

**AUMENTAN LAS EJECUCIONES  
ABOGADOS EN VENEZUELA CARACAS**

**[www.protejase.com.ve](http://www.protejase.com.ve)**

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

**+58 0212 753-9207**

**+58 0212 753-4220**

**+58 0212 753-7186**

**+58 0212 753-7258**

## MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ – AUMENTAN LAS EJECUCIONES

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.