

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS**



TRABAJO DE GRADO

**“LA SUBASTA COMO FORMA DE REALIZACIÓN DE BIENES A LA LUZ DEL
CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL”**

**PARA OPTAR AL GRADO DE:
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**PRESENTADO POR:
CASTILLO ARANA, JONATHAN EDUARDO
LEIVA MANCÍA, ROGELIO ALEXANDER
SERMEÑO RODRÍGUEZ, JOSÉ MARIO
SILVA PIMENTEL, JOSSELYN MARIELA
VALENCIA PORTILLO, ERICK ENRIQUE**

**DOCENTE DIRECTOR:
LIC. ELÍAS HUMBERTO PERAZA HERNÁNDEZ**

ENERO, 2019

SANTA ANA

EL SALVADOR

CENTRO AMÉRICA

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
AUTORIDADES CENTRALES**



**M. SC. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO
RECTOR**

**DR. MANUEL DE JESÚS JOYA ÁBREGO
VICE-RECTOR ACADÉMICO**

**ING. NELSON BERNABÉ GRANADOS ALVARADO
VICE-RECTOR ADMINISTRATIVO**

**LIC. CRISTÓBAL HERNÁN RÍOS BENÍTEZ
SECRETARIO GENERAL**

**M. SC. CLAUDIA MARÍA MELGAR DE ZAMBRANA
DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS**

**LIC. RAFAEL HUMBERTO PEÑA MARÍN
FISCAL GENERAL**

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
AUTORIDADES



DR. RAÚL ERNESTO AZCÚNAGA LÓPEZ
DECANO

M. ED. ROBERTO CARLOS SIGÜENZA CAMPOS
VICE-DECANO

M. SC. DAVID ALFONSO MATA ALDANA
SECRETARIO GENERAL DE LA FACULTAD

LICDA. Y MSC. MIRNA ELIZABETH CHIGÜILA DE MACAL ZOMETA
JEFA DE DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS Y COORDINADORA
DEL VIGÉSIMO CUARTO PROCESO DE GRADO

AGRADECIMIENTOS

A DIOS MISERICORDIOSO

Por todas las bendiciones dadas a lo largo de mi vida y de mi carrera universitaria, por la sabiduría, paciencia y la perseverancia, ya que sin nada de esto sería posible, todos estos años de estudio dedicado para poder salir adelante, vio mis fracasos y hoy está conmigo en este triunfo, por cubrirme con su manto en cada salida de mi hogar y regresar con bien a altas horas de la noche, gracias por todo.

A MI MADRE GLADIS ARANA

Le agradezco a la persona que me dio la vida, la persona que ha dado todo de sí para poder verme triunfar, gracias mamá por todos los sacrificios que desde el primero día que puse un pie en la Universidad has estado conmigo y nunca me has dejado solo, has sufrido conmigo desveladas, rabias, depresiones y muchas más cosas, pero sin ti, sin tu esfuerzo por dejar de comer para darme estudio gracias mamá, este triunfo es de ambos, me ha dejado el mejor legado: La Educación

A MIS TÍOS ROBERTO BLANDON Y BESSY DE BLANDON

Tíos, muchas gracias por el apoyo que me dieron todos estos años de estudio, ustedes han sido un pilar muy importante para mi madre y para mí, de no ser por ustedes no estuviera terminando mi carrera en Ciencias Jurídicas, ya que gracias a Dios y Usted tío Roberto, es que sigo con vida para poder cumplir mis metas.

A MIS HERMANOS EDUARDO Y KAREN

Solo puedo decir, Gracias, por tanta ayuda que me dieron en todos estos años, Karen por tus atenciones y la manera de darme ánimo para no rendirme, por darme la confianza de poder comentarte mis problemas, e intentar buscar una solución, eres mi segunda madre y gracias por todo. Eduardo, eres mi caja de herramientas para todo, para mi computadora, para mis trabajos y sobre todo para mi vida, gracias hermano sin vos, todos estos logros no los hubiera logrado sin tu ayuda a las 2 de la mañana con la impresora o la computadora y que decir de la manera que compartíamos antes de un parcial, gracias a ambos

A EVELIN UMAÑA

Gracias amor, por estar conmigo en todo este procesos comenzamos juntos y gracias adiós ya estamos fuera ambos, por apoyarme en mis decisiones, tener esa comprensión en esas noches con mis compañeros de desvelo, ese hombro donde apoyarme cuando las cosas no salían bien y tenía que llorar, gracias por estar ahí, eres uno de los pilares de mi vida y de esta manera te doy las gracias por todo, por esas atenciones como el café en las mañanas para poder seguir adelante y sobre todo tu apoyo incondicional.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS

Que les puedo decir gracias compañeros, este proceso es de todos y terminamos juntos, nos confiamos al inicio pero estamos acá ya a punto de dar ese paso, esas tardes y noches desvelándonos para salir con todo a tiempo, el desgaste físico y mental, que lo recuperábamos con un refrigerio a media tarde, de igual manera gracias por esas peleas y desacuerdos que tuvimos, nos enseñó a estar unidos a pesar de todo y que una meta pesa más que el orgullo, lo logramos compañeros Erick Valencia, José Sermeño, Alexander Leiva y Mariela Silva.

A MI ASESOR

Lic. Elías Humberto Peraza, estoy agradecido como no se imagina, por ese empeño que usted puso, su tiempo, su esfuerzo y conocimientos para poder guiarnos de la mejor manera, además de paciencia mucha paciencia con nosotros y con los obstáculos que se nos vinieron en el camino pero se logró sobrepasar, antes de ser mi asesor fue un docente al cual siempre le tuve respeto y admiración. Gracias

JONATHAN EDUARDO CASTILLO ARANA

AGRADECIMIENTOS.

AGRADESCO A DIOS

Rindo las mas expresivas gracias a Dios nuestro Omnipotente creador ya que sin su iluminacion y ayuda no hubiese sido posible la realizacion de este trabajo; por su fidelidad y estar atento a mis necesidades.

DOY GRACIAS A MIS PADRES

Rogelio Antonio Leiva Quijada y Ana Margarita Mencía por brindarme amor, comprensión, apoyo incondicional en el transcurso de mis estudios y estar siempre presentes en los momentos más difíciles de mi vida.

A MI QUERIDO HERMANO Y HERMANA

Por ser parte importante de mi vida y representar la unidad familiar, por brindarme su apoyo en todo momento.

A NUESTRO DOCENTE ASESOR

Licenciado Elías Humberto Peraza Hernández, muchas gracias por todo el esfuerzo que hizo por guiarnos en este trabajo de grado y por compartir sus conocimientos con nosotros, gracias Licenciado por ser parte de este logro

.

A MIS AMIG@S

Por los momentos que pasamos juntos, confiar y creer en mí y haber hecho de mi etapa universitaria un trayecto de vivencias que nunca olvidare, aquellos que me dieron apoyo moral y estar siempre ahí.

A MIS COMPAÑEROS DE TRABAJO DE GRADO Por confiar, creer y darme la oportunidad de poder realizar este proyecto juntos a ellos.

ROGELIO ALEXANDER LEIVA MANCÍA

AGRADECIMIENTOS

A DIOSITO TODO PODEROSO

Por su gran amor y su infinita bendición del don de la vida y la salud para culminar mis estudios de forma satisfactoria y darme las fuerzas día a día para continuar en los días de incertidumbre durante mi carrera.

A MI MADRECITA

Ena del Carmen Rodríguez, por su inmenso amor y sacrificio para sacarme adelante con su esfuerzo de día a día en su trabajo para verme llegar a este momento tan anhelado para ella y para mi persona, porque claramente sin su apoyo y su amor no sería realidad este momento, por ello este triunfo va dedicado con todo mi corazón especialmente para ella porque se merece eso y muchísimo más.

A MI ESPOSA

Adela María Escobar de Sermeño por estar siempre incondicionalmente conmigo en este camino, por su amor y su paciencia para ayudarme y animarme en este proceso para verme culminar este proyecto de tesis y así verme convertido en un profesional por eso también quiero dedicar este logro a ella porque es la mejor persona que Dios puso en mi vida para compartir todos los momentos juntos.

A MI ABUELITA Y TIA

Alicia Rodríguez y Mercedes Rodríguez que sé que desde el cielo estaban ansiosas y pendientes de mi porque sé que ansiaban tanto como yo que llegara este momento y que el día que reciba mi título sé que estarán conmigo ahí con su mejor vestido de gala muy orgullosas de mí.

A MI FAMILIA

En general a todos y cada uno de mi familia por creer siempre en mí, por darme todo su apoyo incondicional para verme culminar este proceso académico como

debe ser, porque he sido bendecido con tener una gran familia Rodríguez que ante todo se caracteriza por ser unidos en las buenas y en las no tan buenas.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS

Jonathan Arana, Alexander Leiva, Mariela Silva y Erick Valencia por su apoyo y paciencia porque siempre me fueron brindando su apoyo cuando por motivos laborales no podía lograr reunirme con ellos y por qué en verdad somos un grupo unido y con proyección para no caer nunca en desesperaciones y malos momentos sino visionando juntos llegar a la meta deseada.

A NUESTRO DOCENTE ASESOR

Licenciado Elías Humberto Peraza Hernández, agradecerle infinitamente por su tiempo y dedicación por orientarnos de una forma muy profesional y ética que le caracteriza y por esos valiosos aportes que son de mucha edificación no solo para nuestro trabajo de grado sino también para nuestras vidas laborales y cabe mencionar también agradecerle por su amistad y sus consejos que siempre los llevaremos en cada uno de nuestros corazones.

JOSÉ MARIO SERMEÑO RODRÍGUEZ

AGRADECIMIENTOS

A DIOS TODOPODEROSO

Por ser el centro de mi vida, mi inspirador y proveerme de todo cuanto necesite para concluir este peldaño; pues sin lugar a dudas escuchó una de mis tantas oraciones que era titularme de la Universidad por ser este uno de mis más grandes anhelos.

A MI MADRE ANA SULEYMA PIMENTEL DE SILVA Y MI PADRE JOSÉ MANUEL SILVA OLIVARES

Por su amor, trabajo y sacrificio en todos estos años, gracias a ustedes he logrado llegar hasta aquí y convertirme en lo que soy. Ha sido un orgullo y es un privilegio ser su hija, definitivamente lo mejor de mi vida. Sin lugar a dudas me han dado la mejor herencia que pude recibir, mi estudio Universitario.

A MIS HERMANAS SILVIA MELANIC SILVA PIMENTEL Y CLAUDIA VANESSA SILVA DE AREVALO

Por estar siempre presentes, acompañándome en cada área de mi vida y por el ejemplo que me han dado; por el apoyo moral y económico, que me brindaron en especial en esta etapa.

A MI TIO SERGIO ANTONIO PIMENTEL RUIZ

Por ser como mi segundo padre y apoyarme incondicionalmente en los momentos más difíciles de mi vida.

A MIS MAESTROS EN GENERAL

Por ayudarme en mi formación académica, en especial a los profesores David Chinchilla, Rafael Mendoza, y en mi etapa universitaria al José Manuel Pineda Calderón y al Doctor Mario Mena Méndez,

AL LICENCIADO MELVIN MAURICIO PEÑATE SÁNCHEZ Por su apoyo incondicional y sus sabios consejos.

A MI ASESOR DE TESIS, Elías Humberto Peraza

Por la paciencia, orientación y guiarme en el desarrollo de esta investigación.

A mi alma Mater Universidad de El Salvador, Facultad Multidisciplinaria de Occidente, y a todas las autoridades, por brindarme los insumos para mi formación académica.

SILVA PIMENTEL JOSSELYN MARIELA

AGRADECIMIENTOS

AGRADEZCO A DIOS

Por ser quien me da la sabiduría e inteligencia en mi formación académica, por permitirme culminar esta etapa de mi vida con satisfacción y no decaer en la meta ante cualquier adversidad que se atravesara.

A MI MADRE

Ena Milagro Portillo Díaz, a quien dedico este logro por ser quien me ha acompañado en todo momento a pesar de los sacrificios realizados, siempre me ha dado su apoyo y su amor por lo cual este triunfo va dedicado para ella.

A MI TÍA

Patricia Yamileth Díaz, quien es mi segunda madre le dedico este triunfo porque ella es quien me ha apoyado durante toda mi carrera y con los sacrificios que ha hecho he logrado culminar mis estudios.

A MIS HERMANOS

Katherine Portillo y Douglas Portillo que en todo momento han estado conmigo y son una parte importante en mi vida ya que me han brindado su apoyo para que pudieran culminar mis estudios universitarios.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS

Mariela, Jonathan, Leiva, y José Mario les agradezco por ser aparte de mis compañeros, ser unos grandes amigos y que gracias a Dios aunque nos ha costado, juntos logramos la meta que nos propusimos que era culminar nuestro trabajo de grado.

A NUESTRO DOCENTE ASESOR:

Licenciado Elías Humberto Peraza Hernández, aparte de ser amigos, agradecerle por todo el tiempo que nos dedicó para que este proyecto culminara de una forma satisfactoria, y enseñarnos muchas cosas que nos van a servir en nuestra vida profesional.

ERICK ENRIQUE VALENCIA PORTILLO

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	i
CAPITULO I.....	18
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	19
1.2 ENUNCIADO DEL PROBLEMA	23
1.3 JUSTIFICACIÓN.....	23
1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	24
1.4.1 OBJETIVOS GENERALES	24
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	24
1.5 PREGUNTAS GUÍAS DE INVESTIGACIÓN	25
1.6 CONSIDERACIONES ÉTICAS DE LA INVESTIGACIÓN.....	26
CAPITULO II.....	28
2.1 MARCO HISTÓRICO.....	29
2.1.1 ASIRIA Y CALDEO	29
2.1.2 ORIGEN DEL TRUEQUE O PERMUTA	30
2.1.2.1 INICIOS DEL INTERCAMBIO COMERCIAL MEDIANTE EL TRUEQUE O PERMUTA.....	30
2.1.2.2 NACIMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	31
2.1.3 IMPERIO ROMANO	32
2.1.4 LEGISLACIÓN ESPAÑOLA	36
2.1.5 LA SUBASTA EN AMERICA.....	38
2.1.6 LA SUBASTA EN EL SALVADOR	39
2.2 MARCO DOCTRINARIO	40
2.2.1 NOCIONES DE LA PÚBLICA SUBASTA.....	40
2.2.2 CLASIFICACIÓN DE LA SUBASTA.....	42

2.2.2.1 TIPOS BASICOS DE SUBASTA	42
2.2.3 CARACTERISTICAS DE LA SUBASTA.....	43
2.2.4 LIMITES DE LA SUBASTA.	43
2.2.5 NATURALEZA JURÍDICA DE LA SUBASTA	44
2.2.6 SUJETOS QUE INTERVIENEN EN LA SUBASTA	46
2.2.7 OBJETO DE LA SUBASTA.....	47
2.3 MARCO JURÍDICO.....	49
2.3.1 NOCIONES	49
2.3.2. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL	51
2.3.3 TRATADOS INTERNACIONALES	62
2.3.3.1 CONVENCION DE LA HAYA DE 1961.	63
2.3.3.2 CONVENIO DE APOSTILLA.	63
2.3.3.3 LA CONVENCION DE VIENA SOBRE DERECHO DE LOS TRATADOS “VIENA AUSTRIA”	64
2.3.3.4 PROCESO DE EXEQUATUR.....	65
2.3.3.5 CONVENCION INTERAMERICANA SOBRE EL RÉGIMEN LEGAL DE PODERES PARA SER UTILIZADOS EN EL EXTRANJERO.....	67
2.3.3.6 CÓDIGO DE BUSTAMANTE RELACIONADO CON EL DERECHO MERCANTIL.....	68
2.3.3.6.1 RESERVA DE LA DELEGACION EN EL SALVADOR.	69
2.3.4. LEGISLACION SECUNDARIA.....	69
2.3.4.1 EN RELACION CON EL CÓDIGO CIVIL.....	69
2.3.4.2 EN RELACION CON EL CÓDIGO DE COMERCIO	75
2.3.4.3 EN RELACION CON EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES (DEROGADO)	82

2.3.4.4 EN RELACIÓN CON LA LEY DE PROCEDIMIENTOS MERCANTILES.....	86
2.3.4.5 EN RELACIÓN CON EL CÓDIGO PENAL.....	86
2.3.4.6 EN RELACIÓN CON EL CÓDIGO PROCESAL PENAL	87
2.3.4.7 EN RELACIÓN CON EL CÓDIGO MUNICIPAL	88
2.3.4.8 EN RELACIÓN CON LA LEY ESPECIAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DE ORIGEN O DESTINACIÓN ILÍCITA.....	89
2.3.4.9 EN RELACIÓN CON EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL.....	90
CAPITULO III.....	99
3.1 DISEÑO METODOLÓGICO.....	100
3.2 TIPO DE INVESTIGACIÓN	100
3.3 CONCEPTO DE HERMENÉUTICA.....	100
3.4 LA ETNOGRAFÍA COMO MÉTODO DE INVESTIGACIÓN	101
3.5 EL OBJETO DE ESTUDIO	102
3.6 POBLACIÓN Y MUESTRA.....	102
3.6.1 POBLACIÓN	103
3.6.2 MUESTRA.....	103
3.7 RECOPIACIÓN DE DATOS	104
3.7.1 LA ENTREVISTA EN PROFUNDIDAD	104
3.8 VACIADO DE LA INFORMACIÓN	105
3.9 ANÁLISIS DE DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	106
CAPITULO IV.....	109
ANEXOS.....	116
ANEXO 1	117

ANEXO 2	119
ANEXO 3	120
ANEXO 4	121
ANEXO 5	122
ANEXO 6	126
ANEXO 7	131
ANEXO 8	135
ANEXO 9	138
ANEXO 10	141
ANEXO 11	146
ANEXO 12	151
ANEXO 13	155
ANEXO 14	160
ANEXO 15	164
ANEXO 16	170
ANEXO 17	175
FOTOGRAFIA A ENTREVISTADOS.....	181

INTRODUCCIÓN

La presente investigación se denomina “LA SUBASTA COMO FORMA DE REALIZACIÓN DE BIENES A LA LUZ DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL”, en la cual se determina la poca eficacia que tiene la subasta en el proceso de ejecución forzosa, siendo una de las modalidades adoptadas para la realización de bienes en nuestra legislación, para alcanzar su objetivo que no es más que asegurar el pago de una deuda reclamada, por consiguiente, se tienen que analizar factores de vital importancia que inciden en el problema de una poca eficacia, entre los cuales se pueden encontrar; el precio fijado de los inmuebles valuados, ya que muchas veces no es el idóneo pero por agentes externos se contempla el mismo, la falta de oferentes al momento de realizar la venta en pública subasta, el desconocimiento de los profesionales del derecho del procedimiento a seguir en cuanto a la ejecución de una sentencia cuando esta no ha sido cumplida.

Desde el punto de vista jurídico se considera que la venta en Pública Subasta, como tal, genera una inseguridad en cuanto a su efectividad, ya que si bien es cierto, se cumplen todos los requisitos para su realización, es muy poco probable que un bien sea realizado de esta manera, esto debido a que según el Código Procesal Civil y Mercantil el valor por el cual saldrá a la venta a pública subasta es el justiprecio, el cual es dado por un perito idóneo para realizar el mismo, el cual será propuesto a instancia de parte lo cual da un margen de maniobra en cuanto al valor ideal para el bien, a conveniencia de parte.

La importancia de la subasta se extrae, que es una manera de asegurar el pago de una deuda reclamada, es decir cuando a una persona natural o jurídica, le asiste el derecho a que se pague lo debido, después de agotar una serie de etapas previo a la misma, siempre garantizando el debido proceso a las partes intervinientes, en la mayoría de casos, esta etapa es agotada como uno de los últimos recursos que tiene la parte acreedora para lograr el cumplimiento de una obligación.

Al tener la misma poca eficacia, pues no siempre se ve finalizado con esta una deuda como ya se ha mencionado, le queda a salvo el derecho a la parte ejecutante (Proceso de Ejecución Forzosa), de pedir en adjudicación el bien o bienes embargados en el proceso, lo cual no siempre resulta favorecedor a la parte acreedora, ya que lo ideal para los mismos es el pago en efectivo.

Es de vital importancia destacar que la presente investigación se dividió en cuatro capítulos, en los cuales se desarrolla de forma amplia cuál es su origen, el impacto de la misma en la actualidad, y por consiguiente los problemas que trae inmersa al momento de su aplicación.

En relación al primer capítulo se contemplan aspectos más genéricos con los cuales se desarrolla el trabajo, entre ellos la delimitación del tema, el planteamiento del problema, de igual forma objetivos generales y respectivamente los específicos, estos encaminados a buscar una solución jurídica que contribuya a la efectividad de la subasta como tal en cuanto a la realización de bienes.

En ese orden de ideas se llega al capítulo dos el cual está conformado por los antecedentes históricos, aquellos de relevancia que dieron origen a la subasta, y la evolución que ha tenido la misma, hasta llegar a la actualidad, y específicamente en nuestra legislación, los tipos de subasta, objeto de la subasta, los elementos de la misma, su importancia, naturaleza, los límites que tiene inmersa, y sin dejar atrás las características propias de la subasta.

De igual forma en el capítulo dos se encuentran contenidas todas aquellas disposiciones legales que tienen íntima relación con la subasta, es decir su procedimiento, su forma de aplicación, sus excepciones, y los derechos que tienen las partes dentro de un proceso en el cual sea posible la realización de una subasta.

En el capítulo tres está inmerso el Marco Metodológico, el cual tiene la finalidad de definir el método para llevar a cabo la investigación que nos ocupa, siendo este el cualitativo, ya que se considera que es dicho método uno de los cuales da mayor información al dar respuestas por parte de personas especializadas en dicha área.



CAPITULO I

PLANTEAMIENTO

DEL

PROBLEMA



1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con la entrada en vigencia del código Procesal Civil y Mercantil a nuestra legislación el uno de julio del año dos mil diez se perciben diferentes cambios a los procesos previamente establecidos en el Código de Procedimientos Civiles, ya derogado. El Código Procesal Civil y Mercantil incorpora dos clases de procesos declarativos siendo estos el a) Proceso Declarativo Común y b) Proceso Declarativo Abreviado, asimismo se establecen Procesos Especiales los cuales comprenden el 1) Proceso Ejecutivo, 2) El Proceso de Inquilinato, 3) Proceso Monitorio y 4) Proceso Posesorio.

En cuanto a su aplicación este Código sigue los lineamientos de garantizar el debido proceso con el objetivo de dar seguridad jurídica a las partes intervinientes en el mismo, evitando así la arbitrariedad para no vulnerar derechos y obligaciones de los mismos y de algún tercero cuya resolución afecte sus derechos.

La realidad es que la gran parte de la población se enfrenta a serios problemas económicos, ya que estos no cuentan con una fuente de ingreso estable que le permita sostener a su núcleo familiar, derivado de esto buscan alternativas viables y fáciles para la obtención de ingresos para hacer frente a sus obligaciones cotidianas y de esta manera acuden a instituciones financieras o a particulares para solicitar préstamos pecuniarios, para ampliar o iniciar un negocio, comprar o ampliar vivienda o la compra de terreno o vehículos, o compra de bienes de consumo, entre otros.

Tanto las instituciones financieras como las personas naturales exigen por lo general garantías entre las cuales se pueden mencionar. La hipotecaria, fiadores y codeudores, los avalistas y las prendarias, estas últimas se pueden dar en dos modalidades: con desplazamiento y sin desplazamiento.

A causa de la mala educación sobre la administración de las deudas contraídas, la mayoría de personas se ven inmersas en la insolvencia económica dando como consecuencia el retraso de sus pagos a los respectivos acreedores,



incurriendo así en mora y naciendo así el derecho a los acreditantes a reclamar el pago de la deuda más los respectivos intereses.

El acreedor ante la falta de pago por parte del deudor acude a los organismos jurisdiccionales con la intención de que se le cancele la deuda, es por esta misma razón que se entabla la respectiva demanda ya sea ejecutivo civil o mercantil, para que se siga el debido proceso, en donde ambas partes tienen los mismos derechos de defensa y contradicción las cuales son las mínimas garantías Constitucionales que deben ser respetadas.

Concluido el juicio ejecutivo existiendo una sentencia estimativa firme a favor del demandante en la cual se condena a pagar al demandado la deuda más los respectivos intereses y costas procesales si así lo hubieran pedido las partes procesales, esta sentencia de no ser cumplida por parte del deudor le da el derecho al demandante de iniciar la solicitud de ejecución forzosa, para la cual cuenta con dos años contados a partir del día hábil siguiente de la notificación de la resolución en la cual se declare ejecutoria la sentencia, lo que se debe entender que el plazo para que prescriba la acción es de dos años.

Por ello es requisito indispensable la presentación de la sentencia estimativa dictada en el proceso ejecutivo para dar inicio a la solicitud de ejecución forzosa. Iniciada la ejecución forzosa se encuentran las diferentes formas de realización de bienes previstas en el Código Procesal Civil y Mercantil; y una de ellas la cual es La problemática a investigar, en el presente trabajo a desarrollar denominado “LA SUBASTA COMO FORMA DE REALIZACIÓN DE BIENES, A LA LUZ DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL”.

Debido a que tiene diferente aplicabilidad a lo que contemplaba el Código de Procedimientos Civiles derogado y por estas nuevas disposiciones que determina el código, muchos profesionales del derecho por su falta de interés en actualizarse a las nuevas normativas, desconocen el procedimiento que debe seguirse para llevar a cabo la pública subasta.-



Así mismo algunos profesionales del derecho tienen el problema que luego de la sentencia estimativa del juicio ejecutivo ya sea esta civil o mercantil, desconocen que otro proceso se tiene que realizar para ser efectiva la sentencia. En la práctica se presenta el problema que muchos profesionales en el libre ejercicio de la profesión desconocen quien es el juez competente para conocer la ejecución forzosa, así mismo desconocen como presentarla, si como solicitud o demanda, y si esta se presenta a la secretaria de recepción de demandas o es ante el mismo juzgado que hay que presentar dicha solicitud.

Otra problemática que se tiene es que en la pública subasta se espera que el juez la realice de oficio o si es a petición de parte, lo mismo sucede sobre el avalúo en que se refiere si el perito se nombra a petición de parte, o nombrado por el juez de oficio o ambas partes pueden proponer distintos valores realizados por los peritos propuestos por ellos ya que es un derecho que ellos poseen de proponer peritajes del mismo bien a subastar y por ello estos pueden carecer de parcialidad puesto que hacen peritajes a conveniencia de la parte que lo contrato.

La principal y la que más afectación tiene es el precio en el cual inician las subasta, por el justo precio tasado por los peritos propuestos por las partes intervinientes, dicho valuó será el precio base para que los diferentes oferentes comiencen con propuestas monetarias para adquirir el bien subastado es así como el problema surge debido a que los precios no llaman el interés de los posibles compradores puesto que el valor de lo subastado es similar o igual al precio que tiene en el mercado y esto no representa un buen negocio para el comprador.

Así mismo se desconoce en el campo del derecho cuando la cosa dada en garantía y embargada tiene un valor mayor a la deuda o acaso contrario menor, por lo cual surge la adjudicación en pago en este sentido si la deuda no cubre la totalidad del precio del bien subastado, los acreedores tiene la alternativa de esperar el tiempo prudencial para que con el paso del tiempo los intereses aumenten para que la deuda llegue al monto del justiprecio y así no tener que pagar la diferencia existente entre la deuda y el valor por el cual sale a pública subasta.



En ese mismo sentido cuando el precio del inmueble es menor a la cantidad reclamada, el ejecutante tiene el derecho de petitionar una forma de realización que bien podría ser la venta en pública subasta o la adjudicación en pago, por lo cual al momento de realizarse y pagar al acreedor la suma que correspondería, este tiene derecho de darse por satisfecho o denunciar nuevos bienes del deudor, con los cuales pueda hacer frente a la ejecución, en cuanto a lo restante de la deuda.

Existe otra problemática en algunos procesos que consta garantía prendaria y fiador y codeudor y se ha trabado embargo en la prenda y en el salario del fiador en ese caso algunos abogados en el libre ejercicio de la profesión desconocen cómo proceder a la realización de bienes.

Existe la problemática que jurídicamente hablando que luego de realizarse la pública subasta y no existen oferentes interesados en pujar por un bien, cual es el trámite a seguir para que sea adjudicada en pago y que es lo que tiene que entregar el tribunal competente para llevarlo al Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca donde está gravado e inscrito el inmueble. Y en el que hacer jurídico se desconoce cuál es el arancel a pagar para cancelar el gravamen y que se inscriba a favor del acreedor el inmueble adjudicado, lo mismo sucede cuando es una garantía prendaria que esté inscrita en el Registro de Comercio o en SERTRACEN (Servicios de Tránsito Centroamericanos).

En relación a lo mencionado con anterioridad la pública subasta genera ciertos problemas, ya que aunque se plasma en la normativa procesal su eficacia en la práctica no tiene los efectos esperados desde la creación de los Juzgados Civiles y Mercantiles de la Ciudad de Santa Ana.



1.2 ENUNCIADO DEL PROBLEMA

Cuáles son las consecuencias jurídicas que se producen por el desconocimiento del debido proceso en la pública subasta principalmente en la realización de los bienes dados en garantía. Así mismo los efectos jurídicos que tienen el acreedor y el deudor cuando se dé la realización de bienes y estos se adjudican en pago o a la pública subasta no se presentan postores.

1.3 JUSTIFICACIÓN

Nuestro estudio “LA SUBASTA COMO FORMA DE REALIZACIÓN DE BIENES, A LA LUZ DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL” representa un valioso instrumento de consulta para los estudiosos del derecho procesal civil y mercantil y a la población en general a efecto de cumplir con los requisitos que estipula nuestra legislación en materia procesal civil y mercantil para cada caso en concreto y poder solventar dudas, que se tiene en base al procedimiento.

Empezando por determinar la actividad que cada parte desarrolla en el proceso de la ejecución forzosa que es la etapa previa a la pública subasta, media vez el título ejecutivo, que en este caso concreto sería la sentencia firme y no haya pasado el plazo de prescripción de la acción, es decir dos años a partir del día en que ejecutoriada la sentencia, para lo cual si no se conoce la verdadera aplicabilidad que conlleva dicho proceso se tendrán resultados no satisfactorios para el ejecutante.

La presente investigación se realiza con la normativa vigente Procesal Civil y Mercantil. Dicho código responde al designio político de agilizar y modernizar la administración de justicia salvadoreña, durante su vigencia en los siete años, específicamente la forma de realización de la subasta no se ha llevado mucho a la práctica por la razón que en muchos procesos ejecutivos, se aplica las formas anticipadas de la terminación de ellos. De acá la importancia de realizar la presente investigación con el objetivo de aportar una obra inédita en donde los litigantes y los estudiosos del derecho encuentren Doctrina y un análisis exegético de la norma Jurídica que regula la realización de bienes



Así mismo es importante conocer y estudiar la aplicabilidad de la norma jurídica que regula el proceso de embargo para ser efectivo el respectivo decreto de embargo, entre varios casos ocurre que la parte actora no delimita o hace un listado de los bienes a embargar, propiedad del deudor lo cual trae como consecuencia que el deudor no determina cual es el bien que se vaya a pública subasta, esto sucede cuando en el instrumento que dio origen a la deuda no se determina el bien que garantiza la deuda, así por ejemplo: en los Títulos Valores, como la letra de cambio, el pagare, etc.

1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.4.1 OBJETIVOS GENERALES

- Investigar la historia jurídica de como se ha desarrollado la subasta como forma de realización de bienes.
- Indagar con qué frecuencia en los tribunales, los juicios ejecutivos llegan al momento procesal de la pública subasta.
- Indagar cuales son las razones por lo que se puede volver ineficaz el procedimiento al momento procesal de la apertura de la subasta de bienes del deudor.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Investigar cuales son los vacíos legales que encuentran tanto el aplicador de justicia como el abogado en el libre ejercicio de la profesión en los procesos de ejecución forzosa.
- Indagar cuales son los inconvenientes que tienen los abogados litigantes para hacer cumplir una sentencia firme, para no llegar a la etapa de la realización de bienes.
- Investigar en los tribunales competentes cuales son los errores más frecuentes que cometen los abogados litigantes en el momento de la realización de bienes.



- Indagar con los abogados en el libre ejercicio de la profesión, que conocimientos tienen sobre la el que hacer jurídico en la realización de bienes.
- Investigar cual es el comportamiento jurídico cuando el bien dado en garantía tiene un valor mayor pecuniario, que el resultado en la realización de bienes para adjudicárselo al acreedor.
- Investigar con los abogados en el libre ejercicio de la profesión en qué medida tienen el conocimiento jurídico que luego de la realización de bienes cual y como es la etapa siguiente para ser valer los derechos del acreedor.
- Investigar las diligencias a realizar cuando un inmueble o prenda ha sido adjudicada en pago al acreedor para ser la transferencia de dominio a su favor.
- Indagar cual es el procedimiento en los tribunales competentes cuando en la garantía del crédito existe prenda y fiador, en el momento de la realización de bienes si este último tiene trabado descuentos por motivo de ser garante en el crédito.

1.5 PREGUNTAS GUÍAS DE INVESTIGACIÓN

1. ¿Cuáles son los efectos jurídicos que genera la subasta?
2. ¿Qué implicaciones trae al acreedor, que no se logre concretizar la subasta de los bienes sujetos a embargo?
3. ¿Qué eficacia tiene la subasta en nuestra legislación salvadoreña con la entrada en vigencia del Código Procesal Civil y Mercantil?
4. ¿Cuál es la problemática en la que se ven inmerso los juzgados civiles y mercantiles al no contar con un perito adscrito en dichos juzgados?
5. ¿Por qué motivo, razón o circunstancia, los oferentes no muestran interés en querer adquirir un bien a la hora de la apertura dicha subasta?
6. ¿Cuál es el mecanismo a utilizar por el Juez a la hora de fijar un valor real de los bienes embargados cuando hay discrepancia en los avalúos obtenidos por peritos contratados por ambas partes?



1.6 CONSIDERACIONES ÉTICAS DE LA INVESTIGACIÓN.

Según el Diccionario de la Real Academia Española: Ética es el conjunto de normas morales que rige la conducta de la persona en cualquier ámbito de la vida y se subdivide en ética profesional y cívica.

La ética profesional: es la encargada de ir marcando las pautas éticas del desarrollo laboral mediante valores universales que posee cada ser humano. Aunque ésta se centre en estos valores, se especifica más en el uso de ellos dentro de un entorno plenamente laboral.

La ética cívica: es el conjunto moral mínimo aceptado por una determinada sociedad donde se salvaguarda el pluralismo de proyectos humanos, la no confesionalidad de la vida social y la posibilidad de una reflexión ética racional.

Se aplicaran los principios ya previamente establecidos en el Código Procesal Civil Y Mercantil, destacando entre ellos el principio de probidad, imparcialidad, transparencia, confidencialidad y responsabilidad, ya que son indispensables a la hora de una debida investigación para llevar el debido proceso, ya que se realizara entrevistas por medio de preguntas abiertas a diferentes personas que serán seleccionadas de una población y a estas se les denomina muestra.

Es de suma importancia lograr obtener un trabajo de investigación debidamente estructurado y para ello es indispensable una comunicación clara, precisa, concisa, objetiva y espontanea con cada persona que se pretende entrevistar.

