FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

PRÁCTICA JURÍDICA

¨PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO¨

A CONSIDERACIÓN DE :

E. SALAZAR

Profesor

PRESENTADO POR:

JOSÉ GÓNGORA PETIT

060970

NOVIEMBRE, 2009

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo llamado ¨Proceso Ejecutivo Hipotecario¨ tratamos de abordar un materia de gran importancia, a nuestra humilde consideración, tanto en el mundo jurídico como en la vida cotidiana de las personas debido a que es precisamente las hipotecas el medio mediante el cual la gran mayoría de las personas pueden conseguir objetos de gran valor como casa o terrenos al carecer de bienes materiales suficientes para hacerle frente a su costo.

Fueron varias las veces que tuvimos que debatir sobre la realización y presentación del trabajo ya que las ideas fluian y a pesar de los contratiempos, logramos finalizarlo poniendo gran enfasis en hacerlo lo más claro posible hasta para una persona que no esté ducha en la terminología.

Y es precisamente en este recorrer que nos encotramos, pues, que desde las sociedades antiguas o primitivas, principalmente en el derecho Romano antiguo no distinguía al principio el derecho de propiedad y la cosa sobre el cual recae ese derecho, por lo cual se le dificultaba establecer distinción entre los diferentes derechos reales. Los romanos conocían a la hiopoteca como est tota in qualiber parte, es decir, que ni aún tras la muerte de los contratantes la hipoteca se puede dividir.

De ahí, que para organizar una garantía Real tuvieran que incurrir en la transmisión de la propiedad, mediante lo cual el deudor efectuaba un datio de la cosa al acreedor, "era la " Fiducia cun creditore", y éste se comprometía a devolverla la cosa al pago. Esta forma le proporcionaba al deudor diversos obstáculos, pues agotaba dicho deudor de una sola vez todo el crédito que podía percibir de la cosa y se veía privado temporalmente de la cosa hasta que pagara, salvo que el acreedor se la arrendara.

Este concepto que posee todo un libro dentro del Código Judicial panameño, posee toda una hermenéutica procesal para hacer efectiva los derechos del acreedor sin menoscabar las objeciones a las cuales hubiera lugar por parte del interesado.

Repetimos que ha sido de gran agrado el que se nos hubiese asignado este tema como charla ya que varios de nosotros hemos trabajado en temas parecidos y ha sido como un recordatorio de aquellas buenas experiencias y esperamos transmitir lo aprendido mediante el trabajo que a continuación empieza.

CONCEPTOS

La prenda es un derecho real de garantía que tiene como función el asegurar al acreedor el cumplimiento y satisfacción de su crédito, mediante un poder especial que se le confiere sobre la cosa dada en garantía. El deudor entrega al acreedor un bien mueble de su propiedad en garantía del crédito, consituyéndose la prenda sobre el bien mueble entregado.

Antes que todo debemos señalar que la hipoteca es un derecho real constituido en garantía de un crédito sobre un bien -ya sea el mismo o no inmueble- que permanece en poder de su propietario, pudiendo el acreedor, en caso de que la deuda no sea satisfecha en el plazo pactado, promover la venta del bien gravado, cualquiera que sea su titular en ese momento para, con su importe, hacerse pago de su crédito.

La prenda otorga a su titular la posibilidad de vender el bien sobre la que tiene el derecho en el caso de que el credito garantizado devenga impagado. En el caso de existir un remanente una vez saldada la deuda, el remanente es propiedad del antiguo propietario de la cosa.

En el caso de que el deudor cumpla con las obligaciones garantizadas por la prenda, el acreedor pignoraticio deberá devolverle la posesión de la cosa dada en prenda, en el mismo estado de conservación y uso que en el que le fue entregada

La hipoteca es una clase de garantías en el derecho real y la doctrina que se constituye mediante contrato -que debe ser inscrito en el Registro Público para que tenga valor frente a terceros- y que sirve para garantizar una deuda u obligación y por tanto es un contrato accesorio a otro que es el principal ya que de dicha forma consta que la hipoteca está vigente.

