

CONCLUSIONES

Alcanzados los resultados de la presente investigación se procede al desarrollo de las siguientes conclusiones

En cuanto al objetivo general el cual se propuso analizar los trámites de ejecución de hipoteca frente al Decreto Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria en Venezuela, se concluyó que con la entrada en vigencia del mencionado decreto tiene como fin garantizar al respeto y protección del hogar, la familia, la seguridad personal, con la intención que las personas no sean desalojadas arbitraria o forzosamente de sus viviendas familiares sin un procedimiento previo que garantice el derecho a la defensa, acompañado de una política de protección de la familia frente a tales desalojos.

Sin embargo, el mencionado decreto afecta la posesión legítima de una familia sobre un inmueble y que se encuentren comprendido dentro de la protección del Decreto ya indicado deben ser estudiados con acuciosidad y a la luz de los derechos fundamentales protegidos por la Carta Magna.

En lo referente al primer objetivo específico el cual analizó el procedimiento de ejecución de hipoteca en la legislación Venezolana, se concluyó que existen una serie de medidas legales, de índole procesal por lo común, de que el acreedor hipotecario se vale para la efectividad de su derecho, cuando el deudor no quiere o no puede cumplir con la obligación exigible.

En relación al objetivo específico el cual analizo la ejecución de la sentencia del procedimiento de ejecución de hipoteca. Se concluye que la ejecución de la sentencia o de cualquier otro acto que tenga fuerza de tal, corresponderá al Tribunal que haya conocido de la causa en primera instancia. Además, el procedimiento de ejecución de hipoteca es exclusivo y excluyente para el cobro de un crédito garantizado con hipoteca, sin que la parte interesada pueda escoger entre este procedimiento y el de la vía ejecutiva.

Cabe agregar que cuando la sentencia haya quedado definitivamente firme, el Tribunal, a petición de la parte interesada, pondrá un decreto ordenando su ejecución. En dicho decreto el Tribunal fijará un lapso que no será menor de tres días ni mayor de diez, para que el deudor efectúe el cumplimiento voluntario, y no podrá comenzarse la ejecución forzada hasta que haya transcurrido íntegramente dicho lapso sin que se hubiese cumplido voluntariamente la sentencia.

El objetivo específico el cual analizo, las restricciones de desalojos y desocupación forzada de viviendas en Venezuela. Se concluyo que a partir de la publicación del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, no podrá procederse a la ejecución de desalojos forzosos o a la desocupación de viviendas mediante coacción o constreñimiento contra los sujetos objeto de protección indicados en este Decreto Ley, sin el cumplimiento previo de los procedimientos especiales establecidos, para tales efectos, en el presente Decreto-Ley.

Los procesos judiciales o administrativos en curso para la entrada en vigencia de este Decreto-Ley, independientemente de su estado o grado, deberán ser suspendidos por la respectiva autoridad que conozca de los mismos, hasta tanto las partes acrediten haber cumplido el procedimiento especial previsto en este Decreto-Ley, luego de lo cual y según las resultas obtenidas, tales procesos continuaran su curso.

Y por último el objetivo que analizo la sentencia N° 000306 de fecha 16/04/2012, de la Sala de Casación Civil en relación con la ejecución de hipoteca. Se concluye que el aludido Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Viviendas, de manera novedosa, impone la obligación a los jueces de la República de dar protección especial a las personas naturales y sus grupos familiares que ocupen de manera legítima, en calidad de arrendatarias, arrendatarios o comodatarias o comodatarios, inmuebles destinados a vivienda principal (artículo 2), el cual deberán aplicar en forma preferente a la legislación que rige los arrendamientos inmobiliarios o a la norma adjetiva en lo que concierne a las condiciones, requisitos y procedimiento de ejecución de los sujetos objeto de protección (artículo 19) para la solución de conflictos que se susciten con ocasión de los mismos.