Por la esencia de la investigación se efectuara preguntas a profundidad sobre el tema en desarrollo, la entrevista permitirá extraer el conocimiento en base a la experiencia del entrevistado tanto científica como empírica que versen sobre la investigación o la pregunta que se le formule.

Por lo tanto a cada participante entrevistado y producto de las preguntas a profundidad que se le realizaran y para que exista una comunicación clara, precisa y espontánea, tiene que dársele a cada entrevistado una estricta confidencialidad



por esta razón se utilizara un código por cada entrevistado, esto significa, que no se pondrá un código para no utilizar nombre, para no identificar la persona que está dando los conceptos vertidos y estas serán analizadas y resumidas en una matriz respetando siempre el criterio del entrevistado.



CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

Y

JURÍDICO.



2.1 MARCO HISTÓRICO

Se entiende por subasta la venta pública de bienes que se hace adjudicando un artículo al mayor postor. Pero ¿dónde surge? ¿Cómo se desarrolla?

El origen del término "Subasta" lo encontramos en tiempos del imperio Romano Según cuenta la historia la Subasta debe su nombre etimológicamente a la conjunción de las palabras SUB (bajo) y ASTA (lanza), su significado literal es por tanto "Bajo la Lanza" ¿a qué se debe? En dicha época era costumbre repartir al mejor postor aquellas pertenencias confiscadas a los ciudadanos Romanos por no pagar sus tributos o bien por mantener una deuda con el Estado y también el botín conseguido tras una batalla victoriosa.

Es por esto que en la extensa área de conocimientos que engloban las ciencias jurídicas resulta indispensable conocer las diferentes etapas históricas a través de las cuales estas han ido evolucionando, para convertirse en el régimen jurídico vigente en la que se lleva a cabo por orden de un juez o tribunal competente, a raíz del incumplimiento de una sentencia dictada con antelación, la cual da el derecho de ejecutar la misma, si no es cumplida en los términos dictados.¹

2.1.1 ASIRIA Y CALDEO

No se conoce con exactitud el inicio de la subasta, pero investigadores e historiadores del tema coinciden que comienza aproximadamente 2000 años antes de Cristo, desde la época greco-romana, antes de la creación del signo monetario. Las primeras subastas se remontan a antes de nuestra era con los Asirios en Nínive, capital del Reino de Asirica (Asia), para la venta de esclavos; y los Caldeos, quienes utilizaban el remate para la venta de pescado y de las propias embarcaciones que los transportaban.

¹ DIAZ-BAUTISTA CREMADES, Adolfo A. El Embargo Ejecutivo en el Proceso Ejecutivo Cognitorio Romano (Pignus in causa iudicaticaptum). Universidad de Murcia, España Pag. 1.



2.1.2 ORIGEN DEL TRUEQUE O PERMUTA

En sus inicios, el ser humano simplemente buscaba la forma de subsistir. La recolección, la pesca y la cacería eran su principal manera de subsistencia y su fuente primordial de alimentos, desconocía el arte y técnica de la producción agrícola. No parece haber existido intercambio comercial durante esta época, debido a la lejanía entre los diferentes grupos humanos, ya que en este punto los seres humanos vivían de una forma nómada (el individuo o grupo humano que se desplaza continuamente a fin de asegurar su subsistencia), esto quiere decir que mientras no se agotaran las frutas y los peces para su alimentación, el grupo se mantenía en el lugar.²

Al terminarse estos recursos se veían obligados a emigrar a otro espacio en donde podían encontrar sus principales recursos de subsistencia, la poquísima densidad de población humana, a su vez, no propiciaba dicha actividad; al nacer las primeras familias, se generaron los primeros conglomerados sociales, ello condujo al desarrollo de la agricultura. Los historiadores estiman haberse dado este salto en el Periodo Neolítico, la segunda etapa de la Edad de Piedra, hace aproximadamente 8.000–10.000 años se inventaron las primeras herramientas agrícolas.

En forma paralela, se inicia *la cría de animales* como una forma de asegurar el aprovisionamiento de carne, sin depender de la cacería, igualmente se aprovechó la fuerza física de los animales de tiro y es en este momento en donde se inicia la utilización de los animales para la subsistencia del ser humano y que llegaría a tal punto que sería objeto de comercialización.

2.1.2.1 INICIOS DEL INTERCAMBIO COMERCIAL MEDIANTE EL TRUEQUE O PERMUTA

La permuta es el contrato más remoto que existe y fue el que dio paso al nacimiento del contrato de compraventa. Los seres humanos comenzaron a acumular excedentes de producción y en consecuencia nace el Trueque, o Permuta, una forma de intercambio bastante primitiva, la cual les permitía dedicar su esfuerzo al cultivo más fácil y natural para cada asentamiento humano,

² Sociedad – Historia 8to. Año Vicens Vives (María P. González y Marissa Massone), Recuperado de: historiaybiografias.com



mediante esta modalidad, cada participante entregaba parte del producto de su trabajo, a cambio de una parte del producto del trabajo de otro participante.

Éste es un invento tan antiguo como la rueda, la cual a su vez habrá facilitado el transporte de mercancías. Los semovientes jugaban un papel muy importante, ya que al inventarse la rueda era necesario que para transportar la mercancía necesitaba de una fuerza externa para moverse y he ahí donde entraban en protagonismos dichos animales.

La permuta como práctica se daba no únicamente entre grupos sociales, sino también de manera privada. Presentaba, no obstante, la enorme dificultad de encontrar participantes interesados en el producto ofrecido. Igualmente difícil era para el participante, conseguir el producto de su interés en la cantidad y forma que propiciaran la permuta.³

2.1.2.2 NACIMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Posteriormente, se inventaron formas de representar una paridad de valor entre las mercancías entregadas y recibidas, una de ellas era usando metales preciosos, como oro y plata. Otra forma era mediante piezas de cierto valor comúnmente aceptada entre los mercaderes, como dientes de ballena, conchas marinas y semillas de cacao, entre otras formas, allí da el origen al concepto del dinero o moneda, como elemento facilitador del intercambio comercial.⁴

Al existir el dinero o la moneda ya no solo se utilizaba la permuta para obtener bienes de otra persona si no también el entregar dinero por la cosa que se buscaba adquirir, esta figura de entregar dinero por una cosa es a lo que conocemos como compraventa.

RAFAEL ROJINA VILLEGAS sostiene en su libro DERECHO CIVIL MEXICANO “que todos los autores coinciden en explicar que la compraventa es estrictamente de la evolución del contrato de permuta, permutación, cambio o trueque, pues primitivamente los hombres negociaban entre si cambiándose una cosa por otra, pero ese tipo de contrato quedo relegado al aparecer la moneda

³ Smith, Adam (1794). «Capítulo II». *Investigación de la naturaleza y causa de la riqueza de las naciones*. Tomo 1.

⁴ LERNER, Bernardo. “Enciclopedia Jurídica OMEBA” TOMO III, Editorial: Editorial Bibliográfica Argentina. Argentina 1990..



como denominador común de los valores de cambio, desde ese momento adquirió supremacía incontestable el contrato de venta o compraventa.⁵

De todos modos, es evidente que la compraventa y la permuta constituyen los paradigmas o ejemplos de los contratos cuyo fin es transferir la propiedad por título oneroso, y como expresan Baudry-Lacantinerie y Saignat, a pesar de sus notorias diferencias ambos contratos presentan este carácter común; en la venta como en la permuta se desplaza el patrimonio del enajenado, el derecho o bien enajenado y se adquiere otro bien, un derecho nuevo.”

Hubo pueblos destacados por su desarrollo comercial, entre los cuales puede mencionarse a los fenicios, su organización comercial llegó a tal punto, de fundar colonias en diversos puntos del Mar Mediterráneo, también construyeron las llamadas “factorías”, las cuales eran asentamientos amurallados donde almacenaban provisiones para sus viajes comerciales.

2.1.3 IMPERIO ROMANO

En cambio, en el Imperio Romano se le dio otro matiz a las subastas, ya que lo que era objeto de subasta en el imperio Romano eran los bienes obtenidos como resultado de la conquista de los pueblos, esto debido a que dichos bienes no tenían un valor determinado dentro del imperio, por tal razón se propagaba la noticia y se convocaba al público a pujar por ellos, obteniéndose así un valor determinado por los bienes, dicho dinero contribuía en gran manera en la expansión del imperio.

El derecho Romano ha tenido mucha influencia en nuestro sistema jurídico y las demás legislaciones no son la excepción, ha sido el pilar fundamental de los códigos civiles de todos aquellos países pertenecientes al área que podríamos denominar de Derecho continental; y la figura jurídica llamada Subasta o venta judicial, no escapa a la mencionada influencia, reconociéndose por los estudiosos del Derecho, su raíz histórica en el proceso ejecutivo Romano, el cual tendía a satisfacer a los acreedores frente a la situación de sus deudas insolutas por parte de un deudor moroso.

⁵Rafael Rojinas Villegas, Compendio de Derecho Civil, Editorial Porrúas, S.A Av. República Argentina 15 Mexico, 1 DF 1979



Dentro de la categoría de las subastas estatales Romanas que se efectuaron durante este periodo, destacan, por su gran relevancia, las subastas militares y las subastas públicas Romanas.

Las subastas militares Romanas contribuyeron mucho en el proceso de la expansión militar Romana desde los primeros tiempos de la Republica por el ejército romano para llevar a cabo la venta de los botines y prisioneros, ambos productos de una guerra victoriosa.

Las denominaciones Romanas SUB HASTA, SUB CORONA O SUB PRAECONE, aluden la idea de que la subasta se efectuaba en nombre de la autoridad estatal romana. A partir de este referente militar, este procedimiento que solo era visto como una práctica consuetudinaria, comenzó a implementarse en el ámbito de la venta civil realizada bajo la intervención de la autoridad pública romana, incluyendo, así mismo, a las ventas fiscales y a las ventas forzosas patrimoniales.

En la evolución de la subasta dentro del periodo Romano podemos señalar tres etapas:

1. En una primera etapa, la subasta se regulo en las legis acciones, en la Ley de las XII Tablas, por medio de la acción legis actio per pignoris captionem como un medio de enajenación forzosa de determinados bienes del deudor por medio de un acto de licitación pública.

Este procedimiento se efectuaba de la siguiente manera: en primer lugar se procedía por parte de un representante público a la ocupación de los bienes del deudor. Posteriormente se tenía lugar la licitación (*licitatio*) a la cual acudían las personas interesadas en la venta de dichos bienes. Finalmente se adjudicaban dichos bienes a aquellos interesados que ofrecieran por ellos el mejor precio, procediéndose posteriormente al pago de los acreedores con la cantidad obtenida en la licitación, y devolviéndose al deudor la cantidad sobrante (*superfluum*).⁶

⁶ Juan Pablo Murgas Fernández, Anales de Derecho, Murcia Julio 2015, Pag. 9



2. En el siglo II a.C (año 118 a.C) la subasta se contempla en el Derecho Romano a partir del procedimiento formulario a través de la institución *bonorum venditio*.

El procedimiento de enajenación de bienes por medio de subasta es un procedimiento más engorroso en esta fase, ya que en el mismo intervenía además del acreedor, el cual solicitaba al pretor la posesión del patrimonio del deudor ejecutado, intervenía también la figura del *curator bonorum*, quien además de encomendársele de llevar a cabo la publicidad de la realización de la subasta mediante una serie de avisos públicos, podía efectuar incluso tareas de administrador en relación a la administración del patrimonio del deudor ejecutado.

Esta institución tiene otro matiz con respecto a la regulación de la fase anterior ya que se encuentra inmersa en ella dos importantes novedades: permite que la venta pueda tener por objeto cualquier bien perteneciente al patrimonio del deudor y amplía los créditos respecto de los cuales se puede instar la ejecución, ya que ésta puede llevarse a cabo con la finalidad de satisfacer tanto los créditos donde el acreedor es el mismo Estado y los créditos en donde el acreedor es un particular.

3. Finalmente la evolución de la figura de la subasta en el Derecho Romano se desarrolla a partir de siglo III d.C. en el ámbito del procedimiento extraordinario “*cognitio extra ordinem*”.

Este procedimiento tenía la particularidad de que, si no se satisfacía por este procedimiento las deudas pendientes, el acreedor podía resultar adjudicatario o propietario final de los mismos por orden del magistrado constituyendo un mecanismo de ejecución forzosa que atañe el patrimonio del deudor.

Si transcurrido un plazo de dos meses desde la ejecución sin que el deudor hubiese honrado su obligación de pago al acreedor, éste podía ordenar al magistrado la organización de un acto de licitación en el que se llevase a cabo la venta de los bienes del deudor, los cuales permanecían



en poder del acreedor en concepto de prenda. “pignus in causa indicatio captum”

En el Derecho Romano la subasta, tanto la pública como la realizada en el ámbito privado, estaba conformada por tres fases: ANUNCIO, PUJA Y ADJUDICACIÓN. El procedimiento se efectuaba de la siguiente manera:

- A) en primer lugar se procedía a un ANUNCIO ORAL O PROSCRIPTIO por parte de un representante público, hacía referencia a la publicación de un anuncio de carácter escrito Y era utilizado tanto en las Subastas públicas como en las privadas, dicho anuncio incluía una lista denominada tabula, la cual detallaba los bienes, las condiciones de venta y se estipulaba la fecha en que se celebraría la Subasta. La proscriptio se llevaba a cabo a través de la publicación de un cartel escrito que se situaba en el lugar donde tendría lugar la venta acompañada de una proclamación oral de praeco (pregonero o heraldo, el que convocaba a personas para la celebración de una subasta)
- B) LA PUJA O LICITATIO tanto en las subastas militares como en aquellas que se desarrollaban en el ámbito privado a la cual acudían los interesados en la venta de aquellos bienes, los cuales serían adjudicados al oferente de la mejor puja.
- C) Por último se llevaba la fase de ADJUDICACIÓN que se efectuaba por el Praeco a favor de la aceptación de la mejor oferta efectuada en la fase de la puja oral. Se puede apreciar cómo, a pesar de la subordinación del praeco ante la figura del dominus o del magistrado, tanto en las subastas públicas como en las privadas, la participación del praeco era indispensable. En las subastas públicas el praeco constituye un referente legal de los bienes y los servicios públicos o confiscados en nombre del pretor o magistrado. Y en el ámbito privado los praecones, siguen actuando como representantes del



vendedor, aparecen como un factor imprescindible para darle validez a esta venta.

En cuanto a las formas de pago a partir del cual se adquiría la propiedad sobre el bien adjudicado, Generalmente éste se hacía efectivo a través de la entrega de una cantidad generalmente prometida por el comprador y se efectuaba a través de un contrato llamado stipulatio que suponía un contrato verbal de naturaleza vinculante, el cual incluía las condiciones y los plazos para hacer efectivo el pago, aplicado tanto en el ámbito público como en el privado.

Sobre todo se aplicaba este contrato verbal en las relaciones de compraventa, en donde se generaba un vínculo jurídico de reciprocidad entre el comprador que prometía el pago de la suma convenida y el vendedor, que se comprometía a la entrega de objeto. El testimonio que aseguraba la circunstancia del pago a término mediante la stipulatio en acciones de carácter privada, incluían la presencia intermediadora de un personaje banquero (argentarius o coactor argentarius), el cual cumplía la función de celebrar una stipulatio con el comprador.

En dicho pago además de obligarse el deudor a cumplirlo, se aseguraba el mismo a través de la entrega de una garantía real operaban las figuras como el pignus, la fiducia o la hypotheca aplicadas tanto a bienes muebles como a bienes inmuebles, y éstas eran susceptibles de ser objeto de venta por el acreedor ante el eventual incumplimiento de pago por parte del deudor.

2.1.4 LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

Posteriormente con la caída del imperio Romano, los textos jurídicos más relevantes que regulaban la figura de la subasta lo constituyeron El Breviario de Alarico y en el Liber Iudiciorum. En ambos cuerpos normativos se contempla la subasta únicamente como un procedimiento de ventas forzosas de los bienes del deudor insolvente, la cual se llevaba a cabo con la intervención de la autoridad pública con el objeto de satisfacer los intereses del acreedor.⁷

Durante los siglos VIII a XIII de la Alta Edad Media, la subasta fue regulada en algunos fueros locales bajo el epígrafe o expresión “Almoneda” aunque de

⁷ *Histoire de l'Aquitaine* de M. de Verneilh-Puiraseau, de 1822



forma fragmentaria e incompleta y solo determinados aspectos muy concretos de la misma figura.

La regulación más completa de la subasta en el Derecho Civil Romano se consideraba inmersa posteriormente en el Fuero Juzgo promulgado en el año 653, presentada con antelación al Concilio VIII de Toledo; en el “Fuero Viejo de Castilla” que fue una colección constituida durante el reinado de Alfonso VIII y posteriormente reformada y publicada por el rey Don Pedro en el año 1356.

En el Fuero Juzgo se regula la subasta como un procedimiento de venta forzosa, concretamente en la ley III del título VI del libro V, bajo la rúbrica Del penno que es dado por debda. el cual consistía en que el acreedor podía sugerirle o proponerle al deudor moroso la venta de sus bienes a través de un procedimiento de licitación, La enajenación tenía lugar en un acto público y con la intervención de tres hombres de honradez notoria, resultando comprador el participante que ofreciera mayor precio por ellos. De esta manera era satisfecha la deuda a favor del acreedor, el cual debía de devolverle al deudor, en su caso, lo que excediera del montante de la deuda.⁸

Con posterioridad la subasta se regulo en el Fuero Real, el cual fue promulgado bajo el gobierno del Rey Alfonso X El Sabio en el año 1255, en el libro tercero, titulo vigésimo, Ley primera, bajo la denominación DE LAS DEUDAS Y DE LAS PAGAS, como medio de venta forzosa de los bienes del deudor moroso o incumplidor.

En este cuerpo normativo se estipulaba que cuando la subasta tenía por objeto la venta de bienes muebles (con exclusión de los animales que se utilizaban por el deudor para el trabajo agrícola) el desarrollo de la subasta se encomendaba a un corredor designado por el alcalde y cuando lo que se subastaba eran bienes inmuebles, era el alcalde quien presidía dicha subasta a través de un acto de licitación, previa autorización del alcalde de la jurisdicción donde tenía lugar la venta forzosa.

⁸La real Academia Española, Fuero Juzgo en latín y Castellano Cotejado con lo más Antiguos y Preciosos Códices. Pag.93



Con el transcurso del tiempo, la venta por medio de subasta fue objeto de regulación en las partidas siempre con la naturaleza de venta forzosa de los bienes del deudor y como sistema del reparto del botín de guerra, pero con la variante de que se establecía un orden de prelación en cuanto a los objetos a subastar, la sentencia de condena debía recaer en primer lugar sobre los bienes muebles, en segundo lugar sobre los bienes inmuebles y en tercer lugar sobre los créditos a favor del deudor frente a terceros.

En el periodo histórico posterior al Derecho Romano, la figura de la subasta se regulo en la nueva recopilación de 1567 y la novísima recopilación de 1805. En ambos cuerpos normativos se regulaba la figura de la subasta únicamente como medio de ejecución forzosa patrimonial la cual se caracterizaba por la concurrencia del juez en el desarrollo del procedimiento.

Asimismo en ambos cuerpos normativos se especificaba que la almoneda (venta en pública subasta de los bienes provenientes del botín de guerra). Debía ir precedida de los oportunos apercibimientos y pregones previos que eran indispensables antes de que se efectuara la venta a fin de que tuvieran conocimiento de la misma todos aquellos eventuales pujantes que pudieran estar interesados en su adquisición, y para efectos de que el deudor pudiese oponer alguna excepción o pudiese poner fin a la venta publica cumpliendo la debida obligación.

En cuanto a la publicidad de la subasta era efectuada por 3 pregones y se establecía que la subasta debía ser precedida por el Alcalde y que debía proceder primero con la venta de los bienes muebles propiedad del deudor y subsidiariamente contra los bienes inmuebles, otorgándose así el remate al mejor postor o pujante.

2.1.5 LA SUBASTA EN AMERICA

En el Continente Americano, los antecedentes comienzan a surgir con la llegada de los conquistadores españoles. El “Código del Trabajo del Indígena Americano” de Antonio Rumeu de Armas, obtenido de “Recopilación de Leyes de los Reinos de las Indias”, tomo II, cuarta edición (1791), expresa en su artículo 17: “Cuando los indios vendieren sus bienes raíces y muebles, conforme a lo que se



les permite, tráiganse a pregón en almoneda pública en presencia de la Justicia, las raíces por término de treinta días y los muebles por nueve días, y de lo que otra forma se rematare sea de ningún valor y efecto”.

Esta Ley Real es del año 1597 y busca proteger al nativo de la voracidad del conquistador y no encuentra otra forma más garante que la venta de sus bienes en remate público. Es sin dudas un importante testimonio de los primeros remates judiciales en tierra americana.

En América del Sur, “El Remate” llegó de la mano de los inmigrantes españoles e italianos. A comienzos del siglo XIX en la ciudad de San Felipe y Santiago, el primer martillero fue un visionario que surgió en el año 1814, Don Manuel Insúa, que con el correspondiente permiso del Cabildo de Montevideo establece el 1° de Octubre del referido año la primer casa de remates a la cual denominó “Martillo”. De esta forma nace en Uruguay la profesión de Rematador. Algunos años después, en 1821, Don León Ellauri funda la “Casa de Martillo”, estrenándola con un remate de rollos de tabaco, botijas de aceite y cajas de dulces.

2.1.6 LA SUBASTA EN EL SALVADOR

En el salvador al hablar de la subasta nos dirigimos al siglo XIX, donde el código de procedimientos civiles entra en vigencia en 1882, y este establecía el desarrollo de la subasta en el cual una vez aprobado el valuó de los bienes las partes involucradas en el proceso podía pedir que se señalara el día y hora para realizarse el remate y así el interesado poder hacer las publicaciones en el diario oficial, después de la tercera publicación en dicho diario el registrador de la Propiedad Raíz en su caso da un informe para saber si los bienes embargados estaban inscritos a favor del deudor y no a nombre de otra persona, a quien debe de respetarse sus derechos.⁹

En este proceso el juez señala por medio de un auto día y hora para la venta de los bienes en pública subasta en donde se fijan carteles, y citación a las partes, el contenido del pregón se detallan el valor de los bienes el día y hora del remate, y dicho remate no podía llevarse a cabo mientras no estuvieran los carteles y no

⁹Codigo de Procedimientos Civiles, El Salvador, 1882.



hubiera constancia de ellos en el proceso y en la licitación de los interesados. Llegado el día del remate el juez dos horas antes va acompañado del secretario y el pregonero siendo este último quien anuncia la venta, gritando a altas voces el contenido del pregón.¹⁰

Cuando nos referimos al remate se entiende como la consecuencia última de la subasta ósea que el remate es la parte final que viene a concluir una subasta, la subasta es el todo y el remate es una parte, cuando establecemos que el remate es una consecuencia de la subasta ya que esta es lo que contiene necesariamente el acta de remate, que es la que se hace constar el fin de la subasta, adjudicándole la cosa subastada al postor de mejor puja o la adjudicación al rematador o ejecutante en caso de que no hubiese concurrencia de postores.

Remate es la adjudicación que se hace de la cosa subastada al postor que mejor puja y condición rematante es el que hace la adjudicación, y rematador es aquel que dio impulso al proceso, o sea al ejecutante y quien se beneficiara de los resultados de la subasta es la parte actora en el proceso. Todos los bienes embargados siempre se realizaban a través del remate el cual era judicial público y forzoso. Era judicial porque requería de autorización del tribunal para que se pudiera realizar, era forzoso porque se llevaba como trámite obligatorio aun en contra de la voluntad del deudor y era público por que cualquier persona podía pujar por cualquier bien a rematar.

2.2 MARCO DOCTRINARIO

2.2.1 NOCIONES DE LA PÚBLICA SUBASTA

La pública subasta es una forma de realización de bienes que puede ordenarse por el tribunal o a petición de parte mediante la cual se da cumplimiento a una sentencia estimativa a favor del ejecutante, la subasta es un acto procesal mediante el cual se puede vender bienes muebles o inmuebles por medio del órgano jurisdiccional con el objeto que con el justiprecio del bien se le venda al mejor oferente para que con esa venta se pueda satisfacer o solventar la deuda adquirida por el deudor.

¹⁰Julián Pérez Porto y María Merino. Publicado: 2012. Actualizado: 2014 Definición de: Definición de pregón (<https://definicion.de/pregon>)



Cuando nos referimos a la subasta judicial para el autor Gutiérrez de Cabiedes la define como “procedimiento judicial encaminado a determinar de forma objetiva el máximo valor a cambio de los bienes y a fijar la persona que ofrece satisfacer ese valor mediante pública licitación, partiendo del señalamiento de un precio mínimo superable en sucesivas posturas públicas y conocidas. Este procedimiento termina con la oferta de la mejor postura y con el conocimiento de quien es la persona que le frece”

Por otra parte para el autor Moreno Catena la subasta encierra en sí una actuación compleja que comenzaría con las operaciones de valoración de bienes para fijar su justiprecio y el mínimo exigible en las ofertas de los interesados (y si son inmuebles, con la remisión de la certificación registral de cargas y obtención de los títulos de propiedad); sigue con el anuncio de la subasta, para darla a conocer a los posibles interesados, tanto a los acreedores como los que quisieran adjudicárselo; se procede a la celebración de esta en el acto público, y finaliza con el remate de lo subastado, aprobándose judicialmente la oferta del mejor postor.

Guillermo Cabanellas de Torres la define como de las palabras latinas sub, hasta, bajo lanza por la forma en que era vendido el botín del enemigo, en la actualidad, la subasta es la venta pública de bienes o alhajas al mejor postor por mandato y con intervención de la justicia. También el arrendamiento de bienes públicos al que más pujan por extensión, la venta extrajudicial que se hace entre los concurrentes a un local, con adjudicación al mejor oferente. En América se prefieren los sinónimos de licitación y remate.

EXTRAJUDICIAL aquella por supuesto en que no interviene la autoridad judicial ni es consecuencia de la ejecución de un fallo. JUDICIAL la que se lleva a efecto por orden de un juez o tribunal, en trámite de ejecución de sentencia, cuando no exista dinero u otros valores de difícil conversión en metálico y siempre que el condenado en el fallo no le dé espontáneo acatamiento.

Velosso Chávez dice que la palabra remate en su sentido natural y obvio, da la idea de poner término o acabar una cosa, remate es pues una forma especial de celebrar un contrato determinado entre una persona y su representante, que lo propone, y otro que realiza la mejor puja. La venta de los bienes embargados se



efectúa siempre en remate, el cual es siempre judicial, público y forzoso. Es judicial porque siempre requiere la autorización del tribunal para poderse efectuar; es forzoso porque siempre lleva a cabo como un trámite obligatorio del juicio ejecutivo aun en contra de la voluntad del dueño de los derechos que se rematan y por último es público, porque a él se admiten cualquier postor.

2.2.2 CLASIFICACIÓN DE LA SUBASTA

2.2.2.1 TIPOS BASICOS DE SUBASTA

La subasta como forma de realización de bienes, se le han asignado reglas para poder controlar los recursos y precios que están supeditados por un valuó pericial y en la cual se debe de partir del precio que ellos establecen, con el objetivo principal de vender un bien propiedad del deudor o ejecutado, a los diversos oferentes o compradores, y por lo cual se han considerado cuatro tipos de subasta entre las cuales tenemos:¹¹

SUBASTA ASCENDENTE O INGLESA

Es uno de los tipos de subasta que actualmente se usan con más frecuencia, ya que su principal llamativo es que el precio del bien a vender inicia de un precio módicamente bajo y va en crecimiento constantemente por las ofertas o pujas de los compradores, y se van retirando compradores en base de que el precio es demasiado alto para ellos y gana el que oferta o puja más.

SUBASTA HOLANDESA O SUBASTA DESCENDENTE

Este tipo de subasta es lo contrario a la subasta de tipo inglesa, ya que se empieza de un precio totalmente alto, y los compradores van bajando los precios hasta que uno de los compradores lo acepta, generalmente este mecanismo se usa para la compra de flores en Holanda.

¹¹Pedro Dura Juez, *Teoría de Subasta y Reputación del Vendedor*, Julio 2013



SUBASTA CON SOBRE CERRADO AL PRIMER PRECIO

Es una de las subasta más arriesgadas para los compradores ya que nadie sabe el precio que los demás han dado, es una compra a ciegas, ofertando lo que ellos consideran que vale el bien a subastar y además solo pueden pujar una vez, estas dos características coinciden con la subasta inglesa.

SUBASTA CON SOBRE CERRADO AL SEGUNDO PRECIO (O SUBASTA DE VICKREY)

Esta subasta consiste en los mismos términos únicamente con una diferencia, que el ganador sería la segunda puja más alta presentada, con el objetivo de que el precio sea independiente y al momento de ganar el precio no influye.

2.2.3 CARACTERISTICAS DE LA SUBASTA

La venta en pública subasta presenta las siguientes características:

- a) Es pública porque pueden concurrir a ella los interesados que deseen sin discriminación alguna, las cuales pueden ser personas naturales o jurídicas.
- b) Es forzosa por que puede efectuarse a un en contra de la voluntad del deudor.
- c) Es judicial porque se efectúa ante y por medio del órgano jurisdiccional competente.
- d) Es al mejor postor por que se entenderá celebrada con el oferente que ofrezca la mayor cantidad de dinero.

2.2.4 LIMITES DE LA SUBASTA.

Los límites de la subasta están dados principalmente por el aspecto económico, es decir que los bienes embargados no pueden sobre pasar la cantidad establecida en el despacho de ejecución. Otro aspecto importante como limite a la



subasta lo constituyen los bienes que no pueden subastarse como lo son los bienes embargados por otro tribunal, puesto que tienen gravamen a favor de otra persona por lo tanto es imposible que dicho bien pueda ser subastado.

Otro límite a la pública subasta sería los problemas registrales en los cuales se solicita una certificación extractada o una certificación literal del inmueble, y este puede tener dos o más matriculas, e incluso podría estar a título de dos o más personas, por tal razón se imposibilita que dicho bien pueda ser sujeto de una pública subasta.

También encontramos la limitante que cuando un bien inmueble es propiedad de un menor e incapaz, este no puede ser susceptible de enajenación ni de gravamen y para que dicho inmueble pueda ser sujeto a pública subasta se necesita que el menor se encuentre en un estado de utilidad o necesidad manifiesta, dándose tal caso; se necesita previa autorización judicial por parte del juez competente (Juez de Familia) para que el bien inmueble pueda ser subastado.

En materia mercantil también encontramos otro límite a la subasta cuando el contrato social no establezca que las acciones nominativas (emitidas por las Sociedades Anónimas) y estas no estuvieren completamente pagadas, no podrán enajenarse sin consentimiento de la sociedad, salvo que se rematen judicialmente en venta forzada.

En este último caso, la sociedad tendrá el derecho de tanteo, y si las acciones se rematasen a su favor, quedarán por el mismo hecho amortizadas; esto sucede cuando la sociedad actúa con el fin de que no sea cualquier otra persona la que adquiera las acciones ya que en el Juicio Ejecutivo la subasta es pública; y en este caso si la ejecución fue promovida por los acreedores del accionista y no por la sociedad.

2.2.5 NATURALEZA JURÍDICA DE LA SUBASTA

Al respecto no existe acuerdo en los autores sobre la naturaleza jurídica de dicha figura. Así, pueden resumirse en tres las posturas que han pretendido justificar el tema, a saber.¹²

¹² *Maria José Moral Moro, La subasta Judicial de bienes inmuebles.*



La primera, afirma que quien vende es el órgano jurisdiccional en representación del deudor, añadiendo que el consentimiento ha sido remplazado por la justicia, y dado de antemano por el solvens.

La segunda posición sostiene que quien vende es el órgano jurisdiccional en representación del acreedor.

La tercera postura defendida por Troplong, expresa que en la hipótesis de remate no vende ni el demandado embargado, ni el acreedor, sino la justicia modernamente, dentro de esta teoría, se ha dicho quien vende es el Estado en uso de sus facultades, expropiando la facultad de disposición del embargado y dejando incólume el derecho de propiedad.

Sin embargo, algunos juristas piensan, que las teorías expuestas no explican satisfactoriamente la naturaleza jurídica del remate. Por otra parte, se afirma que dicha naturaleza no debe buscarse en el ordenamiento de forma, sino en el código civil. En efecto la subasta es una secesión de actos donde se realiza este contrato.

Tal acero se justifica diciendo que no es cierto que quien vende sea el órgano jurisdiccional, pues el bien que se remata, en caso de ser cosa registrable, no se encuentra inscrito a su nombre por no estar dentro de sus patrimonio, por el contrario, quien vende es el ejecutado puesto que en la generalidad de los casos, el bien se encuentra a su nombre –y dentro de su patrimonio- además de poder realizar la venta si abona la deuda.

Si se trata de un bien no registrable, la conclusión expuesta no se ve comprometida, ya que esa cosa o bien se encuentra en el patrimonio del deudor que gráficamente es la garantía de los acreedores. Asimismo, si se desea expresar que el tribunal (vende en representación) se está reconociendo en el fondo que el que vende es el representado, es decir, el ejecutado propietario de la cosa.

Cabe agregar que en la subasta judicial la autonomía de la voluntad está presente, limitada o restringida. Ello es así porque el deudor, ya sea responsable contractual o extracontractual, ha incurrido en incumplimiento previamente, es decir, era libre de cumplir o no; si no lo hizo, él se colocó en la necesidad de adherir a la compraventa desarrollada en el marco procesal de la subasta adhesión que le permite evitarla si paga o abona la deuda. De tal manera, no puede afirmarse



válidamente que no haya consentimiento. Más aun, en la actualidad existen un sin número de contratos donde la autonomía reducida de un acto jurídico de naturaleza contractual, repárese que la realidad está mostrando a diario que los contratos celebrados son de aquellos denominados con cláusulas predispuestas. Entonces ¿Por qué exigir en forma amplia y acabada el consentimiento en este negocio jurídico celebrado de manera especial?

El código civil preceptúa que nadie está obligado a vender, salvo que se ubique en la necesidad jurídica de hacerlo. De allí, que si el deudor por su culpa o negligencia ha incumplido teniendo la posibilidad de cumplir antes, durante el procedimiento y por último en el momento previo a realizarse la subasta, se deduce que su consentimiento ha existido puesto que bien puede abonar la deuda cumpliendo con la obligación y, de tal forma paralizar la venta.

En otras palabras elige no vender si opta por esta solución, o no paga y, en consecuencia, voluntariamente decide vender. Así las cosas, del argumento que la venta es forzosa o que ha habido coacción no es tal, pues el ejecutado se quiso colocar voluntariamente en la situación jurídica de vender. Esto es lo que da origen a este contrato.

En síntesis y sin que por ello se pretenda agotar el lema sub-examen pensamos que la subasta tiene naturaleza contractual participando de aquellas modalidades de contratación caracterizadas por su contenido predispuesto con la particularidad que en este supuesto la parte débil del negocio no solo es quien resulte adquirente, sino también el propio ejecutado que adhiere a la ejecución en los términos arriba indicados, ya que ninguna de las partes puede discutir sobre el contenido del acto subasta.

