



**DERECHO INNOVADOR**  
Por **MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ**

## MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ // AUMENTAN LAS EJECUCIONES

22.04.2015  
09:32 AM

Cuando el deudor acepta obligarse, lo correcto es que "honre el crédito" La crisis económica se ha reflejado en la insolvencia de innumerables empresarios deudores de la banca. Unos imputan la causa del problema a la errónea administración de las políticas públicas. Otros, en general, a la severa restricción y controles gubernamentales absurdos que hoy imperan. Lo cierto es que, es una realidad el incremento de las demandas judiciales que tienen por objeto la Ejecución de Hipotecas. Y es que cuando el comerciante deudor entra en estado de morosidad, esto es, incurre en atraso a los pagos de las cuotas hipotecarias, la consecuencia es la demanda incoada por el banco acreedor y el remate del inmueble dado en garantía. Ello implica para el propietario la pérdida del bien y el eventual cierre de su negocio o local.

El juicio de ejecución de hipoteca es "sumarísimo", rápido, en comparación con el proceso ordinario. Según el Código de Procedimiento Civil, Art. 660, el norte de este juicio es cobrarle al deudor el préstamo que recibió del banco. El deudor al asumir la obligación garantiza el pago con un inmueble de su propiedad o de un tercero. De forma que visto el impago, el bien será rematado en pública subasta al mejor postor. En fin, quien ha sido demandado por ejecución de hipoteca, tendrá que pagar o perderá el inmueble a precio vil. Por lo que surgen las preguntas: ¿Qué medidas podría adoptar el deudor hipotecario insolvente con el temor fundado de una demanda en su contra? ¿Es posible adquirir capacidad de negociación favorable en la situación jurídica esbozada?

Conforme a nuestro ejercicio profesional recomendamos en primer orden, asumir la tarea de precisar si existe o no a la fecha, demanda judicial admitida en contra del deudor. La estrategia de defensa legal dependerá del tiempo que se disponga para su efectiva implementación. Planteamos presentar ante el tribunal: escrito de oposición a la ejecución hipotecaria. Las instituciones de préstamo y deudores ignoran que siendo la hipoteca un contrato solemne, la ley exige el cumplimiento de formalidades para su validez. Si los requisitos legales no se verificaron en la oportunidad de constituir la garantía hipotecaria, "no existe hipoteca". En la práctica es esa la mejor defensa del deudor, alegar la inexistencia o nulidad de la hipoteca por la insatisfacción de los elementos constitutivos de la misma a cargo del acreedor.

Respetando los lineamientos del "blindaje patrimonial del deudor", una vez hecha valer su oposición a la ejecución hipotecaria, de forma independiente a la sentencia que recaiga u obtenga, el beneficio inmediato es negociar el refinanciamiento de la deuda. El remate del inmueble se evita con una propuesta de pago gananciosa para ambas partes. Supone la no concesión de pagos accesorios a cargo del deudor: gastos judiciales, honorarios de los abogados del acreedor, intereses de mora, entre otros conceptos a ser excluidos en el arreglo de pago. El principal interés del acreedor es cobrar el crédito, para él no es "negocio" ejecutar la hipoteca. A su vez, lo primordial para el deudor es no perder su inmueble por un "remate injusto". Protéjase patrimonialmente con función preventiva, es el consejo más acertado que podría darse en las circunstancias bajo análisis. Cuando el deudor acepta obligarse, lo correcto es que "honre el crédito"; de lo contrario, devendrá la ejecución hipotecaria por su acreedor.