Aunado a ello, en la ejecución de la hipoteca el norte y propósito del cuerpo legal es el de impedir la materialización de un desalojo o desocupación injusta o arbitraria, bien sea a través de una medida cautelar de secuestro o en fase de ejecución de sentencia definitiva. La interpretación

del conjunto normativo no se opone al examen de la primera fase del proceso, es decir, a la etapa cognoscitiva por parte de los jueces de la República Bolivariana de Venezuela, sino a la ejecutiva que provoque el desalojo injusto de la vivienda o a una medida cautelar de secuestro que genere iguales resultados.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LEYES

Asamblea Nacional de la República Bolivariana de Venezuela. Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999). Gaceta N° 5.453 Extraordinaria del 24 de Marzo del 2000. Caracas.

Asamblea Nacional de la República Bolivariana de Venezuela. Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria (2011). Gaceta Oficial N° 39.668 de 16 de mayo de 2011.

Congreso de la República de Venezuela. Código de Procedimiento Civil (1987). Gaceta Oficial N° 4.209 Extraordinaria de fecha 18 de septiembre de 1990.

Sentencia No. 398 de fecha 3 de diciembre de 2001, de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia. Juicio de Sofitasa C.A.

Sentencia N° 000306 de fecha 16/04/2012, de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia.

Sentencia de fecha 1 de agosto de 2006, Sala de Casación Civil Tribunal Supremo de Justicia, ponencia de la Magistrada Isbelia Pérez Velásquez.

LIBROS

Álvarez, D. (2002), Los Juicios Ejecutivos, Ejecución de Hipoteca de Prendas. Biosfera. Caracas-Venezuela.

Arias, F. (2004). El Proyecto de Investigación. Introducción a la Metodología Científica. Editorial Episteme. Caracas - Venezuela

Bavaresco, A. (2004). Proceso Metodológico de la Investigación. Manual para la elaboración de tesis, monografías, informes. Editorial Universitaria. Maracaibo – Venezuela.

Cabanellas, G. (2001), Diccionario de Ciencia Jurídica políticas y sociales. Editorial Heliasta. Colombia.

Calvo. E. (2006). Código Civil Venezolano. Editado por Ediciones Libra. C.A. Caracas - Venezuela.

- Capitán, D. (1953). Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Colección clásica del derecho. Editorial Atenea C.A. Caracas Venezuela.
- Carnelutti, F. (2008). Instituciones del Proceso Civil. Editorial Atenea C.A. Caracas Venezuela.
- Fenech, M. (2007). Recepción de la hipoteca en el Derecho procesal. Instituto Español de Derecho Procesal. Madrid - España
- Gorronzona, (2009) Contratos y Garantías. Derecho Civil IV. Universidad Católica Andes Bello. Caracas-Venezuela.
- Hernández, R; Fernández, C.; y Baptista, L. (2006). Metodología de la Investigación. Editorial Mc. Graw Hill. México.
- Ossorio. M (2001). Diccionario de Ciencia Jurídica políticas y sociales. Editorial Heliasta. Colombia.
- Romberg. R. (1992) Tratado de Derecho Procesal Civil Venezolano. Según el nuevo Código de 1987. Editorial Arte. Caracas-Venezuela.

TESIS DE GRADO

- Carrillo, Navarro, Soto, Salas (2011). Análisis de la prohibición de decretar la medida cautelar de secuestro de bienes determinados establecidas en el Código de Procedimiento Civil consagrada en el decreto con rango, valor y fuerza de la ley contra el desalojo y la desocupación arbitraria de viviendas. Universidad Privada Dr. Rafael Beloso Chacín.
- Chacón, Rizza y Ruiz (2010). Análisis jurídico de las garantías mobiliarias en el Sistema Venezolano. Universidad Privada Dr. Rafael Beloso Chacín.
- Fernández Zambrano y Perozo (2012). Análisis de los derechos del arrendador conforme el Código Civil y la nueva Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda en Venezuela. Universidad Privada Dr. Rafael Beloso Chacín.
- Salas, Díaz González (2011). Análisis de la suspensión de desalojo de viviendas y el derecho a la tutela judicial efectiva en materia de arrendamientos inmobiliarios en Venezuela. Universidad Privada Dr. Rafael Beloso Chacín.