2.2.6 SUJETOS QUE INTERVIENEN EN LA SUBASTA

Haciendo un breve análisis de los sujetos que intervienen en la pública subasta es sencillo llegar a la conclusión sobre quienes son las personas que intervienen; por un lado tenemos al ejecutante que es el acreedor que ejecuta



judicialmente a su deudor moroso, para lograr expeditivamente el pago del crédito; por otro lado encontramos al ejecutado quien es el deudor moroso a quien se embarguen los bienes para venderlos y hacer pago con su producto a los acreedores.

Finalmente encontramos a los oferentes quienes pueden ser personas naturales o jurídicas; y son los interesados en comprar los bienes a subastar. Pero también tal como suele suceder, en otros tipos de proceso, puede darse la posibilidad de que intervengan sujetos distintos al ejecutante y ejecutado, se habla de una persona en calidad de tercero a quien también son aplicables las exigencias referentes a las partes mismas.¹³

2.2.7 OBJETO DE LA SUBASTA

Como ya se ha señalado en páginas anteriores, para proporcionar al ejecutante la tutela judicial efectiva, no basta con la resolución de una sentencia a su favor, ni que en el proceso de conocimiento se hayan afectado determinados bienes del deudor mediante la medida cautelar del embargo de bienes, sino que es indispensable que los respectivos bienes embargados sean sometidos a realización, esto es, que se pueda disponer judicialmente de los mismos, para satisfacer con ellos los derechos del ejecutante.

Como la tutela judicial efectiva, al estar en presencia de ejecuciones dinerarias, implica la entrega en favor del ejecutante de determinadas cantidades de dinero extraído del patrimonio del ejecutado, es necesario en muchos casos sacar a subasta judicial los respectivos bienes, para satisfacer el derecho del acreedor con el dinero obtenido producto de la venta en subasta.

Por ello se afirma que el objeto o finalidad principal de la subasta consiste en “efectuar la realización forzosa de los bienes mediante su transmisión a cambio de una cantidad de dinero, con la cual se pueda pagar al ejecutante”, acto jurídico en el cual se anula totalmente el consentimiento del propietario del inmueble, y el

¹³ *Maria José Moral Moro, La subasta Judicial de bienes inmuebles.*



Estado, a través del órgano judicial, dispone jurídicamente del bien embargado, transfiriendo el dominio del mismo, a la persona que se lo haya adjudicado mediante el mejor precio ofertado en la subasta, cuidando en todo caso, que el precio por el cual se aprueba el remate, respete el mínimo del valor comercial del inmueble establecido en el respectivo valúo, y aceptando posturas a partir del referido valor.

De ello surge que la subasta judicial implica un supuesto de venta forzada, e integra un fenómeno jurídico complejo en el que confluyen intereses públicos y privados y relaciones procesales y sustanciales.

La subasta judicial es un acto de carácter jurisdiccional en cuya materialización se emplean especialmente normas de naturaleza procesal, ya que en lo relativo al objeto material de la subasta es determinado por normas procesales, pero no se puede ignorar el hecho de que se rige supletoriamente por normas del Código Civil en lo que respecta a los efectos sustanciales de la misma, y en cuanto a la prevalencia y protección reforzada para los adquirentes de los bienes a través de ese mecanismo.

Si bien son los códigos procesales los que reglamentan la aplicación de la subasta, la misma es originada sustantivamente en el Código Civil, ya que el modo de adquirir que opera en las mismas es la tradición, institución jurídica que encuentra desarrollo a partir del Art. 651 de dicho código y de conformidad con el Inc. 3° del Art. 652 del mismo código “En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente, y el Juez su representante legal”, y son tales ventas las que posibilitan la expropiación forzosa de los bienes del deudor en mora.

En síntesis, la subasta judicial debe garantizar al tercero adquirente del bien subastado, que el dominio que se le está transfiriendo podrá ejercitarlo válidamente frente a terceros, y por su parte, el adquirente del bien subastado, debe pagar el precio del mismo por el cual sea aprobado el remate, y será el dinero producto de dicha venta el que se destinará a otorgar la satisfacción del acreedor, mediante el pago del crédito a que le da derecho el título que se ejecuta de manera forzosa.



2.3 MARCO JURÍDICO

2.3.1 NOCIONES

Hans Kelsen (1881-1973), Jurista Austriaco nacionalizado estadounidense, obtuvo una cátedra de derecho en Viena y colaboro en la redacción de la Constitución Austriaca que sería adoptada en 1920, posteriormente, continuó con su actividad docente en diversas universidades de Europa y de Estados Unidos.

La pirámide de Kelsen, es un sistema jurídico graficado en forma de pirámide, el cual es usado para representar la **jerarquía** de las leyes, unas sobre otras y está dividida en tres niveles, el nivel fundamental en el que se encuentra la **Constitución**, como la norma suprema de un Estado y de la cual se deriva el fundamento de validez de todas las demás normas que se ubican por debajo de la misma, el siguiente nivel es el legal y se encuentran los tratados internacionales, las **leyes orgánicas y especiales**.¹⁴

Seguido de las leyes ordinarias y decretos de ley, para luego seguir con el nivel sub legal en donde se encuentran los reglamentos, debajo de estos las **ordenanzas** y finalmente de la pirámide tenemos a las **sentencias**, y a medida que nos vamos acercando a la base de la pirámide, se va haciendo más amplia lo que quiere decir que hay un mayor número de normas jurídicas.

La cúspide de dicha pirámide es la Constitución de la República como la norma suprema del sistema normativo del Estado la cual prevalece sobre cualquier otra Ley, Tratado, Leyes secundarias, Reglamento, Ordenanza o Decreto.

Después de la Constitución se encuentran los Tratados Internacionales, que son compromisos que los Estados adquieren como miembros de la Comunidad Internacional, bajo el nombre de Tratados, Convenciones, Declaraciones, Actas,

Protocolos, Acuerdos. Todo Tratado Internacional firmado por el Gobierno de El Salvador y ratificado por la Asamblea Legislativa, se convierte en Ley de la

¹⁴López López, *El Imperio del Derecho*, M.D.A. Isela Gpe.



República, algo importante de mencionar es que la ley no podrá modificar o derogar lo acordado en un Tratado vigente.

Luego se puede citar las Leyes Secundarias, dentro de esta área de estudio se encuentra: El Código civil, Código Comercio, El Código procesal Civil y Mercantil, el Código Penal, el Código Municipal, etc. La tercera es la ley base fundamental para la investigación que se realiza. Además de los mencionados, dentro del Ordenamiento Jurídico se cuenta con los reglamentos, que son de mucha importancia ya que mediante ellos se desarrolla a profundidad el contenido de las leyes.

Posteriormente se encuentran los Decretos que son un acto administrativo emanado habitualmente del Órgano Administrativo y que generalmente, posee un contenido normativo reglamentario, por lo que su rango es jerárquicamente inferior a las leyes. En último lugar se encuentran las Ordenanzas Municipales, que regulan aspectos concernientes al Municipio. Es decir que sus normas jurídicas son vigentes y positivas en la jurisdicción de cada Municipio.

Lo más importante a destacar, es que cada una de esas normas es diferente y va de mayor a menor, por la cual las inferiores toman su fundamento o están subordinadas a la de más jerarquía,

Los elementos que conforman la pirámide de Kelsen en nuestro Sistema Jurídico Salvadoreño son los siguientes:

1. La Constitución de la República
2. Tratados Internacionales
3. Leyes Secundarias y Leyes Especiales
4. Decretos.
5. Reglamentos.
6. Ordenanzas Municipales.



2.3.2. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL

Decreto Legislativo N° 38 de fecha 15 de diciembre de 1983.
Diario Oficial N° 234 Tomo N° 281 del 16 de diciembre de 1983.

La Constitución de la República de El Salvador, es la norma jurídica fundamental del Estado, ahí se establecen las garantías y libertades que tienen los individuos, y la protección que gozan frente al Estado.¹⁵

Art. 1 Cn. El Salvador reconoce a la persona humana como el origen y el fin de la actividad del Estado, que está organizado para la consecución de la justicia, de la seguridad jurídica y del bien común.

Sobre la concepción personalista: "Esta concepción filosófica incide en el campo jurídico caracterizando al Derecho y al Estado, donde se entiende que la función del derecho es garantizar la libertad de cada individuo para permitir que éste realice libremente sus fines, y la función del Estado es la organización y poner en marcha la cooperación social, armonizando los intereses individuales y colectivos con miras a obtener el bien común".

La Constitución habla de los fines del Estado estos 'fines' estatales sólo pueden tener como último objetivo la realización de los fines éticos de la persona humana; por tanto, los órganos estatales no deben perder de vista que su actividad siempre debe orientarse a la realización de la persona humana, tanto en su dimensión individual como social.

Art. 2 Cn. toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos.

Nuestra Carta Magna desarrolla el principio de protección jurisdiccional según el cual el Estado se obliga a brindar protección judicial efectiva a la población que requiere la intervención de una institución para que esta tutele un derecho violentado, por tal razón en el caso del incumplimiento de una deuda es

¹⁵ Decreto Legislativo N° 38 de fecha 15 de diciembre de 1983.
Diario Oficial N° 234 Tomo N° 281 del 16 de diciembre de 1983



como el ciudadano acude a la instancia jurisdiccional para pedir auxilio y el proceso correspondiente al derecho que se está violando.

Siendo los anteriores derechos fundamentales de las personas, de los cuales nadie puede violentar ni disponer, es necesario enfocarnos en el derecho a la propiedad y posesión. Ya que la Constitución de la República de El Salvador no contiene una disposición que garantice de manera expresa la subasta como forma de realización; sin embargo, se puede argumentar que existe una base constitucional que permite reclamar este derecho.

De lo cual para poder sustraer de donde tiene asidero legal la subasta como forma de realización; la Sala de lo Constitucional hace una interpretación del Art.2 Cn. en cuanto al derecho a la propiedad: *"En relación con el derecho de propiedad, la sala afirmó que este derecho se encuentra consagrado básicamente en los arts. 2 inc 1°, 103 y 106 Cn. Asimismo, se sostuvo, que el derecho de propiedad, en nuestro régimen jurídico-constitucional, es un derecho fundamental",... (...). a) La Constitución "reconoce" el derecho de propiedad (arts. 2 inc. 1° y 106 inc. 1°), pero no lo define.*¹⁶

Sin embargo, ello no justifica que el intérprete acríticamente asuma un concepto doctrinario o foráneo de la propiedad. Tampoco justifica que se traslade a la Constitución mecánicamente el concepto civil de propiedad (art. 568 C.)... (...). Por consiguiente, el concepto de propiedad que acoge la Ley Suprema, necesariamente se inspira en diferentes corrientes del pensamiento jurídico-político. b) La propiedad, en su carácter de "derecho fundamental" tiene dos dimensiones: por un lado, una dimensión subjetiva, dirigida a los ciudadanos, y por otro lado, una dimensión objetiva, dirigida a los poderes públicos –especialmente, al legislador–

La dimensión subjetiva de la propiedad se encuentra recogida en el art. 2 inc. 1° Cn., al prescribir que "toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión, y a ser protegida en la conservación, y defensa de los mismos". Se establece, así, un derecho subjetivo a favor de toda persona, con la correlativa obligación del Estado y de los particulares de respetarlo. Como tal, el derecho de propiedad recae sobre

¹⁶ Constitución de la Republica de El Salvador Art. 2 Inc.1° y Art. 106 Inc. 1°



toda cosa, material o inmaterial, útil, apropiable y dentro del comercio, que incluye la facultad de poder ocuparla, servirse de ella de cuantas maneras sea posible, y la de aprovechar sus productos y acrecimientos, así como la de modificarla y disponer jurídicamente de ella. Ahora, lo propio de la dimensión subjetiva es que el derecho de propiedad asegura a su titular que no será privado ilegítimamente de su derecho –y las facultades que éste comprende–, por parte de los poderes públicos o de los particulares... (...).”

Art. 3 Cn. Todas las personas son iguales ante la ley. Para el goce de los derechos civiles no podrán establecerse restricciones que se basen en diferencias de nacionalidad, raza, sexo o religión.

Según el principio de igualdad en la aplicación jurisdiccional de la ley: la igualdad es un derecho subjetivo que posee todo ciudadano a obtener un trato igual, que obliga y limita a los poderes públicos a respetarlo, y exige que los supuestos de hecho iguales sean tratados idénticamente en sus consecuencias jurídicas, abarcando también la igualdad en la aplicación de la ley, de manera que un órgano jurisdiccional no pueda, en casos sustancialmente iguales, modificar arbitrariamente el sentido de sus resoluciones. En los supuestos de decisiones desiguales, debidas a órganos plurales, corresponde a la jurisprudencia de los órganos jurisdiccionales establecer la necesaria uniformidad en aplicación de la ley, en pro de la seguridad jurídica.

Art. 8 Cn. Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda ni a privarse de lo que ella no prohíbe.

Este artículo establece el derecho a la libertad y la facultad que tiene toda persona de hacer o dejar de hacer aquello que el ordenamiento jurídico permita, es decir es la prerrogativa que tiene toda persona de realizar sin obstáculos sus actividades en el mundo de las relaciones ya que la libertad de cada individuo está limitada por el derecho a la libertad de los demás.

Art. 11 Cn. Ninguna persona puede ser privada del derecho a la vida, a la libertad, a la propiedad y posesión, ni de cualquier otro de sus derechos sin ser



previamente oída y vencida en juicio con arreglo a las leyes; ni puede ser enjuiciada dos veces por la misma causa

Cuando nos referimos al debido proceso supone dar al demandado y a todos los intervinientes en el proceso, la posibilidad de exponer sus razonamientos y defender sus derechos de manera plena y amplia, para que este utilice todos los medios de protección y defensa que el derecho de audiencia le otorga, para estar en iguales condiciones con el demandante, así ante cualquier vulneración a sus garantías constitucionales puedan impugnar de acuerdo a las pretensiones que reclaman o defienden.

Es evidente que la normativa constitucional tiene como finalidad no solo el unificar las reglas y procedimientos para la tutela de las relaciones Civiles y mercantiles según el art. 11 de la Cn, sino por el contrario también el positivismo de los principios procesales más importantes, con el fin de hacerlos exigibles por todos los ciudadanos; el sometimiento del Juez y de las partes al principio de Legalidad y la potenciación de la Inmediación y de la Oralidad.

Art. 12 Cn. Toda persona a quien se impute un delito, se presumirá inocente mientras no se pruebe su culpabilidad conforme a la ley y en juicio público, en el que se le aseguren todas las garantías necesarias para su defensa.

La persona detenida debe ser informada de manera inmediata y comprensible, de sus derechos y de las razones de su detención, no pudiendo ser obligada a declarar.

Se garantiza al detenido la asistencia de defensor en las diligencias de los órganos auxiliares de la administración de justicia y en los procesos judiciales, en los términos que la ley establezca. Las declaraciones que se obtengan sin la voluntad de la persona carecen de valor; quien así las obtuviere y empleare incurrirá en responsabilidad penal.

Básicamente toda persona debe presumirse inocente siempre y cuando este a quien se le imputa un delito no es oído y vencido en juicio en un debido proceso el cual se garantiza una debida asistencia a la persona que se le imputa un delito.



A la persona que se le atribuye la comisión de un delito debe ser claramente informado de sus derechos de manera inmediata y los motivos de su opresión a este no le pueden obligar a rendir declaración garantizando así un defensor o el derecho de este para que represente los interés de la persona defendida.

Claro es que las declaraciones que se obtengan de la persona defendida carecen de valor procesal para que a raíz de estas efectuar un acreditamiento de un delito.

Art. 13 Cn. Ningún órgano gubernamental, autoridad o funcionario podrá dictar órdenes de detención o de prisión si no es de conformidad con la ley, y estas órdenes deberán ser siempre escritas. Cuando un delincuente sea sorprendido infraganti, puede ser detenido por cualquier persona, para entregarlo inmediatamente a la autoridad competente.

La detención administrativa no excederá de setenta y dos horas, dentro de las cuales deberá consignarse al detenido a la orden del juez competente, con las diligencias que hubiera practicado.

Este artículo establece que ninguna órgano o funcionario judicial puede girar ordenes de opresión sin fundamento legal que sustente un debido procesamiento apegado a la ley, ya que estas órdenes siempre tienen que ir por escrito y fortalecidas legalmente.

Caso contrario es cuando una persona comete un delito y a toda luz otras personas lo sorprenden en flagrancia, acá es cuando cualquier persona puede efectuar una detención para posteriormente llamar a las autoridades competentes.

Un procesamiento de detención formal no sobrepasa el término de 72 horas dentro de las cuales debe ponerse a las órdenes del juez competente.

Podrá ser sometido a medidas de seguridad en una detención provisional posterior a una audiencia inicial las personas que claramente no encajan dentro del buen actuar de una sociedad o que represente un peligro inminente de fuga.



Art. 18 Cn. Toda persona tiene derecho a dirigir sus peticiones por escrito, de manera decorosa, a las autoridades legalmente establecidas; a que se le resuelvan, y a que se le haga saber lo resuelto.

Esto consiste en la facultad que tienen todos los gobernados o administrados de un Estado para dirigirse a las autoridades públicas formulando una solicitud, en la cual se exponen opiniones, demandas o quejas.

Cualquier persona sea nacional o extranjero puede ejercer este derecho, y puede ejercerlo ante cualquier entidad estatal ya sea ante un interés particular o general. Pero esta petición debe ser por escrito y de manera decorosa o sea respetuosa, y la autoridad estatal tiene la obligación de responder o contestar las solicitudes que se les hace, pues el Estado está instituido para servir a la comunidad, pero dicha respuesta va ser contestada en el sentido que el funcionario o entidad estatal considere procedente y debe además ser congruente con lo preceptuado en la Constitución y las leyes secundarias.

Art. 21 Cn. Las leyes no pueden tener efecto retroactivo, salvo en materias de orden público, y en materia penal cuando la nueva ley sea favorable al delincuente.

La Corte Suprema de Justicia tendrá siempre la facultad para determinar, dentro de su competencia, si una ley es o no de orden público.

Referente al tema que envuelve la retro actividad de las leyes podemos afirmar que es absurdo pensar que una ley que es nueva puede resolver inconvenientes que sucedieron antes de la entrada en vigencia de estas, salvo en el caso cuando es una situación de carácter público y en materia penal cuando una ley es favorable a un imputado.

Facultada en el caso para determinar si una ley es de orden público o no es únicamente la honorable corte suprema de justicia.



Art. 22 Cn. Toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes conforme a la ley. La propiedad es transmisible en la forma en que determinen las leyes. Habrá libre testamentifacción.

Este artículo nos establece la libre disposición de los bienes de una persona bajo lo establecido en las leyes y no tomando decisiones o facultades fuera del alcance de esta.

Cuando también nos habla que la propiedad es transmisible, es cuando debemos hablar de que debe siempre existir una libre testamentifacción acorde a la voluntad de quien es el mero propietario de bienes, ya sean muebles o inmuebles, corpóreos o incorpóreos.

Tomando como base lo establecido en el artículo 22 y 23 de la Constitución de la República de El Salvador, el cual establece que se garantiza la libre disposición de los bienes que consiste en la potestad que tiene el propietario de realizar actos de dominio sobre dichos bienes y de garantizar la libertad de contratar conforme a las leyes, por lo que ninguna persona que tenga la libre administración de sus bienes puede ser privada del derecho de terminar sus asuntos civiles o comerciales por lo que queda establecido el ejercicio en el Derecho Privado de la libre contratación siempre y cuando vaya regido conforme a la ley y con el consentimiento de ambas partes.

Art. 101 Cn. El orden económico debe responder esencialmente a principios de justicia social, que tiendan a asegurar a todos los habitantes del país una existencia digna del ser humano.

El Estado promoverá el desarrollo económico y social mediante el incremento de la producción, la productividad y la racional utilización de los recursos. Con igual finalidad, fomentará los diversos sectores de la producción y defenderá el interés de los consumidores.

Al hablar del ordenamiento económico es el orden de los intereses materiales de la sociedad civil, y esto no es más que una parte del orden social. La mayor parte de los bienes exteriores que sirven para la prosperidad material y para



el bienestar del hombre y de la sociedad, son productos de la industria humana. No hace falta una extensa demostración para demostrar este hecho; basta con una simple mirada arrojada a nuestro alrededor, y es en relación a esto que el Estado debe velar por la seguridad jurídica de cada persona encaminada a que todos tendrán la firme convicción que se velara por la justicia total en todo momento.

En relación a lo anterior y al hablar que el sistema salvadoreño se basa en el libre mercado o capitalismo se debe sobreponer ante cualquier eventualidad los principios base de la Constitución siento estos la igualdad real de todos y con especial protección a las personas económicamente más débiles frente a otros de mayor poder.

Es deber del Estado velar por el desarrollo y evolución de la riqueza del país, en ese orden de ideas por consiguiente las condiciones de vida de sus habitantes mejoraran en un grado significativo al del desarrollo del mismo.

Art. 102 Cn. Se garantiza la libertad económica, en lo que no se oponga al interés social. El Estado fomentará y protegerá la iniciativa privada dentro de las condiciones necesarias para acrecentar la riqueza nacional y para asegurar los beneficios de ésta al mayor número de habitantes del país.

Este artículo faculta la libre contratación de los particulares al momento de obligarse, dando como excepción el interés social, lo cual tiene inmerso los principios fundamentales que toda persona tiene según nuestra norma suprema, es decir que controla la actividad de los mismos ante una conducta aprovechada de la necesidad o inexperiencia de otro.

Al igual que velara por la creación de normas de protección y por leyes facilitadoras de iniciativas privadas encaminadas a desarrollar negocios que acrecienten el capital del país.

Art. 172 Cn La Corte Suprema de Justicia, las Cámaras de Segunda Instancia y los demás tribunales que establezcan las leyes secundarias, integran el Órgano Judicial.



Corresponde exclusivamente a este Órgano la potestad de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado en materias constitucionales, civil, penal, mercantil, laboral, agraria y de lo contencioso-administrativo, así como en las otras que determine la ley.

La organización y funcionamiento del Órgano Judicial serán determinados por la ley. Los Magistrados y Jueces, en lo referente al ejercicio de la función jurisdiccional, son independientes y están sometidos exclusivamente a la Constitución y a las leyes.

Este artículo nos habla sobre la estructuración del Órgano Judicial el cual está compuesto por la Corte Suprema de Justicia, las Cámaras de Segunda Instancia, los Juzgados de Primera Instancia y Juzgados de Paz, estos tienen la obligación y función de velar por la pronta y cumplida justicia y esto se hará por medio de competencias en razón de territorio, materia o cuantía.

Al hablar del Órgano Judicial como tal, nos encaminamos a que su función principal será juzgar y hacer que se cumpla lo juzgado es decir la investidura que le faculta el Estado para ser independiente y no recibir órdenes o ser influenciado para la toma de sus decisiones por ninguna persona, o poder político económico o social, es decir estos únicamente deben velar porque sus decisiones estén sometidas a las disposiciones constitucionales y leyes aplicables a la misma.

Art. 182 Cn. Son atribuciones de la Corte Suprema de Justicia:

2- Dirimir las competencias que se susciten entre los tribunales de cualquier fuero y naturaleza;

5- Vigilar que se administre pronta y cumplida justicia, para lo cual adoptará las medidas que estime necesarias;

En relación al numeral dos del artículo 182 de la constitución se hace referencia a la atribución en razón de materia, cuantía y territorio que tienen inmerso cada uno de los tribunales ya sea de primera, segunda o tercera instancia, que previamente se ha establecido mediante decretos, esto a fin de velar por la idoneidad de la aplicación de las normas y la seguridad jurídica de todas las partes intervinientes en un determinado proceso.



Asimismo el numeral 5 del mismo cuerpo legal establece la obligación que los tribunales tienen de velar por la eficacia y eficiencia, inmersos en los procedimientos, por lo cual establecen las medidas necesarias para evitar dilataciones innecesarias hasta el punto de incluir sanciones para los jueces y personas que se vean en estas situaciones.

Entonces tenemos que la potestad jurisdiccional no se agota con el enjuiciamiento o con la decisión definitiva del proceso, declarando el derecho en el caso concreto, sino que se extiende a la actividad de hacer ejecutar lo juzgado; en efecto, el juicio jurisdiccional que estime la demanda o la resistencia del demandado puede resultar insuficiente para dar cumplida la satisfacción al derecho fundamental a la protección jurisdiccional que deriva del artículo 2 inciso primero parte final Cn. Por este motivo, como lo ha reconocido la jurisprudencia constitucional, la ejecución de las sentencias, o mejor dicho, el derecho a que las resoluciones judiciales se cumplan, se integra en el derecho fundamental a la protección jurisdiccional, como necesario contenido del mismo.

El derecho a la protección jurisdiccional conlleva la posibilidad de que un supuesto titular del derecho o interés legítimo pueda acceder a los órganos jurisdiccionales a plantear su pretensión en todos los grados y niveles procesales y la obtención de una respuesta fundada en derecho a sus pretensiones, a través de un proceso equitativo tramitado de conformidad a la Constitución y a las leyes correspondientes.

En la sentencia pronunciada por la Sala de lo Constitucional el 10-IX-2008 en el Amparo 7-2006, la jurisprudencia constitucional manifestó que el derecho a la ejecución de las resoluciones judiciales se entiende como una categoría integrante del derecho a la protección jurisdiccional, ya que de esa manera se garantiza el pleno respeto a la paz y seguridad jurídica de quien se vio protegido judicialmente por una sentencia dictada en un proceso anterior y que deviene firme, es decir, agotados los recursos que puedan revocarla o vencidos los plazos para plantearlos.

Los actos del Órgano Judicial que integran la ejecución constituyen una actividad sustitutiva de la conducta del destinatario del pronunciamiento, puesto



que el primer llamado a cumplirla es el condenado o ejecutado, quien debe satisfacer en su pretensión al acreedor; pero cuando aquél no cumple voluntariamente con lo ordenado por la sentencia, puede el acreedor acudir al Órgano Judicial para obtener la prestación que la sentencia definitiva le reconoce, sustituyendo la conducta del ejecutado quien debió acatar una decisión ya indiscutible y cuya efectividad se persigue sin previa declaración.

Entonces para que se dé la subasta como forma de realización según la Constitución de la Republica debe de seguirse un proceso ejecutivo que no es más que un proceso que se inicia a instancia de un acreedor, en contra de su deudor moroso para exigirle el pago de la cantidad líquida que debe en virtud de un documento o título ejecutivo. Este tipo de juicio, es, en realidad, la vía más expedita con que cuentan los acreedores que gozan de un título fehaciente para obtener la satisfacción de sus derechos, revistiendo especial importancia en este tipo de juicios.

Ya que dado una sentencia estimatoria a favor del acreedor existe una fase de ejecución del pronunciamiento de fondo; el proceso de ejecución parte de la idea que previamente se ha pronunciado una sentencia condenatoria que ha impuesto a la parte vencida la realización de una determinada conducta que es realizar un pago. Para el caso del proceso ejecutivo, esta fase de ejecución a través de la cual se realizan los bienes embargados y se procede al pago efectivo al acreedor, se concreta con la *venta en pública subasta* de los mismos o la *adjudicación en pago*, según sea el caso.

Es sumamente visible que el Estado de El Salvador garantice en el principio de tutela judicial efectiva mediante la estructura orgánica antes mencionada y al hacer la atribución del órgano judicial al juzgar y hacer ejecutar a los juzgados, cuando se han cumplido los requisitos exigidos por la ley, es posible decretar la pública subasta como forma de realización de bienes como una figura jurídica que guarda una gran importancia en el cumplimiento de ese mandato institucional, ya que es uno de los medios por el cual se ha designado para asegurar el cumplimiento de aquella sentencia estimativa que se han pronunciadas en los Procesos Ejecutivos que regula el Código Procesal Civil y Mercantil.



2.3.3 TRATADOS INTERNACIONALES

En general puede decirse que el término “Tratado” tiene en Derecho internacional dos acepciones o significado distintos. En un sentido amplio, es toda concordancia de voluntades entre dos o más sujetos de derecho internacional destinados a producir efectos jurídicos, es decir, a crear, modificar o suprimir una relación de derecho. En cambio, en un sentido restringido: “Tratado es todo acuerdo internacional celebrado por escrito entre Estados y regido por el Derecho Internacional, ya conste en un instrumento único o en dos o más instrumentos conexos y cualquiera que sea su determinación particular.”¹⁷

Según expone Hans Kelsen en sus Principios de Derecho Internacional Público, define a los Tratados como: “aquellas transacciones jurídicas por las cuales las partes contratantes intentan establecer obligaciones y derechos recíprocos. El efecto legal otorga a esa transacción jurídica es que las partes contratantes están legalmente obligadas y, por lo tanto, autorizadas, a conducirse como ellas han declarado que se conducirán, es decir, que el Contrato o Tratado crea las obligaciones y Derechos que han tenido como objetivo las dos partes”.

Los Tratados Internacionales se clasifican en:

1) Bilaterales (intervienen dos países)

Ejemplo: El tratado de demarcación entre El Salvador y Honduras

2) Multilaterales (Intervienen más de dos países)

Ejemplo: El tratado de Libre Comercio. (TLC)

Los Tratados Internacionales revisten múltiples formas, aparte los propiamente tales, y son los denominados convenios, convenciones, acuerdos, actas, protocolos, actos y protocolos adicionales, notas revérsales, pactos, concordatos, modus vivendi, declaraciones, según enumeración del citado autor.

¹⁷ Constitución de la Republica de El Salvador Art. 144 y Art. 149.



El Art. 143 de la Constitución de la República establece que cuando un proyecto de ley fuere desechado o no fuere ratificado, no podrá ser propuesto dentro de los próximos seis meses. Esto se da en los casos siguientes

- 1) Cuando no reunió los votos necesarios para su aprobación por mayoría simple.
- 2) Cuando el presidente lo veta por razones de inconstitucionalidad.
- 3) No reunió la mayoría de los votos necesarios para su ratificación por mayoría calificada.
- 4) Cuando la Corte Suprema de Justicia declare que dicha ley, en todo o en parte es inconstitucional.

2.3.3.1 CONVENCIÓN DE LA HAYA DE 1961.

En cuanto al tema de investigación se trata, no se debe perder de vista aquellos Tratados Internacionales que han sido debidamente ratificados por El Salvador, y que por ende forman parte del Ordenamiento Jurídico aplicable al Proceso Ejecutivo a la luz del Código Procesal Civil y Mercantil se trata; para muestra de ello se tiene el Convenio de la Haya de 1961

2.3.3.2 CONVENIO DE APOSTILLA.

La apostilla de La Haya es un método simplificado de legalización de documentos a efectos de verificar su autenticidad en el ámbito del Derecho internacional privado. Físicamente consiste en una hoja que se agrega a los documentos que la autoridad competente estampa sobre una copia del documento público. Fue introducido como método alternativo a la legalización por el Convenio de La Haya, de fecha 5 de octubre de 1961.¹⁸

El Convenio de La Haya es acerca de la eliminación del requisito de Legalización de Documentos Públicos Extranjeros. Bajo el marco de este Convenio los documentos públicos que deberán eximirse del requisito de legalización son;

- Los documentos provenientes de una autoridad o funcionario de cualquier jurisdicción del Estado;

¹⁸ Secretaría de Gobernación de México. «Dirección de Coordinación Política con los Poderes de la Unión - DICOPPU



- Los Documentos Administrativos;
- Los Documentos Notariales;
- Las Certificaciones Oficiales que han sido puestas sobre Documentos Privados, tales como la certificación del registro de un documento, la certificación sobre la certeza de una fecha y las autenticaciones oficiales y notariales de firmas en documentos de carácter privado.

De conformidad a este Convenio la única formalidad que puede ser exigida para certificar la autenticidad de la firma, el carácter con que ha actuado el signatario del documento, y en su caso la identidad del sello o timbre, que lleva el documento es una acotación que debe ser hecha por la autoridad competente del Estado en el cual se originó el documento; la acotación mencionada deberá ser colocada sobre el propio documento o en una prolongación del mismo y la firma, sello o timbre que figure en la acotación quedan exentos de toda certificación.

En este sentido la autoridad encargada para la República de El Salvador de expedir la acotación prevista por este convenio es el Ministerio de Relaciones Exteriores, quien llevará un registro de las acotaciones expedidas.

Sin embargo, el presente Convenio no se aplicará:

- a) A los documentos expedidos por Funcionarios Diplomáticos o Consulares.
- b) A los Documentos Administrativos relacionados directamente con una operación comercial o aduanera.

La apostilla sólo tiene validez entre los países firmantes de este tratado, por lo que si el país donde se necesita utilizar el documento no pertenece a él, entonces será necesaria una legalización diplomática.

2.3.3.3 LA CONVENCIÓN DE VIENA SOBRE DERECHO DE LOS TRATADOS “VIENA AUSTRIA”

Constituye el marco legal al cual deben sujetarse las relaciones jurídicas entre los sujetos de Derecho Internacional, recoge los principios consuetudinarios del derecho internacional tradicional. Dicho instrumento, además de regular las



relaciones entre Estados establece el procedimiento a seguir para la Negociación, Ratificación, Aprobación y Adhesión de los Tratados.

El acto de celebración de un tratado es en nuestro Ordenamiento Jurídico constitucional, un acto complejo, porque requiere la concurrencia de voluntades de dos órganos, el Ejecutivo al que le corresponde la facultad de celebrar Tratados y Convenciones Internacionales y al Legislativo que le corresponde la ratificación de los mismos. El tratado así ratificado debe ser sometido a la sanción del Órgano Ejecutivo.

Los Tratados internacionales, una vez entran en vigencia, constituyen leyes de la República, sin embargo, en caso de que se presente un conflicto entre la ley y el tratado, prevalecerá este último.

De la lectura del artículo 144 inciso 2º del mismo cuerpo legal, se desprenden dos ideas: la primera consiste en darle fuerza pasiva a los tratados internacionales frente a las leyes secundarias de derecho interno, es decir que el tratado internacional no puede ser modificado o derogado por las leyes internas, lo cual implica que éstas últimas están dotadas de fuerza jurídica o normativa inferior.

Lo anteriormente expuesto significa que, si bien el Tratado y las leyes internas forman parte de la categoría “Leyes Secundarias de la República”, dicha categoría contiene una sub-escala jerárquica dentro de la cual el Tratado Internacional goza de un rango superior al de las leyes de derecho interno. Por otra parte, la segunda idea que se deduce del inciso en referencia, y que es consecuencia de la primera, consiste en señalar la prevalencia del tratado internacional sobre la ley interna, lo cual lleva al denominado principio o criterio de prevalencia.

2.3.3.4 PROCESO DE EXEQUÁTUR

El exequátur, es un documento de reconocimiento y autorización, cuyo propósito es introducir en determinado ordenamiento, para su respectiva tutela, eficacia, coercitividad y ejecución, uno o varios pronunciamientos dictados por una



autoridad jurisdiccional extranjera o por un Tribunal Arbitral Foráneo que entrañan la condición de ser ejecutorios.¹⁹

En otros términos, es el trámite que se prevé en los Tratados y Convenios Internacionales, en los Códigos Procesales Civiles, o en la legislación vigente de cada Estado donde deban ejecutarse, para admitir judicialmente la fuerza ejecutoria de esos pronunciamientos.

Estos procesos corresponden al campo del Derecho Internacional Privado, cuya función primordial es atender y dar solución a los conflictos que trascienden las fronteras de cada Estado.

