UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

Trabajo de Integración curricular previo a la obtención del Título de Abogado

TÍTULO

La hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesorial y los derechos de los coherederos

AUTOR

Hernán Eduardo Aguilar Benítez

TUTOR:

MGTR. JUAN CARLOS YÁNEZ CARRASCO

GUARANDA – ECUADOR

2024

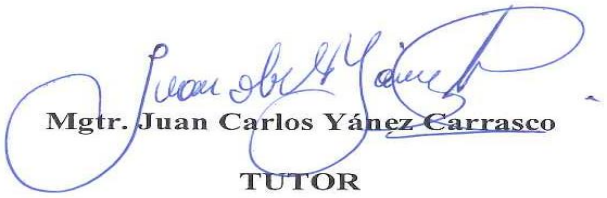
CERTIFICACIÓN DEL TUTOR DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN

Yo, Mgtr. Juan Carlos Yánez Carrasco, Tutor del Trabajo de Integración Curricular, designado por el Consejo Directivo de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar; al tenor de lo previsto en el Reglamento de la Unidad de la Unidad de Integración Curricular; certifico:

Que, el señor Hernán Eduardo Aguilar Benitez, ha desarrollado su proyecto de titulación para optar por el Título de Abogado, cumpliendo con las sugerencias y observaciones realizadas por el suscrito en su Trabajo de Integración Curricular, titulado: "LA HIPOTECA OTORGADA SOBRE UN INMUEBLE SUCESORIAL Y LOS DERECHOS DE LOS COHEREDEROS", el mismo que cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley, por lo que apruebo el mismo y autorizo su presentación pública y evaluación por parte del tribunal examinador que se designe.

Es todo en cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

Atentamente,



Mgtr. Juan Carlos Yánez Carrasco

TUTOR

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA

Yo, Hernán Eduardo Aguilar Benítez, egresado de la Carrera de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas de la Universidad Estatal de Bolívar, bajo juramento, declaro en forma libre y voluntaria que el presente Trabajo de Integración Curricular, titulado: "LA HIPOTECA OTORGADA SOBRE UN INMUEBLE SUCESORIAL Y LOS DERECHOS DE LOS COHEREDEROS", es de mi autoría, así como las expresiones vertidas en la misma, que se ha realizado bajo la recopilación bibliográfica tanto de libros, revistas, publicaciones, artículos de legislación ecuatoriana para el presente trabajo investigativo.

Atentamente,



Hernán Eduardo Aguilar Benítez

AUTOR

....rio

N° ESCRITURA 20240201003P01761

DECLARACION JURAMENTADA

OTORGADA POR:

HERNAN EDUARDO AGUILAR BENITEZ

INDETERMINADA

DI: 2 COPIAS

L.L

Factura: 001-001-000015702

En la ciudad de Guaranda, capital de la provincia Bolívar, República del Ecuador, hoy día ocho de julio del dos mil veinticuatro, ante mi Abogado HENRY ROJAS NARVAEZ, Notario Público Tercero del Cantón Guaranda, comparece el señor HERNAN EDUARDO AGUILAR BENITEZ soltero, con número de celular 0996441243, correo electrónico es eduardobenitez9797@gmail.com , domiciliado en el Cantón Chimbo, y de paso por esta ciudad de Guaranda, por sus propios derechos, obligarse a quien de conocerlo doy fe en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación y con su autorización se ha procedido a verificar la información en el Sistema Nacional de Identificación Ciudadana; bien instruido por mí el Notario con el objeto y resultado de esta escritura pública a la que procede libre y voluntariamente, advertido de la gravedad del juramento y las penas de perjurio, me presenta su declaración Bajo Juramento declaramos lo siguientes, Previo a la obtención del Título de Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República de la carrera de Derecho través de la Facultad de Jurisprudencia, Ciencias Sociales y Políticas, de la Universidad Estatal de Bolívar, manifestó que los criterios e ideas emitidas en el presente estudio de caso titulado: "LA HIPOTECA OTORGADA SOBRE UN INMUEBLE SUCESORIAL Y LOS DERECHOS DE LOS COHEREDEROS"., es de mi exclusiva responsabilidad en calidad de autor. Es todo cuanto puedo declarar en honor a la verdad, la misma que la hago para los fines legales pertinentes. HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN JURADA. La misma que queda elevada a escritura pública con todo su valor legal. Para el otorgamiento de la presente escritura pública se observaron todos los preceptos legales del caso, leída que le fue al compareciente por mí el Notario en unidad de acto, aquel se ratifica y firma conmigo se incorpora al protocolo de esta Notaria la presente escritura, de todo lo cual doy fe.-

HERNAN EDUARDO AGUILAR BENITEZ

C.C. 0201842317

ABOGADO HENRY ROJAS NARVAEZ

NOTARIO PUBLICO TERCERO DEL CANTON GUARANDA

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA, CIENCIAS SOCIALES Y POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO

REPORTE SISTEMA TURNITIN

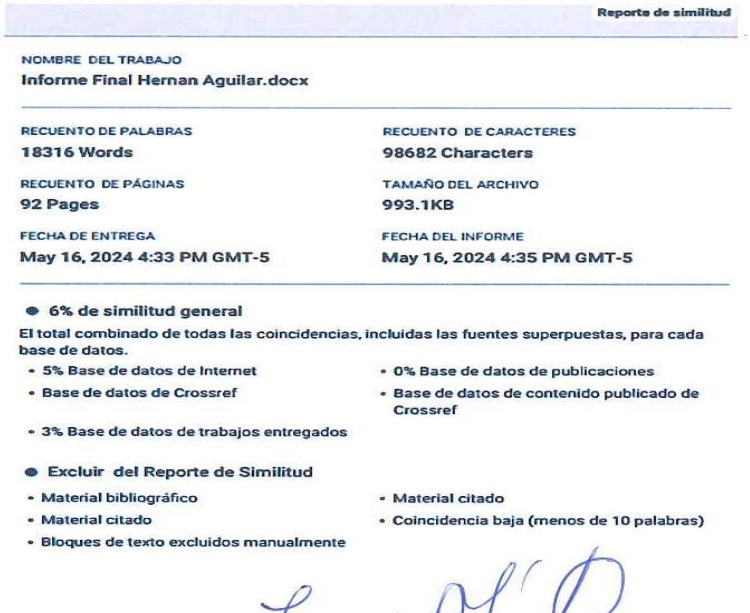
Para: Hernán Eduardo Aguilar Benítez

De: Mgtr. Juan Carlos Yánez Carrasco

Asunto: Reporte sistema TURNITIN

Fecha: 1 6 de mayo de 2024

Por medio del presente, pongo en su conocimiento el reporte del sistema TURNITIN respecto de las posibles coincidencias en su Trabajo de Integración Curricular, que es de seis por ciento (06%).



Reporte de similitud

NOMBRE DEL TRABAJO
Informe Final Hernan Aguilar.docx

RECUENTO DE PALABRAS
18316 Words

RECUENTO DE CARACTERES
98682 Characters

RECUENTO DE PÁGINAS
92 Pages

TAMAÑO DEL ARCHIVO
993.1KB

FECHA DE ENTREGA
May 16, 2024 4:33 PM GMT-5

FECHA DEL INFORME
May 16, 2024 4:35 PM GMT-5

● 6% de similitud general
El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para cada base de datos.
- 5% Base de datos de Internet
- Base de datos de Crossref
- 3% Base de datos de trabajos entregados
- 0% Base de datos de publicaciones
- Base de datos de contenido publicado de Crossref

● Excluir del Reporte de Similitud
- Material bibliográfico
- Material citado
- Bloques de texto excluidos manualmente
- Material citado
- Coincidencia baja (menos de 10 palabras)

Mgtr. Juan Carlos Yánez Carrasco
TUTOR

DERECHOS DE AUTOR

Yo; Hernán Eduardo Aguilar Benítez, portador de la Cédula de Identidad No 0201842317, en calidad de autor titular de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de Titulación: **La hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesorial y los derechos de los coherederos,** Modalidad presencial, de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN, concedemos a favor de la Universidad Estatal de Bolívar, una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos. Conservamos a mi/nuestro favor todos los derechos de autor sobre la obra, establecidos en la normativa citada.

Así mismo, autorizo/autorizamos a la Universidad Estatal de Bolívar, para que realice la digitalización y publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Digital, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

El (los) autor (es) declara (n) que la obra objeto de la presente autorización es original en su forma de expresión y no infringe el derecho de autor de terceros, asumiendo la responsabilidad por cualquier reclamación que pudiera presentarse por esta causa y liberando a la Universidad de toda responsabilidad.

Hernán Eduardo Aguilar Benítez

Autor

Dirección: Av. Ernesto Che Guevara y Gabriel Secaira
Guaranda-Ecuador
Teléfono: (593) 3220 6059
www.ueb.edu.ec

DEDICATORIA

El presente trabajo investigativo le quiero dedicar a mi abuelita Martha Amanche Paredes que se encuentra en el cielo por ser mi inspiración, darme la fuerza, ser mi fortaleza en aquellos momentos de dificultad y debilidad para continuar en este proceso y obtener uno de los anhelos más deseados.

A la persona que más admiro en esta vida y principalmente doy gracias por nunca haberme dejado solo María Del Carmen Benítez Amanche por su amor, por siempre creer en mí, en estos años gracias a ella he logrado llegar hasta aquí y como también en toda circunstancia salir adelante. He tenido el orgullo y el privilegio de ser su hijo, dedido a mi hermano Farid Zurita quien ha sido parte de mi motivación para salir adelante

Hernán Eduardo

AGRADECIMIENTO

En primer lugar, quiero agradecer a Dios por bendecirme con la vida brindarme segundas oportunidades y por guiarme a lo largo de mi existencia

Agradezco a mi madre María Del Carmen Benítez por su trabajo y sacrificio digno de admirar y apoyo incondicional, a mis tíos Lina Alexandra Benítez por dirigirme, guiarme, empaparme de principios y valores para ser una persona de bien, Xavier Benítez por todo su apoyo e interés.