ANEXOS

ANEXO A

INSTRUMENTO DE VALIDEZ

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD PRIVADA DR. RAFAEL BELLOSO CHACÍN
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO**



**ANÁLISIS DE LOS TRAMITES DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA FRENTE
AL DECRETO LEY CONTRA EL DESALOJO Y LA DESOCUPACIÓN
ARBITRARIA EN VENEZUELA**

INSTRUMENTO DE VALIDEZ DE CONTENIDO

REALIZADO POR:

**GONZÁLEZ FREITES, DIEGO ANDRÉS
C.I.: 18.216.940
CUETO BOZO, LUIS JOSÉ
C.I.: 19.214.423
MORALES CHACIN, ZOREDY ROSARIO
C.I.: 17.953.694**

ASESORADO POR:

**MSC. ANDRÉS VARGAS
MSC. CILEMA BORJES**

Nº DE EXPEDIENTE: 490312

Maracaibo, Enero 2013

1. INFORMACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. TÍTULO

Análisis de los Trámites de Ejecución de Hipoteca frente al Decreto Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria en Venezuela.

1.2. OBJETIVO GENERAL

Analizar los trámites de ejecución de hipoteca frente al Decreto Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria en Venezuela.

1.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Analizar el procedimiento de ejecución de hipoteca en la legislación Venezolana.

Analizar la ejecución de la sentencia del procedimiento de ejecución de hipoteca

Analizar las restricciones de desalojos y desocupación forzada de viviendas en Venezuela.

Analizar la sentencia N° 000306 de fecha 16/04/2012, de la Sala de Casación Civil en relación con la ejecución de hipoteca.

1.4. CATEGORÍA QUE SE PRETENDE MEDIR

1.4.1. DEFINICIÓN NOMINAL

Trámites de ejecución de hipoteca.

1.4.2. DEFINICIÓN CONCEPTUAL

Álvarez (2002, p. 89), la hipoteca como un derecho real de garantía, constituido sobre los bienes del deudor de un tercero, en beneficio de un acreedor, para asegurar sobre esos bienes el cumplimiento de una obligación de la cual aparece como accesoria.

1.4.3. DEFINICIÓN OPERACIONAL

Con referencia a la ejecución de hipoteca y tomando en consideración lo expuesto por la doctrina la obligación garantizada con hipoteca se hará efectiva por medio del procedimiento de ejecución de hipoteca, de acuerdo a lo establecido en el artículo 665 del Código de Procedimiento Civil (1987), Operacionalmente será medida por medio de la guía de observación presentada con los investigadores.

2. POBLACIÓN

La población de esta investigación es de tipo documental, debido a que la información necesaria para el análisis de este estudio está contenido en leyes como: Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), Código de Procedimiento Civil (1987) y el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria. (2011), así mismo se extrajo de textos a: Ossorio, M. (2001), Álvarez (2002), Cabanellas, (2001), Fenech, (2007), entre otras y jurisprudencias de Tribunal Supremo de

justicia, en Sentencia de fecha 1 de agosto de 2006, la Sentencia No. 398 de fecha 3 de diciembre de 2001, Sentencia N° 000306 de fecha 16/04/2012.

3. TÉCNICAS E INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

La técnica de observación aplicada es la de observación documental por cuanto se han realizado revisiones exhaustivas a cada uno de los documentos requeridos en esta investigación.

INSTRUMENTO

Para el presente estudio se utilizó como instrumento una guía de observación. En este sentido, la guía de observación será usada como instrumento a fin de medir las categorías de análisis de esta investigación, y la misma estará compuesta por auto-preguntas en función de cada una de las unidades de análisis.

4. VALIDACIÓN DEL COMITÉ ACADÉMICO

1. ¿Considera usted que los ítems miden o interpretan los objetivos de la investigación?

Si

No

2. ¿Considera usted que los ítems miden la categoría o variable en estudio?

Si

No

3. ¿Considera usted que los ítems miden los indicadores de la categoría o variable?

Si

No

4. ¿Considera usted válido el instrumento?