Tienen su sentido y razón de ser, ante la necesidad de brindar solución a las controversias que surgen entre sujetos de distintas o iguales nacionalidades, quienes se someten a la autoridad de un determinado órgano jurisdiccional o arbitral, en procura de que les decida sus diferendos. Es entonces que surgen los denominados conflictos de leyes en el espacio, los cuales se suscitan por la concurrencia de normas de diverso contenido que en definitiva habrán de aplicarse para decidir un determinado asunto. Unas lo serán del Derecho Interno y otras de un país extranjero.

Es una realidad que, los sujetos de las relaciones jurídicas se separan o ausentan del territorio jurisdiccional de dicho órgano y las consecuencias de sus pronunciamientos, si bien ahí les alcanzan y son ejecutorios, lo cierto es, que a los lugares o países donde se trasladan no, pues incluso hasta se ignora la solución decretada, sino es hasta que se intenta su homologación.

En cuanto al cumplimiento de los relacionados pronunciamientos, el problema estriba en la forma como habrán de ejecutarse, habida cuenta de que, por el principio de territorialidad que dimana de la función jurisdiccional de cada Estado, aquellos sólo serían eficaces en el territorio del órgano que lo emitió.

En ello se ha de tener en cuenta que la ley extranjera ya fue aplicada en la decisión del diferendo concreto, de manera que, no se está en el caso de aplicar directamente tal normativa. Sin embargo, los deberes y compromisos que surgen

¹⁹ Real Academia Española y Asociación de Academias de la Lengua Española (2014)



del interactuar internacional, cuanto los principios de seguridad y certeza jurídica, mueven en muchas ocasiones, a aplicar la ley foránea y también a posibilitar el cumplimiento de aquellos dictados, sin perjuicio de la función jurisdiccional que soberanamente cada estado está llamado a ejercitar.

Para ello fueron creados estos procesos de exequátur.

El proceso de exequátur debería de disipar los inconvenientes o diferencias que acarrear las soluciones así dadas por los estados relacionados. Lo anterior por ser el más apto y estar previsto con esa finalidad, pero es claro que no siempre logra sus objetivos cuando median diferencias como las referidas entre un estado y otro al brindar solución a conflictos similares.

2.3.3.5 CONVENCIÓN INTERAMERICANA SOBRE EL RÉGIMEN LEGAL DE PODERES PARA SER UTILIZADOS EN EL EXTRANJERO

Esta convención fue adoptada en la primera conferencia especializada interamericana sobre el Derecho Internacional Privado (CIDIP-I) celebrada en la Ciudad de Panamá, Panamá – Enero 1975.²⁰

Tiene como propósito principal establecer la vía por la cual los poderes debidamente otorgados en un Estado parte a la convención sean válidos en cualquier otro Estado parte, siempre y cuando se cumpla con los requisitos de la misma.

Esta convención establece que las formalidades relativas al otorgamiento de poderes, que haya de ser utilizados en el extranjero, se sujetaran a las leyes del Estado donde se otorguen, salvo que el otorgante prefiera someterse a la ley del Estado que hayan de someterse. En todo caso, si la ley de este último Estado exigiere solemnidades esenciales para la valides del poder, regirá dicha ley.

²⁰ Departamento de Derecho Internacional de la OEA, Tratados Multilaterales, Obtenido de <http://www.oas.org/juridico/spanish/tratados>



2.3.3.6 CÓDIGO DE BUSTAMANTE RELACIONADO CON EL DERECHO MERCANTIL.

El Código de Bustamante (Convención de Derecho Internacional Privado), firmado en la Habana, Cuba, el 20 de Febrero de 1928, en el seno de la Sexta Conferencia Internacional Americana y Ratificada por El Salvador el día 4 de Febrero de 1930, por Decreto No. 50, Artículo único aprobado por el Congreso Constitucional de la República de Costa Rica en la Corte Interamericana de justicia.

La interpretación de los contratos a nivel internacional debe efectuarse de acuerdo a la Legislación de los países que son signatarios de la convención del Derecho Internacional Privado, sin embargo, cuando la legislación del país interesado en contratar sea discutida en el sentido que resulte la voluntad tacita de las partes, se aplicara presuntamente, la legislación que para ese caso sea totalmente distinta como producto de la interpretación de la voluntad a que han llegado las partes, que pueden ser por el lugar de la celebración del contrato o por la legislación común de los contratantes.

➤ Libro II Derecho Mercantil Internacional.

Título I De los comerciantes y del Comercio en General.

Capítulo V Disposiciones Generales sobre los Contratos de Comercio.

Art. 245 “Se aplicaran a los contratos de comercio las reglas generales establecidas para los contratos civiles”.

Art. 246. “Son de orden público internacional las disposiciones relativas a contratos ilícitos y a términos de gracia, cortesía u otros análogos”.

En cuanto a términos de Gracia Resultante de préstamos internacionales entre Estados, es decir, cuando dos de ellos son signatarios de tratados ya convenidos y uno de ellos concede un empréstito a otro (habiendo acordado por voluntad de ambas partes los intereses) y el primero le permite al segundo pagar la primera letra después de un tiempo ya estipulado.²¹

²¹ Convención de Derecho Internacional Privado, Libro segundo Derecho Mercantil Internacional. Pag. 29.



2.3.3.6.1 RESERVA DE LA DELEGACIÓN EN EL SALVADOR.

- **Reserva primera:** Especialmente aplicable a los artículos 44, 146, 176, 232 y 233: En cuanto se refiere a las incapacidades que puedan tener los extranjeros conforme a su ley personal para testar, contratar, comparecer en juicio, ejercer el comercio o intervenir en actos o contratos mercantiles, se hace la reserva de que en El Salvador dichas incapacidades no será reconocidas en los casos en que los actos o contratos han sido celebrados en El Salvador, sin contravención a la Ley Salvadoreña y para tener efectos en su territorio nacional.
- **Reserva segunda:** Aplicable al artículo 187, párrafo final: en caso de comunidad d bienes impuesta a los casados como ley personal por un Estado extranjero, solo será reconocida en El Salvador, si se confirma por contrato entre las partes interesadas cumpliéndose todos los requisitos que la ley Salvadoreña determina o determine en el futuro, con respecto a bienes situados en El Salvador.

Reserva tercera: especialmente aplicable a los artículos 327, 328 y 329: Reserva en cuanto a que no será admisible, en cuanto concierne a El Salvador, la jurisdicción de Jueces o tribunales extranjeros en los Juicios y diligencias sucesorales y en los concursos de acreedores y quiebra en todos los casos en que afecten bienes inmuebles.

2.3.4. LEGISLACIÓN SECUNDARIA

2.3.4.1 EN RELACIÓN CON EL CÓDIGO CIVIL

Esta Ley es la base principal para tomar la estructura de todo tipo de contratos, ya que en su libro IV de las obligaciones en general y de los contratos, se refiere en su Título primero a lo que se debe entender por Obligación y Contrato, así como también la clasificación de los mismos, regulados en los artículos 1308 al 1315, por lo que es la fuente legal de que se valen todas las personas para



contratar y así exigir su cumplimiento, y además es la norma a la cual se remite el Código de Comercio cuando este no las contemple en su normativa jurídica.

Según el Código Civil, las obligaciones nacen de los contratos, cuasicontratos, delitos o cuasidelitos, faltas y la ley, las cuales son las fuentes de las obligaciones, de los actos y omisiones de estos o en que intervengan cualquier género de culpa o negligencia. En el art. 1308 Código Civil, se puede entender que la obligación es la esencia del contrato, y que su principal objeto es la misma, ya que en el art. 1309 Código Civil. Dice “Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa

Por otra parte se encuentra el Título XII que se refiere a los efectos de los contratos y de las obligaciones comprendidas de los artículos 1416 al 1430, que hacen énfasis en la buena fe de los contratantes, como también de las obligaciones de dar, hacer o no hacer una cosa.

DISTINTOS CONTRATOS CIVILES

En el CONTRATO DE COMPRAVENTA: la venta judicial forzada no es más que una modalidad del contrato de compraventa, ósea, un medio especial de transferir el dominio de las cosas determinadas, por un precio cierto.²²

El Artículo 651 C. Nos da una definición del consentimiento, es principio de derecho que en todo contrato, el consentimiento debe ser la manifestación libre y espontánea de los contratantes, de manera que si fuere el resultado de la violencia o del error, aquel puede anularse.

Hay sin embargo casos en el contrato de venta en los cuales el consentimiento no es el resultado de la libre y espontánea voluntad de las partes, quienes son obligados a darlo, quieran o no quieran, por lo que nadie es obligado a vender bienes de su propiedad, a menos que se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, lo cual tiene lugar cuando la cosa no admite cómoda división o su división la haría desmerecer, y perteneciera a varios individuos y alguno de ellos exigiere la venta en pública subasta, o el partidor de las cosas hereditarias acordare dicha venta en casos determinados por la ley y cuando los

²² Código Civil de El Salvador, Libro Segundo, Título VI, Capítulo I, Art. 651, Pág. 108



bienes del propietario de la cosa hubieren de ser rematados en virtud de ejecución judicial.

El Artículo 652 inciso 3° C., expone el caso de las ventas forzadas, las cuales se hacen a petición de un acreedor y en pública subasta, el juez asume la representación del deudor para los efectos de realizar la tradición. Para que el juez sea representante del deudor, es necesario que la venta sea forzada. Este derecho del acreedor de hacer vender forzosamente las cosas del deudor para hacerse pago habría sido una ilusión si no se hubiere dado al juez dicha representación legal. En efecto, si el acreedor ha necesitado recurrir a los tribunales de justicia, es porque el deudor no está interesado en pagar su deuda o prestar su consentimiento para que se venda una cosa de su propiedad y hacer con el precio que se obtenga, el pago a su acreedor.

Si bien el legislador da al juez la representación legal para el efecto de subscribir el instrumento que sirve de título a la compraventa en las ventas forzadas, ello no significa que el ejecutado tenga, en los demás tramites del juicio, al juez como representante legal.

Además de las características antes dichas, tiene la venta forzada otros aspectos que le son peculiares, a los cuales se hará mención a la forma de las ventas forzadas hechas en juicios ejecutivos, que se rige por lo dispuesto al respecto el código Procesal civil y Mercantil (Art. 646 y sig.)

En el artículo 1653 C. se establece que en las ventas forzadas hechas por autoridad de justicia, el vendedor no está obligado por la evicción, si no a restituir el precio que produjo la venta. Para ese efecto, se entiende por vendedor al acreedor ejecutante a cuya solicitud se hicieron el embargo y la subasta, si se le han adjudicado los bienes o se ha pagado su crédito.

También se entiende por vendedor para dichos efectos, el deudor ejecutado que se haya opuesto al embargo y subasta de la cosa vendida, en virtud de no pertenecer al mismo ejecutado.



Frente a este criterio se puede colegir que en esa clase de enajenaciones haya una venta verdadera en la cual el consentimiento del vendedor es suplido por la intervención y decisión de la justicia. Esto debido a que desde que el deudor se obliga hacia el acreedor embargante, ha consentido por anticipado todas las consecuencias de la obligación contraída, al conceder el deudor a sus acreedores un derecho general de prenda, si ello fuere necesario para el pago de sus créditos, y de este modo el acreedor ejecutante hace vender la cosa en virtud de un mandamiento tácito del deudor embargado. Este vende, pues, por medio de mandatario, es un deudor que debe la garantía de la evicción como todo vendedor.

De paso se observa en lo anteriormente expresado, si bien se nota, merece censura cuando considera el caso del acreedor ejecutante a quien se le han adjudicado los bienes y tiene a este mismo por vendedor obligado a restituir el precio. No cabe duda que el acreedor adjudicatario, al verse privado por evicción, de lo adquirido, no queda responsable nadie en cuanto al precio que produjo la venta.

La acción para exigir este precio corresponde precisamente al adjudicatario contra el vendedor, y siendo en nuestro caso el acreedor ejecutante comprador y vendedor, es decir, deudor y acreedor, es claro que mal haría en cobrarse el mismo.

El artículo 1667 C. se refiere a las acciones legales que se dan por los Vicios Redhibitorios, librando de responsabilidad al enajenante cuando el adquirente obtuvo la cosa por remate o adjudicación judicial, siempre y cuando no actué de mala fe el enajenante (ejecutante)

El artículo 1695 C. establece la responsabilidad de que los Derechos Crediticios son objeto de embargo. Y si fuere el caso de remate o adjudicación en virtud de ejecución de una sentencia, la cesión debe ser juzgada por las disposiciones sobre el contrato de compraventa, por haber tradición del dominio.

Los artículos 1750 y 1753 C. regulan el CONTRATO DE ARRENDAMIENTO y disponen que este contrato subsistirá si hubiere ejecución judicial y embargo de la cosa arrendada de parte del acreedor o acreedores del arrendante, con lo que



sustituirán aquellos en los derechos y obligaciones del arrendador (ejecutado); y todo aquel a quien se le adjudique la cosa arrendada, incluyendo al acreedor o acreedores, están obligados a respetar el contrato de arrendamiento.

Los artículos 1972 y 1992 C. regulan el CONTRATO DE DEPÓSITO, el segundo artículo dispone que cuando la conservación de la cosa exija gastos para el depositario que si culpa suya le haya ocasionado el depósito; con lo que el depositario solo podrá retener la cosa depositada. Y el depositante es obligado a reembolsarle al depositario las expensas que haya hecho el mismo, teniéndola en su poder y a indemnizarle de los perjuicios que sin culpa suya le haya ocasionado el depósito.

Con base a lo establecido en los Artículos 2145 y 2152 C. El depositario puede retener el depósito a título de compensación o en seguridad de lo que el depositante le deba en razón de las expensas y de los perjuicios relacionados; pero no por deuda de origen extraño al depósito, salvo que se haya contraído otra obligación posteriormente y se haya hecho exigible antes del pago de la obligación primitiva. Y puede ejercer este derecho de retención aun contra los acreedores del depositante; puesto que es un derecho equivalente al de prenda, concedido por la ley al depositario.

Los artículos 2146 al 2151 C. Regulan el CONTRATO DE PRENDA y establecen que aunque el deudor no pague la deuda, no podrá el acreedor disponer de la prenda, ni apropiársela por la cantidad que hubiese prestado sobre ella, siendo nulo todo pacto que se celebre contra esa prohibición. En los casos comunes, vencido el plazo convencional o legal, sin haberse pagado la deuda, podrá el acreedor pedir judicialmente la venta de la prenda, para ser pagado con el precio de ella.

El acreedor puede adquirir la prenda por la compra que haga en el remate o por su adjudicación, así como también, podrá ser admitido el deudor a la licitación de la prenda que se subasta. La venta debe hacerse en pública subasta y pagado el acreedor, se entregara el sobrante al deudor.



Los artículos 2147 Inc. 2 y 3, y 2171 C. Regulan lo referente al CONTRATO DE HIPOTECA y establecen que se tendrá por nula la convención que estipula para el acreedor, en caso de incumplimiento del deudor, el derecho de apropiarse los bienes hipotecados, disposición que también priva para la anticresis, salvo estipulación, art. 2187 C.; y aun para el caso de que el bien hipotecado se persiga en manos de terceros, pues el único derecho del acreedor, faltando el pago, es llevar a remate la propiedad y pagarse su precio, con base al art. 2176 C.

Como característica especial la hipoteca grava los bienes sobre que recae y los sujeta directa e indirectamente al cumplimiento de las obligaciones a que sirve de garantía, sea quien fuere el poseedor de los mismos bienes, y a cualquier título que los haya adquirido, pero con base al art. 2176 C. esa disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido la finca hipotecada en pública subasta, ordenada por el Juez competente.

Mas para que esta excepción surta efecto a favor de tercero, deberá hacerse la subasta con citación personal de los acreedores que tengan constituidas hipotecas sobre el mismo inmueble, los cuales serán cubiertos sobre el precio del remate, en el orden que corresponde. Entre tanto el juez hará depositar el dinero y antes de proceder al remate, hará que el Registrador certifique las inscripciones de las otras hipotecas que afecten la propiedad que se pretende subastar.

El Artículo 2253 C. establece que la prescripción extintiva de hipoteca está sujeta al plazo de la obligación principal y que la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones, dicho tiempo se cuenta desde que la acción o derecho ha nacido.

El Artículo 2254 C. establece que el tiempo de prescripción es en general de diez años para las acciones ejecutivas y de veinte años para las acciones ordinarias.

Prescripción extintiva de las acciones ejecutivas

Se llama acción ejecutiva la que produce el juicio ejecutivo, y que dimana de alguno de los títulos que, según la ley, sirven para entablar ejecución. “la acción



ejecutiva se hace valer en juicio ejecutivo, en el cual no se trata de declarar derechos controvertidos, si no de llevar a efecto lo que ya está determinado por el juez en sentencia firme, o lo que consta de uno de aquellos títulos que por sí mismo hacen plena fe”. Por eso la acción se llama ejecutiva.

Prescripción extintiva de las acciones ordinarias

Acción ordinaria es la que se interpone para obtener la declaración de algún derecho que las partes discuten, y que dimana de algún hecho jurídico que le sirve de antecedente, o de algún instrumento que no tiene fuerza ejecutiva, o que lo ha perdido por el transcurso de los diez años que fija la ley para la prescripción de la acción ejecutiva. La acción ordinaria produce juicio ordinario, en el cual se observan todos los trámites que la ley previene para que la sentencia se dicte con pleno conocimiento de causa.

El Artículo 2255 C. consagra el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, de tal manera que, si la hipoteca es un derecho real constituido sobre inmuebles para garantizar al acreedor la seguridad de su crédito (lo principal) cuando se extinga este crédito por prescripción, traerá también, como consecuencia, la extinción de la acción hipotecaria (lo accesorio) por la misma prescripción.

Igual ocurre con la acción prendaria que supone una obligación principal a la cual accede el contrato de prenda, a tenor del Art 2135 C. De igual manera la acción del acreedor anticrético se acomoda a la regla anterior, por cuanto al extinguirse totalmente la deuda caduca la acción de dicho acreedor, naciendo para él la obligación de devolver la cosa raíz que se le había entregado en anticresis. Artículo 2190 C.

2.3.4.2 EN RELACIÓN CON EL CÓDIGO DE COMERCIO

Decreto Legislativo N° 671 de fecha 8 de mayo de 1970.
Diario Oficial N° 140 Tomo N° 228 del 31 de julio de 1970.



El Código de Comercio de El Salvador es una ley que tiene por objeto regular el comercio en nuestro país tanto para personas individuales como para sociedades mercantiles (empresas).²³

Como en las demás leyes secundarias que se ha hecho referencia, podemos ver que en el Código de Comercio también encontramos relación con la pública subasta tal y como lo podemos ver en los artículos que a continuación se explicaran:

En el Art. 141 del Código de Comercio.- Se prohíbe a las sociedades de capitales adquirir sus propias acciones, salvo por remate o adjudicación judicial.

En este caso, la sociedad venderá las acciones dentro de tres meses, a partir de la fecha en que legalmente pueda disponer de ellas; y si no lo hiciere en ese plazo, se procederá a la reducción de capital y a la consiguiente cancelación de las acciones.

En tanto pertenezcan las acciones a la sociedad, no podrán ser representadas en las asambleas de accionistas.

Podemos ver que en relación al derecho mercantil tenemos que cuando el contrato social no disponga otra cosa, las acciones nominativas (emitidas por las Sociedades Anónimas) y estas no estuvieren completamente pagadas, no podrán enajenarse sin consentimiento de la sociedad, salvo que se rematen judicialmente en venta forzada.

En este último caso, la sociedad tendrá el derecho de tanteo, y si las acciones se rematasen a su favor, quedaran por el mismo hecho amortizadas; esto sucede cuando la sociedad actúa con el fin de que no sea cualquier otra persona la que adquiera las acciones ya que en el Juicio Ejecutivo la subasta es pública; y en este caso si la ejecución fue promovida por los acreedores del accionista y no por la sociedad, en este caso las acciones de hecho quedan amortizadas y la sociedad deberá venderlas dentro del plazo de 3 meses a partir de la fecha en que legalmente dispone de ellas, de no hacerlo así las acciones se cancelarían y se

²³ Decreto Legislativo N° 671 de fecha 8 de mayo de 1970.
Diario Oficial N° 140 Tomo N° 228 del 31 de julio de 1970



procedería a la Reducción del Capital por ministerio de ley; ya que la regla general es que la “sociedad no puede ser dueña de sus propias acciones”.

En cuanto a los contratos mercantiles el Código de Comercio en su libro IV, titulado “OBLIGACIONES Y CONTRATOS MERCANTILES”. Establece que los contratos mercantiles se desarrollan de la siguiente manera:

LA PRENDA MERCANTIL

El artículo 1525 Com. Regula lo concerniente al contrato de prenda mercantil, estableciendo que es mercantil la prenda constituida a favor de empresas cuyo giro ordinario comprenda el otorgamiento de créditos con garantía prendaria. También lo es la que se constituye sobre cosas mercantiles. (O sea, además de la empresa, los distintivos mercantiles y las patentes, como también los títulos valores)²⁴

Entre los bienes que pueden darse en prenda tenemos los siguientes:

Toda clase de bienes muebles, derechos o acciones que tengan por objeto cosas muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal.

El Artículo 1535 Com. Establece el derecho de acción del acreedor prendario para demandar la venta de los bienes pignorados; este derecho surge en caso de que el crédito garantizado no se cancele a su vencimiento o al vencimiento del plazo fijado por el juez, podrá pedir al juez, en un proceso judicial especial, que decrete la venta en pública subasta de la mercancía empeñada, desde luego previa cita del deudor y del que hubiere constituido la prenda.

El otro supuesto que regula el mismo artículo es cuando la mercancía o bienes que se han dado en garantía se están deteriorando “echándose a perder.” Bajo la responsabilidad del acreedor prendario, en dicho caso el Juez podrá autorizar la venta, aun antes de hacer la notificación al deudor. En tal caso si el acreedor lo solicita y el juez lo autoriza conforme a su sana crítica, la enajenación se efectuara por medio de dos comerciantes, establecidos en la plaza, al precio de cotización en el mercado. Y dichos comerciantes deberán extender un certificado

²⁴ Código de Comercio de El Salvador, Título XIV, Capítulo I, Art. 1525, Pag.265.



de la respectiva enajenación. Es importante aclarar que no se hará adjudicación del importe obtenido hasta que sea notificada al deudor y hubiese tenido oportunidad de oponerse a la misma.

El artículo 1536 Com. Regula el caso, cuando el precio de los bienes empeñados bajaren y no cubran el importe del adeudo y un 20% más (circunstancia que debe ser comprobada con peritos) el acreedor prendario podrá proceder a la venta de la mercancía en un proceso judicial especial, previa autorización del juez competente.

LA HIPOTECA MERCANTIL

Artículo 1551 y siguientes Com. A diferencia de la hipoteca civil, La hipoteca Mercantil se constituye por empresas, que dentro de su giro ordinario, practican dicha operación, así como las otorgadas, cuando una de las partes es comerciante.²⁵

El derecho nacido del contrato de hipoteca es un Derecho Real, es decir, un derecho que se tiene sobre un bien dado sin referencia a persona determinada. El bien sobre el cual recae el derecho solamente puede ser un inmueble, aunque posteriormente el código civil señala que puede recaer sobre naves Art.2167 C. pero dicho artículo establece que este tipo de hipoteca es eminentemente de carácter Mercantil, por lo cual debe sujetarse a la regulación del código de comercio.

Es de conocimiento que la hipoteca es un derecho real constituido sobre el bien hipotecado, a favor de un acreedor, para garantía de su crédito, permitiendo al deudor que ese bien permanezca en su poder. En términos amplios, la hipoteca mercantil puede grabar los bienes inmuebles, las empresas mercantiles y los buques. Sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación o del pago de una deuda.

Las primeras figuras hipotecarias que regula el Artículo 1551 Com. Son la hipoteca de empresa y la de nave. Ambas tienen en común que son hipotecas de muebles, aunque son muebles de difícil ocultación y sometidos a un sistema de

²⁵ Código de Comercio de El Salvador, Capítulo III, Art. 1551 y Sig. Pag.269



registro; la empresa se inscribirá en el registro de comercio y la nave debe inscribirse en el registro marítimo.

Además de las empresas mercantiles y las naves, pueden hipotecarse las aeronaves, vale decir, “toda máquina que puede sustentarse en la atmósfera por reacciones del aire y que no sean reacciones del mismo contra la superficie de la tierra, de tal manera que la misma sea capaz de transitar con autonomía en el espacio aéreo, con personas, carga o correo.

En caso de incumplimiento de las obligaciones garantizadas por la hipoteca que recae sobre bienes inmuebles, buques, aeronaves, etc. El acreedor hipotecario podrá optar por solicitar al tribunal competente, la venta en pública subasta de los bienes sobre los cuales ha recaído la hipoteca o se le adjudiquen en concepto de pago los mismos.

LA PRENDA MERCANTIL EN RELACION A LOS CREDITOS A LA PRODUCCIÓN.

Art. 1.148 Com. Es un contrato accesorio que por lo general se utiliza en los Créditos a la producción, que configuran una forma especializada de crédito, la cual permite financiar determinadas actividades que fomentan la producción, dicho crédito dependerá del tipo de producción que se vaya a realizar. En cuanto al plazo de dichos créditos están supeditados por la naturaleza de la actividad que se va o se está fomentando.

Art. 1150 Com. En cuanto a la cuantía está sujeta a las necesidades de la actividad productiva, y existe una íntima relación entre el producto esperado de tal actividad y los bienes que constituyen su garantía, estos créditos tienen como regla que la cuantía no podrá exceder del 90% del valor de las cosas pignoradas o dadas en prendas en el momento de la celebración del contrato.

En relación a los créditos los respaldan una garantía prendaria la cual se constituye sobre los productos que se espera obtener de la actividad que se financia; por la peculiaridad de estos créditos la prenda propiamente dicha se modifica de tal manera que se le conoce como “Prenda sin desplazamiento”.



Entre los créditos a la producción que regula el código de Comercio se encuentran los siguientes:

CRÉDITOS DE HABILITACIÓN O AVÍO. Su principal objeto es financiar actividades de producción diariamente, durante un periodo determinado, su fin puede ser agrícola ganadero o industrial, estos créditos se cancelan con los beneficios percibidos en un solo ejercicio, de lo contrario comercialmente es inconveniente, por ellos su plazo máximo no excede de 18 meses (Art. 1.143 No. I y 1.149 No. I Com.).

CRÉDITOS REFACCIONARIOS MOBILIARIOS. Son aquellos que financian la compra de equipo, aperos o animales de trabajo, o sea todo aquello que no adhiere permanentemente al suelo y que es necesario para la producción, ya sea actividad agrícola, ganadera o industrial; el pago de dicho crédito se realiza mediante amortizaciones periódicas dentro de los plazos sujetos a la naturaleza y productividad de los bienes adquiridos, si se trata de animales de trabajo su plazo máximo será de 2 años y de 5 para otro tipo de actividad (Art. 1.143 No. II t 1.148 Nos III y IV).

LOS CRÉDITOS REFACCIONARIOS INMOBILIARIOS. Estos vienen a financiar todo tipo de construcción, plantación agrícola permanente, sistemas de drenaje o irrigación, o sea, todo aquello que se destinara, o adhiere, permanentemente al suelo y que fomenten la producción, ya sea en los ámbitos ganaderos, agrícolas o industriales; esta clase de créditos se pagan igual de los mobiliarios pero dada que la inversión es mayor, las cuotas y los plazos también aumenta, siendo su plazo máximo de 20 años (Arts. 1.143 No. III y 1.148 No. VI Com.).

LOS CRÉDITOS GANADORES O PECUARIOS. Este crédito en particular financia la ganadería y sus industrias derivadas, así como la crianza y engorde de ganado. Su forma de pago está sujeto a la actividad a desarrollar, ya que en la ganadería e industria cabe un sin fin de actividades, para el engorde de ganado su plazo máximo es de 18 meses y otro tipo de actividad será de un máximo de 10 años (Arts. 1.143 No. IV y 1.148 No. V. Com.).



CRÉDITOS INDUSTRIALES. Estos tienen, como objeto financiar los gastos de las industrias, extractivas de transformación, y su pago depende de la misma actividad ya que esta varía, por lo que usando la analogía con los otros créditos y la naturaleza de la actividad así se regularan sus formas de pago, oscilando entre 18 meses y 20 años.

LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO

La garantía de los créditos de producción es la prenda sin desplazamiento sobre las materias primas que se adquieren para el desarrollo de la actividad; productos resultantes del proceso; maquinaria, aperos y equipos que se utilizan en el proceso agrícola, ganadero o industrial.

El art. 1530 Com. Establece que la prenda podrá constituirse sin desplazamiento de los bienes que han sido objeto de empeño, y por lo tanto los bienes permanecerán en poder del deudor prendario, pero con efectos limitados, puesto que el acreedor prendario tiene un derecho real sobre las cosas pignoras, pero no la posesión material de estos, ahí la diferencia con el contrato de prenda civil; el deudor prendario conserva la posesión y responde como depositario, al igual que en el depósito necesario.

En todo caso, el acreedor al ver comprometido su interés podrá reclamar la prenda en los casos siguientes: Por la falta de pago de la obligación al vencimiento, por no realizar los cultivos convenidos a su época o por uso distinto de la cantidad prestada, por peligro de ruina de los productos pignorados, abandono del inmueble donde se ubica la prenda o los cultivos predestinados, Que el deudor haga nuevos gravámenes con las cosas pignoras, sin cancelar la anterior. O diere en arrendamiento, usufructo o anticresis del inmueble donde se ubican los bienes pignorados.

El crédito a la producción se entiende para el periodo del año para el que se espera la producción, en caso de que no alcanzara, se extenderá para el siguiente año, cuando el deudor prendario es dueño del inmueble en que radica la prenda,



existirá subsidiariamente una hipoteca, en caso que la prenda no cubra la obligación a pesar de su extensión al siguiente año.

Según el artículo 1145 Com. Los créditos a la producción tienen preferencia de pago, en la prelación, aun sobre las hipotecas de los inmuebles donde recae la prenda, cuando el deudor es dueño del inmueble, ya que no es permitido conceder otro crédito, sea a la producción o de otra naturaleza sino es cancelado el ya constituido sobre los bienes pignorados.

En contenido de lo anterior debemos entenderlo a que se refiere a las cosas dadas en prenda, la hipoteca subsidiaria tiene preferencia sobre los demás créditos del deudor, pero no sobre las hipotecas.

Una de las características que reúnen los procedimientos ejecutivos mercantiles, cuando se trata de obligaciones con garantía prendaria, como son los créditos a la producción, es que los bienes pignorados se le entregan al deudor, y en caso de no encontrar el Juez Ejecutor los bienes o los encuentre deteriorados, embargará otros bienes de propiedad del deudor y el Juez librará certificación de lo ocurrido al Juez de lo Penal para que instruya el correspondiente proceso.

2.3.4.3 EN RELACIÓN CON EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES (DEROGADO)

Decreto Ejecutivo N° S/N de fecha 31 de diciembre de 1881.
Diario Oficial N° 1 Tomo N° 12 del 1 de enero de 1882.

El código de procedimientos civiles era el que regulaba como se realizaban las subastas públicas y en relación a esta normativa se realizaba de forma diferente al actual procedimiento, puesto que el proceso ejecutivo no era más que un proceso de conocimiento que se iniciaba a instancia de un acreedor, en contra de su deudor moroso para exigirle el pago de la cantidad líquida que debe en virtud de un documento o título ejecutivo.²⁶

El proceso ejecutivo se encontraba sometido a trámites específicos, distintos de los del ordinario, ya que era un menor número de actos que lo integraban, existía una reducción de sus dimensiones temporales con un plazo de tres días

²⁶ Decreto Ejecutivo N° S/N de fecha 31 de diciembre de 1881.
Diario Oficial N° 1 Tomo N° 12 del 1 de enero de 1882



para contestar la demanda, un término probatorio de ocho días y un plazo de tres días para que el juez dicte sentencia además entre sus particulares existía que en este proceso no tiene cabida la declaratoria de rebeldía del demandado que le otorgan mayor celeridad en su desarrollo y conclusión.

Este tipo de juicio, era en realidad, la vía más expedita con que contaban los acreedores que gozaban de un título fehaciente para obtener la satisfacción de sus derechos, revistiendo especial importancia en este tipo de juicios, las medidas de aseguramiento o garantía que se puedan obtener al comienzo del litigio, y como mejor ejemplo es el embargo.

Una de las características de esta regulación es que se componía de una fase de conocimiento (en la que tienen cabida los actos de iniciación, desarrollo y conclusión) y una fase de ejecución del pronunciamiento de fondo; es por ello que, en dicho proceso, se evidencia tanto una declaración de voluntad del juzgador como una manifestación de voluntad del mismo al realizar los actos necesarios para la completa ejecución de lo resuelto.

El proceso de ejecución parte de la idea que previamente se ha pronunciado una sentencia condenatoria que ha impuesto a la parte vencida luego de darle la oportunidad de ser oída la realización de una determinada conducta, realizar un pago. La ejecución es una actividad procesal y como tal, sometida al principio de legalidad, ya que ha de sujetarse a las normas de procedimiento que las leyes establezcan.

En esta ejecución lo que se pretendía por parte del Tribunal era la realización de actos que permitieran al acreedor obtener efectivamente el derecho que la sentencia le reconoce, de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico, (y en este caso, como en ningún otro, hay que convenir en que la acción es la misma con que se inició la cognición, que no se agota hasta en cuanto se obtenga la completa satisfacción) iniciando una nueva etapa o fase de la actividad jurisdiccional cuando ésta sea precisa: porque la sentencia pueda ser objeto de ejecución forzosa al tratarse de sentencia de condena y porque el deudor no haya cumplido voluntariamente.



Las posiciones de partida del ejecutante y ejecutado no eran iguales en la fase de ejecución, pues éste ostentaba un grado de expectativa poco intenso al final del proceso que contra él se tramitó, cuya culminación era susceptible de ejecución y en las actuaciones judiciales el acreedor ostentaba una consideración preponderante instando el curso de la mayoría de las actuaciones.

Para el caso del proceso ejecutivo, esta fase de ejecución a través de la cual se realizaban los bienes embargados y se procedía al pago efectivo del acreedor, el cual se concretaban con la venta en pública subasta de los mismos o la adjudicación en pago, según sea el caso. De conformidad al art. 606 Pr. C. incisos 1º a 3º, al adquirir firmeza la sentencia definitiva estimatoria a la pretensión del acreedor ejecutante, el Juez ordenará, a petición del demandante por medio de su demanda inicial, la venta en pública subasta de los bienes embargados, para lo cual debería fijarse los carteles respectivos en los cuales se anuncie dicha actuación, en el lugar del juicio y en el lugar donde se encuentran situados los bienes.

Se prevé, además, que el Juez ordenaría de igual forma el valúo pericial de los bienes a subastarse según lo establecido en el art. 347 Pr. C. Así, conceptos indiscutiblemente ligados a esta fase de ejecución del proceso ejecutivo, lo constituyen: el valúo de los bienes embargados, la base del remate, y la venta en pública subasta, razón por la cual resulta pertinente definir dichos conceptos.

El valúo es de vital importancia porque a través de él se parte de una cuantificación específica de lo que será la base del remate. Así, independientemente de que el inmueble se logre vender al mejor postor o que en su defecto se adjudique en pago, la suma que ha de entenderse recibida o liquidada dependerá en todo del valor que a su vez se haya atribuido al bien.

