

PRESIDENCIA

**PRESIDENCIA DE LA CORTE NACIONAL DE JUSTICIA**  
**ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS**  
**CRITERIO NO VINCULANTE**

**REMITENTE:** PRESIDENTE DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE CARCHI

**OFICIO:** 33-CPJC-P-2019

**FECHA:** 19 DE JULIO DE 2019

**MATERIA:** CIVIL – REMATE A PLAZO

**TEMA:** LA HIPOTECA DEBE CONSTITUIRSE A NOMBRE DEL ACREEDOR EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN Y LOS GASTOS A CARGO DEL OFERENTE

**CONSULTA:**

La aplicación del Art. 401 del COGEP se consulta sobre la oferta a plazos, a nombre de quien debe hipotecarse el bien rematado y cómo deben cubrirse los gastos de la hipoteca y su inscripción.

**FECHA DE CONTESTACIÓN:** 12 DE MARZO DE 2020

**NO. OFICIO:** 0344-AJ-P-CNJ-2020

**RESPUESTA A LA CONSULTA.-**

**BASE LEGAL:**

Código Orgánico General de Procesos

Art. 401.- Formas de pago. Las formas de pago de las posturas son las siguientes:

1. Al contado.
2. A plazo.

En el remate de bienes inmuebles no se admitirán posturas en que se fije plazos que excedan de cinco años contados desde el día del remate, ni las que no ofrezcan el pago de, por lo menos, el interés legal, pagadero por anualidades adelantadas.

La cosa rematada, si es bien inmueble, quedará en todo caso, hipotecada por lo que se ofrezca a plazo, debiendo inscribirse este gravamen en el correspondiente registro, al mismo tiempo que el traspaso de la propiedad. Del mismo modo, la prenda se conservará en poder de la o del acreedor prendario, mientras se cancele el precio del remate.

**PRESIDENCIA**

**ANÁLISIS:**

La consulta contiene dos cuestionamientos: el primero es que en caso de efectuarse una oferta a plazo de la cosa rematada, a nombre de quien debe establecerse el beneficio de la garantía hipotecaria. En este aspecto debemos analizar que no puede ser la Unidad Judicial a quien solo le corresponde hacer ejecutar la sentencia condenatoria y por ende, el remate, sin que sea titular del derecho; por tanto quien debe ser beneficiario de la hipoteca es el acreedor en el proceso, pues es esta persona a quien debe hacerse los pagos parciales que la oferta a plazos considere y por tanto, quien, en caso de incumplimiento, haga ejecutar la acreencia hipotecaria. Sobre el segundo punto de la consulta, la norma es clara al establecer que los gastos se cubrirán con el valor del remate, es decir que la oferta a plazos necesariamente deberá incluir los gastos de constitución e inscripción de la hipoteca a cargo del oferente.

**RESPUESTA:**

En caso de remate a plazo, la hipoteca debe constituirse a nombre del acreedor en el proceso de ejecución; y los gastos deben cubrirse con el producto del remate, es decir, que corren a cargo del oferente.