilio. Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo I. Hijos de Reus, Editores. Cañizares, 3, Entresuelo, 1907. 2da Edición. Editorial Reus. 1907.
- Sampson Moreno, Oskhart, Anne Jane Espino. Juicio Ejecutivo. Editorial Bitecsa. Managua, Nicaragua, 2000. Pág.7.



---

## **LEYES**

- Constitución Política de la República de Nicaragua.
- Código de Procedimiento Civil de la República de Nicaragua.
- Código Civil de la República de Nicaragua.

## **BOLETINES JUDICIALES.**

- Boletín Judicial, 18 de Septiembre, año 1936. Considerando V. Pág.9394.
- Boletín Judicial. Año 1958. Pág. 18865. Considerando I.
- Boletín Judicial 12 de Diciembre, año 1958. Pág. 19273
- Sentencia Visible del 22 de Septiembre, año 1961. Considerando II. Pág. 20637.
- Boletín Judicial, año 1962. pág.10.

## **GACETAS.**

- Gaceta No 18, Febrero 1917. arto.9

## **PERIODICOS.**

- LA PRENSA, 28 Febrero, 2005. Pág.A.



# ANEXOS