La valoración de bienes podrá hacerse por dos vías según lo prevé el Pr. C. actual - art. 645-: a) contractualmente cuando las partes son las que de mutuo acuerdo determinan el valor del bien y b) a través de peritos que fijarán la valoración del bien en el mercado. La base del remate es la postura mínima aceptable sobre la cual empezarán a hacerse las respectivas ofertas o pujas por parte de los postores o posibles compradores.



Esta base del remate está conformada por las dos terceras partes del valúo según lo previsto en el artículo 635 Pr. C.-, es decir, que esa proporción será la base mínima o el punto de partida de las referidas ofertas, y cuya función es evitar el malbaratamiento de los bienes embargados que se ocasionaría si se remataran por un ínfimo valor.

La venta en pública subasta según el Código de Procedimientos Civiles en sus artículos 634 al 638 lo establece como el acto procesal mediante el cual se enajena el bien o los bienes embargados con el objeto de satisfacer con lo producido, el importe del crédito que dio origen a la ejecución. Se hace referencia a la puja propiamente dicha, en la que los postores o liquidadores irán anunciando sus ofertas por un sistema de posturas al alza, hasta que uno de ellos ofrezca un mejor precio.

Según nuestra legislación, el remate es una venta verificada por medio del juez, quien actúa como si fuese representante del deudor. Y es que si bien es cierto el deudor no ha dado mandato a nadie para que venda en su nombre y tampoco lo ha hecho al obligarse, sucede que la venta es una lógica consecuencia de la posibilidad que tiene el Estado en el ámbito de la ejecución forzada. Ésta constituye un acto mixto procesal sustancial, lo que implica para el adjudicatario o rematario un modo de adquisición de la propiedad derivativo y no autónomo.

En esa fase de ejecución, el ejecutante tiene interés en la obtención del precio que satisfaga íntegramente el capital y sus accesorios y el ejecutado tiene interés en la eventual existencia de un saldo a su favor. El ejecutante es el que afronta inicialmente los gastos que conlleva la ejecución y lo que le interesa es obtener cuanto antes la satisfacción de su crédito, por tanto, cuanto más obtenga por el bien que se subasta, más fácilmente obtendrá la total satisfacción y cubrirá su crédito en todo su importe de capital, intereses y costas.

Paralelamente el ejecutado que afronta la ejecución por una deuda que no paga ha de perder inexorablemente la propiedad de un bien que hasta ese momento formaba parte de su patrimonio y por tanto le interesa la obtención del máximo valor, pues cuanto mayor sea el precio de la venta más fácilmente podrá



liquidar su deuda y evitar así no sólo la pérdida de ese bien sino de otros que hubiera igualmente de subastar por la insuficiencia del primero para satisfacer el crédito del ejecutante.

En ese orden de ideas vendido el bien, habrá que considerar dos aspectos fundamentales: que el dinero producto de la venta es suficiente para pagar el monto total de la obligación, en cuyo caso se liquidará al ejecutante y devolverá el resto al ejecutado; y que con el producto de la venta no se alcance a cubrir el valor de la obligación en cuyo caso procederá la ampliación del embargo según lo previsto en los artículos 647-648 del Código de Procedimientos Civiles en el sentido que podrán perseguirse otros bienes del ejecutado. El ejecutante puede intervenir en la subasta de dos formas distintas: la primera, como un ofertante o licitador más, la segunda, a través del supuesto de adjudicación en pago de los bienes cuando no comparecieren postores.

2.3.4.4 EN RELACIÓN CON LA LEY DE PROCEDIMIENTOS MERCANTILES.

Poseía el objetivo principal de decidir las controversias mediante procedimientos que garantizaba una pronta y eficaz resolución, así como la efectividad de los derechos reconocidos en títulos que tenían aparejada ejecución, los procedimientos aplicados a los juicios o diligencias mercantiles, se rigen por las disposiciones contenidas en esta ley.

Esta ley fue derogada casi en su totalidad por el decreto legislativo N° 712, del 18 de septiembre de 2008, dejando vigente únicamente el CAPITULO XI, este capítulo regula los juicios universales, comprendidos a partir del artículo 77 al 119 de dicha Ley. El 1 de diciembre de 2009 por medio de Decreto legislativo N° 220 se da prorroga a la vigencia a este capítulo; El Decreto Legislativo N° 377 de fecha 3 de junio del 2010 se da ampliación de vigencia al capítulo XI, únicamente hasta que se emita una Ley especial.

2.3.4.5 EN RELACIÓN CON EL CÓDIGO PENAL

Decreto Legislativo N° 1030 de fecha 26 de abril de 1997.
Diario Oficial N° 105 Tomo N° 335 del 10 de junio de 1997.



El Código Penal en cuanto a la pública subasta se refiere en su parte sustantiva establece el castigo que se le puede imponer a un funcionario o empleado público que por razón de su cargo puede forzar o facilitar cualquier participación directa o indirecta en el negocio, para favorecer con la oferta a un amigo, por comportamientos que se encuentren o se acerquen al cohecho con la finalidad de enriquecerse mediante el abuso de sus funciones. El artículo 328 del código penal habla de las negociaciones ilícitas y establece que:

“El funcionario o empleado público que debiendo intervenir por razón de su cargo, en cualquier contrato, licitación, subasta, decisión o cualquier operación, se aprovechara de tal circunstancia para forzar o facilitar cualquier forma de participación directa o por persona interpuesta, en tales negocios o actuaciones, será sancionado con prisión de cuatro a ocho años e inhabilitación especial del cargo o empleo por el mismo tiempo.”²⁷

“El funcionario o empleado público, que por razón de su cargo, interviniera en cualquier contrato, suministro, licitación o subasta en que estuviere interesada la Hacienda Pública y aceptare comisiones o porcentajes en dinero u otras dádivas que le ofrecieren los interesados o intermediarios, será sancionado con prisión de dos a cinco años. Si el funcionario o empleado público hubiere sido el que solicitare las comisiones o porcentajes, la sanción podrá aumentarse hasta en una tercera parte de su máximo.”

Lo que este artículo pretende evitar es que los funcionarios o empleados públicos no aprovechen su posición en la administración pública con la finalidad de enriquecerse mediante el abuso de sus funciones, ya que tal conducta en vez de regirse por el interés colectivo, lo hagan por su beneficio económico, y de la misma manera haciendo peligrar su imparcialidad frente a todos los intereses en conflicto.

2.3.4.6 EN RELACIÓN CON EL CÓDIGO PROCESAL PENAL

Decreto Legislativo N° 733 de fecha 22 de octubre de 2008.
Diario Oficial N° 20 Tomo N° 382 del 30 de enero de 2009.

El código procesal penal en cuanto a la pública subasta hace referencia de los Objetos no reclamados después de concluido el procedimiento y da diferentes

²⁷ Código Penal de El Salvador, Capítulo II, Art. 325, Pág. 92.



opciones a los juzgados o al tribunales que conocieron sobre el caso, las cuales pueden ser adjudicados a diferentes entidades estatales, o da la opción de poderlos vender en pública subasta según el artículo 502 del código procesal penal establece:

“Cuando después de un mes de concluido el procedimiento, nadie se presente a reclamar los objetos secuestrados, el juez o tribunal procederá a la adjudicación de los mismos a instituciones del Estado o privadas cuando sus actividades sean de beneficio para las personas, sin fines de lucro. De la entrega material de los objetos adjudicados, se levantará acta. Si los objetos han perdido considerablemente su valor, se ordenará su destrucción, lo cual se asentará en acta.”²⁸

Los inmuebles o vehículos que no hayan sido comisados, restituidos, o adjudicados, serán vendidos en pública subasta, para lo cual se libraré el edicto respectivo, cuya publicación correrá por cuenta de la Corte Suprema de Justicia. El producto de la venta será remitido al Fondo General de la Nación. Igual procedimiento se seguirá con las joyas preciosas que no hayan perdido su valor.”

Entonces lo que este artículo hace referencia es que los objetos secuestrados no reclamados después de concluido el procedimiento, en cuanto a los inmuebles o vehículos secuestrados en el proceso, estos no pudiesen ser adjudicados alguna entidad estatal para que hagan uso de ellos, le da la facultad al Tribunal de vender en pública subasta dichos bienes y el dinero obtenido por dicha venta ingresaran al Fondo General de la Nación.

2.3.4.7 EN RELACIÓN CON EL CÓDIGO MUNICIPAL

Decreto Legislativo N° 274 de fecha 31 de enero de 1986.
Diario Oficial N° 23 Tomo N° 290 del 5 de febrero de 1986.

Los bienes pertenecientes a los municipios, tanto los de uso público como los bienes que configuran los de uso privativo son inalienables e imprescriptibles, pero como toda regla general tiene su excepción y la mencionada clasificación no escapa de ella, puesto que el artículo 30 numeral 18 del Código Municipal, le

²⁸ Código Procesal Penal de El Salvador, Libro Quinto, Título I, Art. 502, Pág. 148.



concede la facultad al Concejo Municipal acordar la compra, venta, donación, arrendamiento, comodato y en general cualquier tipo de enajenación o gravamen de los bienes muebles o inmuebles del municipio.²⁹

En ese orden de ideas para la aprobación de la venta de dichos muebles o inmuebles, es indispensable que las tres cuartas partes de los miembros del concejo den su aprobación por medio del voto, para así desafectar dichos bienes. Aunque la legislación no es expresa en cuanto a cómo se realizara la venta de los bienes pertenecientes al municipio, lo ideal es que estos salgan a la venta por medio de la pública subasta esto a efecto de dar cumplimiento al principio de transparencia, ya que siendo público se garantiza el derecho de igualdad de compra a los eventuales interesados en comprar dichos bienes.

2.3.4.8 EN RELACIÓN CON LA LEY ESPECIAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO Y DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES DE ORIGEN O DESTINACIÓN ILÍCITA

Decreto Legislativo N° 534 de fecha 7 de noviembre de 2013.
Diario Oficial N° 223 Tomo N° 401 del 28 de noviembre de 2013.

Todos aquellos bienes ilícitos, que no puedan comprobar y que sean parte de delincuencia y crimen organizado, la Fiscalía promueve un proceso, que no es un proceso penal, o sea es aparte del proceso penal” y esta ley crea el Concejo Nacional de Administración de Bienes, que es la instancia que según la referida legislación es la encargada de determinar el destino que tendrá el dinero o cualquier tipo de propiedades que fueran adquiridas producto de la comisión de algún ilícito.³⁰

El artículo 24 de la Ley de Extinción de Dominio, dice que los bienes incautados cuya obtención ilícita no pueda ser confirmada serán distribuidos entre el CONAB, Ministerio de Justicia y Seguridad Pública, Fiscalía General de la República, Ministerio de la Defensa y la Procuraduría General de la República.

En cuanto a la relación que tiene con el tema de investigación el Art. 92 de la ley especial de extinción de dominio y de la administración de los bienes de origen

²⁹ Decreto Legislativo N° 274 de fecha 31 de enero de 1986.
Diario Oficial N° 23 Tomo N° 290 del 5 de febrero de 1986

³⁰ Decreto Legislativo N° 534 de fecha 7 de noviembre de 2013.- Diario Oficial N° 223 Tomo N° 401 del 28 de



o destinación ilícita establece: *“sin perjuicio de las ventas de los bienes bajo su administración, el CONAB deberá efectuar, cuando lo amerite, subastas públicas por lo menos una vez al año, a fin de actualizar los inventarios de bienes bajo su administración.”*³¹

Este artículo establece que el CONAB debe organizar, coordinar y ejecutar las ventas en pública subasta aprobadas por el Consejo Directivo, teniendo la obligación de realizar pública subasta al menos una vez al año, y lo que se va a subastar son los bienes que se les declaro la extinción de dominio y dichos ingresos que se obtuvieren van a pasar al Fondo Especial que creo dicha ley.

2.3.4.9 EN RELACIÓN CON EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL

Decreto Legislativo N° 712 de fecha 18 de septiembre de 2008.
Diario Oficial N° 224 Tomo N° 381 del 27 de diciembre de 2008

En nuestra legislación la subasta se basa en un sentido más estricto y más apegado al juicio ejecutivo responde efectivamente a una necesidad social y económica la cual deriva de que una deuda que en la mayoría de los casos y después de haberse agotado la vía extrajudicial aún no haya sido cumplida por el deudor tenga que ser exigida por la vía judicial. Por lo que cuando el acreedor que se ha visto imposibilitado de cobrar lo que con título ejecutivo se le adeuda por la vía voluntaria, debe tener a su disposición una vía judicial con posibilidades reales de pago y además de ello ágil, que le permita obtener ese cobro no verificado.

Esto a partir de que en la norma suprema que es la constitución se expone la obligación que tiene el Estado de asegurar y velar por el bienestar económico y justicia social, pero además esto lo podemos encontrar en la obligación que da la norma jurídica en buscar la vía judicial, para que el deudor cumpla con el compromiso contraído al llegar el vencimiento del plazo pactado, estas transacciones son consideradas como actos privados, pero luego del incumplimiento surge el órgano judicial, a efecto de hacer cumplir el pago de las deudas y asimismo velar por los derechos del deudor.

31 Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita, Capítulo XIV, Art. 92, Pág. 31



Dando un concepto según “Manresa y Navarro” “El procedimiento que se emplea a instancia de un acreedor contra su deudor moroso para exigirle breve y sumariamente el pago de la cantidad líquida que le debe de plazo vencido y en virtud del documento indubitado”.

En nuestra legislación el proceso ejecutivo forma parte de los procesos especiales regulados en el libro Tercero del Código Procesal Civil y Mercantil (Arts. 457 y ss.) con una estructura y caracteres propios que los distinguen de los restantes procesos, y que derivan del título que sirve de fundamento a la pretensión ejecutiva.

El objeto del proceso ejecutivo se deriva tradicionalmente con la obligación de pago de una suma de dinero, líquida y exigible, contenida en un documento que constituye un título ejecutivo. La estructura especial o trámite de estos procesos, permite la formación del título de ejecución (sentencia) en términos más breves y con un aseguramiento cautelar de la pretensión mediante el embargo que se decreta inicialmente.

Resulta claro entonces, que si bien el título ejecutivo no satisface por sí sola la pretensión del proceso ejecutivo generalmente si no existe el pago de la obligación se podrá continuar con la ejecución forzosa y eventualmente con el remate de los bienes embargados durante el proceso ejecutivo, u otra medida de ejecución prevista en nuestra legislación.

La categorización del proceso ejecutivo en el marco normativo permite concluir que se trata de un proceso de conocimiento o cognitivo, que no debe confundirse con el posterior (eventual) proceso de ejecución forzosa de la sentencia dictada en el mismo proceso ejecutivo. Desde este punto es necesario distinguir entre los títulos ejecutivos y los títulos de ejecución; los primeros dan lugar al proceso ejecutivo, en el que se podrá formar el título de ejecución que será la sentencia dictada ya sea estimando o desestimando la pretensión planteada por el demandante.



A diferencia de otros países en nuestra legislación es necesario realizar esta distinción entre estos dos términos, ya que los títulos ejecutivos no se incluyen dentro de los procesos de ejecución forzosa y estos no llevan aparejada ejecución (en el sentido estricto de la expresión) como en otros sistemas normativos.

En este sentido resulta importante realzar lo contenido en el artículo 465 CPCM, en el cual se expresa que si el demandado no formula oposición será dictada inmediatamente sentencia sin más trámite y se procederá a lo relativo en el título quinto del mismo cuerpo legal.

De igual forma si el demandado muestra oposición y esta no es fundamentada debidamente existirá una sentencia estimativa obligándole a pagar lo debido.

Es así como ante el incumplimiento de la sentencia dictada en el proceso ejecutivo surge la facultad del acreedor, de exigir el pago de la deuda y lo realiza mediante la ejecución forzosa.

En el libro Quinto del Código Procesal Civil y Mercantil, se compone de ciento cuarenta y nueve artículos divididos en cuatro títulos, el primero contiene las disposiciones generales que comprenden los principios de la ejecución forzosa, la enumeración de los títulos de ejecución, las reglas de competencia, la regulación de las partes, los requisitos de la solicitud de ejecución, el procedimiento (despacho de ejecución, notificación, eventual oposición del ejecutado) y la ejecución contra el Estado; el título segundo regula la ejecución provisional; el tercero la ejecución dineraria y el último la ejecución de obligaciones de hacer no hacer y dar la cosa determinada.

Una de las características predominantes e innovadoras del código procesal civil y mercantil consiste en la enumeración de los títulos de ejecución distinguiéndolos de los títulos ejecutivos, la regulación de la oposición del ejecutado, la ejecución provisional y la ampliación de los medios o instrumentos de ejecución que no se limitan al remate.



Desde una perspectiva conceptual, la ejecución alude a la idea de poner algo en obra; en otras palabras realizar, hacer, cumplir. En ese sentido el cumplimiento, en términos procesales está referido a un mandato, contenido en la sentencia o en otras resoluciones judiciales.

La coerción constituye una característica de la ejecución, y es esto una de las principales dificultades de todo sistema de ejecución derivada de la tensión natural entre exigencias contrapuestas; por un lado derivadas del derecho a la ejecución, y por otro el derecho de defensa principio de contradicción, que procuran asegurar al ejecutado una razonable oportunidad de defensa frente al poder coactivo ejercido mediante la jurisdicción.

Asimismo en el código Procesal Civil y Mercantil, en relación a la iniciativa de parte, resulta claro que el juez no podrá iniciarlo de oficio la ejecución forzosa.

Jurídicamente la ejecución forzosa puede sintetizarse, siguiendo el desarrollo tradicional sobre el punto, con la referencia a la limitación del contradictorio y el aumento de los poderes del tribunal.

Lo regulo en el artículo 579 CPCM, la oposición regula la limitación o atenuación del contradictorio, resulta la enunciación de los motivos de oposición que puede hacer valer el ejecutado, una vez notificado el despacho de ejecución, esto se resume al derecho de defensa que tiene el ejecutado, que podrá realizar la oposición a la misma, señalando los motivos en concreto en los que la funda.

A esto se agrega el efecto no suspensivo de la oposición regulado en el artículo 580, en la cual se evita la oposición con fines meramente de retrasar o efecto dilatorio, que es algo de mucha frecuencia en estos procesos.

TÍTULOS DE EJECUCIÓN.

El título de ejecución constituye un presupuesto de la ejecución forzosa, en virtud de que sin este no se puede promover la ejecución. Aunado a ello se debe distinguir que el Proceso Ejecutivo se concibe como un proceso especial, diverso



del trámite previsto para la ejecución forzosa; de modo que los títulos ejecutivos previstos en el artículo 457, dan lugar al proceso ejecutivo, y los títulos de ejecución previstos en el artículo 554 y 555, dan lugar a la ejecución forzosa.

En el artículo 554 enumera los títulos de ejecución:

1. Las sentencias judiciales firmes.
2. Los laudos arbitrales firmes.
3. Los acuerdos y transacciones judiciales aprobados y homologados por el juez o tribunal.
4. Las multas procesales.
5. Las planillas de costas judiciales, visadas por el juez respectivo, contra la parte que las ha causado, y también contra la contraria, si se presentaren en unión de la sentencia ejecutoriada que la condena al pago.
6. Cualesquiera otras resoluciones judiciales que conforme al Código u otras leyes, lleven aparejada ejecución.

En cuanto a las sentencias deben de tratarse de una sentencia de condena, puesto que no se admiten ejecución de sentencias declarativas y constitutivas según lo previsto en el artículo 559 CPCM, ya que en estos casos la eficacia de la tutela jurisdiccional se obtiene con la sentencia.

En relación a la norma del artículo 554 inciso 1 refiere a las sentencias judiciales firmes, lo que permite considerar comprendidas en ese ámbito a las sentencias dictadas en cualquier proceso declarativo, al igual que en un proceso especial siempre que se encuentren firmes.

También son títulos de ejecución los laudos arbitrales firmes, conforme a lo establecido en el artículo 554 inciso 2, y estos tienen la misma eficacia que la sentencia, y esto resulta del artículo 63 de la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje, conforme al cual el laudo arbitral firme tiene la misma fuerza y validez de una sentencia judicial ejecutoriada y pasada en autoridad de cosa juzgada.

El inciso 3 del mismo artículo prevé como título de ejecución, los acuerdos y transacciones judiciales aprobadas y homologadas por el juez o tribunal.



En síntesis estas tres categorías antes mencionadas son las que mayor frecuencia tienen para el inicio de una ejecución forzosa.

En cuanto a la tramitación de la ejecución forzosa se regula comenzando el artículo 570 CPCM y ss., y se inicia a instancia de parte ejecutante por medio de un escrito en el que se deberá constar la identificación suficiente de la persona contra la que se pretende dicha ejecución, el título en el que se funda, lo que se busca obtener y las actuaciones ejecutivas que se solicitan.

Asimismo, como lo indica el artículo 571 CPCM, en dicha solicitud se podrá hacer mención de los bienes del ejecutado que podrían ser afectables en dicha ejecución, si fueran conocidos por el ejecutante; si estos no fueran conocidos o suficientes para hacer frente a la ejecución se podrá solicitar las medidas de averiguación de bienes reguladas dentro del mismo código.

Como lo indica el artículo 552 CPCM la solicitud habrá de acompañarse por el título, salvo que se trate de la resolución dictada por el propio juez a quien se dirija o de un acuerdo de transacción aprobado u homologado por él, en cuyo caso se bastara c señalar el procedimiento del que derive.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 554 CPCM, presentada la solicitud el juez dictara el auto de despacho de ejecución si concurren los presupuestos, así según el artículo 557 este despacho de ejecución se notificara al ejecutado sin citación ni emplazamiento para que pueda comparecer en cualquier momento, y el deudor dispone de cinco días hábiles para formular oposición.

Vencido el plazo previsto para la oposición, la ejecución continuara con arreglo a lo dispuesto en los respectivos capítulos según se trate de la obligación reclamada.

En relación al reclamo de la deuda de manera forzosa por parte del ejecutante surge la necesidad de decretar embargo sobre bienes con los que se pueda pagar la deuda y asegurarle el cumplimiento de la sentencia.

Es en cuanto a esto que surge el tema de investigación sobre la realización de bienes mediante la subasta en el proceso a la luz del Código Procesal Civil y



Mercantil, la cual se encuentra en el capítulo Séptimo que se dedica a la regulación y subasta de los bienes embargados, etapa que se presupone la firmeza del despacho de ejecución, por falta de la oportuna oposición del ejecutado o por resolución firme desestimatoria de la oposición oportunamente formulada.

Dentro de este trámite se encuentra la regulación del procedimiento del valuó regulado en el artículo 647 de los bienes embargados, este valuó se realizara por medio de un perito nombrado por el juez, a cuyos efectos se nombrará un perito tasador que demuestre conocimientos técnicos en la materia.

Se prevén mecanismos de control de imparcialidad del perito, que podrá ser recusado por las partes. El perito tiene un plazo de cinco días hábiles entendibles por un plazo de diez días si concurren circunstancias justificadas para entregar al tribunal la tasación. La norma no prevé la eventual oposición o impugnación de las partes a la tasación o justiprecio fijado por el perito, lo que, teniendo en cuenta a la relevancia que asume dicho valuó en el sistema de ejecución forzosa, puede representar una solución inconveniente.

El artículo 649 dispone que una vez presentada la tasación de los bienes se ciara a cualquiera a audiencia para decidir la mejor forma de realización de los mismos, esta se realizara aunque no concurren todos los citados en legal forma, si al menos estuvieran presentes el ejecutado y ejecutante.

Así se llega a las distintas formas de realización reguladas en los artículos 651, 652 y 653, mediante acuerdo de las partes o por iniciativa de las partes o de una de ellas. En este sentido se puede llegar a un convenio de realización (art. 651), a cuyos efectos la audiencia representa un instrumento propicio para el acuerdo; en este caso si hay acuerdo entre ambas partes, lo aprobara el juez señalando un plazo máximo de die das para proceder a la misma, quedando suspendida entre tanto la ejecución. En caso de incumplimiento del convenio se procederá a la realización de la subasta del bien.

Los artículos 656 y siguientes regulan la subasta judicial, como vía residual de realización de bienes, que será dispuesta por el juez “cuando no puedan



aplicarse o cuando hubieran resultado ineficaces los demás procedimientos disponibles” se regula la forma conveniente convocando para la subasta por medio de edictos en estos mismos se hará constar los requisitos para participar en la misma (artículo 657 CPCM), las condiciones de la subasta y requisitos del oferente (artículo 658 CPCM), así como las condiciones especiales de las subastas de inmuebles, referidas a la certificación registral actualizada que estará disponible para la consulta de los interesados en el juzgado (artículo 659 CPCM). La audiencia de subasta está regulada en el artículo 660 CPCM, y estará presidida por el juez, levántase acta de su término donde deberán constar los nombres de los que participaron y las posturas que formularon.

En el auto de aprobación del remate regulado en el artículo 661, deberá dictarse el mismo día o el siguiente. La norma prevé el plazo para el pago total de la postura a cargo del remanente (diez días), así como la previa liquidación del crédito cuando el mejor postor fuera el ejecutante, así como las consecuencias a falta de pago en el plazo señalado.

A falta de postores en la subasta, el ejecutante podrá pedir la adjudicación de los bienes por el valor tasado según lo previsto en el artículo 663 CPCM.

En el capítulo octavo se regula las normas especiales sobre la realización de los inmuebles, relativas a la certificación de dominio y cargas, valoración de inmuebles para subasta, situación de arrendatarios y ocupantes de hecho, terceros poseedores entre otros aspectos de interés.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 665 CPCM, “Cuando el objeto de la subasta sea un bien susceptible de inscripción en un registro público, el tribunal libraré mandamiento al registro de que se trate para que le remita certificaciones en la que conste la titularidad del dominio sobre el bien así como los derechos reales que lo afectan y las cargas que lo graven, en su caso”.

Las reglas de valoración no presentan particularidades en materia de inmuebles, disponiendo que los inmuebles saldrán a la subasta por el justiprecio tasado según lo establecido en el artículo 666 CPCM.



Asimismo la notificación de la ejecución a los ocupantes del inmueble embargado que no fueren el ejecutado o los que con él convivan, para que en el plazo de cinco días hábiles presenten al tribunal los títulos que justifiquen su situación (artículo 670 CPCM). La norma procura reunir información sobre la situación posesoria del inmueble, que se dará a conocer en el anuncio de la subasta; el anuncio deberá contener la orden de desalojo, cuando se trate de ocupación de mero hecho o sin título suficiente, o de comunicar a los ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble tras la enajenación del bien.

De igual manera se complementa con lo establecido en el artículo 674 que establece el derecho del adquirente a entrar a posesión del inmueble que no se hallare ocupado, y se agrega que si estuviese ocupado, podrá entrar en posesión se hubiese declarado que los ocupantes no tienen derecho a mantener la ocupación tras el remate o adjudicación, procediéndose al caso del lanzamiento.

Para finalizar el juez deberá expedir a instancia del adquirente, mandamiento de cancelación de la inscripción del gravamen que origino el remate o la adjudicación as como todas las inscripciones o anotaciones posteriores, con las constancias previstas en el artículo 673 CPCM.



CAPITULO III

MARCO METODOLÓGICO



3.1 DISEÑO METODOLÓGICO.

En toda investigación, el diseño metodológico es primordial, porque se pretendió llegar al cumplimiento de los objetivos formulados en la investigación. Se analizará el problema planteado por medio de operaciones metodológicas que serán los procedimientos específicos en el cual se incluirán técnicas, procedimientos e instrumentos de recolección de datos conforme a las que se realizará la investigación y además hacer operativos los conceptos y elementos del problema en estudio.

3.2 TIPO DE INVESTIGACIÓN

La investigación consistirá en una serie de procedimientos donde se describirán los diferentes aspectos de la problemática los cuales permitirán establecer las características de estudio.

El método que se utilizará en la investigación es el método CUALITATIVO el cual consiste en ofrecer técnicas especializadas para obtener respuestas a fondo acerca de lo que las personas piensan y sienten en este tipo de investigación es de índole interpretativa y se realizará con grupos pequeños de personas cuya participación es activa durante todo el proceso investigativo y tiene como meta la transformación de la realidad.

Es por ello que será necesario establecer el tipo de estudio que permita realizar una investigación interpretativa con base a las respuestas o conocimientos que se recopilarán a través de los instrumentos legales y conocedores del tema de investigación el cual se refiere “LA SUBASTA COMO FORMA DE REALIZACIÓN DE BIENES A LA LUZ DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL”.

3.3 CONCEPTO DE HERMENÉUTICA

El término de hermenéutica deriva directamente del adjetivo griego que significa, saber explicativo o interpretativo especialmente de las sagradas escrituras y del sentido de la palabra de los textos, así como el análisis de la propia teoría o ciencia volcado en la exégesis de los signos y de su valor simbólico.



Para muchos la hermenéutica es un tipo de análisis de interpretación de los textos o de escrituras que permiten tener bases para tener una lógica respuesta a un texto o investigación como la que se realizó, cada vez que se utiliza la interpretación se hace uso del método de la hermenéutica que en este caso sirvió para encontrar mejores resultados dentro de la realidad que se estudió, asimismo los demás para llegar a concluir en una realidad verídica en el estudio de una investigación.

3.4 LA ETNOGRAFÍA COMO MÉTODO DE INVESTIGACIÓN

La etnografía es un método de estudio utilizado por los antropólogos para describir las costumbres y tradiciones de un grupo humano. Este estudio ayuda a conocer la identidad de una comunidad humana que se desenvuelve en un ámbito sociocultural concreto. Cabe mencionar que, si bien fue acuñado por la antropología, también es utilizado en otras ciencias sociales de investigación, como la sociología.

La etnografía implica la observación participante del investigador durante un periodo de tiempo determinado en el que se encontró en contacto directo con el fenómeno a estudiar, la investigación puede completarse con entrevistas para recabar mayor información y descubrir datos que son inaccesibles a simple vista para una persona que no convive directamente con esta realidad.

Usualmente el investigador asume un rol activo en las actividades cotidianas de la comunidad o muestra investigada para involucrarse, con la comprensión de la cultura, estas actividades, además, permiten pedir explicaciones sobre las acciones y comportamientos a cada uno de los integrantes del grupo que se estudió.

Este método es muy importante para la realización de la investigación, por su gran utilidad al poder el investigador interactuar con el fenómeno en cuestionamiento y así poder recibir y recolectar la información directamente del informante que se encuentra en contacto directo con el fenómeno que se estudió, siendo el investigador en la mayoría de las ocasiones un participante activo y no solo un observador, al estar en contacto con la problemática estudiada este se



torna a ser no solo investigador más si no una pieza fundamental en la observación directa.

En esta investigación se aplicó el método cualitativo utilizando las preguntas a profundidad, es decir preguntas abiertas, en donde el entrevistado expone su pensar y conocedor de la realidad objetiva sobre el fenómeno del estudio.

3.5 EL OBJETO DE ESTUDIO

Es el fin o meta que pretende alcanzar, un proyecto de estudio o trabajo de investigación bien ilustrado desde el punto de vista doctrinario, jurisprudencial y practico. El estudio se centró en un área del conocimiento específico que van enfocados a ampliar de alguna forma el conocimiento que se tiene de algún tema.

Es importante destacar que en este estudio se implementó una serie de preguntas de investigación que parten del análisis de “LA SUBASTA COMO FORMA DE REALIZACIÓN DE BIENES A LA LUZ DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL”. Con la finalidad de dar respuesta a la problemática planteada y llegando al conocimiento aceptado de las conclusiones derivadas de la investigación desarrollada en los capítulos anteriores y de la información recolectada; así también fue parte del objeto de estudio los jueces de lo Civil y Mercantil, abogados litigantes, ejecutivos de instituciones financieras, ya que son partes esenciales en un proceso civil y mercantil.

Se trabajó desde el punto de vista teórico y práctico, donde se requirió aplicar técnicas de investigación científica, por medio de la cual se obtuvo información importante la cual fue verificada en los objetivos planteados en la investigación, la seguridad de los instrumentos logrando confirmar que la recolección de datos produjo los resultados esperados.

3.6 POBLACIÓN Y MUESTRA.

Para efectos del trabajo de investigación se estableció la diferencia entre población y muestra.



3.6.1 POBLACIÓN

Es el conjunto de entidades o cosas respecto de los cuales se formulan las preguntas de investigación, o lo que es lo mismo, el conjunto de las entidades a las cuales se refieren las conclusiones de la investigación.

En esta investigación la población estuvo constituida por todos los juzgados de lo Civil y Mercantil, los juzgados de menor Cuantía, los Juzgados de primera instancia, Abogados litigantes, ejecutores de embargo e Instituciones financieras.

3.6.2 MUESTRA

La muestra se puede considerar como una fracción o segmento de la población; y es el grupo en que se realizó el estudio. La muestra para esta investigación se obtuvo mediante la aplicación de un muestreo no probabilístico o intencional, ya que este es el que ajusta la investigación de carácter cualitativo. El muestreo no probabilístico o de tipo intencional se caracteriza por que no todos los elementos de una población tienen la misma probabilidad de ser seleccionados, puesto que depende de los propósitos del investigador.

Es así que para que se cumplieran los objetivos limitados en la investigación fue necesario desarrollar un trabajo de campo, el cual sirvió para estructurar de manera objetiva la investigación planteada, por lo que fue necesario delimitar el ámbito de acción y tipo de muestra que se realizó por lo que las muestras se obtuvieron con la intención de inferir propiedades de la totalidad de la población, para lo cual fueron representativas de la misma.

La muestra en materia fue la siguiente: Juez de lo Civil del distrito judicial de Santa Ana, Juez de lo Civil del distrito judicial de Chalchuapa, Juez de lo Civil del distrito judicial de Metapán, Juez Segundo de lo Civil y Mercantil del distrito Judicial de Santa Ana, Juez Tercero de lo Civil y Mercantil del distrito Judicial de Santa Ana, Abogados litigantes del municipio de Santa Ana, Ejecutores de Embargo del municipio de Santa Ana, Institución financiera del municipio de Santa Ana, Banco Azul.



3.7 RECOPIACIÓN DE DATOS

En el transcurso del proceso de la investigación cualitativa fue necesario utilizar los instrumentos que ayudaron a conocer objetivamente el problema de investigación. Para el logro de los objetivos planteados se requirió:

3.7.1 LA ENTREVISTA EN PROFUNDIDAD

Es una forma no estructurada e indirecta de obtener información, pero a diferencia de las sesiones de grupo, las entrevistas profundas se realizaron con una sola persona. Lo anterior fue aplicado a la investigación en cuestión que se realizó mediante una guía con preguntas abiertas y dirigidas a informantes claves para tal caso Juzgados de lo Civil y Mercantil del distrito Judicial de Santa Ana, Juzgado de lo Civil del distrito judicial de Santa Ana, Juzgado de lo Civil del distrito judicial de Chalchuapa, Juzgado de lo Civil del distrito judicial de Metapán, Abogados litigantes del municipio de Santa Ana, Ejecutores de Embargo del municipio de Santa Ana, Institución financiera del municipio de Santa Ana, Banco Azul.

Cuando se habla de entrevista en profundidad es de admitir la accesibilidad y abundancia de la información y teniendo tal riqueza de información existe posibilidad de tener un seguimiento de las preguntas y respuestas donde el o los participantes tuvieron mayor fluidez de información aun cuando esta hubiese tenido algún grado de dificultad, así mismo permite indagar y aclarar palabras, conceptos u opiniones que dan lugar a vacíos dentro de la investigación.