Así las cosas, en el supuesto de que hubiere un contrato de crédito entre un banco como acreditante y un acreditado, la hipoteca garantiza al acreditante el pago del crédito mediante el remate judicial del bien, previa demanda y sentencia condenatoria en contra del acreditado. Generalmente, el bien hipotecado suele ser el inmueble objeto del crédito o bien un inmueble distinto de propiedad del acreditado o de un tercero que hubiere aceptado constituir la hipoteca sobre su bien.

Le legislación panameña coloca tanto la prenda como la hipoteca como figuras distintas con sus propias reglas e inclusive su propio proceso ejecutivo;: sin embargo, a nuestro concepto están relacionados y por ello hemos querido resaltarlo en este trabajo.

Regresando a la historia nos dartemos cuentas que los romanos concebían a la hipoteca como un derecho indivisible que solo la hipoteca es indivisible, de tal manera que no hace indivisible al crédito mismo. Se expresa en el sentido de que ella no se divide, que cada parte del inmueble, cada parcela del inmueble hipotecado garantiza la totalidad de las deudas o crédito y cada fracción de la deuda esta garantizada por el conjunto total del inmueble, por el inmueble todo entero; o sea, que la acción real hipotecaria es la que es indivisible, de lo cual resulta que cada heredero del acreedor, aunque el mismo no sea acreedor sino una parte, puede embargar la totalidad del inmueble y que este permanezca gravado con la hipoteca, en tanto subsista una porción de la deuda no pagada.

Se dice que la hipoteca es indivisible por naturaleza no por esencia, lo que revela que el acreedor puede renunciar a ella. Aunque la indivisibilidad le permite también al acreedor librarse de la división de la deuda entre los herederos del deudor hipotecario. Además el acreedor cuyo crédito está parcialmente extinguido conserva la integridad de la hipoteca para cobrar sobre la fracción que se le adeude todavía.

Este principio es importante señalarlo en caso de venta del bien, ya que el mismo pasa con el gravamen al nuevo propietario. En caso tal que se determine el auto ejecutivo los derechos del nuevo propietario con titulo inscrito en el Registro Publico, se llevara mediante el proceso sumario. Art. 1748 del Codigo Judicial.

Si bien el término *hipoteca* procede del griego, la regulación y la idea de la hipoteca es heredada del derecho romano. Para quel entonces existía dos formas principales de garantizar una deuda:

- *Fiducia*: Generaba una gran desprotección para el deudor y consistía en que el deudor traspasaba la propiedad de un bien al acreedor para garantizar la deuda. Asimismo, como en ocasiones el deudor necesitaba sus bienes para poder abonar la deuda, surgió la prenda sin desplazamiento.

Según los estudios fue la más antigua de las garantías, mediante la cual el deudor transfería al acreedor la propiedad de la cosa que formaba parte de su patrimonio, y este se obligaba a transferir de nuevo la propiedad de la cosa al deudor tan pronto hiciese el pago.

Este sistema cometió diversos abusos, pues el acreedor abusaba de su derecho, pues el deudor que pagaba no tenía seguridad de recuperar la cosa, pues carecía de acción real contra el tercer adquiriente.

- Prenda sin desplazamiento: Pignus. Tenía una regulación muy parecida a la actual. La misma se utilizaba para que los arrendadores de la tierra garantizasen el pago al arrendador que iban a necesitar en todo caso para trabajar, por lo que no podían ceder al acreedor. No fue sino hasta la invención de los Registros, cuando empezó a utilizarse de forma generalizada.

Vemos cómo la en prenda fiduciaria era poco razonable que el arrendador pidiese los objetos de labranza que iban a servir de instrumento a quien pedía el préstamo para cumplir con el mismo, por lo cual el pago podía concretarse con lo cosechado, con dinero o con animales. Esta es una manera de evitar el abuso por parte de los grandes poderes ecónomicos y evitar de esa manera la ruina de los pequeños, pero al mismo tiempo tiene el própisito de lograr el cumplimiento de la obligación que es lo que se presume es el objetivo de todo acreedor.