Si

No

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO

El Comité Académico certifica que revisó el instrumento de validación diseñado por los siguientes integrantes del grupo No. _____; donde el tema de estudio intitulado: **ANÁLISIS DE LOS TRAMITES DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA FRENTE AL DECRETO LEY CONTRA EL DESALOJO Y LA DESOCUPACIÓN ARBITRARIA EN VENEZUELA**, fue:

Aprobado

Observaciones

MSc. Sorsiret Paz
C.I: V – 11.392.110

MSc.. Elsa Rincón
C.I: V – 4.172.877

MSc. Monica Pirela
C.I: V – 13.004.693

Dra. Nancy Moreno
C.I: V – 4.180.514

Dra. Marta Peraza
C.I: V – 1.749.885

Dra. Nereyda Rada
C.I: V – 2.874.996

MSc. Maria Urdaneta .
C.I V- 5.562.601

Mgs Pamela Calderon.
C.I V- 16.469.153

Cuadro de Construcción y de Validación de la Guía de Observación Documental dirigido a los Investigadores

Objetivo General: Analizar los trámites de ejecución de hipoteca frente al Decreto Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria en Venezuela.

OBJETIVO ESPECIFICOS	CATEGORIA	SUB-CATEGORIA	UNIDAD DE ANALISIS	ITEMS	CRITERIOS DE EVALUACION										
					OE		C		SUBC		UA		REDACCION		
					P	NP	P	NP	P	NP	P	NP	A	I	
Analizar el procedimiento de ejecución de hipoteca en la legislación Venezolana	Trámites de ejecución de hipoteca	Procedimiento de ejecución de hipoteca	Tribunal competente	1. ¿Cuál es el tribunal competente para la ejecución de hipoteca?											
			Oposición al Decreto	2. ¿En qué casos se puede llevar a cabo la oposición al decreto de la ejecución de hipoteca?											
			Fase preparatoria	3. ¿Qué importancia tiene la fase preparatoria?											
			Contestación de la demanda	4. ¿Cuáles son los requisitos que debe reunir en la contestación de la demanda?											
Analizar la ejecución de la sentencia		Ejecución de la sentencia	Embargo Ejecutivo	5. ¿En qué consiste el embargo ejecutivo?											
			Remate del bien	6. ¿En qué consiste el Remate del bien?											

P: Pertinente

NP: No Pertinente

A: Adecuado

I: Inadecuado

FUENTE: Elaboración Propia (2013).

Cuadro de Construcción y de Validación de la Guía de Observación Documental dirigido a los Investigadores

Objetivo General: Analizar los trámites de ejecución de hipoteca frente al Decreto Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria en Venezuela.

OBJETIVO ESPECIFICOS	CATEGORIA	SUB-CATEGORIA	UNIDAD DE ANALISIS	ITEMS	CRITERIOS DE EVALUACION											
					OE		C		SUBC		UA		REDACCION			
					P	NP	P	NP	P	NP	P	NP	A	I		
Analizar las restricciones de desalojos y desocupación forzada de viviendas en Venezuela	Trámites de ejecución de hipoteca	Restricciones de desalojos y desocupación forzada	Desalojo Forzoso a la Desocupación de Vivienda	7. ¿Cuál debe ser la condición a cumplir para que se solicite el Desalojo Forzoso a la Desocupación de Vivienda?												
			Coacción practicada contra el Sujeto sobre el cual recae la Desocupación	8. ¿Cómo se produce la Coacción practicada contra el Sujeto sobre el cual recae la Desocupación?												
Analizar la sentencia N° 000306 de fecha 16/04/2012, de la Sala de Casación Civil en relación con la ejecución de hipoteca.		Sentencia N° 000306 de fecha 16/04/2012	Sentencia N° 000306 de fecha 16/04/2012	9. ¿Cuál es el criterio jurisprudencial emitido en la Sentencia N° 000306 de fecha 16/04/2012, en relación con la ejecución de hipoteca?												

P: Pertinente

NP: No Pertinente

A: Adecuado

I: Inadecuado

FUENTE: Elaboración Propia (2013).