Para las entrevistas se diseñaron una serie de preguntas que fueron estratégicamente elaboradas para cada sujeto tomando como base principal el ámbito o entorno en que se desenvuelven; motivo que entienden los investigadores al reconocer que cada sujeto que se entrevisto tiene conocimientos totalmente diferentes y que emiten opiniones en base a su experiencia dentro de la problemática planteada.

Razón por la que se elaboraron preguntas abiertas con la intención de obtener la mayor amplitud en la recolección de la información en la cual se obtuvo los resultados esperados.



3.8 VACIADO DE LA INFORMACIÓN

Para realizar el vaciado de la información se organizó y clasificó toda la información recolectada y se hizo con la utilización de códigos debiendo guardar la fidelidad de lo confidencial de lo aportado hacia la investigación por parte de los entrevistados, para ello se asignó un nombre que se determina, Juez 2CM, Juez 3CM, Juez 1C, Juez 1CCH, Juez 1CME; para el abogado Litigante se le asignó DF, para el Ejecutor de Embargo se le asignó EJ; para la institución financiera, IFBA

Al realizar el vaciado de la información se utilizaron matrices en donde se reflejan el contenido intacto de las entrevistas, los aportes que se obtuvieron de los entrevistados se reflejan en los anexos N° 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 y 17, la interpretación que se realizó de la investigación con base a las categorías de análisis como son las siguientes:

- ¿Cuáles son los contratos civiles o mercantiles que generan mayor incumplimiento entre los contratantes?
- ¿Con que frecuencia los juicios ejecutivos los juicios ejecutivos concluyen en una pública subasta?
- ¿Qué otra salida alterna conoce usted para que el proceso no concluya en una pública subasta?

ELABORACIÓN DE INSTRUMENTOS

Se realizó una guía de entrevistas, previa a un cuestionario, con interrogantes que demostraron los objetivos que se persiguen en la investigación

- Concertación de entrevistas: se realizó con la fijación previa de día y hora para entrevistar a los informantes claves, para lo cual, se les envió solicitud y a otros se les llevó personalmente, luego nos hicimos presente a las diferentes instituciones y oficinas correspondientes para la recolección de datos, con el fin de obtener diversos puntos de vista en la información que fundamentaron y desarrollaron en la entrevista.



- Evaluación de la información: presentándose un informe aplicando las regulaciones sobre “LA SUBASTA COMO FORMA DE REALIZACIÓN DE BIENES A LA LUZ DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL” esto se dio mediante la entrevista en profundidad con historia profesional que se consignó en una tabla matriz, en la que se presentó la entrevista con el contenido de las preguntas, las respuestas del entrevistado y la categoría de cada interrogante, con su respectiva interpretación y análisis grupal. Posteriormente de esto, se elaboró el análisis interpretativo de los datos que se obtuvieron tomando en cuenta la base de datos por parte de los entrevistados así como también corroborando con las fuentes y jurisprudencia propia del tema.

3.9 ANÁLISIS DE DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Se hizo un detalle de los resultados que se llevaron a cabo en el análisis de los datos obtenidos a través de la recolección de las respuestas de los entrevistados, se analizaron por medio de la técnica de investigación que se utilizó para el tema investigado, en consecuencia, se hizo una interpretación exhaustiva de la información que se obtuvo correctamente catalogada a través de la entrevista que se realizaron las cuales se plasmaron vía matrices. La cual permitió comparar la información obtenida a lo largo de la investigación, en donde se confrontó con fuentes doctrinarias para ver si existe o no concordancia entre estos donde se tomaron en cuenta el análisis de las respuestas que contestaron a través de las preguntas a profundidad.

La importancia de estas entrevistas se centró en reunir los resultados obtenidos de cada entrevistado para después analizar cada una de las respuestas y diferenciarlas entre cada uno de los entrevistados, para así analizar si hay semejanzas o diferencias entre ellas.

Luego de concluir las entrevistas se analizó cada una de las respuestas que dieron cada uno de los entrevistados a las interrogantes planteadas, para que a través de estas se pudiera culminar con los objetivos planteados al inicio de esta



investigación, ya que las entrevistas que se hicieron son de gran importancia puesto que las personas que se entrevistaron son conocedoras del tema de investigación.

Se determinaron en base a los resultados de las entrevistas realizadas y se vació la información por cada uno de los funcionarios, entidades y demás profesionales, en base a cada objetivo planteado congruente con las preguntas, que permiten realizar un análisis grupal.

La metodología y técnica se hizo por medio de la triangulación la cual consiste en una técnica donde se usan tres o más perspectivas o diferentes observadores, o varias fuentes de datos, los cuales pueden ser cualitativos o cuantitativos. Su propósito o finalidad es la contraposición de varios datos y métodos que están centrados en un mismo problema, así se pueden establecer comparaciones, tomar las impresiones de diversos grupos, en distintos contextos y temporalidades, evaluando así el problema con amplitud, diversidad, imparcialidad y objetividad.

El instrumento para el análisis de la información donde consta la matriz de triangulación, se encuentra descrita en los anexos.

RESULTADOS ESPERADOS

- Conocer ya en la práctica con qué frecuencia se da la subasta como forma de realización de bienes conforme a su regulación jurídica y las controversias que esta genera.
- Identificar con qué frecuencia los tribunales relacionados como muestra y los abogados litigantes tiene conocimiento de la subasta como forma de realización de bienes en el Código Procesal Civil y Mercantil.

ALCANCES Y RIESGOS

Al emplear el diseño metodológico, este permitió la viable y correcta obtención de información, en donde el medio a investigar y los factores se volvieron indispensables para la recopilación de datos, de lo contrario, al no determinarse



estos, se correría el riesgo que no se pudiera obtener la información correcta y necesaria, por lo cual se contó con:

- Factor jurídico
- Factor laboral
- Factor social y
- Factor viabilidad de entrevista



CAPITULO IV

CONCLUSIONES

Y

RECOMENDACIONES



Después de finalizar la investigación sobre “LA SUBASTA COMO FORMA DE REALIZACIÓN DE BIENES A LA LUZ DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL” es posible establecer las siguientes conclusiones y recomendaciones:

CONCLUSIONES

- Dentro de la ejecución forzosa la subasta como forma de realización de bienes es una figura jurídica de la cual dispone el ejecutante para satisfacer una obligación existente la cual está en mora por parte del deudor y a través de esta busca solventar la misma.
- Los contratos Civiles y mercantiles que mayor índice de incumplimiento generan en nuestra legislación y que como consecuencia activan el órgano jurisdiccional para brindar seguridad jurídica al acreedor son: el mutuo hipotecario y prendario. El acreedor se ve obligado a acudir ante el juzgado competente con su apoderado e iniciar el juicio ejecutivo y eventualmente una ejecución forzosa culminando con una subasta pública de los bienes embargados propiedad del ejecutado.
- Dentro de la investigación de la subasta la mayoría de procesos que logran pasar de la etapa de la ejecución forzosa son el mutuo y el mutuo hipotecario como contratos, el cual se tiene que dar en garantía un bien ya sea inmueble o mueble para poder respaldar el patrimonio de que otorga el crédito, y al momento de su incumplimiento se ve obligado a solicitarlo para poder saldar la deuda.
- La subasta como forma de realización de bienes que contempla el CPCM viene a favorecer al ejecutado en comparación a lo que establecía el código de procedimientos civiles ya que el precio del mueble que se subastaba iniciaba con las dos terceras partes del valor del bien, en cambio la normativa actual lo



favorece pues el precio lo establecen los peritos ofertados por las partes y el precio.

- En la actualidad la subasta no cumple la totalidad de la función a la que está destinada debido que a pesar que en los juzgados programan y realizan las subastas, estas no tienen efectividad debido a la falta de oferentes ya que estos no ven un precio atractivo para comprar bienes puesto que en el mercado inmobiliario los precios son igual a lo que ellos comprarán en una subasta.
- La subasta como forma de realización de bienes no es la única forma de solventar una obligación económica que ha caído en mora, existen otras figuras jurídicas que contribuyen a la extinción de dicha obligación como lo es la conciliación, la transacción, la novación, la prescripción, etc. las cuales ponen fin al proceso.
- Si los bienes que se presentan para la pública subasta y estos no logran ser vendidos, pueden adjudicárseles en pago al acreedor para que pueda saldar la deuda tanto capital e intereses de la misma, previo valuó por un perito especializado en la materia.

RECOMENDACIONES

- A los juzgados civiles y Mercantiles: deberían contar con un perito evaluador de bienes adscrito al mismo, para efecto de lograr evitar la parcialidad en los avalúos que emiten los peritos propuestos particulares, ya que estos se inclinan a favorecer a la parte que contrata sus servicios profesionales.
- En cuanto a la forma de dar publicidad a la subasta pública a través de volantes en los inmuebles objetos de la subasta y publicaciones en el tablero de los juzgados, se debería hacer una reforma en la ley en la cual obligue al administrador de justicia a publicar en las redes sociales los bienes objetos de la subasta, para ello cada juzgado tendría que contar con una página virtual en



la cual se publiquen dichos bienes a subastar mostrando el bien por medio de fotos, publicar la fecha y hora de la subasta y el juzgado que conocerá de la misma.

- A la Universidad de El Salvador: A los catedráticos que imparten la asignatura de Derecho Procesal Civil y Mercantil en la facultad multidisciplinaria de occidente deben hacer realizar más énfasis en este proceso de la subasta, los problemas actuales que radican en los litigantes en el libre ejercicio de la profesión es sobre desconocer cómo realizar las diligencias correspondientes en este tipo de procesos, por una falta o equivocada guía en los estudios realizados en las aulas de la universidad.
- A los abogados: Litigantes en el libre ejercicio de la profesión, por regla general como profesional es de mantenerse actualizado en base a conocimientos que involucren al derecho, sin importar el área a desarrollar, sin embargo en las leyes civiles y mercantiles que regulan el CPCM, en cuanto al estudio del proceso de Ejecución forzosa, al momento de presentar cualquier documentación previa, estudiar y analizar sus bases legales para evitar inconvenientes entre ellas el artículo 570 del Código Procesal Civil Y Mercantil, el cual especifica cuáles son los requisitos para poder interponer solicitudes en cuanto a este proceso.
- A los estudiantes de Ciencias Jurídicas: a los futuros abogados y estudiosos del derecho, que puedan realizar investigaciones de campos en los diferentes tribunales en los cuales se conocen diversidad de casos sobre la Ejecución Forzosa, en ellos podrán encontrar información muy útil para poder llevar este tipo de procesos y así, así poder realizar en sus futuros trabajo de campo información eficaz y que la final se pueda obtener una satisfacción total.



BIBLIOGRAFÍA

- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, ARTURO y SOMARRIVA UNDURRAGA, MANUEL. “CURSO DE DERECHO CIVIL”. Redactado por Antonio Vodanovic H. Tomo I y IV, Editorial Nacimiento, Chile 1942
- POTHIER. “TRATADO DEL CONTRATO DE VENTA”. Traducción de Manuel Deo. Tomo V, Editorial Librería de Sn. Juan Llordach, 1880.
- MANUEL OSORIO. “DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES”, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Rep. De Argentina.
- EUGENE PETIT. “TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO”. Traducido y aumentado por D. José Fernández González. Ediciones Selectas, México, D.F., 1982.
- MARIA MORIEAU IDUARTE y ROMAN IGLESIAS GONZALEZ. “DERECHO ROMANO”. Colección Textos Jurídicos Universitarios Editorial Harla, México, D.F., 1987
- ALESSANDRI y SOMARRIVA. “CURSO DE DERECHO CIVIL”. Tomos I y II Fuente de Las Obligaciones. Editorial Cultura Andrómeda, 1976
- ARTURO ALESSANDRI R. y MANUEL SOMARRIVA U. “CURSO DE DERECHO CIVIL”. Tomo III y IV Obligac. Y Contratos, Chile
- ALFONSO TROYA CEVALLOS. “ELEMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL”, Tomo I y II. Doctrina Legislación y Jurisprudencia Ecuatorianas, Legislación Comparada. Centro de Publicaciones Pontificia, Universidad Católica del Ecuador, 1978.



- EDUARDO PALLARES. “DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL”. DR. RENE PADILLA Y VELASCO. “APUNTES DEL DERECHO PROCESAL CIVIL SALVADOREÑO” Tesis Doctoral, Tomos I y II. Universidad Autónoma de El Salvador, 1948.
- JAIME GUASP. “DERECHO PROCESAL CIVIL”. Tercera Edición Corregida, Tomo 1º. Introducción y Parte General. Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1968.
- DR. SALVADOR VALENZUELA. “INSTITUCIONES DEL DERECHO CIVIL SALVADOREÑO”. A Virtud del Supremo Gobierno de la República; Tomos I, II y IV: San Salvador, Imprenta Nacional, Calle de la Aurora, No. 9, 1887.
- FERNANDO CRUZ. “INSTITUCIONES DEL DERECHO MERCANTIL PATRIO”, Tomo 3º., Guatemala, Tipografía “La Unión”, 8ª. C. Pte. No. 6, 1888.
- LUIS CLARO SOLAR. “EXPLICACIONES DEL DERECHO CIVIL CHILENO Y COMPRADO”. Tomos III y IV, 3ª. Edición al corriente de la Legislación. Imp. El Imparcial, San Diego 75, Santiago de Chile, 1945.
- CODIGO MUNICIPAL DE EL SALVADOR.
- CODIGO PENAL, DE EL SALVADOR.
- CODIGO PROCESAL PENAL, DE EL SALVADOR.
- CODIGO CIVIL, DE EL SALVADOR.
- CODIGO DE BUSTAMENTE, RATIFICADO POR EL SALVADOR.
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, DE EL SALVADOR.
- CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL, DE EL SALVADOR



- REVISTA JUDICIAL, Órgano de la Corte Suprema de Justicia. Nos. Del 1 al 12, Enero a Diciembre de 1953, Tomo LVII. Págs. 506 y sig. De la Tercera Instancia de lo Civil, San Salvador, 24 de Junio de 1953.
- LEY DE PROCEDIMIENTOS MERCANTILES DE EL SALVADOR.
- CODIGO DE COMERCIO, DE EL SALVADOR.
- ROBERTO LARA VELADO. "INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO MERCANTIL". Primera Parte.



ANEXOS



ANEXO 1

ENTREVISTA DIRIGIDA A JUECES DE LO CIVIL Y JUECES DE LOS CIVIL Y MERCANTIL.

Objetivo General:

- Analizar de manera específica la institución jurídica denominada subasta como forma de realización de bienes, haciendo énfasis en el desarrollo histórico, como jurídico y teórico.
 - Investigar e indagar cuales son los efectos jurídicos que produce la subasta como forma de realización de bienes.
-
1. ¿Cuáles contratos civiles o mercantiles son los que dan mayor índice de incumplimiento entre los contratantes?
 2. ¿Cuál es el porcentaje aproximado de los procesos de ejecución forzosa que ha conocido el Juzgado que haya finalizado con una efectiva realización de pública subasta?
 3. ¿Cuál es el porcentaje aproximado en este Tribunal que se aplican las formas anticipadas del proceso (conciliación, transacción)?
 4. Según su experiencia profesional, ¿cuáles son los vacíos legales que tiene el administrador de justicia cuando una ejecución forzosa finaliza con una pública subasta?
 5. ¿Qué criterios utiliza al momento de contar con diferentes avalúos realizados por distintos peritos que discrepan entre si sobre el bien que se pretende subastar?
 6. ¿Cuáles son los errores frecuentes que suelen cometer los abogados en libre ejercicio de la profesión al momento de solicitar las diligencias de ejecución forzosa?
 7. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas o no que tiene una institución financiera que en la liquidación de bienes muebles o inmuebles se les adjudique en pago?



8. ¿Cuál es el procedimiento y el contenido de los autos que se dicta cuando un bien embargado, existe un inmueble y una cosa mueble, en este caso vehículos automotores?



ANEXO 2

ENTREVISTA DIRIGIDA A LOS ABOGADOS EN EL LIBRE EJERCICIO DE LA PROFESIÓN.

Objetivo General:

- Analizar de manera específica la institución jurídica denominada subasta como forma de realización de bienes, haciendo énfasis en el desarrollo histórico, como jurídico y teórico.
- Investigar e indagar cuales son los efectos jurídicos que produce la subasta como forma de realización de bienes.

1. Según su experiencia ¿cuáles contratos civiles o mercantiles son los que generan la falta de cumplimiento de una obligación onerosa que terminan en un juicio ejecutivo?
2. Finalizado el juicio ejecutivo con una sentencia estimativa para el acreedor ¿Cuál es el procedimiento a seguir para hacer efectiva esa sentencia?
3. ¿Cuáles son los vacíos que usted considera que tiene el CPCM en relación a las diligencias de ejecución forzosa?
4. ¿Qué opinión jurídica tiene usted acerca de la subasta como forma de realización de bienes?
5. En relación al perito evaluador: ¿cuál es el criterio en cuanto debe ser ofertados por las partes o que el tribunal correspondiente lo designe para una mejor transparencia en la realización de bienes para una pública subasta?
6. ¿Cuáles son las razones por la cual considera que se puede volver ineficaz una eventual realización de bienes en pública subasta?
7. ¿Qué vacíos legales encuentra usted en el CPCM para efectuar en una forma viable y rápida la realización de bienes en pública subasta?
8. ¿Qué recomendaciones podría usted señalar para hacer más viable jurídicamente las diligencias de la ejecución forzosa principalmente en la liquidación de bienes en la pública subasta?



ANEXO 3

ENTREVISTA DIRIGIDA A LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Objetivo General:

- Analizar de manera específica la institución jurídica denominada subasta como forma de realización de bienes, haciendo énfasis en el desarrollo histórico, como jurídico y teórico.
 - Investigar e indagar cuales son los efectos jurídicos que produce la subasta como forma de realización de bienes.
-
1. ¿Cuáles son los créditos que con frecuencia otorga esta institución financiera (personales, con fiadores, fianzas o hipotecas)?
 2. ¿Cuáles son los requisitos mínimos que se le exigen a las personas que quieren adquirir un crédito?
 3. ¿Cuándo una persona que se le ha otorgado un crédito y este incumple con el contrato cual es el procedimiento que inicia el banco para recuperar la cantidad debida no pagada?
 4. ¿Cuándo existe el juicio ejecutivo, luego la realización de bienes? ¿Es de interés que el bien dado en garantía les quede en pago a la institución?
 5. ¿en qué porcentaje aproximado le queda a la institución los bienes embargados en adjudicación de pago?
 6. La institución que usted representa ¿en qué porcentaje se dan las conciliaciones y transacciones para darle una salida alterna al proceso de ejecución de bienes?
 7. ¿Qué recomendaciones puede mencionar usted que se deben de realizar al sistema judicial para viabilizar que el juicio ejecutivo, las diligencias de ejecución forzosa para la realización de bienes en pública subasta



ANEXO 4

ENTREVISTA DIRIGIDA A EJECUTOR DE EMBARGOS.

Objetivo General:

- Analizar de manera específica la institución jurídica denominada subasta como forma de realización de bienes, haciendo énfasis en el desarrollo histórico, como jurídico y teórico.
 - Investigar e indagar cuales son los efectos jurídicos que produce la subasta como forma de realización de bienes.
-
1. ¿Cuál es el rol que desempeña un ejecutor de embargos en el juicio ejecutivo y en la diligencia de ejecución forzosa?
 2. ¿Cuál es el momento procesal cuando la parte actora solicita al juez competente el mandamiento del ejecutor de embargo?
 3. Luego de entregar el auto de decreto de embargo por lo general ¿en cuántos días hace la diligencia del embargo?
 4. ¿Cómo actúan si en un juicio civil y en las diligencias de ejecución forzosa se va trabar embargo: ¿en salario, en garantía prendaria e hipotecaria?
 5. El artículo 20 de la Cn. Prohíbe la violación de la morada. Cuando usted se hace acompañar de agentes de la PNC entran a los locales comerciales o a la residencia del deudor. ¿Considera usted que actúan conforme a derecho en este acto?
 6. ¿Qué prohibiciones considera que son innecesarias al momento de llevar a cabo el auto de decreto de embargo?
 7. Usted como ejecutor de embargo que criterio le merece los bienes inembargables que detalla el artículo 621 CPCM.
 8. ¿Qué recomendaciones podría usted hacerle al sistema judicial de El Salvador para viabilizar el trabajo que realiza el ejecutor de embargos?



ANEXO 5

MATRIZ DE RESPUESTAS MÉTODO DE VACIADO DE INFORMACIÓN, ENTREVISTAS A JUZGADOS DE LO CIVIL Y MERCANTIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ANA.		
PREGUNTA	INFORMANTE 1 JUEZ 2CM	INFORMANTE 2 JUEZ 3CM
1. ¿Cuáles contratos civiles o mercantiles son los que dan mayor índice de incumplimiento entre los contratantes?	Básicamente los contratos de mutuo hipotecario y los contratos de mutuo con garantía personal son los que generan mayor incumplimiento ya que hay mucho título valor pero estos no son contratos.	Hablando de contratos es el contrato de mutuo, pero también hay incumplimiento en el área mercantil de obligaciones surgidas de títulos valores pero no son contratos tal cual, pero un buen porcentaje de procesos que vienen acá están fundamentados en títulos valores generadas con letra de cambio o pagare, las instituciones financieras usan el contrato de mutuo, las personas particulares utilizan el contrato de mutuo en menor índice y excepcionalmente los contratos de arrendamiento hay incumplimiento.
2. ¿Cuál es el porcentaje aproximado de los procesos de ejecución forzosa que ha conocido el Juzgado que haya finalizado con una efectiva realización de pública	Un siete por ciento aproximadamente, es lo que finaliza con una realización de pública en lo que tengo de estar como juez de este juzgado, esto es debido a que los oferentes no encuentran ningún atractivo	Al menos en este juzgado ningún proceso ha llevado a la realización efectiva del bien a través de subasta, ya que esta se publica todos los meses en buena cantidad pero que se lleven a cabo las subastas hasta ahorita en los 8 años que tengo en este juzgado no se ha realizado ninguna



subasta?	u oferta en el precio con el que se saca a subastar el bien.	
3. ¿Cuál es el porcentaje aproximado en este Tribunal que se aplican las formas anticipadas del proceso (conciliación, transacción)?	Hay un gran porcentaje, pero la mayoría de veces las partes hacen acuerdos extrajudiciales y viene el demandante a desistir porque ya llegaron a un acuerdo entre ellos.	No hay un dato exacto porque no tengo la estadística pero haciendo un cálculo, en los procesos cobratorios es bien poco, quizá un 5% se va a través de conciliación, en procesos que no son cobratorios tiende a ver más posibilidades de arreglos conciliatorios, cuando es una institución financiera quien demanda siempre termina con sentencia.
4. Según su experiencia profesional, ¿cuáles son los vacíos legales que tiene el administrador de justicia cuando una ejecución forzosa finaliza con una pública subasta?	Los vacíos legales que encuentro es que solo se copió parte del código de procedimientos civiles, podría haber mecanismos mucho más ágiles para hacer rápido una subasta.	Vacíos legales no me atrevo a decir que hay, más bien creo que se da mucho problema al momento de medir una eficacia de una subasta pública, pero no tanto por problemas de la ley sino por la situación económica del país a lo mejor hay un discusión filosófica relacionada con el tema del monto por el cual se sacan los bienes a subasta, en el código derogado los bienes se sacaban a subasta por las 2 terceras partes del valor, y eso generaba un atractivo para los interesados en adquirir inmuebles.
5. ¿Qué criterios utiliza al momento de contar con diferentes avalúos realizados por distintos peritos que	En este caso existe un vacío legal, puesto que la ley no muestra una salida a esa problemática, lo que hago normalmente es nombrar un tercer perito, el cual se solicita a	No es normal que esto suceda, hay pasividad en los ejecutados y por lo tanto no hay mucha discrepancia por los valores que propone la parte ejecutante, muchas veces no fundamentan bien las oposiciones ante un resultado pericial, cuando presenta un escrito oponiéndose ante una pericia primero se



<p>discrepan entre si sobre el bien que se pretende subastar?</p>	<p>la Corte suprema de Justicia o pido colaboración a diferentes asociaciones de ingenieros, no opto por sacar la media de los dos valúos porque yo no soy perito en esa área y por ende no estoy facultado para hacerlo.</p>	<p>analiza si la oposición tiene fundamento jurídico y técnico, al ver esos parámetros uno ordena una nueva pericia.</p>
<p>6. ¿Cuáles son los errores frecuentes que suelen cometer los abogados en libre ejercicio de la profesión al momento de solicitar las diligencias de ejecución forzosa?</p>	<p>No leen el código y a veces el "iuria novit curia" no es para cubrir peticiones o pruebas, lo han extendido más de lo que estamos obligado hacer y muchos no leen y hay que estarles requiriendo, el articulo dice que lleven la solicitud y no lo piden. En la práctica los abogados que llevan muchos años en esto no tiene problema alguno.</p>	<p>En esto no hay mucho error, ya que es mecánico el trabajo de los abogados, a lo mejor al momento de entregar la primera solicitud no cumplían los requisitos, ahora la mayoría de abogados que viene generalmente son los mismos, es raro ver un abogado nuevo por los tribunales.</p>
<p>7. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas o no que tiene una institución financiera que en la liquidación de bienes muebles o inmuebles se les adjudique en pago?</p>	<p>Tienen desventajas porque ningún banco esta creado para administrar inmuebles, alquilar vehículos, como no hay subastas la alternativa de ellos es que se les adjudique en pago para ver que lucro le sacan vendiendo los bienes.</p>	<p>Para ser sincero, ventajas solo pueden ser que se le liquide el crédito, pero para toda institución financiera es una desventaja tener un inmueble, por las condiciones de seguridad del país tener un inmueble quizá le generaría gastos tenerlo.</p>



<p>8. ¿Cuál es el procedimiento y el contenido de los autos que se dicta cuando un bien embargado, existe un inmueble y una cosa mueble, en este caso vehículos automotores?</p>	<p>Varia adecuándola a la circunstancia del bien ya que se solicita al Registro Público de Vehículos, y se hace el mismo auto como si fuera inmueble, el problema de los vehículos no es tanto la formalidad del auto que se realiza si no la forma de localizar el vehículo.</p>	<p>El auto que se realiza no varía ya sea del bien mueble o inmueble, si se trata de vehículos al igual que en el caso de los inmuebles, hay que solicitar informe al registro respectivo para verificar quien es el titular del bien.</p>



ANEXO 6

MATRIZ DE RESPUESTAS MÉTODO DE VACIADO DE INFORMACIÓN, ENTREVISTA A JUZGADO DE LO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ANA, CHALCHUAPA Y METAPAN

PREGUNTA	INFORMANTE 3 JUEZ 1C	INFORMANTE 4 JUEZ 1CCH	INFORMANTE 5 JUEZ 1CME
1. ¿Cuáles contratos civiles o mercantiles son los que dan mayor índice de incumplimiento entre los contratantes?	El que normalmente da más incumplimiento es el contrato de mutuo, además de los contratos de arrendamiento de locales comerciales.	Estaríamos hablando de los mutuos hipotecarios que son los que más carga laboral tiene este juzgado, muchas personas adquieren inmuebles, por medio de hipoteca, es el negocio particular de la personas.	Los contratos con mayor índice de incumplimiento son los mutuos garantizados con Hipoteca abierta, los contratos garantizados con prenda y los títulos valores, entre estos, la letra de cambio, cheque y pagaré.
2. ¿Cuál es el porcentaje aproximado de los procesos de ejecución forzosa que ha conocido el Juzgado que haya finalizado con una efectiva realización	Aproximadamente del 5 a 10 % de los procesos se finaliza con pública subasta ya que se realizan muchas en este juzgado.	En los últimos siete años en este juzgado por lo general todos se van en adjudicación en pago, este año 2018 se han programado las subastas pero no vienen postores, entonces en muchas ocasiones se pide la adjudicación en pago.	Hay poca frecuencia, la mayoría de demandas finalizan con sentencia debido a la pasividad de los demandados, excepcionalmente se realizan dación en pago, y en las ejecuciones forzosas se está acrecentando el



de pública subasta?			índice de realización de audiencias especiales de realización de bienes en la cual puede resultar una forma anticipada de finalización del proceso.
3. ¿Cuál es el porcentaje aproximado en este Tribunal que se aplican las formas anticipadas del proceso (conciliación, transacción)?	En lo que tengo de estar en esta sede judicial no se aplica antes de la sentencia, ya que la mayor parte son procesos que inician las instituciones financieras y lo más frecuente es que las partes lo hagan extrajudicialmente.	Aproximado exacto no hay, extrajudicialmente hacen sus transacciones y se ponen de acuerdo las partes y vienen al juzgado a presentar un escrito de desistimiento, por lo general trato de insistir en buscar una solución y así evitar un desgaste para el sistema judicial porque al final siempre vamos a llegar a lo mismo.	Aquí es mínima, siempre se finaliza con una sentencia, pero a veces entre las partes hay arreglos extrajudiciales y posteriormente desisten de la demanda.
4. Según su experiencia profesional, ¿cuáles son los vacíos legales que tiene el administrador de	Que no contempla accesos a facilitar las ventas de pública subasta en redes sociales, estas tienen que ser públicas y en la actualidad todas las personas lo que más utiliza son las redes sociales, una publicidad que vaya con nuestros tiempos puesto que la forma tradicional es	Por lo general no considero que haya un vacío legal porque en la ejecución forzosa que es la siguiente fase del juicio ejecutivo, esta termina con la venta en pública subasta, es por ello que no considero que haya vacío.	No podría precisar que tenga vacíos legales, pero considero que, en términos generales, el proceso de ejecución forzosa está demasiado legislado, en lugar de vacíos hay excesos de regulación y ese exceso de regulación hace que los litigantes no opten por las vías



justicia cuando una ejecución forzosa finaliza con una pública subasta?	pegar la convocatoria fuera del inmueble o en el tablero judicial.		procesales adecuadas pero en si vacíos no hay.
5. ¿Qué criterios utiliza al momento de contar con diferentes avalúos realizados por distintos peritos que discrepan entre si sobre el bien que se pretende subastar?	Nosotros tenemos una salida que es el articulo 347 PrC. tengo que nombrar dos peritos uno por cada parte si no están de acuerdo este articulo me da la facilidad de nombrar un tercero. El criterio que utilizo cuando hay discrepancia en el peritaje de valuó de los inmuebles, me lo da la Ley de Bancos y tomo el valor intermedio entre los dos peritajes para que sea equitativo.	Normalmente la parte que demanda es la que propone a los peritos , en el proceso la parte demandada por lo general no propone, entonces como no muestra oposición, eso da vía libre para que este juzgado tenga como valido el peritaje realizado por el perito que propone el demandante.	La sana critica, experiencia del día a día en cuanto a los precios de algunos muebles o inmuebles y tratando de que favorezca al deudor, y que salga a la subasta con un valor real y justo, invocando el criterio de razonabilidad, esto sin dejar a un lado la imparcialidad.
6. ¿Cuáles son los errores frecuentes que suelen cometer	Errores que cometen los abogados no hay, porque yo conozco la sentencia, yo condene, ya conozco el proceso. No existen las	Uno de los errores que cometen los abogados es que vienen y solicitan certificación de la sentencia, y cuando inician la solicitud de	La falta de cumplimiento del artículo 570 CPCM la cual da los requisitos de solicitud de ejecución, en cuanto a no solicitar las



<p>los abogados en libre ejercicio de la profesión al momento de solicitar las diligencias de ejecución forzosa?</p>	<p>diligencias propiamente tal, creo que el CPRC está mejor que el CPCM, ya que quien incumplió la sentencia es el deudor, por eso lo contempla mejor el CPRC, porque el acreedor viene y dice que el deudor no le ha pagado y ya pasaron los tres días después de que se dictó la sentencia que es el plazo para cumplir con ella, el deudor no pago entonces se solicita al juez que se inicie con la fase de ejecución.</p>	<p>ejecución forzosa presentan de nuevo esa certificación la cual es innecesaria esto puede ser por desconocimiento por parte de los abogados, porque el instrumento base de la acción ya está agregado que es la sentencia y es la que sirve de base para la ejecución.</p>	<p>actuaciones ejecutivas necesarias ya que se remiten a realizar peticiones de mero trámite.</p>
<p>7. ¿Cuáles considera usted que son las ventajas o no que tiene una institución financiera que en la liquidación de bienes muebles o inmuebles se les adjudique en pago?</p>	<p>Son desventajas puesto que el acreedor no quiere inmuebles, sino lo que les interesa es el dinero que prestaron, ya que si se le adjudica el bien y este vale más de la deuda, el acreedor tiene que pagar la diferencia de este.</p>	<p>Esto va depender siempre del valuó del mueble ya que hay instituciones financieras, que con el valuó que se hace se acomoda al precio de la deuda, por lo que se adjudica el bien, pero cuando el valor del bien es mayor que la deuda, este tiene que pagar la diferencia para quedarse con ello, pero como no quieren pagar la diferencia deja que transcurra el tiempo para que aumenten los intereses y se les adjudique</p>	<p>No tiene ventajas ya que genera un incremento en de gastos al acreedor para mantener el valor del mueble o inmueble que ha sido adjudicado.</p>



		en pago a fin de no reintegrar nada.	
8. ¿Cuál es el procedimiento y el contenido de los autos que se dicta cuando un bien embargado, existe un inmueble y una cosa mueble, en este caso vehículos automotores?	No hay ninguna diferencia en los autos que se realizan, llevan el mismo contenido, lo único que puede variar es al registro que va dirigido.	El procedimiento es el mismo ya sea mueble o inmueble estos se puede vender en pública subasta, el auto no va cambiar, solamente cuando solicitamos información al registro es que va a variar porque uno es para el Registro de la Propiedad y el otro va dirigido al Registro Público de vehículos.	El procedimiento es el mismo, y en si las resoluciones también, solo cambia la institución a la cual va dirigida.



ANEXO 7

MATRIZ DE RESPUESTAS MÉTODO DE VACIADO DE INFORMACIÓN, ENTREVISTA A ABOGADO LITIGANTE DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA	
PREGUNTA	INFORMANTE 6 DF
1- Según su experiencia ¿cuáles contratos civiles o mercantiles son los que generan la falta de cumplimiento de una obligación onerosa que terminan en un juicio ejecutivo?	El principal es el mutuo, es el contrato que por excelencia provoca el Juicio Ejecutivo cumpliendo con los requisitos que es llevar de la mano la aparejada ejecución, que exista el incumplimiento del pago y que sea exigible, es así como siempre se puede seguir la ejecución por medio de un Juicio Ejecutivo.
2- Finalizado el juicio ejecutivo con una sentencia estimativa para el acreedor ¿Cuál es el procedimiento a seguir para hacer efectiva esa sentencia?	Que se pague voluntariamente la deuda, eso sería lo ideal, que el deudor asumiera conscientemente su responsabilidad, porque normalmente el deudor no paga, aunque así lo hayan condenado al pago de la deuda por que lamentablemente esta es la realidad muchas veces, y la única alternativa que tiene el acreedor el iniciar el Juicio Ejecutivo para forzar el pago de la deuda.