La hipoteca, también denominada préstamo hipotecario, es la suma de dinero concedida a una persona, física o jurídica, para la adquisición de una vivienda u otro tipo de inmueble. Todas las condiciones y pautas de la hipoteca aparecen reflejadas en un contrato firmado ante notario, denominado escritura. La devolución de la hipoteca debe producirse dentro de un plazo establecido previamente.

Durante la vida de la hipoteca el deudor figura como propietario del inmueble, aunque la entidad financiera mantiene una reserva de dominio que puede ejercer en caso de impago. Los pagos se hacen a través de cuotas que, generalmente, son mensuales. Constan de dos partes: una de intereses y otra de capital.

Es durante la Revolución Francesa se establecen las leyes del 9 de mesidor del año III y del II brumario del año VII que organiza la publicidad de la Hipotecas, mediante un Registro que es llenado por el Conservador de Hipotecas; En la 2da ley mencionada se estableció el principio de especialidad y se efectúo la publicidad de las transmisiones inmobiliarias. Debo recalcar que los redactores del Código Civil francés sostuvieron la publicidad y la especialidad para las hipotecas convencionales pero con relación a ciertas hipotecas legales no dejaron de afirmar su clandestinidad y generalidad.

Hay que aclarar que el decreto del 4 de enero de 1955 suprimió todo tipo de clandestinidad de las hipotecas, aunque subsiste la generalidad de algunas hipotecas legales, pero esta amortiguado por la especialidad de la inscripción, pues esta tiene que mencionar los inmuebles gravado y los créditos garantizados.

Sin duda alguna que es recoinocido Estados Unidos como el país iniciador del surgimiento a escala global de las hipotecas que actualmente está ampliamente difundido en todo el mundo, donde se creó un organismo que impulsó el mercado de securitización, desarrollando un título garantizado por préstamos hipotecarios para viviendas.

Paradojicamente podemos decir que la actual crisis ecónmica que estalló el año pasado, en gran medida, se debe a otra gran crisis hipotecaria en los paises más fuertes sin importar el espectro ideológico que le dan los políticos ha sido producto precisamentre de las conocidas hipotecas subprime y prime que se les otorgó a personas que se sabía

carecían de las entradas ecónomicas suficientes para hacerle frente a tal responsabilidad pero que beneficiaba a las grandes compañías de seguro al recibir una especie de compensación con el impuesto de los contribuyentes tal y como se ha hecho aquí en Panamá pero, el beneficio de nosotros es que en ese sentido no somos tan liberales.

Tipos de hipotecas

Los principales tipos de hipotecas son clasificados de acuerdo al tipo de interés ya que el mismo puede o no variar y con ello causar perjuicio al arrendado por la cantidad que ha de abonarse al prestatario:

Tipo de interés fijo: son aquellas en las que el tipo de interés no varía durante todo el período en el que se abona la hipoteca.

Tipo de interés variable: son aquellas en las que el tipo de interés va cambiando durante la vida de la hipoteca en función de un índice de referencia, que generalmente se revisa cada año. El índice más utilizado es el Euríbor.

Tipo de interés mixto: son aquellas en las que se negocia con la entidad financiera un período a tipo de interés fijo y otro, habitualmente más largo que el anterior, a tipo de interés variable.

DEL PROCESO

Se puede afirmar que la hipoteca es un derecho real que no trae desposeimiento del bien deudor por parte del acreedor a diferencia de la pignoración (Anticresis y prenda) que sin conllevar la desposesion del bien del deudor por parte del acreedor. Hay autores que han considerado que la hipoteca no es un derecho real, sino una cualidad del crédito garantizado. Es decir un crédito reforzado, pero con derecho de persecución y preferencia.