Con profundo estima y reconocimiento quiero extender mi agradecimiento a mi director de tesis Mgtr. Juan Carlos Yánez Carrasco siendo un pilar fundamental en la dirección y enriquecimiento de esta investigación.

Mi gratitud se extiende a la Universidad Estatal De Bolívar por permitirme ser parte de ella y abrirme sus puertas, como también a todos los docentes por haberme compartido sus conocimientos a lo largo de mi preparación profesional y capacidad de guiarme con excelencia en esta etapa educativa en especial a la Dra. Ana Didian Gonzales.

Hernán Eduardo

ÍNDICE

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN I

DECLARACIÓN JURAMENTADA DE AUTENTICIDAD DE AUTORÍA.... II

REPORTE SISTEMA TURNITIN III

DEDICATORIA..... IV

AGRADECIMIENTO..... VI

ÍNDICE..... VII

Capítulo I: Problema..... 1

1.1. Resumen – abstract..... 1

1.2. Introducción..... 3

1.3. Planteamiento del problema 4

1.4. Formulación del problema..... 5

1.5. Hipótesis..... 5

1.6. Variables de la Investigación..... 5

1.6.1. Variable Independiente (Causa) 5

1.6.2. Variable Dependiente (Efecto) 5

1.7.1. Objetivo General..... 5

1.7.2. Objetivos Específicos: 5

1.7. Justificación..... 6

CAPÍTULO II – MARCO TEÓRICO..... 8

2. Marco teórico..... 8

2.1. Las obligaciones 8

2.1.1. Las fuentes de las obligaciones 8

La ley 8

El contrato 9

El cuasi contrato 10

La declaración unilateral de voluntad 10

El delito 11

Cuasi delito 12

2.1.2. El contrato 13

2.1.2.1. Elementos del contrato 13

Consentimiento 14

Objeto 16

Causa 16

Forma 17

2.1.3. La hipoteca 18

2.1.3.1 Origen de la hipoteca 19

2.1.3.2. Características de la hipoteca 20

Derecho real de garantía 20

Accesoriedad 21

Especialidad 22

Publicidad 23

Derecho de preferencia 25

Derecho de persecución 26

Irrenunciabilidad del derecho de redención 27

2.1.3.3. Clases de hipotecas 28

La hipoteca abierta 28

La hipoteca cerrada 29

2.1.3.4. Diferencia entre la hipoteca abierta y cerrada 30

2.2. La sucesión por causa de muerte 31

2.2.1. Los bienes sucesorios 33

2.3. Los derechos de los coherederos 34

Derecho de propiedad 34

Derecho a la información 35

Derecho de participación 36

Derecho de usufructo 37

Derecho de división 38

Derecho de retracto 39

Derecho a impugnar 40

2.4. La hipoteca sobre un bien de propiedad de los coherederos 42

Consentimiento para hipotecar 43

Responsabilidad del pago 44

Impacto en la partición 44

2.4.1. La hipoteca de un bien hereditario y la afectación a los derechos de los coherederos 46

Adjudicación del bien hipotecado 46

Reducción de la cuota hereditaria 46

Extinción de la hipoteca 46

Prelación de Créditos 46

2.5. Marco Legal 47

2.5.1. Código Civil (2005) 47

CAPÍTULO III – METODOLOGÍA 54

3. Método de Investigación 54

3.1.1. Tipo de investigación 54

3.1.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos 56

Encuestas 57

El Cuestionario 57

3.1.3. Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión 57

3.1.4. Población y Muestra 58

3.5. Localización geográfica del estudio 59

Capítulo IV 60

4.1. Resultados 60

4.1.1. Interpretación de los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas a los Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda 60

4.1.2. Interpretación de los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas a los abogados usuarios de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda. 66

4.2 Discusión 72

CAPÍTULO V 76

5.1. Conclusiones 76

5.2. Recomendaciones 77

Bibliografía 78

Capítulo I: Problema

1.1. Resumen – abstract

Resumen

Una hipoteca es un derecho real de garantía que se constituye sobre un bien inmueble, generalmente una vivienda, para asegurar el cumplimiento de una obligación, normalmente de pago de un crédito o préstamo. La hipoteca confiere a su titular, el acreedor, el derecho de realización de valor del bien hipotecado, en caso de que el deudor incumpla su obligación.

El acreedor hipotecario tiene derecho a cobrar su crédito con el importe obtenido de la venta del bien hipotecado en caso de que el deudor incumpla su obligación. La venta del bien hipotecado se lleva a cabo mediante un procedimiento judicial llamado ejecución hipotecaria.

Un coheredero es alguien que, junto con otra u otras personas, hereda bienes tras la muerte del causahabiente. Son, esencialmente, compartidores de una herencia.

Sin embargo, cuando se concede una hipoteca sobre un bien de propiedad de los coherederos, la hipoteca grava indeterminadamente el bien en cualquiera de sus partes, lo que afecta los derechos de los coherederos, porque el bien se divide proporcionalmente entre los coherederos, limitando el gravamen el derecho de dominio de todos.

Palabras clave: hipoteca, bien sucesorio, coherederos.

Abstract

A mortgage is a security right that is established over real estate, generally a home, to ensure compliance with an obligation, normally payment of a credit or loan. The mortgage confers on its owner, the creditor, the right to realize the value of the mortgaged property, in the event that the debtor fails to comply with his obligation.

The mortgagee has the right to collect his credit with the amount obtained from the sale of the mortgaged property in the event that the debtor defaults on his obligation. The sale of the mortgaged property is carried out through a judicial procedure called foreclosure.

A joint heir is someone who, together with one or more other people, inherits property after the death of the successor in title. They are, essentially, sharers of an inheritance.

However, when a mortgage is granted on an asset owned by the co-heirs, the mortgage indefinitely encumbers the asset in any of its parts, which affects the rights of the co-heirs, because the asset is divided proportionally among the co-heirs, limiting the encumbrance. the right of ownership of all.

Keywords: mortgage, inheritance property, co-heirs.

1.2. Introducción

La sucesión hereditaria y la administración de bienes inmuebles constituyen aspectos fundamentales del derecho civil que inciden directamente en la configuración de derechos patrimoniales y obligaciones. En Ecuador, la intersección entre sucesiones y garantías hipotecarias presenta un terreno complejo de análisis jurídico, más aún cuando involucra los derechos de los coherederos.

La presente investigación se propone analizar la figura de la hipoteca sobre un inmueble sucesoral bajo la normativa ecuatoriana, examinando cómo las disposiciones legales existentes delinean y afectan los derechos y responsabilidades de los coherederos.

La relevancia de este estudio emana de la dinámica inherente a la transmisión de la propiedad tras el fallecimiento de una persona, donde los coherederos se ven enfrentados a la gestión de un patrimonio que podría estar gravado por obligaciones precedentes, como la hipoteca.

A menudo, se observa una tensión entre las necesidades de liquidez para saldar deudas y asegurar la equidad en la distribución de la herencia, lo que requiere una comprensión profunda de los mecanismos legales a disposición de los afectados.

Pese a la existencia de varios estudios sobre sucesiones e hipotecas en territorio ecuatoriano, se advierte una brecha respecto al análisis específico de los efectos jurídicos que la constitución de una hipoteca sobre bienes sucesorales impone sobre los derechos de los coherederos.

Por tanto, este trabajo se enfoca en llenar dicho vacío, planteando las siguientes interrogantes: ¿Cómo afecta una hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral los derechos de los coherederos? ¿Qué mecanismos provee la legislación ecuatoriana para salvaguardar estos derechos?

La metodología adoptada se basa en un análisis doctrinario y jurisprudencial, así como en el examen de legislación pertinente y casos prácticos. La investigación se divide en cinco capítulos, comenzando por una explicación detallada de la normativa sucesoral y la institución de la hipoteca, seguido de un análisis crítico de la interpretación y aplicación.

1.3. Planteamiento del problema

Una hipoteca es un derecho real y una forma de garantía que vincula un bien inmueble al cumplimiento de una obligación, generalmente el pago de una deuda. En el contexto de la hipoteca, el deudor, o hipotecante, otorga a un acreedor, o hipotecario, el derecho a la propiedad como seguridad por el préstamo que ha recibido, pero conserva la posesión y el uso del bien inmueble.

Si el deudor no cumple con los términos del préstamo o cae en incumplimiento, el acreedor puede ejecutar la hipoteca, lo cual significa que puede proceder a la venta del bien hipotecado para recuperar el monto adeudado.

Los coherederos, por otro lado, son las personas que tienen derecho a recibir una parte de la herencia de un fallecido. En términos legales, son los sucesores legítimos que heredan los activos y pasivos del causante según lo establecido por la ley o por la voluntad expresada en un testamento. Los coherederos comparten la responsabilidad de administrar y distribuir la masa hereditaria, lo que incluye bienes inmuebles, cuentas bancarias, deudas y otros tipos de activos y obligaciones.

En el contexto de una hipoteca sobre un inmueble sucesoral, los coherederos ven afectada su parte de la herencia debido a la deuda hipotecaria existente contra el inmueble

La cuestión fundamental que se plantea es cómo la existencia de una hipoteca sobre un bien inmueble sucesoral incide en los derechos y obligaciones de los coherederos bajo la legislación ecuatoriana, y cuáles son las responsabilidades de los coherederos frente a la hipoteca del inmueble heredado y cómo deben gestionarla.

1.4. Formulación del problema

¿De qué forma incide la presencia de una hipoteca sobre un inmueble sucesoral en los derechos de los coherederos según la legislación ecuatoriana, y cuáles son los mecanismos legales disponibles para garantizar una adecuada protección de sus intereses patrimoniales y equidad en la distribución de la herencia?

1.5. Hipótesis

La hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral afecta los derechos de todos los coherederos, al ser indeterminada la parte del bien que se grava, lo cual debe regularse de forma específica en nuestra legislación a fin de evitar estas afectaciones a terceros que no intervinieron en el otorgamiento del gravamen hipotecario.