Abogado Litigante. Profesor UCV, UCAB y USM. [asomivis@cantv.net](mailto:asomivis@cantv.net)

### iParticipa!

Envíanos tus comentarios

Para escribir tus comentarios en las notas, necesitas ser usuario registrado de **EL UNIVERSAL**. Si no lo eres, [Regístrate aquí](#)



**Manuel Alfredo Rodríguez**

[asomivis@gmail.com](mailto:asomivis@gmail.com)

Abogado UCV (1989). Especialización y MagisterScientiarum en Derecho Penal. Especialización Docencia Universitaria. Doctorado en Derecho Constitucional. Post-Doctorado en la Universidad Fermín Toro (en curso). Estudios Superiores en el IESA y UNIMET. Profesor Universitario Pre y Postgrado USM, UCV y UCAB.

Twitter: [@UCV\\_MAR](#)  
Facebook: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)  
Youtube: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)  
LinkedIn: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)  
Google+: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)

### Para los usuarios

Glosario

**BLOG.** También llamado bitácora, es un sitio web periódicamente actualizado que recopila cronológicamente textos de uno o varios autores donde el más reciente aparece primero, con un uso o temática particular, siempre conservando el autor la libertad de dejar publicado lo que crea pertinente. Existen blogs personales, periodísticos, empresariales, etc. **BLOGUERO.** Autor de publicaciones para formato de blog. **BLOGOSFERA.** Conjunto de blogs agrupados por algún criterio específico (localización, temática, idioma). El término fue acuñado en 2002 por William Quick. (Fuente: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)).

### Archivo

Selecciona el año 2016 ▾

◀ Abril Mayo Junio Julio Agosto Septiembre Octul ▶

Venta del apartamento hipotecado con opción de compra y arras abogado	Contrato de seguro, póliza y pago de indemnización por siniestro abogado
Acusación fiscal y cárcel por estafa inmobiliaria abogado en caracas	Cómo cobrar una indemnización por accidente abogado en caracas venezuela
Delitos informáticos, bancarios y cambiarios abogado en caracas venezuela	bienes en concubinato abogado en caracas venezuela
ofensas condenables abogado en caracas venezuela	separación del hogar abogado en caracas venezuela
¿Arrendatarios propietarios? abogado en caracas venezuela	Trabajadores sin reenganche abogado en caracas venezuela
Inquilinos compradores abogado en caracas venezuela	contrato colectivo abogado en caracas venezuela
exequatur sentencia extranjera abogado caracas	opción de compra venta abogado caracas
estafa fraude inmobiliario abogado en caracas	delincuencia organizada CICPC abogado
defensa audiencia citación CICPC	LOPNA caracas
investigaciones penales abogado	Partición de herencia
Custodia menor lopna	Poliza de seguros
Demanda régimen visita	indemnización daño moral
registro de marcas SAPI	abogado penalista caracas Venezuela
Competencia Desleal	separación de cuerpos

### Links de interés

**Derecho Innovador en Twitter**

En español |

correo (obligatorio)

crucita@yahoo.com.ve

clave (obligatorio)

••••••••

INGRESAR

**El Universal** respeta y defiende el derecho a la libre expresión, pero también vela por el respeto a la legalidad y a los participantes en este foro. Invitamos a nuestros usuarios a mantener un contenido y vocabulario adecuado y apegado a las leyes.

**El Universal** no se hace responsable por las opiniones emitidas en este espacio. Los comentarios aquí publicados son responsabilidad de quién los escribe.

**El Universal** no permite la publicación de mensajes anónimos o bajo seudónimos.

**El Universal** se reserva el derecho de editar los textos y de eliminar aquellos que utilicen un lenguaje no apropiado y/o que vaya en contra de las leyes venezolanas.

**El Universal** no se hace solidario de las opiniones emitidas por sus usuarios.

[Ver reglamento de Blogs de eluniversal.com](#)



#### Alianzas



### EL UNIVERSAL

[Cómo anunciar](#) | [Suscripciones](#) | [Contáctenos](#) | [Política de privacidad](#)

[Términos legales](#) | [Condiciones de uso](#) | [Condiciones generales de publicación](#) | [Mapa del Sitio](#) | [Ayuda](#)

El Universal - Todos los derechos reservados 2015