Las normas que regula la materia de hipotecas, prendas y antyicresis están reguladas tanto a nivel nacional como a nivel internacional, ya que de esa manera se establece ciertos lineamientos homogeneos de aplicación en los paises.

Un ejemplo de lo expuesto arriba lo vemos en el Código Bustamante cuando nos dice que son territoriales las disposiciones que fijan el objeto, condiciones, requisitos, alcance e inscripción del contrato de hipoteca.

Debemos tomar en cosideración la relación existente entre el proceso ejecutivo mixto y el hipotecario, pero sobre todo debemos estar concientes de sus diferencias.

- Proceso Ejecutivo Mixto: Es cuando el acreedor con garantía prendaría o hipotecaria desea hacer efectiva totalmente la responsabilidad patrimonial del deudor.

- Proceso Ejecutivo Hipotecario: Es el pago de una obligación en dinero y la venta en pública subasta del bien objeto de la garantía

Habiendo senalado esto, queda pues claro ahora analisemos el procedimiento de acuerdo con la presentaci[on de la demanda, la sentencia y los recursos.

LA CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO EJECUTIVO

Si buscamos en la doctrina, el proceso ejecutivo o denominado por otro sector de la doctrina "juicio ejecutivo" tiene características principales y secundarias :

PRINCIPALES

- Se requiere demanda y el título cierto, liquido y exigible
- Satisfacer la obligación
- La Contradicción
- Las partes están en situación de desigualdad, se parte del principio de culpabilidad del deudor.

SECUNDARIAS

- Principio de Celeridad.
- Admite diversas alternativas según la obligación que se persigue.
- Paz Social y Justicia Eficiente
  - La cuantía puede ser ampliada o reducida

En efecto, en el proceso ejecutivo con título hipotecario que estudiamos y por cual se adelanta la vía real, el ejecutante está constituido por el acreedor, incluido en este concepto la persona que derive de él ese derecho, mientras que el ejecutado es el titular del dominio del bien afecto al gravamen, sea hipoteca o prenda.

El demandado siempre tiene que ser titular de dominio del bien afecto al gravamen al instaurarse la demanda, esto es, quien lo adquirió con la hipoteca o la constituyo para afianzar su propia obligación o una ajena. En este evento es factible que quien constituye la hipoteca también adquiera la calidad de deudor, siempre que así se contemple en el documento contentivo de la obligación.

INICIO DEL PROCESO

La demanda del proceso ejecutivo debe estar dirigida contra el deudor ya que es éste el causante de la acción civil acompañada del documento que preste mérito ejecutivo. Podemos demandar el cumplimiento de las obligaciones, claras y exigibles, que consten en documentos escritos provenientes del deudor o del causante que constituyan plena prueba contra el mismo.

También lo son de acuerdo al artículo 1613 los siguientes en cuanto a las hipotecas los siguientes para nosotros los más importantes de resaltar:

- Las sentencias ejecutoriadas de condenas y resoluciones ejecutoriadas que aprueben un allanamiento, un acuerdo o un convenio.

- Las sentencias de árbitros y aribitradores;

- Toda actuación judicial de la cual aparezca que una poersona está obligada a pagar una cantidad, entregar, hacer o dejar de hacer alguna cosa;

- Las escrituras públicas;

- Los documentos privados siempre que el deudor haya reconocido su firma.

- Cualquier otro título que la ley le atribuya fuerza ejecutiva.

Tenemos que tener presente si la misma descanso sobre una hipoteca mayor o menor a cinco mil balboas con el objeto de determinar la competencia y jurisdicción del juez ante quien se pretende ventilar el caso ya sea o no circuital del ramo civil.

Si el bien está gravado con más de una hipoteca, debe citarse a todos los acreedores de la misma con el fin de que hagan valer su credito mediante la figura de terceria coadyugante y solo son admitidas en el caso que hayan sido citados en su calidad de acreedores.

En caso de tercería coadyugante o excluyente, la misma puede hacerse si aún no se ha realizado el pago al acreedor.