3- ¿Cuáles son los vacíos que usted considera que tiene el CPCM en relación a las diligencias de ejecución forzosa?	Simply vacíos no se le encuentran porque se trata de cumplir un debido proceso con todas sus formalidades y establecidas en el Código Procesal Civil y Mercantil que en la práctica no se dan, eso ya es otra cosa, porque lo único que se le podría hacer al Código en si son críticas, porque se le carga al acreedor
4- ¿Qué opinión jurídica tiene usted acerca de la subasta como forma de realización de bienes?	: Es una forma tradicional de la realización de bienes, es como la esperanza que tiene meramente el acreedor de que en algún momento se le hará efectiva su pretensión, porque de no ser por la venta en Pública Subasta no habría otra forma. Se evalúa esto al final como una realización justa.
5- En relación al perito evaluador: ¿cuál es el criterio en cuanto debe ser ofertados por las partes o que el tribunal correspondiente lo designe para una mejor transparencia en la realización de bienes para una pública subasta?	Se espera ante todo que el perito sea imparcial, porque lo que compete a él, es dar un resultado profesional y justo de los valores que realiza, porque un perito propuesto por una de las partes podría en algún momento satisfacer intereses de la persona que le está pagando y dirá lo conveniente para satisfacer intereses no contemplados en el Codoco Procesal Civil y Mercantil y dejando de lado el principio de



	<p>imparcialidad y claramente no haría un resultado apegado a derecho porque lo ideal sería que el juez siempre designe al perito en función de dar únicamente un resultado que este justo.</p>
<p>6- ¿Cuáles son las razones por la cual considera que se puede volver ineficaz una eventual realización de bienes en pública subasta?</p>	<p>Es por la falta de comunicación ante la realización de esta porque deben hacerse las publicaciones para convocar a todos los interesados a la realización de una Publica Subasta, se limita claramente y se restringe el acceso a una realización de la Subasta, entonces para ello se debe buscar otro mecanismo para convocar a los interesados y detallar la forma y los requisitos en que se basara la Publica Subasta para que así se pueda garantizar que este sea del conocimiento de todo el público la realización de este acto, porque muchas veces lo que conviene es que el bien a subastar no se venda para que así se pueda adjudicar en pago al acreedor.</p>
<p>7- ¿Qué vacíos legales encuentra usted en el CPCM para efectuar en una forma viable y rápida la realización de bienes en pública subasta?</p>	<p>La falta de mecanismos que garanticen el conocimiento de un acto de Publica Subasta a la población y que se analizara la posibilidad de que existiera una casa subastadora externa o ajena a un tribunal y que esta se encargue de hacer las</p>



	publicaciones convocando al acto de una Publica Subasta con un aparataje más idóneo actuando conforme a lo que el Código Procesal Civil y Mercantil establece.
8- ¿Qué recomendaciones podría usted señalar para hacer más viable jurídicamente las diligencias de la ejecución forzosa principalmente en la liquidación de bienes en la pública subasta?	Seria modificar la necesidad de tener que hacer un juicio de Ejecución Forzosa y volver a lo que está en el Código antiguo.



ANEXO 8

MATRIZ DE RESPUESTAS MÉTODO DE VACIADO DE INFORMACIÓN, ENTREVISTA A EJECUTOR DE EMBARGO DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA

PREGUNTA	INFORMANTE 7 EJ
1. ¿Cuál es el rol que desempeña un ejecutor de embargos en el juicio ejecutivo y en la diligencia de ejecución forzosa?	El rol principal de un ejecutor de embargo es la averiguación de bienes, ya que es obligación de la parte demandante o ejecutante designar bienes con los cuales se pueda satisfacer la deuda que está en mora.
2. ¿Cuál es el momento procesal cuando la parte actora solicita al juez competente el mandamiento del ejecutor de embargo?	Al momento de incoar la demanda o iniciar la ejecución forzosa en el supuesto que no se hayan encontrado bienes en el juicio ejecutivo y posteriormente las condiciones económicas del ejecutado hayan variado.
3. Luego de entregar el auto de decreto de embargo por lo general ¿en cuántos días hace la diligencia del embargo?	Según la legislación actual, concede diez días hábiles para embargar bienes muebles, pudiéndose prorrogar diez días más cuando se trata de bienes inmuebles.



<p>4. ¿Cómo actúan si en un juicio civil y en las diligencias de ejecución forzosa se va a trabar embargo: ¿en salario, en garantía prendaria e hipotecaria?</p>	<p>En cuanto a salario, se va a la institución o empresa al área de pagaduría o tesorería y se presenta el mandamiento de embargo a fin de que se haga efectiva la orden de descuento.</p> <p>En cuanto a garantía prendaria, se apersona al registro de vehículos automotores y solicita una carencia de bienes en la cual aparecerá si tiene inscrito vehículos a su favor.</p> <p>Referente a bienes inmuebles se apersona al registro de la propiedad raíz e hipoteca y verifica en el sistema real computarizado de folio con el nombre del demandado si hay inmuebles inscritos a favor del mismo para luego proceder al respectivo embargo.</p>
<p>5. El artículo 20 de la Cn. Prohíbe la violación de la morada. Cuando usted se hace acompañar de agentes de la PNC entran a los locales comerciales o a la residencia del deudor. ¿Considera usted que actúan conforme a derecho en este acto?</p>	<p>Si actuó conforme a derecho se trata ya que me apego a lo que establece el mandato judicial, el cual me faculta a poder ingresar a una vivienda familiar o local comercial.</p>
<p>6. ¿Qué prohibiciones considera que son innecesarias al momento de llevar a cabo el auto</p>	<p>Las que ya están establecidas previamente en la ley y que yo como ejecutor de embargo conozco y tengo que</p>



de decreto de embargo?	apegarme a dicha normativa.
7. Usted como ejecutor de embargo que criterio le merece los bienes inembargables que detalla el artículo 621 CPCM.	La verdad es que no todos los artículos mobiliarios que están en una casa son indispensables para la subsistencia de una persona u hogar, hay muebles que más bien son parte del lujo que una familia se da y bien podrían ser objeto de embargo.
8. ¿Qué recomendaciones podría usted hacerle al sistema judicial de El Salvador para viabilizar el trabajo que realiza el ejecutor de embargos?	Que la ley estableciera un plazo mínimo a fin de agilizar la información e inscripciones de embargo.



ANEXO 9

MATRIZ DE RESPUESTAS MÉTODO DE VACIADO DE INFORMACIÓN, ENTREVISTA A REPRESENTANTE DE INSTITUCIÓN FINANCIERA DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA	
PREGUNTA	INFORMANTE 8 IFBA
1. ¿Cuáles son los créditos que con frecuencia otorga esta institución financiera (personales, con fiadores, fianzas o hipotecas)?	El más frecuente y común es el crédito personal y sin fiador y en segundo grado está el crédito hipotecario.
2. ¿Cuáles son los requisitos mínimos que se le exigen a las personas que quieren adquirir un crédito?	Debe tener ingresos mínimos de \$300, que le declaren AFP y Seguro Social.
3. ¿Cuándo una persona que se le ha otorgado un crédito y este incumple con el contrato cual es el procedimiento que inicia el banco para recuperar la cantidad debida no pagada?	En primera Instancia, tratar de localizarlo para lograr una conciliación que no sea jurídica si no que esta es verbal, se comienzan a realizar llamadas de cobro, se hacen visitas para investigar si está en un nuevo empleo y colocarle una nueva orden de descuento, ya que muchos optan por cambiar de empleo para evadir la orden de descuento, pero está un área dentro del Banco que se encarga en dar seguimiento y se localiza al deudor por medio de las cuatro referencias personales que se le exigen para optar a un crédito, al agotar estas vías comienza la vía jurídica



<p>4. Cuándo existe el juicio ejecutivo, luego la realización de bienes. ¿Es de interés que el bien dado en garantía les quede en pago a la institución?</p>	<p>Es preferible que se dé el dinero, pero se dan situaciones que si se llega a un acuerdo o conciliación con el cliente, él puede vender el inmueble y entregar el dinero que se debe, capital más intereses, pero si se le adjudica al banco el inmueble, el banco se encarga de realizar una subasta posteriormente y si el bien se logra vender a una cantidad mayor a la adeudada entrega el remanente al deudor.</p>
<p>5. ¿en qué porcentaje aproximado le queda a la institución los bienes embargados en adjudicación de pago?</p>	<p>Esto dependerá de la política de selección de cliente, si la política es muy abierta se puede dar con frecuencia, sin embargo cuando hay un producto de no pago en ese caso se cierra la política, entonces la frecuencia es menor, cuando decimos cerrar las políticas nos referimos a que se investiga al cliente que se le va a dar un crédito hipotecario, se tiene un inmueble en garantía sin embargo se realiza una investigación de posible cliente para ver o mitigar el riesgo de que no vaya a caer en mora y se tenga que perseguir el bien. La frecuencia es muy alta de incumplimiento.</p>
<p>6. La institución que usted representa ¿en qué porcentaje se dan las conciliaciones y transacciones para darle una salida alterna al proceso de ejecución de bienes?</p>	<p>De 10 se van 4 a juicio y los otro 6 tratan de pagar porque se les crea conciencia de que siempre se va a estar encima de ellos con cobros y segundo, si se va a villa jurídica, siempre se va a tratar de recuperar lo que el banco les ha dado y a ellos no les conviene porque caen en el riesgo a que no les brinden un crédito en otra institución, entonces se trata de conciliar y se le paga a oficinas de cobro para que lo realicen, el banco está de acuerdo en recuperar un 80% de la deuda de forma conciliadora a tenerse que ir por</p>



	<p>la vía jurídica porque así se gasta más y se toma más tiempo y al final no se recupera todo y hay una conciliación siempre.</p>
<p>7. ¿Qué recomendaciones puede mencionar usted que se deben de realizar al sistema judicial para viabilizar que el juicio ejecutivo, las diligencias de ejecución forzosa para la realización de bienes en pública subasta?</p>	<p>Desde la óptica del funcionario bancario recomendaría que los jueces aceleren los procesos y tomen una determinación de recuperación del bien que se les ha dado, que se agoten todas las alternativas de pago posible, haciéndoles un plan de pago y que este vigilante la institución financiera tanto la judicial que el deudor cumpla con el acuerdo</p>



ANEXO 10

MATRIZ DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN POR MEDIO DE LA TRIANGULACIÓN, ENTREVISTA A JUZGADO SEGUNDO DE LO CIVIL Y MERCANTIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ANA			
CATEGORÍA DE PREGUNTA	DOCTRINA	RESPUESTA DE ENTREVISTADO	OPINIÓN DE GRUPO
Judicial	Mutuo es el “contrato por el cual el mutuante se obliga, a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. Puede ser con interés o sin él; este recibe la calificación de mutuo simple”	Básicamente los contratos de mutuo hipotecario y los contratos de mutuo con garantía personal son los que generan mayor incumplimiento ya que hay mucho título valor pero estos no son contratos.	Según el entrevistado los contratos con mayor frecuencia de incumplimiento son los contratos de Mutuo hipotecario y los contratos de mutuo con garantía personal, se puede observar que los acreedores aseguran el préstamo que conceden a su deudor a través de garantías reales y personales.
judicial	“Ejecución” significa “la acción y efecto de ejecutar, y ejecutar quiere decir, realizar, cumplir satisfacer, hacer efectivo y dar realidad a un hecho” por lo que, en base a esta significación, se puede decir que”	Un siete por ciento aproximadamente, es lo que finaliza con una realización de pública en lo que tengo de estar como juez de este juzgado, esto es debido a que los oferentes	El porcentaje de los procesos que hayan concluido con una efectiva realización de subasta pública y venta del bien a subastar es muy mínimo,



	<p>ejecución de las sentencias equivale a decir cumplimiento de las mismas; y se trata de un cumplimiento forzoso, motivado por la negativa del vencido o deudor a realizarlo voluntariamente.</p>	<p>no encuentran ningún atractivo u oferta en el precio con el que se saca a subastar el bien.</p>	<p>esto es debido a que los oferentes no encuentran ningún atractivo en querer asistir a una subasta pública porque el bien a subastar tiene el precio de su valor nominal o de mercado.</p>
<p>Actividad notarial</p>	<p>El proceso civil puede finalizar de forma normal o de forma anormal” entendemos que la finalización normal del proceso la representa la sentencia definitiva. Por el contrario, el proceso finaliza anormalmente con aquellos actos o hechos activos u omisivos, por los cuales se pone fin al trámite del proceso diferente de la sentencia y cuya titularidad corresponde a la o las partes procesales o a un sujeto extraprocesal.</p>	<p>Hay un gran porcentaje, pero la mayoría de veces las partes hacen acuerdos extrajudiciales y viene el demandante a desistir porque ya llegaron a un acuerdo entre ellos.</p>	<p>La ley contempla múltiples formas anticipadas para evitar un proceso innecesario y según el entrevistado, las partes en la mayoría de las ocasiones llegan a un arreglo extrajudicial y posteriormente el demandante desiste del proceso en virtud de haber llegado a un acuerdo.</p>
<p>legislativo</p>	<p>El remate Judicial “es la ejecución judicial de los bienes del deudor para cumplir un mandato judicial” es hacer equivalente el remate a la ejecución, tiene una connotación fundamentalmente de carácter</p>	<p>Los vacíos legales que encuentro es que solo se copió parte del código de procedimientos civiles, podría haber mecanismos mucho más ágiles para</p>	<p>Según el Juzgador, el legislador se limitó a hacer prácticamente una transcripción del Código de Procedimientos Civiles referente a la ejecución</p>



	jurisdiccional, pues, parte de una característica de la sentencia su ejecutoriedad	hacer rápido una subasta.	forzosa a la actual normativa (Código Procesal Civil y Mercantil) pudiendo haber regulado mecanismo mucho más ágiles para hacer con mayor prontitud una subasta.
Judicial	El Art 647 del CPCM. Regula el procedimiento del valúo de los bienes embargados de prioritaria relevancia en el marco de la realización y subasta de esos bienes. El valúo se realizará por medio de perito nombrado por el juez, a cuyos efectos se nombrará un perito tasador que demuestre conocimientos técnicos en la materia	En este caso existe un vacío legal, puesto que la ley no muestra una salida a esa problemática, lo que hago normalmente es nombrar un tercer perito, el cual se solicita a la Corte suprema de Justicia o pido colaboración a diferentes asociaciones de ingenieros, no opto por sacar la media de los dos valúos porque yo no soy perito en esa área y por ende no estoy facultado para hacerlo.	Según el Juzgador, existe un vacío legal en el CPCM puesto que el legislador no regulo el supuesto en que dos valuos periciales sobre un mismo bien, discrepen debido a una cantidad dineraria muy significativa, la cual puede poner en duda al legislador sobre el valor real que deba asignarle al bien. Para solucionar esta problemática opta por nombrar un tercer perito el cual lo solicita a la CSJ, el cual según su sana crítica emitirá un valúo con mayor imparcialidad y equidad.



<p>Desconocimiento en la técnica judicial</p>	<p>la ejecución propiamente dicha, se considera a aquel tipo de ejecución que se otorga a las sentencias de condena, pero sin olvidar los demás títulos de ejecución regulados en el CPCM-, por constituir verdaderos títulos de ejecución y que son susceptibles de ejecutarse coactivamente; este tipo de ejecución como menciona JESUS MARIA GONZALES, se basa en las condenas y en el cumplimiento de las obligaciones , ya que a medida que la condena sea el objeto principal, se está frente a una ejecución propia. DE LA PLAZA, Manuel. Derecho Procesal Civil... ob cit., pág. 536.</p>	<p>No leen el código y a veces el "iuria novit curia" no es para cubrir peticiones o pruebas, lo han extendido más de lo que estamos obligado hacer y muchos no leen y hay que estarles requiriendo, el articulo dice que lleven la solicitud y no lo piden. En la práctica los abogados que llevan muchos años en esto no tiene problema alguno.</p>	<p>Los errores que frecuentemente cometen los abogados litigantes son debido al desconocimiento de la ley producido por la poca dedicación a la lectura del CPCM, no basta con el "iura novit Curia" es decir la simple exposición de los hechos en la demanda o escritos, hay que adecuar los hechos al derecho, en otras palabras pedir con fundamento legal.</p>
<p>Judicial y legislativa</p>	<p>La Doctrina ha considerado que las adjudicaciones no suelen constituirse por actos independientes; sino que se apoya en un acto existente o anterior que con la adjudicación queda satisfecho o se hace efectivo. Entre otras de las características de la adjudicación es que ésta (doctrina) ha estimado que la adjudicación es un título traslativo de dominio.</p>	<p>Tienen desventajas porque ningún banco esta creado para administrar inmuebles, alquilar vehículos, como no hay subastas la alternativa de ellos es que se les adjudique en pago para ver que lucro le sacan vendiendo los bienes.</p>	<p>Esta situación es una desventaja para la institución financiera debido a que el giro de ellas no es el de apropiarse de los bienes, el hecho que se les adjudique implica desembolsar más capital para poder conservar en perfectas condiciones un bien, sean estos bienes muebles o inmuebles, para luego venderlos a un mayor precio y recuperar el capital</p>



			invertido y su respectivo interés.
Judicial	El gran maestro MANUEL OSORIO, entiende por resolución judicial: "cualquiera de las decisiones, des de las de mero trámite hasta la sentencia definitiva, que dicta un juez o tribunal en causa contenciosa o en expediente de jurisdicción voluntaria. Osorio Manuel: Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales; Argentina. Ed. Heliasta. 1990 pág. 672	Varia adecuándola a la circunstancia del bien ya que se solicita al Registro Público de Vehículos, y se hace el mismo auto como si fuera inmueble, el problema de los vehículos no es tanto la formalidad del auto que se realiza si no la forma de localizar el vehículo.	El procedimiento y contenido de los autos varía dependiendo del bien a embargar, tratándose de inmuebles se manda un decreto de embargo al Registro de la propiedad raíz e hipoteca de la jurisdicción donde esté ubicado el inmueble, el cual afectara la situación jurídica del mismo y tratándose de muebles, por ejemplo un automóvil, en el registro público de Vehículos. El problema radica en localizar un bien inmueble debido a la facilidad de desplazamiento y ocultación.



ANEXO 11

MATRIZ DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN POR MEDIO DE LA TRIANGULACIÓN, ENTREVISTA A JUZGADO TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ANA			
CATEGORÍA DE PREGUNTA	DOCTRINA	RESPUESTA DE ENTREVISTADO	OPINIÓN DE GRUPO
Judicial	Mutuo es el “contrato por el cual el mutuante se obliga, a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad. Puede ser con interés o sin él; este recibe la calificación de mutuo simple”	Hablando de contratos es el contrato de mutuo, pero también hay incumplimiento en el área mercantil de obligaciones surgidas de títulos valores pero no son contratos tal cual, pero un buen porcentaje de procesos que vienen acá están fundamentados en títulos valores generadas con letra de cambio o pagare, las instituciones financieras usan el contrato de mutuo, las personas particulares utilizan el contrato de mutuo en menor índice y excepcionalmente los contratos de arrendamiento hay	El entrevistado da a conocer que la gran cantidad de procesos que llegan al juzgado son por incumplimiento del contrato de mutuo, por medio de las instituciones financieras y de igual manera los títulos valores como la letra de cambio o pagare por los particulares en menor índice.



		incumplimiento.	
Judicial	“Ejecución” significa “la acción y efecto de ejecutar, y ejecutar quiere decir, realizar, cumplir satisfacer, hacer efectivo y dar realidad a un hecho” por lo que, en base a esta significación, se puede decir que” ejecución de las sentencias equivale a decir cumplimiento de las mismas; y se trata de un cumplimiento forzoso, motivado por la negativa del vencido o deudor a realizarlo voluntariamente.	Al menos en este juzgado ningún proceso ha llevado a la realización efectiva del bien a través de subasta, ya que esta se publica todos los meses en buena cantidad pero que se lleven a cabo las subastas hasta ahorita en los 8 años que tengo en este juzgado no se ha realizado ninguna.	El entrevistado da el detalle que en el tiempo de haber creado ese juzgado un aproximado de 8 años no se ha completado o llevado a cabo una realización de subasta.
Actividad notarial	El proceso civil puede finalizar de forma normal o de forma anormal” entendemos que la finalización normal del proceso la representa la sentencia definitiva. Por el contrario, el proceso finaliza anormalmente con aquellos actos o hechos activos u omisivos, por los cuales se pone fin al trámite del proceso diferente de la sentencia y cuya titularidad corresponde a la o las partes	No hay un dato exacto porque no tengo la estadística pero haciendo un cálculo, en los procesos cobratorios es bien poco, quizá un 5% se va a través de conciliación, en procesos que no son cobratorios tiende a ver más posibilidades de arreglos conciliatorios, cuando es	El entrevistado da a conocer que la cifra de finalización de un proceso de manera anticipada como la conciliación, es bien mínima alrededor del 5% ya que en la mayoría de los casos se realiza de manera extrajudicial



	procesales o a un sujeto extraprocesal.	una institución financiera quien demanda siempre termina con sentencia.	
Legislativo	El remate Judicial “es la ejecución judicial de los bienes del deudor para cumplir un mandato judicial” es hacer equivalente el remate a la ejecución, tiene una connotación fundamentalmente de carácter jurisdiccional, pues, parte de una característica de la sentencia su ejecutoriedad	Vacíos legales no me atrevo a decir que hay, más bien creo que se da mucho problema al momento de medir una eficacia de una subasta pública, pero no tanto por problemas de la ley sino por la situación económica del país a lo mejor hay un discusión filosófica relacionada con el tema del monto por el cual se sacan los bienes a subasta, en el código derogado los bienes se sacaban a subasta por las 2 terceras partes del valor, y eso generaba un atractivo para los interesados en adquirir inmuebles.	El entrevistado aclara que de una manera objetiva ha determinado que no se encuentran en si vacíos legales, sino que se encuentran una mala aplicación y necesita una reforma, como es el caso de los precios para de los inmuebles a subastar.
Judicial	El Art 647 del CPCM. Regula el procedimiento del valúo de los bienes embargados de prioritaria	No es normal que esto suceda, hay pasividad en los ejecutados y por lo tanto	El entrevistado aclara los puntos para valorar el dictamen de una pericia



	<p>relevancia en el marco de la realización y subasta de esos bienes. El valuó se realizará por medio de perito nombrado por el juez, a cuyos efectos se nombrará un perito tasador que demuestre conocimientos técnicos en la materia</p>	<p>no hay mucha discrepancia por los valores que propone la parte ejecutante, muchas veces no fundamentan bien las oposiciones ante un resultado pericial, cuando presenta un escrito oponiéndose ante una pericia primero se analiza si la oposición tiene fundamento jurídico y técnico, al ver esos parámetros uno ordena una nueva pericia.</p>	<p>sobre un valuó de un bien inmueble, y los conflictos que se presenta cuando una de las partes no está satisfecha con los resultados y el procedimiento posterior a la misma.</p>
<p>Desconocimiento en la técnica judicial</p>	<p>la ejecución propiamente dicha, se considera a aquel tipo de ejecución que se otorga a las sentencias de condena, pero sin olvidar los demás títulos de ejecución regulados en el CPCM-, por constituir verdaderos títulos de ejecución y que son susceptibles de ejecutarse coactivamente; este tipo de ejecución como menciona JESUS MARIA GONZALES</p>	<p>En esto no hay mucho error, ya que es mecánico el trabajo de los abogados, a lo mejor al momento de entregar la primera solicitud no cumplían los requisitos, ahora la mayoría de abogados que viene generalmente son los mismos, es raro ver un abogado nuevo por los tribunales.</p>	<p>El entrevistado determina que los problemas que los litigantes que llegan por los procesos, son trámites mecanizados que por el simple hecho de presentar se les admitirá sin observaciones o prevenciones solo porque son los mismos abogados que litigan en ese tribunal.</p>
<p>Judicial y legislativa</p>	<p>La Doctrina ha considerado que las adjudicaciones no suelen constituirse por actos independientes; sino que se apoya</p>	<p>Para ser sincero, ventajas solo pueden ser que se le liquide el crédito, pero para toda institución financiera es</p>	<p>El entrevistado aclara que la única ventaja que tiene las instituciones financieras en que se le adjudique es que</p>



	<p>en un acto existente o anterior que con la adjudicación queda satisfecho o se hace efectivo. Entre otras de las características de la adjudicación es que ésta (doctrina) ha estimado que la adjudicación es un título traslativo de dominio.</p>	<p>una desventaja tener un inmueble, por las condiciones de seguridad del país tener un inmueble quizá le generaría gastos tenerlo.</p>	<p>pueden recuperar de una manera la inversión prestada al deudor, sin embargo los contra son mucho más entre ellos mantenimiento, vigilancia, impuestos y más situaciones que dejan perdidas en vez de ganancia</p>
Judicial	<p>El gran maestro MANUEL OSORIO, entiende por resolución judicial: "cualquiera de las decisiones, desde las de mero trámite hasta la sentencia definitiva, que dicta un juez o tribunal en causa contenciosa o en expediente de jurisdicción voluntaria. Osorio Manuel: Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales; Argentina. Ed. Heliasta. 1990 pág. 672</p>	<p>El auto que se realiza no varía ya sea del bien mueble o inmueble, si se trata de vehículos al igual que en el caso de los inmuebles, hay que solicitar informe al registro respectivo para verificar quien es el titular del bien.</p>	<p>El entrevistado determina que el auto que se emite no sufre ninguna variación si se encuentra en una postura mixta de bien mueble e inmueble, únicamente se solicita información al registro correspondiente.</p>



ANEXO 12

MATRIZ DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN POR MEDIO DE LA TRIANGULACIÓN, ENTREVISTA A JUZGADO DE LO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA ANA			
CATEGORÍA DE PREGUNTA	DOCTRINA	RESPUESTA DE ENTREVISTADO	OPINIÓN DE GRUPO
Judicial	El contrato de mutuo es una figura jurídica que permite que una persona llamada mutuante se obligue a transferir la propiedad de una suma de dinero de otras cosas fungibles a otra persona llamada mutuario quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.	El que normalmente da más incumplimiento es el contrato de mutuo, además de los contratos de arrendamiento de locales comerciales.	El entrevistado da a conocer que el juzgado en donde está a cargo la mayoría de las demandas que reciben son por el incumplimiento del contrato de mutuo es de ahí donde el demandante inicia el juicio ejecutivo.
Judicial	La ejecución forzosa y la subasta como forma de realización de bienes regulada en los art. 646 y siguientes del CPCM comportan el final del proceso jurisdiccional civil pues confirma el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva.	Aproximadamente del cinco a diez por ciento de los procesos se finaliza con pública subasta ya que se realizan muchas en este juzgado.	En esta sede judicial por ser procesos antiguos, podemos observar que hay procesos que finalizan con una pública subasta, aquí vienen diferentes postores a comprar los bienes que se rematan.
Actividad notarial	El artículo 126 del CPCM establece “las formas extraordinarias de ponerle fin al	En lo que tengo de estar en esta sede judicial no se aplica antes de la sentencia,	El entrevistado manifiesta que extrajudicialmente las partes llegan a un acuerdo,



	proceso”, entre ellas están: el allanamiento, desistimiento del proceso, arreglo extrajudicial, etc. con el fin de resolver una controversia.	ya que la mayor parte son procesos que inician las instituciones financieras y lo más frecuente es que las partes lo hagan extrajudicialmente.	y en este caso el acreedor como ha recuperado su dinero se siente satisfecho, viene y desiste de la demanda por lo cual el proceso ya no sigue en la sede judicial.
Legislativo	Según la doctrina un vacío en la ley es la que ha sufrido la patología jurídica de omitir en su texto la regulación concreta de una determinada situación, parte o negocio, que no encuentra respuesta legal específica.	Que no contempla accesos a facilitar las ventas de pública subasta en redes sociales, estas tienen que ser públicas y en la actualidad todas las personas lo que más utiliza son las redes sociales, una publicidad que vaya con nuestros tiempos puesto que la forma tradicional es pegar la convocatoria fuera del inmueble o en el tablero judicial.	El entrevistado contempla uno de los vacíos que maneja el CPCM y es el caso que las subastas por ser públicas, debe darse la publicidad que se merece, y en la actualidad los medios electrónicos son de suma importancia en la cual las personas podrían darse cuenta de los bienes que se pretenden subastar por el órgano judicial.
Judicial	El Art 647 del CPCM. Regula el procedimiento del valúo de los bienes embargados de prioritaria relevancia en el marco de la realización y subasta de esos bienes. El valúo se realizará por medio de perito nombrado por el	Nosotros tenemos una salida que es el artículo 347 PrC. tengo que nombrar dos peritos uno por cada parte si no están de acuerdo este artículo me da la facilidad de nombrar un tercero. El	El entrevistado da una salida que maneja la Ley de Bancos cuando se trata de bienes inmuebles, en vez de nombrar un tercer perito y poner en gastos a las partes toma como un valor



	<p>juez, a cuyos efectos se nombrará un perito tasador que demuestre conocimientos técnicos en la materia</p>	<p>criterio que utilizo cuando hay discrepancia en el peritaje de valuó de los inmuebles, me lo da la Ley de Bancos y tomo el valor intermedio entre los dos peritajes para que sea equitativo.</p>	<p>intermedio de los peritajes realizados por las partes, de esta forma hay economía procesal y celeridad del proceso.</p>
<p>Desconocimiento en la técnica judicial</p>	<p>En derecho se entiende por error el vicio del consentimiento originado por un falso juicio de buena fe, que en principio anula el acto jurídico cuando versa sobre el objeto o la esencia del mismo.</p>	<p>Errores que cometen los abogados no hay, porque yo conozco la sentencia, yo condene, ya conozco el proceso. No existen las diligencias propiamente tal, creo que el CPrC está mejor que el CPCM, ya que quien incumplió la sentencia es el deudor, por eso lo contempla mejor el CPrC, porque el acreedor viene y dice que el deudor no le ha pagado y ya pasaron los tres días después de que se dictó la sentencia que es el plazo para cumplir con ella, el deudor no pago entonces se solicita al juez que se inicie con la fase de</p>	<p>El entrevistado da entender que no suelen cometerse errores en este juzgado, más que todo porque son los mismos abogados que realizan estos tipos de procesos, ya que si el deudor no paga, el abogado solicita de una vez las diligencias de ejecución forzosa para hacer efectiva la sentencia que se pronunció.</p>



Judicial y legislativa	La Doctrina ha considerado que las adjudicaciones no suelen constituirse por actos independientes; sino que se apoya en un acto existente o anterior que con la adjudicación queda satisfecho o se hace efectivo. Entre otras de las características de la adjudicación es que ésta ha estimado que la adjudicación es un título traslativo de dominio.	ejecución. Son desventajas puesto que el acreedor no quiere inmuebles, sino lo que les interesa es el dinero que prestaron, ya que si se le adjudica el bien y este vale más de la deuda, el acreedor tiene que pagar la diferencia de este.	Cuando a una institución financiera se le adjudica en pago un bien mueble o inmueble se ve en desventaja, debido a que no es el giro de ellos, es decir que para recuperar el dinero que ellos prestaron, deben pagar para recuperarlo, además al adjudicárseles los bienes así como pueden ganar, pueden perder porque pueda darse la situación de que el valor del bien disminuya de precio.
Judicial	MANUEL OSORIO, entiende por resolución judicial: "cualquiera de las decisiones, desde las de mero trámite hasta la sentencia definitiva, que dicta un juez o tribunal en causa contenciosa o en expediente de jurisdicción voluntaria.	No hay ninguna diferencia en los autos que se realizan, llevan el mismo contenido, lo único que puede variar es al registro que va dirigido.	Sea bien mueble o inmueble cuando el juzgado hace un auto lo único que va variar es la institución a la cual va dirigida, pero el contenido que se redacta es el mismo independientemente que sea un vehículo automotor.