1.6. Variables de la Investigación

1.6.1. Variable Independiente (Causa)

Análisis jurídico de la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral

1.6.2. Variable Dependiente (Efecto)

Los derechos de los coherederos

1.7.1. Objetivo General

Establecer los perjuicios que ocasiona la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral sobre los derechos de los coherederos.

1.7.2. Objetivos Específicos:

- Estudiar la figura de la hipoteca en nuestro derecho civil ecuatoriano.

- Detallar posibles afectaciones a los derechos de los coherederos de un bien sucesoral grabado con una hipoteca.
- Proponer la incorporación en nuestra normativa civil de mecanismos legales que protejan los derechos de los coherederos del bien sucesoral hipotecado.

1.7. Justificación

La justificación para investigar la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral y los derechos de los coherederos en la legislación ecuatoriana se encuentra en la confluencia de varias motivaciones y necesidades jurídicas claves.

Los conflictos derivados de la gestión de una herencia que abarca bienes inmuebles, son frecuentes y poseen un impacto significativo en la vida económica y emocional de los coherederos. Este estudio busca ofrecer claridad sobre la normativa vigente y sus implicaciones prácticas, proporcionando así un marco de referencia para profesionales del derecho, coherederos, y operadores inmobiliarios.

Existe una carencia de análisis exhaustivos que relacionen específicamente la incidencia de las hipotecas sobre los inmuebles sucesorales y la posición jurídica de los coherederos en el contexto ecuatoriano. La investigación pretende llenar este vacío y contribuir al cuerpo de conocimiento jurídico existente.

Los coherederos enfrentan complejidades en la protección de sus intereses cuando el inmueble que forma parte de la masa hereditaria está sujeto a una hipoteca. Por tanto, se profundiza en cómo la legislación protege (o debería proteger) este interés que es esencial para asegurar transacciones justas y evitar litigios innecesarios.

Los bienes raíces representan una porción considerable de los activos dentro de las sucesiones hereditarias. Entender la interacción entre derechos sucesorales y obligaciones hipotecarias es crucial para la estabilidad y predictibilidad de las

transacciones inmobiliarias y, por ende, tiene implicaciones económicas y sociales significativas.

La legislación y jurisprudencia están en constante evolución, y es imperativo mantener una interpretación actualizada de estas para adecuar la práctica jurídica y proteger de manera efectiva los derechos de los coherederos.

CAPÍTULO II – MARCO TEÓRICO

2. Marco teórico

2.1. Las obligaciones

Las obligaciones en el ámbito del derecho son una relación jurídica por la que una persona, llamada deudor, se ve compelida a cumplir con una prestación a favor de otra, llamada acreedor. La prestación puede consistir en dar, hacer o no hacer algo. Las obligaciones son una parte esencial del derecho civil y comercial, y pueden originarse por diversos motivos como contratos, delitos, cuasidelitos, entre otros.

Según el Diccionario Panhispánico del Español Jurídico (2024) obligación es el: "Deber de dar, hacer o no hacer alguna cosa, que viene impuesto por una ley, un contrato o una resolución administrativa, arbitral o judicial.".

2.1.1. Las fuentes de las obligaciones

Las fuentes de las obligaciones según la legislación ecuatoriana, contenidas en el Código Civil de Ecuador, son las siguientes:

La ley

Es la fuente primaria de las obligaciones. Establece deberes y derechos que, de incumplirse, generan una obligación. La ley es una fuente principal de obligaciones en el derecho ecuatoriano, como en muchos otros sistemas jurídicos. En este contexto, una ley constituye una norma emitida por una autoridad legislativa competente que establece derechos y obligaciones para los individuos y entidades dentro de su jurisdicción.

Cuando la ley establece una obligación, lo hace a través de preceptos legales que definen conductas específicas que deben ser cumplidas. Por ejemplo, la ley puede imponer obligaciones tributarias, obligaciones de no dañar el medio ambiente o de cumplir con normas de seguridad en el trabajo. Si un individuo o entidad no cumple con

estas obligaciones, pueden ser sujetos de sanciones legales o de la necesidad de reparar el daño causado, en función de lo establecido por la legislación pertinente.

En resumen, la ley en consonancia con el principio general del derecho, las obligaciones legales son mandatos de hacer o no hacer algo, y su incumplimiento puede conllevar consecuencias jurídicas para el responsable del incumplimiento.

El contrato

El contrato en el derecho ecuatoriano, como en la mayoría de los sistemas de derecho civil, es una de las fuentes más importantes de obligaciones. Un contrato se define como un acuerdo de dos o más partes que establece una relación jurídica con intención de producir efectos jurídicos, es decir, crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

Las características principales de un contrato son:

- **Consentimiento:** Es el acuerdo entre las partes sobre el objeto y causa del contrato. Debe ser expresado de manera libre y voluntaria sin vicios como error, fuerza o dolo.
- **Objeto:** Aquello sobre lo cual recae el acuerdo. Puede ser una prestación de dar, hacer o no hacer algo.
- **Causa:** La finalidad lícita que origina la celebración del contrato.
- **Forma:** Aunque los contratos en general son libres en cuanto a su forma, algunos requieren formalidades especiales para su validez, como la escritura pública en el caso de la compraventa de bienes inmuebles.

Un contrato legalmente celebrado es vinculante para las partes y, en caso de incumplimiento, la parte afectada puede solicitar su ejecución forzosa o buscar una indemnización por su incumplimiento.

El cuasi contrato

El cuasicontrato, en la legislación ecuatoriana, se refiere a ciertos actos lícitos y voluntarios, donde no hay un acuerdo de voluntades como en los contratos, pero que la ley equipara a estos en cuanto a sus efectos, generando obligaciones entre las partes. Estos actos generan obligaciones y derechos para una o ambas partes involucradas, aunque no haya existido un contrato propiamente dicho entre ellas.

Algunos ejemplos de cuasicontratos son:

- **Gestión de negocios:** Cuando una persona interviene sin mandato en los asuntos de otra y actúa en su interés como si estuviera autorizada para ello. El gestor debe actuar con la diligencia de un buen padre de familia y rendir cuentas, y el dueño del negocio está obligado a reembolsarle los gastos y a indemnizarlo por las pérdidas que la gestión le haya ocasionado.
- **Pago de lo indebido:** Si alguien recibe lo que no le es debido y reconoce que no hay razón para haberlo recibido, está obligado a devolverlo. Surge la obligación de restituir tales cantidades o bienes al verdadero dueño o a quien corresponda legalmente.

Estas situaciones están previstas por el Código Civil y otras normativas, y su objetivo es reparar una situación en la que de lo contrario se produciría un enriquecimiento injusto o se dejaría un perjuicio sin reparar. La responsabilidad y la obligación de restitución o compensación surgen por el solo hecho del cuasicontrato, pese a la ausencia de un acuerdo previo entre las partes.

La declaración unilateral de voluntad

Algunos actos jurídicos dependen de la voluntad de una sola parte para generar obligaciones, como las promesas de recompensa y los títulos-valores.

La declaración unilateral de voluntad, en el contexto del derecho ecuatoriano, es una fuente de obligaciones en la que una sola parte, por su propia iniciativa y sin necesidad de acuerdo con otra, expresa su voluntad de asumir una obligación o de conferir un derecho a favor de otra persona.

Estos son algunos ejemplos de situaciones en las que una declaración unilateral de voluntad puede crear obligaciones:

- **La promesa pública de recompensa:** Cuando alguien anuncia públicamente que otorgará una recompensa a quien realice una cierta acción, como encontrar un objeto perdido.
- **El título-valor emitido:** Como en el caso de un cheque o una letra de cambio, donde el emisor se obliga a pagar una cantidad de dinero a la orden o al portador del título.
- **El legado:** A través de una disposición testamentaria, una persona destina parte de sus bienes a una finalidad específica o a favor de un tercero.

En estos casos, la declaración unilateral es vinculante para la persona que la emite e incorpore obligaciones exigibles conforme a la ley. Es importante destacar que la eficacia de las declaraciones unilaterales de voluntad para la generación de obligaciones puede estar condicionada por la legislación aplicable a la misma.

El delito

El delito, como fuente de las obligaciones en la legislación ecuatoriana, se refiere a una acción u omisión tipificada por la ley como ilícita y penada por ella, que además genera responsabilidad civil. Cuando una persona comete un delito y causa daños a otra, surge la obligación de reparar esos daños.

Hay dos tipos de responsabilidades derivadas de un delito:

- **Responsabilidad penal:** Es la consecuencia jurídica que impone el Estado al autor de un delito. Incluye sanciones como penas de privación de libertad, multa, servicios a la comunidad, entre otras.
- **Responsabilidad civil:** Esta responsabilidad surge del principio jurídico "quien causa un daño a otro debe indemnizarlo". Significa que el autor del delito tiene la obligación de resarcir los daños y perjuicios causados a la víctima. Esto puede traducirse en la obligación de pagar una suma de dinero o la restitución de la situación anterior al daño si eso es posible.

La acción civil puede proseguir incluso si la acción penal se extingue o no procede, dado que se trata de esferas distintas de responsabilidad. En el derecho ecuatoriano, como en la mayoría de las jurisdicciones de derecho civil, el fin primordial de la responsabilidad civil derivada de delito es la reparación del daño causado a la víctima.

Cuasi delito

El cuasidelito, en la legislación ecuatoriana, se refiere a acciones u omisiones negligentes o imprudentes que, sin ser calificadas como delito, causan daño o perjuicio a otra persona y generan por ello responsabilidad civil. En contraste con el delito, el cuasidelito no implica intención de causar daño, sino que resulta de la falta de diligencia o cuidado debido en el actuar de la persona.

Las obligaciones que nacen del cuasidelito incluyen, principalmente:

- **Reparar el daño:** La persona que por acción u omisión negligente causa un daño a otra está obligada a repararlo.
- **Indemnización de perjuicios:** Esto puede incluir compensación por daños materiales, morales, lucro cesante (lo que dejó de ganar la víctima), y daño emergente (lo que efectivamente perdió).