Si los bienes hipotecados estuvieran en poder de terceros, puede acumularse la ejecución hipotecaria con citación de tales poseedores con la ejecución común del deudor, según lo plantea el Capitulo V del Título XIV que nos habla del proceso Ejecutivo de la parte segunda en el Libro Segundo de Procedimiento Civil del Código Judicial.

Para gozar del privilegio de la tercería, quien la solicita debe tener instrumento ejecutivo caso contrario será rechazada de plano y en en este último escenario la apelación será otorgada en efecto diferedio. Sin embargo, no podrá procederse al remate si no está decididas las tercerías que se hayan intyroducido

EL proceso hipotecario en su fase inicial en la legislación panameña, conserva las mismas etapas de ejecución corriente, aunque desde luego, presente sus propias peculiaridades a la cual no es ajena el auto admisorio.

Se presentan las siguientes étapas procesales que hemos separado de la siguiente manera:

a. Presentación de la Demanda;

b. Defensa y Exepciones;

c. La Sentencia;

d. Medidas Cautelares, Avalúo y remate;

e. Impugnación.

PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA

La demanda, debe observar los requisitos generales establecidos en el Código Judicial, pero específicamente es indispensable el lleno de otros que son propios de este tipo de procesos.

En cuanto a las pretensiones se concretan a solicitar que se libre orden de pago por el valor del crédito, sus intereses y costas de igual a manera a como se procede en el ejecutivo singular. Es importante en la demanda individualizar el bien o bienes gravados por su situación, linderos, denominación si son inmuebles o su peso cantidad, calidad cuando se trata de muebles.

También como un anexo en la demanda debe ir copia de escritura pública contentiva de la hipoteca en donde aparezca la constancia notarial de que presta merito ejecutivo, además constancia de su registro por ser este requisito para la existencia de la hipoteca. El certificado tendiente a establecer la existencia del gravamen y la titularidad del bien en el demandado o ejecutado.

Decimos que certificado, de manera general sin referirlo a uno en particular en razón de que la hipoteca como observamos anteriormente puede constituirse no solo sobre inmuebles sino también sobre naves aéreas y marítimas, cuya correspondiente escritura se registra en departamentos diferentes. La de bienes inmuebles corresponde en el departamento de Propiedad 1 Propiedad 2 y Propiedad Horizontal , las naves marítimas en el Departamento de Naves todas del Registro Público.

El documento contentivo de la obligación cuyo pago se persigue y que debe reunir las formalidades exigidas por la ley para tener la calidad de titulo ejecutivo. Es común que en el mismo documento se contraiga la obligación y se constituya hipoteca.

Si la demanda es correcta y a ella se adjuntan los anexos exigidos por la ley y que mencionamos anteriormente, el juez profiere mandamiento ejecutivo. Como esta modalidad del ejecutivo posee ciertas peculiaridades en razón de naturaleza del proceso, el mandamiento ejecutivo debe contener otros pronunciamientos.

Los aspectos que en general debe contemplar ese auto o resolución se concretan a las siguientes: art. 1737 Código Judicial:

"el auto ejecutivo contendrá la orden de pago de lo que se deba por capital e intereses, claramente especificados, y de las costas y el embargo del bien hipotecado. Serán aplicables a este caso las reglas relativas al depósito de bienes embargados o secuestrados"

Contenidos y Requisitos de la demanda

Fuera de los requisitos, condiciones y anexos exigidos para los demás demandas, debera expresar:

- La pretensión, que deberá perseguir el pago de una suma liquida de dinero

- Especificación del bien o bienes materia del gravamen prendario o hipotecario

- Deberá acompañarse el título ejecutivo con garantía prendaria o hipotecaria, en que conste la obligación clara, expresa, y exigible de pagar suma liquida de dinero.

DEFENSA Y EXEPCIONES

La notificación es un acto jurídico procesal, que en todas las legislaciones se reviste de especiales formalidades.

Ninguna resolución produce efectos sin haberse notificado. Existen resoluciones que se cumplen, tienen efectos y son válidas, sin que hayan sido notificadas, como sucede en el caso del embargo y el secuestro.