ANEXO 13

MATRIZ DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN POR MEDIO DE LA TRIANGULACIÓN, ENTREVISTA A JUZGADO DE LO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE CHALCHUAPA

CATEGORÍA DE PREGUNTA	DOCTRINA	RESPUESTA DE ENTREVISTADO	OPINIÓN DE GRUPO
Judicial	Para el autor Manuel Borja Soriano Teoría General de las Obligaciones. Porrúa. 1962 pagina 129 “el mutuo es el acuerdo entre do o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones. El convenio en sentido especial es el acuerdo que modifica o extingue derechos y obligaciones”	Estaríamos hablando de los mutuos hipotecarios que son los que más carga laboral tiene este juzgado, muchas personas adquieren inmuebles, por medio de hipoteca, es el negocio particular de las personas.	El mutuo es el contrato que principalmente da mayor carga laboral en el juzgado a su cargo, debido a que muchos de los procesos son para adquirir inmuebles mediante hipotecas, generadas por una deuda ya que muchas de las personas de las que promueven los Procesos Ejecutivos lo hacen como un negocio del cual obtienen beneficios.
Judicial	Para un legal proceso de una pública subasta debe distinguirse entre el anuncio que es la convocatoria en legal forma a la subasta, el plazo que indica hasta cuándo debe hacerse el anuncio	En los últimos siete años en este juzgado por lo general todos se van en adjudicación en pago, este año 2018 se han programado las subastas	Se tiene con claridad el dato en el cual todos los procesos de Ejecución Forzosa se dan en adjudicación en pago al acreedor debido a que se



	de una pública subasta y el contenido del anuncio de las condiciones generales para la subasta que son relevantes para el éxito de la misma.	pero no vienen postores, entonces en muchas ocasiones se pide la adjudicación en pago.	han programado subastas para vender los bienes y no asisten personas para generar una formal oferta ante lo subastado.
Actividad notarial	El Art. 609 del Código Procesal Civil y Mercantil establece que el deudor podrá pagar en cualquier momento, poniendo a disposición del acreedor el total de las cantidades adeudadas, mediante consignación de las mismas en el tribunal, que deberá extender comprobante al deudor; y tras la liquidación de las costas, se dará por cerrada la ejecución.	Aproximado exacto no hay, extrajudicialmente hacen sus transacciones y se ponen de acuerdo las partes y vienen al juzgado a presentar un escrito de desistimiento, por lo general trato de insistir en buscar una solución y así evitar un desgaste para el sistema judicial porque al final siempre vamos a llegar a lo mismo.	El entrevistado deja claro siempre a las partes que debe buscarse siempre una solución viable y satisfactoria para no continuar con un proceso en el cual siempre se culmina con los mismos resultados y donde claramente hay un desgaste al sistema judicial innecesario y esto consiste en que las partes lleguen a un acuerdo extrajudicialmente y así pues las partes presentan un escrito de desistimiento previo a un acuerdo de voluntades de asumir responsabilidades de buena fe.
legislativo	El Art. 551 del Código Procesal Civil y Mercantil establece que consentida o dictada ejecutoria, en	Por lo general no considero que haya un vacío legal porque en la ejecución	Particularmente el entrevistado no considera que haya un vacío legal en



	su caso, respecto de uno de los títulos que lleva aparejada ejecución, y vencido el plazo que se hubiere otorgado para su cumplimiento, se procederá hacerla efectiva, a instancia de parte, de conformidad con las reglas que se establecen en el Código.	forzosa que es la siguiente fase del juicio ejecutivo, esta termina con la venta en pública subasta, es por ello que no considero que haya vacío.	una ejecución forzosa ya que el Juicio Ejecutivo naturalmente y mediante un debido proceso conlleva a una venta en pública subasta que es precisamente a lo que se busca para satisfacer de alguna manera las pretensiones del acreedor.
Judicial	Claramente el artículo 647 del Código Procesal Civil y Mercantil establece “en todo caso, se procederá al valuó de los bienes embargados por medio de perito nombrado por el Juez” es entonces el Juez entonces el facultado para nombrar un perito tasador que demuestre sus conocimientos técnicos y experiencia para poder aportar valoraciones imparciales y apegadas a lo que el Código establece.	Normalmente la parte que demanda es la que propone a los peritos , en el proceso la parte demandada por lo general no propone, entonces como no muestra oposición, eso da vía libre para que este juzgado tenga como valido el peritaje realizado por el perito que propone el demandante.	El juzgador manifiesta que por lo general quien demanda en un juicio ejecutivo es el que propone al perito evaluador y es el caso que la parte demandada no propone un perito y tampoco muchas veces muestra oposición el juzgado estima a bien considerar como valido el peritaje propuesto por la parte demandante, esto para sustentar su accionar conforme a derecho.
Desconocimiento en la técnica judicial	El Art. 570 del Código Procesal Civil y Mercantil establece los requisitos sustanciales para un debido tramite de solicitud de una	Uno de los errores que cometen los abogados es que vienen y solicitan certificación de la sentencia,	El juzgador entrevistado manifiesta que los abogados litigantes cometen el error de



	<p>ejecución, básicamente es mediante un escrito en el que deberá constar la identificación suficiente de la persona contra la que se pretenda dicha ejecución, el título en que se funde, lo que se busca obtener y las actuaciones ejecutivas que se solicitan.</p>	<p>y cuando inician la solicitud de ejecución forzosa presentan de nuevo esa certificación la cual es innecesaria esto puede ser por desconocimiento por parte de los abogados, porque el instrumento base de la acción ya está agregado que es la sentencia y es la que sirve de base para la ejecución.</p>	<p>presentar innecesariamente la certificación de la sentencia al interponer la solicitud para una Ejecución Forzosa debido a que por no fundamentarse bien desconocen que el instrumento base de la acción ya está agregado que es la certificación de la sentencia y esta da la facultad para iniciar una ejecución forzosa, este es el error que se comente al desconocer las diligencias a realizar por parte de los abogados.</p>
Judicial y legislativa	<p>El Art. 654 del Código Procesal Civil y Mercantil es claro cuando en el inciso segundo, en su parte final establece que cuando un valor de un bien fuere superior al importe de su crédito o de la deuda con el acreedor este deberá abonar la diferencia del precio del bien, debido a que debe darse un bebido proceso a lo que establece el Código y no sobrepasando sus límites.</p>	<p>Esto va depender siempre del valuó del mueble ya que hay instituciones financieras, que con el valuó que se hace se acomoda al precio de la deuda, por lo que se adjudica el bien, pero cuando el valor del bien es mayor que la deuda, este tiene que pagar la diferencia para quedarse con ello, pero como no quieren pagar</p>	<p>Se esclarece por parte del juzgador que una institución financiera con un respectivo valuó acomoda el precio de la deuda si el valor del bien cubre la totalidad pero cuando no es la situación y el bien sobrepasa el monto de la deuda a pagar por el deudor se deja pasar un tiempo para que los intereses cubran la totalidad y no reintegrar nada y eso</p>



		la diferencia deja que transcurra el tiempo para que aumenten los intereses y se les adjudique en pago a fin de no reintegrar nada.	se da a raíz que las instituciones financieras van siempre en la búsqueda de adjudicarse en pago los bienes y dejar de lado los derechos del deudor y mirando solamente sus propios intereses.
Judicial	En cuanto al procedimiento o el contenido de los autos este no varía por que claramente se rige por lo que atiende a cada registro, porque el adquirente de un bien ejecutado sea por convenio, realización, delegación o subasta puede registrar sus derechos en los registros correspondientes Art. 672 del Código Procesal Civil y Mercantil.	El procedimiento es el mismo ya sea mueble o inmueble estos se puede vender en pública subasta, el auto no va cambiar, solamente cuando solicitamos información al registro es que va a variar porque uno es para el Registro de la Propiedad y el otro va dirigido al Registro Público de vehículos.	Básicamente lo central de un procedimiento no varía cuando son bienes muebles o inmuebles porque claramente pueden llegar a venderse en pública subasta, lo que varía debido a su naturaleza es el respectivo registro en instituciones diferentes en atención a su competencia como lo establece la respectivas Leyes.



ANEXO 14

MATRIZ DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN POR MEDIO DE LA TRIANGULACIÓN, ENTREVISTA A JUZGADO DE LO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE METAPAN			
CATEGORÍA DE PREGUNTA	DOCTRINA	RESPUESTA DE ENTREVISTADO	OPINIÓN DE GRUPO
Judicial	El préstamo en que el mutuante se asegura la restitución de una suma igual a la entregada al mutuario, o la devolución de algo de idéntica especie y calidad, mediante una prenda o hipoteca que del mutuario obtiene. Tal garantía no constituye sino un control accesorio del principal de mutuo.	Los contratos con mayor índice de incumplimiento son los mutuos garantizados con Hipoteca abierta, los contratos garantizados con prenda y los títulos valores, entre estos, la letra de cambio, cheque y pagaré.	Los contratos de mutuo con garantía hipotecaria son los que mayor índice de incumplimiento generan, y en consecuencia surge la necesidad de utilizar la vía judicial para reclamar lo debido.
judicial	La conciliación hoy está situada dentro de un sistema que sin lógica mira a lo judicial como el “canal natural” para resolver las controversias y a esta figura de manera equívoca e injusta como una “forma anormal” de terminación de un proceso, junto con el arreglo directo de las partes, desconociendo que la	Hay poca frecuencia, la mayoría de demandas finalizan con sentencia debido a la pasividad de los demandados, excepcionalmente se realizan dación en pago, y en las ejecuciones forzosas se está acrecentando el índice de realización de	La mayoría de demandas que son incoadas para reclamar el pago de deudas son llevadas hasta la finalización del proceso dando como resultado una sentencia estimativa a favor de los demandantes, en cuanto a la ejecución forzosa se tiene un



	conciliación es el verdadero canal natural de arreglar las controversias propias de la diversidad del ser humano.	audiencias especiales de realización de bienes en la cual puede resultar una forma anticipada de finalización del proceso.	incremento del uso de la audiencia de realización que da la posibilidad de poner de forma más rápida final a la ejecución forzosa.
Actividad notarial	La conciliación es el proceso por el cual dos o más personas en conflicto logran restablecer su relación, gracias a la intermediación de un tercero denominado conciliador. La Conciliación principales antecedentes y características. César Guzmán Barrón	Aquí es mínima, siempre se finaliza con una sentencia, pero a veces entre las partes hay arreglos extrajudiciales y posteriormente desisten de la demanda.	El entrevistado da a conocer las diferentes formas en las cuales se puede de una forma distinta a la de dar una sentencia condenatoria fin al proceso, en las cuales encontramos el desistimiento, la homologación o acuerdos extrajudiciales entre las partes.
Legislativo	El "realismo ingenuo": Los sostenedores de esta teoría afirman la existencia de las lagunas en el derecho como consecuencia de la imposibilidad de que la inteligencia humana pueda prever las nuevas situaciones de hecho que se van dando en el campo jurídico. VANOSSI, Jorge Reinoldo "la interpretación Constitucional y las lagunas del Derecho"; 2da edición, actualizado; Editorial Depolmo, Buenos Aires. Marzo del 2000; Tomo 11: páginas 505-42.	No podría precisar que tenga vacíos legales, pero considero que, en términos generales, el proceso de ejecución forzosa está demasiado legislado, en lugar de vacíos hay excesos de regulación y ese exceso de regulación hace que los litigantes no opten por las vías procesales adecuadas pero en si vacíos no hay.	El entrevistado nos da a conocer la abundancia en legislación con la que nos encontramos en la ejecución forzosa, y lo que posibilita a los profesionales de integrar normas y poder plantear de diferentes maneras sus pretensiones.



Judicial	"Las reglas de la sana crítica, no son otras que las que prescribe la lógica y derivan de la experiencia, las primeras con carácter permanente y las segundas, variables en el tiempo y en el espacio". ALSINA (1956) p. 127	La sana crítica, experiencia del día a día en cuanto a los precios de algunos muebles o inmuebles y tratando de que favorezca al deudor, y que salga a la subasta con un valor real y justo, invocando el criterio de razonabilidad, esto sin dejar a un lado la imparcialidad.	El entrevistado da a conocer que hace uso de los conocimientos adquiridos a lo largo de su carrera para evitar así ser sorprendido en su buena fe, y que esto afecte al deudor, y que se dé una cumplida justicia, siempre siendo imparcial.
Desconocimiento en la técnica judicial	Una acción ejecutiva, en Derecho procesal, es una facultad mediante la cual una persona física o jurídica puede instar a los órganos jurisdiccionales para que actúen para obligar al cumplimiento de una resolución judicial.	La falta de cumplimiento del artículo 570 CPCM la cual da los requisitos de solicitud de ejecución, en cuanto a no solicitar las actuaciones ejecutivas necesarias ya que se remiten a realizar peticiones de mero trámite.	El entrevistado hace del conocimiento que el mayor problema que tienen los abogados solicitantes de la ejecución forzosa, es darle cumplimiento a enumerar las actuaciones ejecutivas que tienen que realizarse en la tramitación de la misma, y que por lo mismo se le realicen prevenciones las cuales no siempre pueden subsanar.
Judicial y legislativa	El derecho a que se ejecuten las resoluciones judiciales firmes se integra, sin duda, en el contenido del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva. LA NUEVA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Valentín	No tiene ventajas ya que genera un incremento en de gastos al acreedor para mantener el valor del mueble o inmueble que ha sido adjudicado.	El entrevistado manifiesta que a las instituciones financieras efectivamente tienen un incremento de gastos cuando se les es adjudicado, debido al cuidado y mantenimiento del mismo.



	Cortés Domínguez Víctor Moreno Catena		
Judicial	<p>Una resolución judicial, por lo tanto, es un dictamen que emite un tribunal para ordenar el cumplimiento de una medida o para resolver una petición de alguna de las partes intervinientes en un litigio. En el marco de un proceso judicial, una resolución puede funcionar como una acción de desarrollo, una orden o una conclusión.</p> <p>Julián Pérez Porto y María Merino. Publicado: 2014.</p>	<p>El procedimiento es el mismo, y en si las resoluciones también, solo cambia la institución a la cual va dirigida.</p>	<p>El entrevistado hace del conocimiento que los procedimientos de todos los bienes al momento de adjudicarse es el mismo, y que efectivamente la única variante es la institución a la cual es dirigida la petición de adjudicación y descripción de los bienes.</p>



ANEXO 15

MATRIZ DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN POR MEDIO DE LA TRIANGULACIÓN, ENTREVISTA A ABOGADO LITIGANTE DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA			
CATEGORÍA DE PREGUNTA	DOCTRINA	RESPUESTA DE ENTREVISTADO	OPINIÓN DE GRUPO
judicial	Para el autor Manuel Borja Soriano Teoría General de las Obligaciones. Porrúa. 1962 pagina 129 “el mutuo es el acuerdo entre dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones. El convenio en sentido especial es el acuerdo que modifica o extingue derechos y obligaciones”	El principal es el mutuo, es el contrato que por excelencia provoca el Juicio Ejecutivo cumpliendo con los requisitos que es llevar de la mano la aparejada ejecución, que exista el incumplimiento del pago y que sea exigible, es así como siempre se puede seguir la ejecución por medio de un Juicio Ejecutivo.	El entrevistado da a conocer en base a su experiencia en la Litis que el mutuo es el contrato que principalmente da pie a un juicio ejecutivo cumpliendo las formalidades básicas que se establecen en el Código Procesal Civil y Mercantil específicamente haciendo una especial énfasis en que la aparejada ejecución es un requisito fundamental para promover un juicio ejecutivo ante un eventual incumplimiento de una obligación onerosa.



Judicial	<p>El elemento básico de toda ejecución es la obligación, ya que su cumplimiento es el que se persigue por medio del Juicio Ejecutivo, y porque este es el que determina de manera precisa las personas del acreedor y deudor, las obligaciones naturales como no dan acción para exigir su cumplimiento, no pueden servir de base para una ejecución, de aquí que la obligación sea civil y perfecta para poderse ejecutar.</p> <p>(Humberto Tomasino, el Juicio Ejecutivo en la Legislación Salvadoreña, tesis premiada con mención honorífica)</p>	<p>Que se pague voluntariamente la deuda, eso sería lo ideal, que el deudor asumiera conscientemente su responsabilidad, porque normalmente el deudor no paga, aunque así lo hayan condenado al pago de la deuda por que lamentablemente esta es la realidad muchas veces, y la única alternativa que tiene el acreedor el iniciar el Juicio Ejecutivo para forzar el pago de la deuda.</p>	<p>El entrevistado contempla claramente el deber ser de una sentencia estimativa a favor del acreedor mediante un Juicio Ejecutivo sería que el deudor conscientemente asuma su responsabilidad en cuanto al pago de una deuda por que claramente el deudor en muchos de los casos no hace efectivo el pago de la deuda y el acreedor no tiene de otra salida más que optar por iniciar un Juicio Ejecutivo para hacer valer el fallo dado a su favor a raíz de una deuda que no ha sido saldada voluntariamente.</p>
Legislativa	<p>La idea básica de la Ejecución Forzosa es satisfacer al acreedor mediante el principio de completa satisfacción del ejecutante que establece el artículo 552 del Código Procesal Civil y Mercantil pero claramente para llegar a una satisfacción del acreedor se pasa muchos momentos donde en quien recae toda la responsabilidad de cumplir las formalidades a cabalidad de una Ejecución Forzosa es en el</p>	<p>Simplemente vacíos no se le encuentran porque se trata de cumplir un debido proceso con todas sus formalidades y establecidas en el CPCM que en la práctica no se dan, eso ya es otra cosa, porque lo único</p>	<p>El entrevistado manifiesta en su respuesta que al Código Procesal Civil y Mercantil no se le señalan vacíos, si bien es necesario comentar algo en alusión a defectos del Código es oportuno aclarar que se declaran críticas debido a la carga con la que debe sobrellevar el acreedor en cuanto a las muchas</p>



	acreedor y no se ve cuando el deudor está incumpliendo.	que se le podría hacer al Código en si son críticas, porque se le carga al acreedor	formalidades que debe cumplir en un Juicio Ejecutivo antes de satisfacer su pretensión que es que se le cancele lo adeudado.
Legislativo	Para Don Vicente Cervantes “es un procedimiento sumario por el que se trata llevar a efecto por embargo y venta de bienes, el cobro de créditos que constan por algún título que tiene fuerza suficiente para constituir por sí mismo plena probanza”	Es una forma tradicional de la realización de bienes, es como la esperanza que tiene meramente el acreedor de que en algún momento se le hará efectiva su pretensión, porque de no ser por la venta en Pública Subasta no habría otra forma. Se evalúa esto al final como una realización justa.	El entrevistado considera que la subasta es una instancia en la cual se le puede considerar como una vía de completa satisfacción para el acreedor por que mediante la venta de un bien en pública subasta se podrá lograr el objetivo de la obtención de cobrar monetariamente para sus intereses lo adeudado por parte del deudor, el cual no es sino mediante esta instancia que se le conduce al pago de su responsabilidad.
judicial	Claramente el artículo 647 del Código Procesal Civil y Mercantil establece “en todo caso, se procederá al valuó de los bienes embargados por medio de perito nombrado por el Juez” es entonces el Juez entonces el facultado para nombrar un perito tasador que demuestre sus conocimientos técnicos y experiencia para poder aportar valoraciones imparciales y apegadas a lo que el Código establece.	Se espera ante todo que el perito sea imparcial, porque lo que compete a él, es dar un resultado profesional y justo de los valores que realiza, porque un perito propuesto por una de las partes podría en algún momento satisfacer intereses de la persona que le está pagando y dirá lo conveniente para satisfacer intereses no	En cuanto al perito evaluador el entrevistado considera que debe actuar meramente emitiendo su dictamen técnico que atiende a sus funciones designadas por la ley, este en base a sus conocimientos técnicos para lo cual se le solicita por ende este debe ser imparcial para no favorecer a nadie más que a la legalidad de un proceso porque este al final se convierte en garante del deber ser de un dictamen debidamente analizado por qué este de ser propuesto por una



		contemplados en el CPCM	de las partes intervinientes el proceso podría adolecer de transparencia dejando atrás la imparcialidad.
Judicial	El artículo 656 y siguientes del Código Procesal Civil y Mercantil establece el mecanismo para una debida convocatoria a la realización de una pública subasta que en lo medular establece que se harán las convocatorias pertinentes a la realización de una subasta con quince días de antelación a la fecha establecida para tal realización.	Es por la falta de comunicación ante la realización de esta porque deben hacerse las publicaciones para convocar a todos los interesados a la realización de una Publica Subasta, se limita claramente y se restringe el acceso a una realización de la Subasta, entonces para ello se debe buscar otro mecanismo para convocar a los interesados y detallar la forma y los requisitos en que se basara la Publica Subasta para que así se	Dando una respuesta precisa el entrevistado tiene claro que es por la carencia de una debida información para hacerles llegar a los interesados en adquirir bienes en pública subasta que esta no surte los efectos establecidos en el Código Procesal Civil y Mercantil, se tiene claro que un acceso ante tal acto es claramente restringido y pasando por alto realizar las formalidades de un debido proceso en la subasta, deja claro el entrevistado que ante la falta de concretar estas formalidades se sobre entiende que se va nomas en la vía de adjudicar en pago al acreedor un bien ante una deuda para con este.



		<p>pueda garantizar que este sea del conocimiento de todo el público la realización de este acto, porque muchas veces lo que conviene es que el bien a subastar no se venda para que así se pueda adjudicar en pago al acreedor.</p>	
Judicial y legislativa	<p>El artículo 658 del Código Procesal Civil y Mercantil establece las condiciones de la subasta y requisitos del oferente en cuanto que se basa en dar las directrices por las cuales debe regirse un acto de pública subasta y las formalidades a seguir para el éxito de esta.</p>	<p>La falta de mecanismos que garanticen el conocimiento de un acto de Publica Subasta a la población y que se analizara la posibilidad de que existiera una casa subastadora externa o ajena a un tribunal y que esta se encargue de hacer las publicaciones convocando al acto de una Publica</p>	<p>Básicamente el entrevistado se enfoca en decir que es por la ausencia de llevar acabo los formalismos para hacer del conocimiento de todo el interesados los bienes a subastar y para ello considera viable poder considerar en su momento que una institución ajena a un tribunal se encargue de la realización de bienes en pública subasta cumpliendo con cada una de las formalidades que establecen en el Código Procesal Civil y Mercantil.</p>



		Subasta con un aparataje más idóneo actuando conforme a lo que el CPCM establece.	
Legislativa	Se contempla la posibilidad de que se pudiera modificar acudir a un Juicio de Ejecución Forzosa para poder hacer valer realmente los derechos de un acreedor ante un incumplimiento de una deuda y así poder dar trámite a lo que es una pública subasta pero de una forma más objetiva y cumpliendo las formalidades en verdad para así satisfacer la pretensión de un acreedor que es recuperar su dinero.	Seria modificar la necesidad de tener que hacer un juicio de Ejecución Forzosa y volver a lo que está en el Código antiguo.	El entrevistado al hablar de emitir recomendaciones tiene claro el mencionar que es sumamente necesario modificar el llevar acabo un Juicio de Ejecución Forzosa y regresar a lo que establecía el Código antiguo debido a que en este había más precisión y objetividad para poder obligar al deudor al pago de una deuda frente al acreedor con la convicción de realizar un justo proceso sin dilatar diligencias por parte de los tribunales.



ANEXO 16

MATRIZ DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN POR MEDIO DE LA TRIANGULACIÓN, ENTREVISTA A EJECUTOR DE EMBARGOS DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA			
CATEGORÍA DE PREGUNTA	DOCTRINA	RESPUESTA DE ENTREVISTADO	OPINIÓN DE GRUPO
Judicial	Según la Ejecución Civil del autor Jesús Gómez Sánchez pagina 88 y siguientes habla sobre los bienes muebles o inmuebles o derechos susceptibles de embargo que deban estar inscritos en el Registro Correspondiente esto a fin de velar por la seguridad jurídica teniendo así una similitud a la anotación preventiva.	El rol principal de un ejecutor de embargo es la averiguación de bienes, ya que es obligación de la parte demandante o ejecutante designar bienes con los cuales se pueda satisfacer la deuda que está en mora.	El entrevistado manifiesta que su función principal es el asegurar por medio del embargo el pago de la deuda en mora, para lo cual la ley le faculta y habilita, al darle autoridad de buscar bienes muebles o inmuebles propiedad de los demandados morosos.
judicial	El momento procesal oportuno para solicitar la averiguación de bienes y por lo tanto el embargo de los mismos es el la demanda inicial, en el escrito de conocimiento. Ejecución Civil (Aspectos Teóricos y Prácticos del Libro Tercero de La Ley de	Al momento de incoar la demanda o iniciar la ejecución forzosa en el supuesto que no se hayan encontrado bienes en el juicio ejecutivo y posteriormente las condiciones	En ejecutor de embargo conoce y nos expone los momentos procesales oportunos en los cuales se puede hacer uso de la figura de ejecutor y de librar el respectivo mandamiento de embargo, ya que es de vital importancia conocer



	Enjuiciamiento Civil) del autor Jesús Gómez Sánchez pagina 88 y siguientes	económicas del ejecutado hayan variado.	cuando es procedente tal solicitud por parte de los demandantes.
Actividad judicial	El ejecutor de embargo entre muchas de sus responsabilidades tiene como exigencia diligenciar lo más pronto posible el mandamiento de embargo encomendado, pues de lo contrario podría afrontar varias responsabilidades derivadas del incumplimiento.	Según la legislación actual, concede diez días hábiles para embargar bienes muebles, pudiéndose prorrogar diez días más cuando se trata de bienes inmuebles.	El entrevistado manifiesta que existe un plazo fijado previamente por la ley para devolver el mandamiento de embargo, esto a fin de evitar dilataciones innecesarias en el proceso, y que al demandante le sea satisfecha la deuda en el menor tiempo posible.
Judicial y administrativo	Alberto Tamayo Lombana (2004) en el libro Las Principales Garantías Del Crédito define la prenda como: [U]n contrato por medio de cual un deudor o un tercero entrega al acreedor en tenencia y como garantía, una cosa mueble que él puede retener hasta el pago de la deuda y, en caso de incumplimiento, solicitar la subasta judicial del bien para el pago de su crédito.	En cuanto a salario se va a la institución o empresa al área de pagaduría o tesorería y se presenta el mandamiento de embargo a fin de que se haga efectiva la orden de descuento. En cuanto a garantía prendaria, se apersona al registro de vehículos automotores y solicita una carencia de bienes en la cual aparecerá si tiene inscrito vehículos a su favor. Referente a bienes inmuebles se apersona al registro de la propiedad raíz e hipoteca y verifica en el sistema real	En entrevistado nos hace del conocimiento que para cada tipo de embargo existe un procedimiento similar, no así el mismo, ya que depende mucho de la institución a la cual sea presentado el respectivo mandamiento, dejando entre ver que en los bienes inmuebles requieren mayor número de días para la inscripción de los embargos decretados.



		computarizado de folio con el nombre del demandado si hay inmuebles inscritos a favor del mismo para luego proceder al respectivo embargo.	
Administrativa	Morada: Es la casa o habitación de una persona donde reside con la permanencia necesaria para determinar que efectivamente la "habita". Es el sitio donde habitualmente pemocta, aunque no lo haga en forma continua. Cualquier lugar o recinto puede ser morada, bastando que esta esté' erigida en forma tal que de manera real y efectiva o simbólicamente se demuestre la intención de vedar el paso a los demás, excluyéndose así a los extraños por precaria que sea la construcción. De tal manera será morada la casa, el departamento, la casa rodante, la carpa del mochilero, una cueva.	Si actuó conforme a derecho se trata ya que me apego a lo que establece el mandato judicial, el cual me faculta a poder ingresar a una vivienda familiar o local comercial.	En la interrogante realizada al entrevistado podemos observar que para ser acreditado como ejecutor de embargos se tiene que apegar a la legislación, quien da tanto facultades como prohibiciones, y a las cuales está sometido expresamente, de lo contrario podría enfrentar alguna sanción previamente establecida.
Legislativa	Según ANDRES DE LA OLIVA es el conjunto de actividades cuya principal finalidad es afectar bienes concretos del patrimonio del deudor a una concreta ejecución procesal frente a él	Las que ya están establecidas previamente en la ley y que yo como ejecutor de embargo conozco y tengo que apegarme	El entrevistado manifestó que en el auto donde se da el decreto de embargo no requiere tantas formalidades, ya que como ejecutor de embargo tiene



	dirigidos.	a dicha normativa.	que tener esos conocimientos, y apegarse a las normas, aun cuando en realidad dicho auto se contempla con todas las formalidades para garantizar el derecho de defensa que tienen las personas a las cuales dicho decreto afectara.
Judicial y legislativa	Existe así un mínimo de condiciones en las que debe desenvolverse la vida para ser compatible con la dignidad humana; en función de ello la inembargabilidad procura que las cosas permanezcan invariables, evitando así la frustración de aquel nivel de vida elemental por acción de los acreedores. Literalmente es aquello de lo que no podemos prescindir considerando a la persona inserta en una sociedad que evoluciona constantemente, y que se ve directamente influenciada por cambios económicos y tecnológicos constantes. Asimismo, se debe tener presente que lo indispensable se contrapone a la	La verdad es que no todos los artículos mobiliarios que están en una casa son indispensables para la subsistencia de una persona u hogar, hay muebles que más bien son parte del lujo que una familia se da y bien podrían ser objeto de embargo.	El entrevistado contempla que si efectivamente existen bienes los cuales no son susceptibles de embargo, y los cuales deberían de dejar de serlo ya que son un lujo más que una necesidad.



	idea de suntuosidad y se va ampliando con la progresiva elevación del standard de vida.		
Legislativa	Literalmente es aquello de lo que no podemos prescindir considerando a la persona inserta en una sociedad que evoluciona constantemente, y que se ve directamente influenciada por cambios económicos y tecnológicos constantes. Asimismo, se debe tener presente que lo indispensable se contrapone a la idea de suntuosidad y se va ampliando con la progresiva elevación del standard de vida. Monroy Gálvez, Juan, Introducción al Proceso Civil Tomo I, pagina 248.	Que la ley estableciera un plazo mínimo a fin de agilizar la información e inscripciones de embargo.	El entrevistado nos da a conocer una forma en la cual se puede agilizar el embargo ya sea en bienes muebles o inmuebles, y de esta forma agilizar el aparato institucional a fin de evitar que no se de una pronta y cumplida justicia.



ANEXO 17

MATRIZ DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN POR MEDIO DE LA TRIANGULACIÓN, ENTREVISTA A REPRESENTANTE DE INSTITUCIÓN FINANCIERA DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA

CATEGORÍA DE PREGUNTA	DOCTRINA	RESPUESTA DE ENTREVISTADO	OPINIÓN DE GRUPO
Administrativo bancario	El mutuo hipotecario, también llamado mutuo pignoraticio, es “El préstamo en que el mutuante se asegura de la restitución de una suma igual a la entregada al mutuario, o la devolución de algo de idéntica especie y calidad, mediante una prenda o hipoteca que del mutuario obtiene. Tal garantía no constituye si no un control accesorio del principal de mutuo. (Cabanellas, Opus Cit. pág. 502).	El más frecuente y común es el crédito personal y sin fiador y en segundo grado está el crédito hipotecario.	Los créditos que con más frecuencia concede dicho banco es el crédito personal, en el cual no se le exige el requisito de contar con un fiador y en segundo grado conceden créditos respaldados con garantía hipotecaria.
Administrativo política bancaria	La palabra Crédito proviene del latín “Credero”, creer, tener, confianza por lo que etimológicamente y en un sentido general, CRÉDITO, equivale a confianza, siendo este elemento su base esencial. Desde este particular punto de vista, Piernas y Hurtad, define el Crédito como “la confianza que una	Debe tener ingresos mínimos de \$300, que le declaren AFP y Seguro Social.	Podemos observar la accesibilidad que conceden los bancos respecto a los créditos, puesto que todo empleado que devengue un salario mínimo puede acudir a la institución financiera a solicitar un crédito y si



	persona concede a otra en una operación de cambio”.		reúne los requisitos mínimos podrá disponer del mismo.
Administrativa bancaria judicial	Según Carnelutti, la finalidad que caracteriza al proceso ejecutivo es “procurar al titular del derecho subjetivo o del interés protegido la satisfacción sin o contra la voluntad del obligado. En base a esto, se puede afirmar que un acreedor legitimado puede pedir el cumplimiento de una obligación pendiente por el deudor ante el órgano jurisdiccional	En primera Instancia, tratar de localizarlo para lograr una conciliación que no sea jurídica si no que esta es verbal, se comienzan a realizar llamadas de cobro, se hacen visitas para investigar si está en un nuevo empleo y colocarle una nueva orden de descuento, ya que muchos optan por cambiar de empleo para evadir la orden de descuento, pero esta un área dentro del Banco que se encarga en dar seguimiento y se localiza al deudor por medio de las cuatro referencias personales que se le exigen para optar a un crédito, al agotar estas vías comienza la vía jurídica	Podemos observar que la institución financiera trata en la manera de lo posible de evitar la vía jurídica intentando localizar al deudor moroso y llegar a un acuerdo extrajudicial, sin necesidad de recurrir al órgano jurisdiccional, pero si el cliente no está dispuesto a negociar o a someterse a un plan de pago, no queda otra alternativa más que contratar los servicios de un abogado para que represente los intereses de dicha institución y lograr recuperar lo adeudado.
Administrativo judicial	Para Manuel Ossorio, La Adjudicación es: Asignar o atribuir una autoridad pública o persona competente, previo juicio o juzgamiento, una cosa o	Es preferible que se dé el dinero, pero se dan situaciones que si se llega a un acuerdo o conciliación	Al banco no le interesa que se le adjudique el bien que se ha dado en garantía por dicho crédito, lo que el



	<p>derecho a favor de otra persona. Entregar al mejor postor o licitador la posesión o propiedad de un bien mueble o inmueble enajenado en subasta pública</p>	<p>con el cliente, él puede vender el inmueble y entregar el dinero que se debe, capital más intereses, pero si se le adjudica al banco el inmueble, el banco se encarga de realizar una subasta posteriormente y si el bien se logra vender a una cantidad mayor a la adeudada entrega el remanente al deudor.</p>	<p>banco quiere es recuperar su capital más el respectivo interés que ha generado el mismo, esto debido a que el giro del banco no es el hacerse acreedor de inmuebles para luego venderlos, ya que esto conllevaría a que el banco se descapitalizara, perdiendo el fin para el cual se constituyó.</p>
<p>Administrativo político bancaria</p>	<p>Los Artículos 677, 683 y 692 del CPCM, establecen casos de las ejecuciones no dinerarias, el derecho del ejecutante de pedir el cumplimiento por un tercero o que se sustituya por daños y perjuicios, en estos artículos se configura lo que JUAN MIGUEL CARRERAS, se denomina como el “Derecho de Opción”</p>	<p>Esto dependerá de la política de selección de cliente, si la política es muy abierta se puede dar con frecuencia, sin embargo cuando hay un producto de no pago en ese caso se cierra la política, entonces la frecuencia es menor, cuando decimos cerrar las políticas nos referimos a que se investiga al cliente que se le va a dar un crédito hipotecario, se tiene un inmueble en garantía sin embargo se realiza una investigación de posible</p>	<p>El porcentaje de bienes embargados y posteriormente adjudicados a la institución financiera son muy altos debido a la cultura de no pago e irresponsabilidad por parte de los clientes, sin embargo el banco maneja una política, la cual consiste en investigar la situación económica del potencial cliente por ejemplo su solvencia bancaria, estabilidad laboral, etc. Esto con el fin de mitigar el riesgo que el deudor incumpla con la obligación contraída.</p>



		cliente para ver o mitigar el riesgo de que no vaya a caer en mora y se tenga que perseguir el bien. La frecuencia es muy alta de incumplimiento.	
Política administrativa bancaria. judicial	Para Gelsi Bidart, los modos anormales o extraordinarios de finalizar el proceso son aquellos actos o hechos, activos u omisivos, por los cuales se pone fin al trámite del proceso e incluso se resuelve la cuestión planteada, diferente de la sentencia y cuya titularidad corresponde a las partes procesales o a un sujeto extraprocesal. José Ovalle Favela realiza la siguiente clasificación de los Modos Anormales de Terminación del Proceso	De 10 se van 4 a juicio y los otro 6 tratan de pagar porque se les crea conciencia de que siempre se va a estar encima de ellos con cobros y segundo, si se va a villa jurídica, siempre se va a tratar de recuperar lo que el banco les ha dado y a ellos no les conviene porque caen en el riesgo a que no les brinden un crédito en otra institución, entonces se trata de conciliar y se le	Podemos observar que el 40% de los deudores son objeto de demanda por parte del Banco Azul, debido a que no muestran un interés por querer saldar las deudas, se muestran renuentes al querer someterse a un acuerdo extrajudicial mediante un plan de pago más accesible acorde a sus posibilidades económicas, por otra parte el 60% de los deudores muestran interés en querer saldar su deuda mediante un plan de pago más



		<p>paga a oficinas de cobro para que lo realicen, el banco está de acuerdo en recuperar un 80% de la deuda de forma conciliadora a tenerse que ir por la vía jurídica porque así se gasta más y se toma más tiempo y al final no se recupera todo y hay una conciliación siempre.</p>	<p>accesible aunque muchos de ellos al final incumplen nuevamente dicho acuerdo.</p>
<p>Judicial Política administrativa bancaria</p>	<p>Para que los derechos y las obligaciones que le son incumplidas al acreedor, se hagan efectivas mediante un Proceso Ejecutivo; es menester que existan ciertos medios compulsivos para obtener su cumplimiento, es decir que la obligación de pago debe constar y emanar de un título al cual la ley le atribuye merito ejecutivo</p>	<p>Desde la óptica del funcionario bancario recomendaría que los jueces aceleren los procesos y tomen una determinación de recuperación del bien que se les ha dado, que se agoten todas las alternativas de pago</p>	<p>La ley establece los parámetros legales que rigen el proceso como tal, el funcionario competente no puede hacer más de lo que la ley lo faculta y obliga a hacer, y dentro de esas facultades no se encuentra establecido el poder acelerar el proceso y mucho menos vigilar al deudor para</p>



		posible, haciéndoles un plan de pago y que este vigilante la institución financiera tanto la judicial que el deudor cumpla con el acuerdo	que este cumpla con lo acordado, es por ello que la institución acreedora debe agotar las etapas e instancias procesales hasta satisfacer su pretensión.
--	--	---	--



**FOTOGRAFIA A ENTREVISTADOS.
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS

**JUEZ DEL JUZGADO SEGUNDO DE LO CIVIL Y MERCANTIL DEL DISTRITO
JUDICIAL DE SANTA ANA**





UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS

**JUEZ DEL JUZGADO TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL DEL DISTRITO
JUDICIAL DE SANTA ANA**





UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS

JUEZ DEL JUZGADO DE LO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE CHALCHUAPA





UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS

JUEZ DEL JUZGADO DE LO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE METAPAN





UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS
ABOGADO LITIGANTE DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA





UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS

REPRESENTANTE DE INSTITUCIÓN FINANCIERA DEL MUNICIPIO DE SANTA ANA