La figura del cuasidelito busca proteger a las víctimas de daños causados por la negligencia o imprudencia de otros, estableciendo la obligación de quien falla en su deber de cuidado de compensar a quien sufre por su falta. Las acciones civiles derivadas de cuasidelitos se tramitan en la jurisdicción civil y están orientadas a la reparación del daño más que a la sanción del responsable.

2.1.2. El contrato

El contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más partes que se comprometen a cumplir una determinada prestación, con el fin de crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones. Los elementos esenciales del contrato son el consentimiento de las partes, un objeto sobre el que recae el contrato y una causa que le da sentido al acuerdo.

Cuando un contrato es válidamente celebrado, es vinculante para las partes y de no cumplirse pueden reclamarse su cumplimiento o indemnizaciones ante la administración de justicia. Los contratos son fundamentales en el derecho privado y comercial, regulando una gran variedad de relaciones jurídicas como ventas, arrendamientos, servicios y muchas otras.

2.1.2.1. Elementos del contrato

Un contrato debe cumplir ciertas condiciones para su plena validez y surtir plenos efectos jurídicos, Según Rozas (1982) para que existan los contratos deben:

> Son requisitos de existencia en los actos jurídicos, esto es, la formalidad con la que deben estar revestidos los actos, que conlleva un conjunto de cualidades o circunstancias que deben ocurrir para que un acto jurídico tenga plena validez y surta los efectos a que están llamados. (Rozas, 1982)

Consentimiento

Acuerdo entre las partes sobre los términos del contrato, que debe ser dado de forma libre y consciente, sin errores, dolo o coacción. El consentimiento en el contrato, se refiere al acuerdo entre las partes involucradas sobre la celebración del mismo y sus términos. Constituye uno de los elementos esenciales para la existencia de un contrato válido.

Para que el contrato sea legalmente vinculante, el consentimiento debe ser otorgado por todas las partes y se debe manifestar de forma libre, voluntaria y clara. El consentimiento debe cumplir ciertas condiciones para ser considerado válido:

- **Libre y Voluntario:** No debe estar viciado por error, fuerza o dolo. Es decir, las partes no deben haber sido engañadas, coaccionadas ni estar bajo un error sustancial sobre la naturaleza del contrato o el objeto del mismo.
  - **Informado:** Las partes deben tener un conocimiento adecuado sobre el contenido, las consecuencias y las responsabilidades que asumirán con el contrato.
  - **Expreso o Tácito:** El consentimiento puede ser expresado verbalmente, por escrito o incluso de forma tácita, a través de actos que lo impliquen de manera inequívoca.

En caso de que el consentimiento esté viciado por alguno de los aspectos mencionados (error, fuerza, dolo), el contrato puede ser anulable, es decir, puede ser declarado nulo y sin efecto si alguna de las partes así lo solicita a la autoridad competente. En el ámbito del derecho civil, el consentimiento es una condición sine qua non para la formación de un vínculo contractual legítimo.

Capacidad

Las partes deben ser capaces legalmente para contratar, lo que normalmente significa que son mayores de edad y no tienen restricciones mentales o legales. La capacidad en el derecho contractual se refiere a la habilidad legal de una persona para celebrar un contrato y estar jurídicamente obligado por sus términos. En términos generales, se considera que una persona tiene capacidad contractual si cumple con ciertos requisitos básicos:

- **Edad:** Usualmente, se requiere que la persona sea mayor de edad, es decir, haber alcanzado la mayoría de edad que en nuestra legislación es de dieciocho años.
- **Salud Mental:** La persona debe poseer la suficiente salud mental para comprender la naturaleza y consecuencias del acuerdo que está realizando. Esto significa tener la habilidad para razonar y tomar decisiones informadas respecto al contrato.
- **No estar descalificado por la ley:** Algunas personas pueden estar específicamente descalificadas por la ley de ejercer ciertos derechos o realizar ciertos actos legales debido a sanciones previas, insolvencia, entre otros motivos.

Las partes que carecen de capacidad contractual, como los menores de edad o personas con discapacidad mental grave, generalmente no pueden ser legalmente obligadas por los contratos que celebran, a menos que se cumplan condiciones especiales (como representación adecuada o consentimiento posterior de los representantes legales o la ratificación al alcanzar la mayoría de edad).

La importancia del requisito de la capacidad, es proteger a aquellas personas que no están en condiciones de comprender completamente sus acciones y las consecuencias de las mismas, asegurando así la justicia y la equidad en las transacciones contractuales.

Objeto

El objeto del contrato se refiere a aquello sobre lo que recae el acuerdo entre las partes. Es uno de los elementos esenciales que debe estar presente para que un contrato sea válido y legalmente vinculante. El objeto puede ser una cosa que se entrega o un servicio que se presta. En el derecho contractual, el objeto debe cumplir con ciertas características:

- **Licitud:** El objeto debe ser algo que la ley no prohíba, y no puede ser contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- **Posibilidad:** Debe ser algo posible de realizar; los objetos física o legalmente imposibles invalidan el contrato.
- **Determinación o determinabilidad:** El objeto debe estar determinado al menos en cuanto a su género. Su cantidad y calidad también pueden determinarse posteriormente, por ejemplo, basándose en criterios o procedimientos establecidos en el contrato.
- **Patrimonialidad:** Tiene que tener un valor económico o ser susceptible de valoración económica, ya que los contratos regulan relaciones patrimoniales entre las partes.

Si el objeto del contrato no cumple con estas características, el contrato podría ser considerado nulo o anulable. La correcta definición y aceptación del objeto por ambas partes es crucial para la formación del contrato, evitando así conflictos o malentendidos.

Causa

La causa en un contrato se refiere a la razón o finalidad inmediata y directa que cada parte tiene para celebrar el contrato. Es el motivo por el cual las partes deciden entablar un acuerdo contractual y que justifica la obligación que cada una asume. La

causa es un concepto fundamental en la teoría del contrato y se considera uno de sus elementos esenciales. También garantiza que los contratos no se utilicen para encubrir transacciones ilegales o fraudulentas.

Las características de la causa en el derecho contractual incluyen:

- **Licitud:** La causa debe ser legal y no contraria al orden público o a la moral.
- **Veracidad:** La causa debe ser verdadera; si se declara una causa falsa, el contrato puede ser nulo.
- **Suficiencia:** La causa debe ser suficiente para justificar la creación de obligaciones y derechos que derivan del contrato.

La causa varía según el tipo de contrato:

- En un contrato de venta, la causa para el vendedor es la recepción del precio, y para el comprador, la adquisición de la propiedad o uso del bien.
- En un contrato de préstamo, la causa para el prestamista es la promesa de devolución del dinero más los posibles intereses, y para el prestatario, es la utilización del dinero durante el plazo acordado.

Si la causa no existe o es ilícita, el contrato puede ser considerado nulo, ya que uno de sus elementos fundamentales estaría fallando. La causa es, por tanto, un componente esencial que subyace en el acuerdo entre las partes y que sustenta la existencia misma del contrato.

Forma

La forma de un contrato se refiere a la manera en que se documenta y se expresan las intenciones de las partes de estar legalmente vinculadas. Los requisitos de forma varían según el tipo de contrato y la jurisdicción en la que se establezca.

Existen contratos que pueden ser perfectamente válidos si se acuerdan de manera oral, mientras que otros requieren una forma específica para ser considerados válidos y poder ser ejecutados legalmente, tales como:

- **Escritos:** Algunos contratos deben estar por escrito para ser válidos, como los contratos inmobiliarios o de larga duración.
- **Firma de las partes:** La firma de las partes puede ser necesaria para demostrar que han dado su consentimiento.
- **Forma notarial o registro:** Para ciertos tipos de contratos, puede ser necesaria la formalización ante notario o el registro en una oficina pública para garantizar su validez o para que tengan efectos frente a terceros.
- **Testigos:** Algunos contratos pueden requerir la presencia de testigos al momento de la firma.

La importancia de cumplir con los requisitos de forma correcta es crucial para:

- Asegurar que el contrato sea admisible como evidencia en un tribunal.

- Confirmar la identidad y capacidad de las partes para celebrar el contrato.

- Evitar malentendidos al precisar claramente los términos del acuerdo.

- Proteger a las partes mediante la formalización de sus obligaciones.

La falta de cumplimiento de los requisitos formales necesarios puede llevar a que el contrato sea nulo, inaplicable o más difícil de ejecutar.

2.1.3. La hipoteca

La hipoteca es un derecho real de garantía que se constituye sobre bienes inmuebles (y en algunos ordenamientos jurídicos también sobre bienes muebles que se consideren inmobiliarios por su carácter y destino, como barcos o aeronaves) sin transmitir la posesión de los mismos. Su propósito principal es asegurar el cumplimiento de una obligación, generalmente el pago de un préstamo o crédito.

La hipoteca es definida por Sánchez (1999):

"La hipoteca es un contrato accesorio, consensual, unilateral y oneroso, por virtud del cual se garantiza, con bienes inmuebles de la propiedad del hipotecante o de un tercero, el cumplimiento de una obligación, mediante la constitución del llamado derecho de hipoteca, con la obligación para el acreedor de liberar del gravamen a la cosa hipotecada cuando se cumple aquel fin de garantía, y con el derecho recíproco, para igual propósito en favor del hipotecante" (Sánchez, 1999)

2.1.3.1 Origen de la hipoteca

El origen de la hipoteca se remonta a las antiguas civilizaciones y ha evolucionado a lo largo de la historia. Las prácticas que eventualmente llevaron al desarrollo de la hipoteca moderna pueden ser rastreadas hasta el mundo antiguo.

En la Roma antigua, existía una forma de hipoteca conocida como "fideiussio", donde un deudor transmitía el título de la propiedad al acreedor como forma de asegurar la deuda. Si el deudor no podía pagar la deuda en el plazo acordado, el acreedor podía vender la propiedad para recuperar el monto adeudado. Esta práctica se conocía como "pignus" cuando implicaba una posesión efectiva y "hypotheca" cuando no se transfería la posesión, similar a las hipotecas modernas.