La notificación es importante porque constituye una relación jurídico procesal con el efecto consiguiente de producir la pendencia de la litis (pleito pendiente) y además se determina la jurisdicción y competencia (perpetuatio jurisdictionis) y la calidad de parte.

La notificación del mandamiento ejecutivo se sujeta a las mismas reglas de ejecución corriente, la cual a su vez, observan las generales que rigen lo concerniente al primer auto que se profiere en todo proceso.

La notificación del mandamiento ejecutivo se practica por un procedimiento especial. Se envía al ejecutado o a su representante o apoderado una citación, por oficio que se le entregará por conducto de un empleo del despacho o por correo certificado, en la última dirección registrada en la oficina de impuestos nacionales de renta y patrimonio o en la entidad recaudadora, o que haya sido declarada en el proceso de sucesión (lo último cuando se trate de impuestos sobre la herencia o las asignaciones); si no existen esas direcciones, la notificación se surte por aviso publicado por una vez en uno de los periódicos de mayor circulación del lugar, se le nombrará de la entrega del oficio en el mencionado lugar, se le nombrará curador ad litem a quien se le hará la notificación y con quien se seguirá el proceso hasta cuando aquel se presente o hasta su terminación.

En la misma forma se hará la citaciones para notificar los títulos ejecutivos a los herederos del deudor.

Por su parte, las excepciones que el ejecutado opusiera y los incidentes que promoviera se tramitarán de conformidad a lo dispuesto en las secciones 7ma y 8va. Del Capítulo I del Título IXIV. (artículo 1737 C. Judicial).

LA SENTENCIA

La sentencia que se dicta en el ejecutivo con garantía hipotecaria se profiere en dos ocasiones:

- Cuando durante el traslado el ejecutado no ha hecho uso de ninguno de los derechos o actos que le permite la ley, esto es no cumple la obligación y tampoco propone excepciones.
- En el supuesto de que se propongan excepciones y no prosperen o la reconocida sea parcial, por cuanto la ejecución continua por el saldo.

En consecuencia, es factible que en la oportunidad procesal de dictar sentencia solo se haya efectuado el embargo, sin que ello sea causa para proferirla, pero se impone practicar el secuestro para luego proceder al avalúo.

La sentencia ordena la venta del bien o bienes afectos al gravamen hipotecario para que con sus productos se paguen el capital los intereses adeudados hasta cuando se cumpla con la obligación y las costas del proceso.

En la sentencia el juez decreta también el avalúo del bien objeto del gravamen, para lo cual se designan peritos y se señala fecha de posesión, condicionándolo al secuestro en caso de que no se hubiese practicado.

Finalmente si en el proceso intervienen otros acreedores que tienen garantía sobre el mismo bien perseguido se hace la graduación de créditos, es decir orden de cancelación y por la cual sabemos que los títulos ejecutivos hipotecarios tienen prelación.

Dispone que no es admisible acumulación de demandas y procesos con títulos distintos a los determinados. Con cual despeja la duda que antes existia al respecto; la razón y la jurisdicción es siempre improrrogable.

MEDIDAS CAUTELARES, AVALÚO Y REMATE

Para la Doctrina, el proceso cautelar sirve de forma inmediata a la composición procesal de la litis pues su finalidad es la garantía del desarrollo o resultado de otro proceso del cual saldrá la composición definitiva (Carneluttí).

las medidas cautelares se rigen por las reglas establecidas para el ejecutivo singular en cuanto a la práctica o manera de llevarlas a cabo, la forma de proponer, decidir la oposición y las causales que fundan el levantamiento.

Sin embargo presta algunas características como practicarlas previamente, es decir, antes de notificar el auto admisorio de la demanda al demandado y sin necesidad de prestar caución a razón de que aparece establecido el gravamen en el bien que se afecta en ellas.

