

PRESIDENCIA

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

REMITENTE: PRESIDENTE DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE PICHINCHA

OFICIO: 171-2020-P-CPJP-YG

FECHA: 03 DE FEBRERO DE 2020

MATERIA: PROCESAL

TEMA: LA HIPOTECA NO ES CONSIDERADA COMO UN TÍTULO DE CRÉDITO AUTÓNOMO EJECUTIVO.

CONSULTA:

La consulta es si puede en proceso de ejecución ejecutarse una hipoteca que no contenga una obligación principal.

FECHA DE CONTESTACIÓN: 25 DE ENERO DE 2021

NO. OFICIO: 0120-AJ-P-CNJ-2021

RESPUESTA A LA CONSULTA.-

BASE LEGAL

Código Civil

Art. 2315.- La hipoteca podrá otorgarse bajo cualquiera condición, y desde o hasta cierto día.

Otorgada bajo condición suspensiva o desde día cierto, no valdrá sino desde que se cumpla la condición o desde que llegue el día; pero cumplida la condición o llegado el día, su fecha será la misma de la inscripción.

Podrá, asimismo, otorgarse en cualquier tiempo antes o después de los contratos a que acceda, y correrá desde que se inscriba.

La hipoteca podrá, en consecuencia, asegurar todas las obligaciones que el deudor tenga o pueda tener a favor del acreedor hipotecario.

Código Orgánico General de Procesos:

Art. 363.- Títulos de ejecución. Son títulos de ejecución los siguientes:

PRESIDENCIA

10.- La hipoteca.

(...).

ANÁLISIS:

Como bien lo señala el juez consultante, la hipoteca es un contrato de prenda constituida sobre un bien inmueble que sirve para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, por ello tiene la característica de ser un contrato accesorio, es decir, que no puede subsistir por sí mismo sino que depende de un contrato principal.

En esas condiciones no es correcto hablar de la hipoteca como un título de crédito autónomo que puede ejecutarse por la vía coercitiva como es el caso de las obligaciones de dar, siendo siempre necesario que deba existir la obligación principal líquida, pura y de plazo vencido.

Por ello en consultas anteriores se ha señalado que se puede ejecutar el contrato de mutuo hipotecario, es decir, cuando el instrumento contiene la obligación y también la garantía. De no presentarse la obligación principal no procedería la ejecución exclusivamente de la hipoteca.

Cuando se trata de obligaciones bilaterales, donde el acreedor hipotecario también está con una obligación pendiente, igualmente no tendría el carácter de ejecutable, tanto más que el derecho no ha sido declarado en sentencia.

Igualmente si se pretende ejecutar directamente un título ejecutivo que aún no ha sido judicializado en otro proceso ejecutivo anterior.