Durante la Edad Media, las leyes y prácticas que rodeaban a la hipoteca continuaron evolucionando bajo los sistemas de derecho feudal en Europa. En Inglaterra, por ejemplo, el concepto de hipoteca fue desarrollándose, y con el tiempo, el Common Law empezó a reconocer el derecho del deudor a recuperar la propiedad (derecho de redención) una vez que la deuda estaba totalmente pagada.

La hipoteca como la conocemos hoy, donde el prestatario mantiene la posesión de la propiedad, pero otorga un interés de garantía al prestamista, es el resultado de una larga evolución de estas prácticas jurídicas y financieras. Se ha adaptado y modificado

con el tiempo, convirtiéndose en una herramienta compleja y regulada que juega un papel fundamental en los mercados inmobiliario y financiero alrededor del mundo.

2.1.3.2. Características de la hipoteca

Las características de la hipoteca son clave para entender cómo funciona este tipo de garantía en el ámbito del derecho. Aquí se enumeran las características de la hipoteca:

Derecho real de garantía

La hipoteca es un derecho que se aplica sobre un bien inmueble (y a veces bienes muebles considerados inmobiliarios, como barcos o aviones) para asegurar el cumplimiento de una obligación, por lo general, el pago de un crédito o préstamo.

Para Ternera (2006) un derecho real es la "totalidad de sus relaciones jurídicas estimables en dinero. Su titular no tiene un derecho único sobre el conjunto de derechos; la persona tiene tantos derechos cuantas sean las relaciones comprendidas en el patrimonio". (Ternera, 2006).

Un derecho real de garantía es un derecho que se establece sobre un bien para asegurar el cumplimiento de una obligación, generalmente el pago de una deuda. Este tipo de derecho confiere a su titular (el acreedor garantizado) varias facultades para satisfacer su crédito ante el incumplimiento de la obligación por parte del deudor. Los derechos reales de garantía incluyen la hipoteca, la prenda y la anticresis

Principales aspectos:

- **Especificidad:** Se constituye sobre bienes concretos y determinados.
- **Publicidad:** Deben inscribirse en registros públicos para que sean oponibles a terceros, proporcionando así transparencia sobre las cargas que pesan sobre un bien.

- **Persecutoriedad:** Faculta al acreedor a seguir el bien objeto de la garantía, independientemente de la persona que lo posea, para satisfacer su crédito.
- **Preferencia:** En caso de liquidación de los bienes del deudor, otorga al acreedor el derecho a ser pagado con preferencia respecto a otros acreedores que no posean garantías reales o que tengan una garantía de rango inferior.
- **Derecho de realización de valor:** Permite al acreedor, ante el incumplimiento de la obligación, obtener la venta forzosa del bien y cobrar su crédito con el producto de dicha venta.

El derecho real de garantía proporciona mayor seguridad al acreedor en el recobro de su crédito y una mayor probabilidad de obtener financiación por parte del deudor, quien puede ofrecer un bien como garantía sin perder su posesión y uso (en el caso de la hipoteca).

Accesoriedad

La hipoteca es accesoria a la obligación que garantiza. Es decir, su existencia está directamente vinculada a la deuda o crédito que asegura; sin deuda, no hay hipoteca.

La accesoriedad en el contexto de los derechos reales de garantía, como la hipoteca, se refiere a que estos derechos existen en función de una obligación principal y dependen de ella. Estas son las características de la accesoriedad:

- **Dependencia:** El derecho de garantía (como la hipoteca) depende de la existencia de una obligación principal; si no hay deuda, no puede haber una garantía sobre ella.
- **Proporcionalidad:** En principio, el derecho de garantía está limitado por el monto y las condiciones de la obligación principal. Si la deuda principal se reduce, también lo hace el alcance de la garantía.

- **Extinción simultánea:** Cuando se extingue la obligación principal (por ejemplo, mediante el pago de la deuda), se extingue también el derecho real de garantía. La accesoriedad asegura que los derechos como la hipoteca no se mantengan indefinidamente sin una obligación que justifique su existencia. Este principio está diseñado para evitar un aseguramiento excesivo y para proteger tanto al deudor como al sistema de crédito en general.

Especialidad

Se refiere a que la hipoteca debe estar debidamente detallada e identificada en cuanto al bien inmueble sobre el cual se establece, el monto asegurado, y las condiciones específicas bajo las cuales se acuerda.

La especialidad es una característica esencial de la hipoteca y otros derechos reales de garantía, que implica la necesidad de determinar con exactitud y claridad tres elementos específicos:

- **Bien afectado:** El bien inmueble (o bienes muebles en ciertos casos, como barcos o aviones que pueden ser objeto de hipotecas especiales) sobre el cual se establece la hipoteca debe estar claramente especificado.
- **Obligación garantizada:** La cantidad exacta de dinero o la obligación específica que la hipoteca garantiza debe estar definida. Esto incluye no solo el capital sino también los intereses y costos asociados en caso de que se establezcan.
- **Condiciones del crédito:** Las condiciones bajo las cuales se otorga el crédito, como plazos, intereses, y cualquier otra condición pactada entre las partes.

La inscripción en el Registro Público de la Propiedad es la herramienta mediante la cual se da publicidad a la especialidad de la hipoteca. La falta de especialidad puede llevar a la nulidad de la garantía, dado que no se podrían determinar con exactitud los

elementos esenciales de la misma, lo que podría generar inseguridad jurídica y afectar la protección del derecho de garantía y los intereses de las partes involucradas.

Publicidad

La hipoteca debe registrarse en el Registro Público de la Propiedad para que tenga efectos frente a terceros y para establecer un orden de prioridades entre las distintas cargas que pudiesen gravar un mismo bien.

La publicidad en relación con la hipoteca y otros derechos reales significa que la existencia y detalles de dicho derecho deben estar formalmente registrados en un registro público para que sean reconocidos y oponibles a terceros. Aquí se presentan los aspectos más importantes de la publicidad:

- **Registro:** La hipoteca debe ser inscrita en un registro oficial, comúnmente conocido como Registro Público de la Propiedad.
- **Efecto erga omnes:** Una vez registrada la hipoteca, su existencia y los términos de la misma son oponibles a todos, es decir, conocidos o que deberían ser conocidos por terceros, y nadie puede alegar ignorancia de los mismos.
- **Prioridad:** El acto de registrar la hipoteca establece una prioridad respecto a otros derechos o gravámenes que podrían constituirse sobre el mismo bien en el futuro. Quien primero registra su derecho tiene preferencia en términos de cobro frente a hipotecas o cargas posteriores.
- **Seguridad Jurídica:** Ofrece seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, ya que cualquier interesado puede acceder a la información registral para conocer las cargas que afectan a un bien antes de realizar cualquier transacción.
- **Transparencia:** Contribuye a la transparencia del mercado inmobiliario y financiero al hacer públicos los gravámenes y limitaciones que afectan a los inmuebles.

- La publicidad por medio de un registro especializado es un componente crítico en el sistema de garantías reales, ya que, sin ella, sería difícil para los acreedores proteger sus intereses y para los compradores o financiadores potenciales evaluar el riesgo de sus inversiones.

Indivisibilidad

La indivisibilidad es una característica de la hipoteca que indica que la garantía hipotecaria se mantiene sobre la totalidad del bien inmueble, incluso si este se divide o cambia de propietario, hasta que la deuda garantizada sea completamente satisfecha. Características de la indivisibilidad:

- **Permanencia:** La hipoteca no se divide entre los diferentes propietarios en caso de que el bien inmueble sea fraccionado o vendido en partes. Continúa gravando cada parte del bien hasta que la deuda se extinga en su totalidad.
- **Seguimiento de la Deuda:** Cada porción del bien inmueble hipotecado responde por la totalidad de la deuda, no sólo por una cuota proporcional a su valor o tamaño.
- **Cambio de Propietarios:** La hipoteca no se extingue por el cambio de propiedad del inmueble hipotecado; los nuevos propietarios adquieren el bien sujeto a la carga de la hipoteca existente.
- **Protección del Acreedor:** Este principio protege al acreedor hipotecario, ya que se asegura que su garantía no se debilitará o desaparecerá por actos entre particulares, como la división de la propiedad o su venta.

La indivisibilidad asegura que el acreedor hipotecario pueda recuperar el total del crédito sin importar las modificaciones que sufra la propiedad que sirve como garantía. Es una norma de protección que favorece el cumplimiento de la obligación garantizada y tiene importantes consecuencias para los compradores de bienes

hipotecados, quienes deben ser conscientes de que adquieren el bien con la carga de la hipoteca y que son responsables frente al acreedor hipotecario hasta que la deuda sea pagada en su integridad.

Derecho de preferencia

En caso de venta forzosa del bien inmueble por incumplimiento del deudor, el acreedor hipotecario tiene prioridad sobre otros acreedores para recibir el pago a partir del precio de venta del bien.

El derecho de preferencia es un principio asociado a la hipoteca y otros derechos reales de garantía que otorga al acreedor cierta prioridad en el cobro de su crédito frente a otros acreedores. Este derecho es esencialmente importante cuando se liquida o vende el bien hipotecado, especialmente en casos de incumplimiento del deudor. Los aspectos del derecho de preferencia son:

- **Prioridad en el cobro:** El acreedor hipotecario tiene prioridad para cobrar su crédito antes que los acreedores que no posean garantías o que tengan garantías con una fecha de inscripción posterior en el registro propiedad.
- **Venta del bien hipotecado:** En caso de venta forzada del bien inmueble, por ejemplo, mediante una subasta judicial tras un procedimiento de ejecución de la hipoteca, el derecho de preferencia asegura que los fondos obtenidos se utilicen primero para satisfacer la deuda con el acreedor hipotecario.
- **Efecto de la inscripción:** La preferencia del acreedor hipotecario está en función del orden de inscripción en el Registro Público de la Propiedad. Aquellos que registran primero, tienen preferencia.
- **Protección contra otros créditos:** Incluso si el deudor tiene otras deudas sin garantía, o con garantías inscritas después, los acreedores con hipoteca inscrita

primero tienen preferencia para el cobro, lo que reduce el riesgo asociado al crédito hipotecario.