Se dan algunas facilidades para la práctica de los embargos; es una norma clara que no merece comentario; es una norma clara que no merece comentarios: si el deudor no denuncia bienes para el pago, o los denunciados no fueren suficientes, el funcionario ejecutor solicitara toda clase de datos sobre los que aquel pertenezcan, y las entidades o personas a quienes se les soliciten deberán suministrarlos si pena de que se les impongan multas sucesivas de quinientos a cinco mil pesos, salvo reserva legal.

Una de las figuras más importantes dentro de este tipo de procesos es la caución o garantía, seguridad personal de que se cumplirá lo pactado, es decir, la resolución judicial tendrá en efecto las consecuencias tangibles que persigue el acreedor.

Para ello, se fija una fianza para que el proceso no sea ilusorio y no advertir al demandado. Con tal fín se realiza un avalúo o dictamen pericial que se hace del valor o precio del bien.

Falladas las excepciones e incidentes en el caso de no haber sido aquellas presentadas a tiempo, el tribunal transcurridos tres días desde la notificación del auto ejecutivo, dispondrá que se lleve a cabo el remate de la finca hipotecada. (art. 1738 C.J.)

La consecuencia inmediata es la adjudicacion de la propiedad remtada.

LA IMPUGNACIÓN DE LO ACTUADO

El sustento de la impugnación en el proceso ejecutivo se basa en :

Los errores *in iudicando*
Los errores *in procedendo*
La revisión por un órgano jerárquicamente superior, quien puede anular (si contiene algún error o vicio que invalida la resolución) o revocar (total o parcialmente)
Disconformidad con el resultado de la sentencia

EJECUCIÓN CON TITULO HIPOTECARIO O PRENDARIO

Para que sea procedente esta ejecución, se requiere el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- El titulo ejecutivo debe estar garantizado con hipoteca o prenda.
- Mediante los trámites de este proceso solo exigible el pago de obligaciones en dinero
- Solo son susceptibles de perseguir exclusivamente los bienes gravados con hipoteca o prenda

- Debe pedirse la venta en pública subasta del bien hipotecado o dado en prenda

CONCLUSIONES

Después de haber realizado este trabajo, que repetimos, ha servido de buena forma para afianzar conceptos que se tienden a olvidar podemos delcarar haber llegado a las sigueintes conclusiones:

- ü La prenda se refiere a un derecho real cuya finalidad es garantizar el pago de un crédito, sin desposeer al propietario del bien gravado. Además permite al acreedor vender el bien al vencimiento de la deuda sino se le paga, sin importa en que manos este el bien, y cobrarse la deuda con preferencia de otros acreedores.

- ü La hipoteca, también denominada préstamo hipotecario, es la suma de dinero concedida a una persona, física o jurídica, para la adquisición de una vivienda u otro tipo de inmueble.

- ü Las hipotecas pueden tener un caracter fijo, mixto o variable.

ü Es un derecho real, o sea, es un derecho que se ejerce sobre la cosa y no respecto a determinada persona, pero se ejerce de forma indirecta ya que este derecho consiste básicamente en pedir la venta de la cosa hipotecada en caso de que el deudor no cumpla la obligación garantizada con la hipotecaEs un derecho inmueble, es decir, se ejerce sobre bienes raíces.

ü Podemos decir que la hipoteca es un contrato oneroso, por regla general sin embargo, el deudor no pierde la posesiòn ya que al ser un derecho accesorio, puesto que sigue la suerte del derecho principal al que garantiza, si la obligación principal es nula, la hipoteca constituida no es válida.

ü Casualmente por el principio de ser un derecho real es que no se pierde la propiedad bajo la hipoteca al no ser que en efecto la condicional para hacerla efectiva se cumpla.

ü Si nos remontamos a la historia y los origenes, es durante la Revolución Francesa se establecen las leyes del 9 de mesidor del año III y del II brumario del año VII que organiza la publicidad de la Hipotecas, mediante un Registro que es llenado por el Conservador de Hipotecas; sin embargo, está declarado casi unanimamente que Estados Unidos de America como en tantas otras áreas ha sido una clave fundamental en el desarrollo de esta materia en el mundo moderno.

ü El crédito hipotecario deberá acompañarse la escritura público en 1ra copia, con la correspondiente nota de registro. Y si se ha extraviado, perdido destruido o destruido la primera copia con la correspondiente nota de registro. Y si se ha extraviado, perdido o destruido, la copia de la escritura pública donde conste el gravamen que haya expedido el notario, debidamente autorizado por el juez.

ü Las normas que regula la materia de hipotecas, prendas y antyicresis están reguladas tanto a nivel nacional como a nivel internacional, ya que de esa manera se establece ciertos lineamientos homogeneos de aplicación en los paises.

ü Si llamados al proceso los acreedores no comparecen, les queda tan solo la acción meramente personal con quien celebraron el contrato de hipoteca o prenda.

ü Hay distintos medios que el interesado puede promover a efecto de dejar sin consecuencias jurídicas las actuaciones tanto dentro del proceso o una vez el mismo finalice. A esto medios la doctrina como la normativa los denomina medios de impugnación que están recogido en el articulado del Código Judicial panameño.

BIBLIOGRÁFIA

1. Codigo Judicial.

2. Codigo Bustamante.

3. Aspectos Generales del Proceso Ejecutivo, La problematica Juridica de la Sentencia Innecesaria y Propuestas al cambio de Pensamiento del Procedimiento Civil. Benito V. Haro

4. Procedimiento Civil Aplicado. Autor: Armando Jaramillo Castañeda.- Quinta Edición

5. Compendio de Derecho Procesal. Autor: Hernando Devis Echandia – Tomo III – Volumen Segundo

6. www.hipotecate.eu

ANEXOS

Cálculo de la cuota periódica

Hay varios modelos diferentes para realizar estas estimaciones, siendo el más común el *modelo francés*, que es el que aquí se explica. En este modelo, la mayor parte de los intereses del préstamo se pagan al banco durante las primeras cuotas del préstamo, de forma que si en un momento dado se decidiese devolver toda la deuda pendiente al banco, éste ya habrá cobrado una parte importante de sus beneficios.

Hay que tener en cuenta que si el tipo de interés es variable será necesario repetir los cálculos cada vez que se revise el valor del interés, generalmente una vez al año.

Para calcular cuál es la cuota que debemos abonar periódicamente al banco se emplea la fórmula siguiente:

Fórmulas matemáticas de un préstamo.

$$Cuota = \frac{capital \cdot interés}{100 \cdot (1 - (1 + \frac{interés}{100})^{-plazo})}$$

El interés debe ser el valor que se aplica durante cada periodo. Así, si las cuotas se pagan mensualmente es necesario dividir el interés anual entre 12, para conocer cuál es el tipo de interés mensual.

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO. Ver doc. pag. http://docs.google.com/View?id=dhtvc7q7_831fb2dvwhj

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO GRUPO FINANCIERO DELTA CORP.

DE BIEN MUEBLE

VS

DESIGNACIÓN DE AVALUDOR Y DEPOSITARIO **JAIME RIVAS MC KENZIE**

SEÑOR JUEZ DECIMOQUINTO DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DE PANAMÁ, RAMO CIVIL:

Los suscrito, **ROSAS Y ROSAS**, actuando en nombre y representación de Grupo Financiero Delta Corp., dentro del proceso enunciado al margen superior de este escrito, venimos por este medio respetuosamente con el propósito de designar al señor Carlos Arturo Neil, portador de la cédula de identidad personal PE-6-643, perito avaluador de la parte actora y depositario del vehículo propiedad del demandado señor Jaime Rivas Mc Kenzie, en la diligencia de inventario y deposito de dicho bien.

Panamá, 6 de marzo de 2001

ROSAS Y ROSAS

José Joaquín Rodríguez A.

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO. Ver doc. pag. http://docs.google.com/View?id=dhtvc7q7_831fb2dvwhj