Es importante destacar que la efectividad del derecho de preferencia depende del cumplimiento de las formalidades legales requeridas, como la correcta inscripción y conservación de la prioridad registral. Este derecho refuerza la seguridad jurídica del sistema de crédito basado en garantías reales, como la hipoteca, y es fundamental para las decisiones de inversión y otorgamiento de créditos.

Derecho de persecución

Este derecho permite al acreedor seguir la propiedad hipotecada no importa en manos de quién se encuentre, para poder hacer efectivo su crédito. El derecho de persecución es una característica inherente a la hipoteca y otros derechos reales de garantía que permite al acreedor seguir la cosa (bien inmueble o bienes muebles en ciertos casos) que se ha dado en garantía, sin importar quién sea su actual poseedor.

Es decir, el acreedor tiene la posibilidad de reclamar la propiedad del bien dondequiera que este se encuentre y quienquiera que lo tenga, para satisfacer la deuda garantizada con la hipoteca. Características del derecho de persecución:

- **Contra cualquier poseedor:** El acreedor puede ejercer el derecho de persecución independientemente de quién tenga la posesión del bien inmueble o mueble hipotecado, incluso si el propietario original lo ha vendido a un tercero.
- **Prioridad de la garantía:** La garantía hipotecaria se mantiene y tiene preferencia sobre otros intereses en el bien, dado que la hipoteca se inscribe en el registro público y afecta al inmueble no importa quién lo tenga.
- **Protección del crédito:** El derecho de persecución respalda la seguridad del acreedor en el recobro de su crédito, dándole una herramienta poderosa para hacer efectiva la garantía en caso de incumplimiento del deudor.

- **Publicidad registral:** Para que este derecho sea efectivo, es fundamental la inscripción de la hipoteca en el registro, ya que esta publicidad es la que notifica a cualquier futuro poseedor o adquirente de la existencia de la hipoteca.

El derecho de persecución es clave para la eficacia de la hipoteca como garantía y proporciona una protección reforzada al acreedor, asegurando que puede reclamar el bien hipotecado frente a cualquier tercero que lo haya adquirido.

Irrenunciabilidad del derecho de redención

La irrenunciabilidad del derecho de redención, se refiere al principio legal según el cual el deudor hipotecario siempre tiene la opción de liberar la propiedad hipotecada al cumplir con la obligación garantizada, comúnmente el pago del crédito o préstamo. Este derecho es fundamental y no puede renunciarse previamente, ya que constituye una protección para el deudor. Características de este principio:

- **Derecho a pagar y liberar:** El deudor puede, en cualquier momento antes de la ejecución efectiva de la garantía, pagar la totalidad de la deuda pendiente y recuperar su propiedad libre de la hipoteca.
- **Protección contra acuerdos abusivos:** La irrenunciabilidad impide que se pacten acuerdos que priven al deudor de su derecho a liberar la propiedad pagando la deuda, protegiéndolo de posibles cláusulas abusivas.
- **Permanencia:** Aunque se hayan firmado acuerdos que parezcan renunciar a este derecho, en la práctica las leyes protegen al deudor y dichos acuerdos pueden no ser reconocidos legalmente.
- **Política pública:** Esta irrenunciabilidad está orientada a proteger la equidad y la justicia en las relaciones crediticias, evitando que los acreedores puedan ejercer un control desmedido sobre el patrimonio del deudor.

El derecho de redención servirá siempre como una forma de garantizar que el deudor pueda evitar la pérdida de la propiedad siempre que sea capaz de cumplir con las obligaciones de su deuda. Este principio brinda cierta seguridad y equilibrio en la relación entre acreedor y deudor dentro del marco de las garantías reales como la hipoteca.

2.1.3.3. Clases de hipotecas

La hipoteca se clasifica en dos clases: abierta y cerrada.

La hipoteca abierta

Es un tipo de garantía hipotecaria que se caracteriza por su flexibilidad, ya que permite al deudor obtener préstamos adicionales bajo la misma hipoteca, hasta cierto límite establecido, sin tener que constituir una nueva garantía para cada préstamo. Características de la hipoteca abierta:

- **Límite de crédito:** Se establece un tope máximo de crédito que el deudor puede utilizar, pero no es necesario usar todo el monto de una vez.
- **Flexibilidad:** Permite al deudor tomar préstamos adicionales dentro del límite acordado sin necesidad de pasar por todo el proceso de constituir una nueva hipoteca.
- **Disposiciones sucesivas:** Se pueden hacer disposiciones sucesivas de fondos a medida que se necesiten, hasta el monto máximo establecido por la hipoteca.
- **Garantía única:** A pesar de que puede haber varios créditos o deudas sucesivas, todos están garantizados con un único gravamen sobre la propiedad.
- **Registro:** Al igual que con otros tipos de hipotecas, la hipoteca abierta debe ser inscrita en el Registro Público de la Propiedad para que tenga efectos frente a terceros.

Este tipo de hipoteca es útil para personas o empresas que prevén necesidades futuras de financiamiento y desean tener la posibilidad de acceder a fondos adicionales sin tener que crear una nueva hipoteca cada vez. Sin embargo, es importante ser consciente de que todas las deudas contraídas bajo la hipoteca abierta están aseguradas por la misma propiedad, y si el deudor incumple el pago, el acreedor puede iniciar la ejecución de la hipoteca para recuperar el total adeudado, no solo el monto del último préstamo.

La hipoteca cerrada

La hipoteca cerrada es un tipo de hipoteca donde el deudor no puede pagar anticipadamente el total del préstamo o hacer pagos significativos además de los pagos regulares durante un periodo de tiempo establecido sin incurrir en penalizaciones. La hipoteca cerrada se diferencia de la hipoteca abierta en que esta última suele permitir pagos anticipados o adicionales sin penalidades. Las características de la hipoteca cerrada son:

- **Pagos Estrictos:** Se debe cumplir con el calendario de pagos acordado sin la posibilidad de realizar pagos adicionales significativos o la liquidación total de la deuda antes de la fecha establecida sin enfrentar multas o comisiones.
- **Tasas de Interés:** Las hipotecas cerradas a menudo ofrecen tasas de interés más bajas en comparación con las hipotecas abiertas debido al menor riesgo que representan para el prestamista.
- **Periodo de Bloqueo:** Existe un periodo durante el cual el prestatario no puede pagar el préstamo sin incurrir en sanciones. Después de este periodo, se podría permitir el pago anticipado bajo ciertas condiciones o con el pago de una comisión.

- **Estabilidad del Préstamo:** Como las condiciones de pago están establecidas y no varían, el prestamista tiene una expectativa más clara sobre los flujos de pago y las fechas de rembolso.
- **Penalizaciones por Pago Anticipado:** Si el deudor desea realizar pagos adicionales, deberá pagar una multa o penalización que normalmente se calcula como una porción de los intereses que el prestamista dejaría de recibir.

Este tipo de hipoteca puede ser ventajosa para personas que desean una estructura de pago fija y predecible y que no planean hacer pagos adicionales o cancelar el préstamo antes de tiempo. Resulta importante para los deudores leer y comprender todas las condiciones de una hipoteca cerrada antes de firmar el acuerdo, para asegurarse de que el producto se ajuste a sus necesidades y capacidad financiera.

2.1.3.4. Diferencia entre la hipoteca abierta y cerrada

La diferencia principal entre una hipoteca abierta y una hipoteca cerrada radica en la flexibilidad que el prestatario tiene para realizar pagos adicionales y pagar por completo el préstamo hipotecario antes del término del contrato.

La hipoteca abierta:

Flexibilidad para realizar pagos anticipados: Los prestatarios pueden realizar pagos adicionales o pagar la totalidad del préstamo en cualquier momento sin incurrir en penalizaciones.

Posibilidad de reutilizar el crédito: Hasta el límite aprobado, el deudor puede volver a pedir prestado contra el valor de la propiedad sin tener que renegociar los términos del préstamo o realizar una nueva hipoteca.

Tasas de interés: Las hipotecas abiertas pueden tener tasas de interés más altas que las cerradas debido a la flexibilidad ofrecida.

Hipoteca cerrada:

Restricciones en pagos anticipados: Las hipotecas cerradas limitan o penalizan los pagos adicionales o la liquidación total del préstamo antes de que finalice el plazo establecido.

Estabilidad de pagos: Las cuotas son predecibles y permanecen iguales a lo largo de toda la duración del préstamo, a menos que se renegocien las condiciones o se realice una refinanciación.

Tasas de interés: Generalmente, las hipotecas cerradas ofrecen tasas de interés más bajas en comparación con las abiertas debido a la previsibilidad y la seguridad que proporcionan al prestamista.

La elección entre una hipoteca abierta y una cerrada depende de las necesidades y circunstancias financieras del prestatario, su disposición a asumir una tasa de interés más alta a cambio de más flexibilidad, y su capacidad o intención de realizar pagos adicionales o pagar la totalidad de la hipoteca antes del término acordado.

2.2. La sucesión por causa de muerte

La sucesión por causa de muerte, también conocida como sucesión mortis causa, es el proceso legal mediante el cual se transmite el patrimonio de una persona fallecida a sus sucesores o herederos. Este proceso puede darse de dos formas: testada e intestada.

El derecho sucesorio, también conocido como derecho de sucesiones, es una rama del derecho civil que regula la transmisión de bienes, derechos y obligaciones de una persona a sus herederos o legatarios tras su fallecimiento. El origen del derecho sucesorio se remonta a las antiguas civilizaciones y ha evolucionado a lo largo de los siglos.

Derecho Romano: El sistema sucesorio más influyente en la historia del derecho occidental es el Derecho Romano, que estableció fundamentos como el testamento, la distinción entre herederos y legatarios, y la división de la sucesión en testada e intestada.

Tradiciones Jurídicas: Las reglas sucesorias también han estado presentes en los códigos legales de las antiguas civilizaciones, como el Código de Hammurabi en Mesopotamia y las leyes de la antigua Grecia, donde ya se regulaban aspectos de la herencia.

Religiones: Las influencias religiosas, como el derecho canónico en el cristianismo, el derecho judío y la ley islámica (sharía), también han proporcionado normativas sobre cómo deben ser distribuidos los bienes a la muerte de una persona.

Regímenes Feudales: Durante la Edad Media, las prácticas de sucesión como el mayorazgo y otros sistemas de primogenitura establecían reglas sobre quién heredaba tierras y títulos, a menudo privilegiando al hijo mayor varón.

Legislaciones Modernas: A partir de la Ilustración y las revoluciones burguesas, empezaron a surgir códigos modernos que buscaban un sistema más igualitario y basado en la libertad de testar, como el Código Civil Francés.

Códigos Civiles Nacionales: Con el tiempo, muchos países han adoptado sus propios códigos civiles que incluyen regulaciones sucesorias adaptadas a sus realidades socio-culturales, consolidando la herencia como una institución jurídica fundamental.

Hoy en día, el derecho sucesorio sigue siendo una parte importante del derecho civil, influyente en la transmisión de la propiedad y la configuración de derechos y obligaciones patrimoniales entre los herederos (Vial, 2007) (Paredes, 2018).

Clases de sucesión por causa de muerte:

Sucesión Testada: Ocurre cuando el difunto ha dejado un testamento en el que establece cómo desea que se distribuyan sus bienes después de su muerte, y quiénes serán sus herederos.

Sucesión Intestada: Se presenta cuando no hay testamento, el testamento es declarado inválido o no cubre la totalidad del patrimonio. En este caso, la ley estipula cómo se repartirán los bienes entre los herederos legítimos, que suelen ser los familiares cercanos del causante

2.2.1. Los bienes sucesorios

Los bienes sucesorios se refieren al conjunto de derechos y obligaciones, activos y pasivos, que conforman el patrimonio de una persona que ha fallecido y que serán transmitidos a sus sucesores o herederos. Este acervo de bienes abarca:

Inmuebles: Casas, departamentos, terrenos y cualquier otra clase de propiedad inmobiliaria.

- **Bienes Muebles**: Vehículos, muebles, joyas, obras de arte, etc.
- **Cuentas Bancarias**: Saldo en cuentas corrientes, de ahorros, inversiones y otros productos financieros.
- **Acciones y Participaciones**: En empresas, sociedades o cualquier tipo de instituciones jurídicas.
- **Deudas**: Obligaciones financieras, préstamos, hipotecas y créditos que estuvieran pendientes al momento del fallecimiento.
- **Derechos Intelectuales o Industriales**: Patentes, derechos de autor y marcas.
- **Derechos Personales**: Tales como derechos de arrendamiento, créditos por cobrar, etc.

La gestión de los bienes sucesorios debe hacerse de acuerdo a la legislación del lugar donde ocurre la sucesión y conforme a las disposiciones que se establezcan en un

testamento, si existe, o bajo las reglas de la sucesión intestada (sin testamento) cuando no hay voluntad expresa del difunto.

Los herederos adquieren tanto los activos como las deudas del fallecido, y deben proceder a la aceptación y posterior partición de estos bienes, resolviendo cómo se distribuirán y quién asumirá cualquier carga o deuda asociada.

2.3. Los derechos de los coherederos

Los derechos de los coherederos en el contexto de una sucesión se refieren a las facultades y privilegios que tienen los herederos respecto a los bienes y obligaciones dejadas por el fallecido. Estos derechos pueden variar según las leyes de sucesiones de cada país, pero generalmente incluyen lo siguiente:

Derecho de propiedad

Cada coheredero tiene derecho a una parte del patrimonio del fallecido, en proporción a lo establecido por el testamento o, en su ausencia, de acuerdo con las leyes de sucesión intestada.

El derecho de propiedad para los coherederos se refiere al derecho legal que tienen cada uno de los herederos sobre los bienes pertenecientes a la herencia. Este derecho surge una vez que ha fallecido el causante y se ha abierto la sucesión, ya sea testada o intestada.

En la sucesión testada, el testador puede haber designado a los coherederos y especificado su parte en el testamento, mientras que, en la sucesión intestada, la legislación vigente determinará quiénes son los herederos legítimos y en qué proporción les corresponde heredar.

Los aspectos fundamentales del derecho de propiedad de los coherederos son:

- **Participación Equitativa**: Los coherederos tienen derecho a recibir una porción del patrimonio del difunto de acuerdo con lo estipulado en el testamento o según la ley.
- **Administración Común**: Hasta que no se realice la partición y adjudicación de bienes, los coherederos comparten la administración del patrimonio hereditario.
- **Protección contra Terceros**: Los coherederos pueden tomar acciones legales para proteger los bienes heredados de reclamaciones indebidas por terceros.
- **Venta y Disposición**: La venta o disposición de bienes hereditarios, especialmente inmuebles, generalmente requiere el acuerdo de todos los coherederos o, en su defecto, una resolución judicial.
- **Partición de la Herencia**: Los coherederos tienen el derecho de solicitar la división de la herencia para recibir su parte en bienes específicos o en dinero si los bienes son vendidos.

El derecho de propiedad de los coherederos se ejerce colectivamente hasta que se realiza la partición de la herencia, momento en el cual se delimitan y adjudican las propiedades a cada heredero de forma individual.

Derecho a la información

El derecho a la información de los coherederos se refiere al principio legal según el cual cada heredero tiene el derecho de estar completamente informado sobre todos los asuntos que involucran a la herencia. Esto incluye detalles sobre los activos y pasivos que conforman el patrimonio hereditario, así como cualquier transacción o gestión que se realice con ellos. Los elementos del derecho a la información:

- **Inventario de la Herencia**: A menudo, se realiza un inventario detallado de la herencia, que debe ser accesible para todos los coherederos.

- **Estado de las Cuentas**: Información sobre cuentas bancarias, inversiones, valores y cualquier otro activo financiero del difunto.
- **Administración de la Herencia**: Los coherederos tienen derecho a conocer cómo se están administrando los bienes de la herencia y quién está a cargo de dicha gestión.
- **Gastos y Obligaciones**: Detalles sobre cualquier gasto realizado en nombre de la herencia, pago de deudas, impuestos o gastos de administración y mantenimiento.
- **Actuaciones Legales**: Informes sobre cualquier procedimiento legal que involucre a la herencia, incluidas demandas, reivindicaciones de terceros o litigios.

Este derecho asegura la transparencia en la gestión de la herencia y permite que los coherederos puedan tomar decisiones adecuadas y ejercer otros derechos, como la impugnación de decisiones o actos que consideren perjudiciales para sus intereses.

Derecho de participación

El derecho de participación de los coherederos implica que todos los herederos tienen la facultad de involucrarse en la toma de decisiones relevantes sobre la herencia. Esto garantiza que la administración y disposición de los bienes hereditarios se haga de manera conjunta y democrática.

Elementos del derecho de participación:

- **Decisiones Importantes**: Los coherederos tienen el derecho a participar en decisiones significativas, como la venta de bienes hereditarios, la distribución de activos, o la administración de la herencia.

- **Acuerdos y Consentimientos**: A menudo se requiere el consenso entre los coherederos para ciertas acciones, especialmente aquellas que puedan afectar el valor o la estructura de la herencia.
- **Reuniones de Coherederos**: Pueden realizarse reuniones periódicas entre los coherederos para discutir y votar sobre asuntos relativos a la herencia.
- **Veto o Disenso**: Los coherederos tienen derecho a expresar su desacuerdo con propuestas de los demás, y algunos sistemas legales pueden requerir unanimidad para ciertas decisiones.
- **Representación Legal Conjunta**: Los coherederos pueden elegir representación legal común para proteger sus intereses colectivos o individuales en asuntos hereditarios.

Este derecho también implica que los coherederos deben ser notificados y convocados adecuadamente a estas discusiones y decisiones, respetando su voz y voto en la administración de la herencia.

Derecho de usufructo

El derecho de usufructo en el contexto de los coherederos se refiere a la facultad de usar y disfrutar de los bienes hereditarios mientras estos forman parte de la masa hereditaria y no han sido repartidos o asignados en propiedad exclusiva a los herederos. Este derecho es especialmente relevante cuando los bienes aún no han sido divididos formalmente y los herederos comparten la pertenencia de la herencia.

Aspectos fundamentales del derecho de usufructo para los coherederos incluyen:

- **Uso y disfrute conjunto**: Los coherederos pueden usar y obtener rentas o frutos de los bienes comunes, como alquileres de propiedades inmobiliarias o intereses de cuentas bancarias, hasta que se efectúe la partición.

- **Mantenimiento de la propiedad**: A pesar del uso compartido, los coherederos tienen la obligación de mantener y conservar dichos bienes, asegurando que su valor y funcionalidad no se vean mermados.
- **Limitaciones al derecho**: El usufructo no permite la venta o la alteración de fondo de los bienes sin el acuerdo de todos los coherederos o una resolución judicial.
- **División de beneficios y gastos**: Los beneficios obtenidos por el uso de la herencia, así como los costos asociados a su mantenimiento y conservación, deben ser repartidos entre los coherederos según la cuota que les corresponda.
- **Posibilidad de renuncia**: Los coherederos pueden renunciar a su derecho de usufructo si así lo desean, pero esto no afecta la parte que les corresponde en la herencia.

Este derecho de usufructo común permanece hasta que la partición de la herencia se complete, momento en el cual cada coheredero recibirá su cuota correspondiente en propiedad plena y ya no solo en usufructo.

Derecho de división

El derecho de división es el derecho que tienen los coherederos de solicitar la partición de la herencia. Este derecho permite poner fin a la situación de indivisión y a la comunidad hereditaria, posibilitando que cada coheredero reciba su parte asignada del patrimonio del fallecido.

El derecho de división de la herencia:

- **Solicitud de partición**: Cualquier coheredero puede pedir que se divida la herencia, independientemente de las partes de los demás.

- **Formas de partición**: La partición puede hacerse de común acuerdo entre los coherederos o, en caso de desacuerdo, puede requerir una intervención judicial para su ejecución.
- **Elaboración de inventarios**: Antes de la partición, es común realizar un inventario detallado y valoración de todos los bienes que forman parte del caudal hereditario.
- **Derecho a una porción equitativa**: Cada coheredero tiene derecho a una participación equitativa en función de la cuota que le corresponde, ya sea determinada por testamento o según ley en ausencia de este.
- **Respeto de legítimas**: En las jurisdicciones donde se establecen, las legítimas —las porciones reservadas por ley a ciertos herederos— deben respetarse en el proceso de división.
- **Colación**: Los coherederos están sujetos al deber de colacionar a la herencia aquellos bienes que hubiesen recibido en vida del causante, para que se compense su valor en la partición de la herencia.
- **Adjudicación de bienes**: Finalizada la división, los bienes se adjudican a los respectivos coherederos, ya sea asignando bienes concretos o compensaciones económicas si una distribución estricta de los bienes no es posible.

Cabe destacar que existen situaciones especiales, como las limitaciones a la partición por un tiempo determinado o cláusulas de indivisión, que pueden restringir el ejercicio del derecho de división, según lo que haya establecido el testador o lo que prevea la legislación aplicable.

Derecho de retracto

El derecho de retracto para los coherederos es una figura jurídica que les otorga la opción de adquirir la parte de la herencia que otro coheredero quiere vender a un

tercero, en igualdad de condiciones. Este derecho tiene como finalidad preservar la unidad de la herencia o evitar la intromisión de personas ajenas a la comunidad hereditaria.

Características del derecho de retracto:

- **Preferencia de Adquisición**: Los coherederos tienen preferencia para comprar la porción del patrimonio hereditario que otro coheredero pretenda vender a terceros.
- **Plazo para Ejercitarlo**: Existe un plazo legal establecido para ejercer el derecho de retracto una vez notificado el coheredero sobre la venta a un tercero.
- **Igualdad de Condiciones**: Los coherederos pueden adquirir la parte en venta en las mismas condiciones ofrecidas al comprador externo.
- **Pago del Precio**: El o los coherederos que ejercen el derecho de retracto deben pagar el precio acordado en la transacción.
- **Formalidades Legales**: Para ejercer el derecho de retracto pueden requerirse ciertas formalidades legales, como notificaciones, registros y contratos.

Derecho a impugnar

El derecho a impugnar en el contexto de las coherencias, permite a los coherederos cuestionar y objetar decisiones o acciones que afectan la herencia que consideran perjudiciales o irregulares. Este derecho protege sus intereses dentro de la sucesión y puede aplicarse en diversos contextos:

- **Impugnación del testamento**: Si un coheredero cree que el testamento es inválido debido a razones como falta de capacidad del testador, influencia indebida, o fraude, puede impugnarlo ante los tribunales.

- **Objeción a la administración de la herencia**: Los coherederos pueden impugnar la gestión de la herencia si el administrador, ya sea un coheredero o un tercero, actúa de forma negligente, fraudulenta o en conflicto de intereses.
- **Discrepancias en la partición**: Si un coheredero está en desacuerdo con la forma en que se ha propuesto o llevado a cabo la partición de la herencia, puede impugnarla para buscar una solución equitativa.
- **Cuestionar la validez de actos jurídicos**: Si se realizan actos jurídicos que afectan a la herencia sin el consentimiento o conocimiento de todos los coherederos, estos pueden ser impugnados.
- **Retos a asignaciones o adjudicaciones**: Los coherederos pueden impugnar la asignación de bienes si creen que no se ha respetado la legítima o los derechos de sucesión que les corresponden.

Derecho a la liquidación de deudas

El derecho a la liquidación de deudas en el marco de una sucesión hereditaria permite a los coherederos exigir que se realice la satisfacción de las obligaciones económicas del difunto antes de proceder con la distribución de los bienes hereditarios. Cuando una persona fallece, su patrimonio responde primero a sus deudas antes de que los herederos puedan recibir su parte de los activos netos.

Características del derecho a la liquidación de deudas:

Inventario y avaluación: Se suele realizar un inventario y avalúo de los bienes de la herencia para determinar el valor total del caudal hereditario.

Pago prioritario a acreedores: Se debe dar prioridad al pago de las deudas del fallecido, incluyendo hipotecas, préstamos, facturas impagas y obligaciones fiscales.

Derecho de deliberar: Los herederos pueden ejercer su derecho de deliberar si aceptan la herencia con las deudas (aceptación pura y simple), la rechazan (repudiación)

o la aceptan a beneficio de inventario, donde sólo se responsabilizan por las deudas hasta donde alcancen los bienes de la herencia.

Responsabilidad por las deudas: Dependiendo de la legislación, los herederos pueden responder por las deudas del difunto con su propio patrimonio (si aceptaron la herencia pura y simplemente) o solo hasta el límite del valor de los bienes heredados (si aceptaron a beneficio de inventario).

Derecho a la información: Los coherederos tienen derecho a conocer en detalle todas las obligaciones financieras relacionadas con la herencia para tomar decisiones informadas sobre la aceptación de la herencia.

Participación en la liquidación: Los coherederos pueden participar en las decisiones sobre cómo liquidar o negociar las deudas, y deben estar de acuerdo con la forma de proceder, a menos que un administrador o albacea tenga la potestad exclusiva de hacerlo.

Los acreedores y la legítima: También debe asegurarse de que los derechos de los acreedores y el respeto a la legítima de los herederos forzosos se cumplan adecuadamente.

2.4. La hipoteca sobre un bien de propiedad de los coherederos

La hipoteca otorgada sobre un bien que forma parte de la herencia y que está en propiedad común de los coherederos puede presentar situaciones complejas en cuanto a la administración y disposición de dicho bien.

A continuación, se detallan aspectos relevantes sobre la hipoteca sobre un bien de propiedad de los coherederos:

Consentimiento para hipotecar

Para poner una hipoteca sobre un bien hereditario, generalmente es necesario el acuerdo de todos los coherederos, dado que todos tienen derechos sobre el bien.

Para hipotecar un bien que pertenece a varios coherederos, es necesario obtener el consentimiento de todos ellos, ya que cada uno tiene una parte indivisa sobre el inmueble y sus derechos deben ser respetados. Las especificaciones pueden variar de acuerdo con la legislación local, pero en general se aplican los siguientes principios:

- **Acuerdo de todos los coherederos**: Para colocar una hipoteca sobre un bien sucesoral, se necesita que todos los coherederos estén de acuerdo con las condiciones de la hipoteca y otorguen su consentimiento para la operación.
- **Capacidad para actuar**: Todos los coherederos deben tener la capacidad jurídica para otorgar la hipoteca. Esto significa que deben ser mayores de edad y estar en pleno uso de sus facultades legales.
- **Formalidades legales**: La hipoteca debe formalizarse a través de un contrato hipotecario y registrado adecuadamente según las leyes del país en el que se halle el inmueble.
- **Representación**: En algunos casos, los coherederos pueden designar a uno o más individuos para actuar en nombre de todos y facilitar la transacción hipotecaria.

Por tanto, la constitución de una hipoteca sobre bienes sucesorales afecta los derechos de los coherederos y las garantías legales buscan proteger estos intereses. No hacerlo podría llevar a la nulidad de la hipoteca y/o complicaciones legales para los coherederos involucrados.

Responsabilidad del pago

Si un bien sucesoral es hipotecado por uno de los coherederos después de haber recibido la herencia, entonces la responsabilidad del pago de esa hipoteca puede depender de varios factores:

- **Individual o conjunta**: Si el bien fue hipotecado por un coheredero sin el consentimiento de los demás, la responsabilidad queda típicamente a cargo de dicho heredero.
- **Acuerdo de coherederos**: Si todos los coherederos consintieron en hipotecar el bien sucesoral y firmaron el acuerdo hipotecario, entonces la responsabilidad del pago es compartida.
- **Protección de la parte no hipotecada**: Los coherederos que no formaron parte del acuerdo hipotecario pueden buscar proteger su porción de la propiedad argumentando que no consintieron la hipoteca.
- **Implicaciones legales**: Si un coheredero hipoteca un bien sin el permiso necesario de los demás, puede enfrentar consecuencias legales y la posibilidad de que la hipoteca sea declarada inválida.
- **Pago y ejecución hipotecaria**: En caso de incumplimiento de pago, el acreedor hipotecario puede iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria. No obstante, los coherederos no responsables del préstamo pueden ser capaces de proteger su interés en la propiedad mediante acción legal.

Impacto en la partición

La existencia de una hipoteca sobre un bien hereditario puede tener un impacto significativo en la partición de la herencia entre los coherederos. Aquí se detallan algunas de las maneras en que una hipoteca puede afectar este proceso:

- **Valoración del bien**: Un bien hipotecado generalmente tendrá un valor neto menor en la herencia, ya que se debe descontar el monto de la deuda pendiente de la hipoteca del valor del inmueble para determinar su valor real para el patrimonio hereditario.
- **Reparto de cargas**: Durante la partición, se debe decidir cómo se repartirán las responsabilidades y cargas asociadas con la hipoteca. Los coherederos tienen que llegar a un acuerdo sobre quién asumirá los pagos o si procederán a vender el bien y pagar el préstamo con el dinero obtenido de la venta.
- **Desigualdades en la partición**: Si la hipoteca afecta significativamente al valor del bien, puede resultar en una partición desigual de la herencia, a menos que se compensen esas diferencias mediante otras asignaciones de bienes o dinero.
- **Subrogación en la deuda**: Un coheredero puede optar por subrogarse en la deuda hipotecaria, tomando a su cargo la responsabilidad del préstamo a cambio de recibir una porción mayor del bien hipotecado o una compensación por parte de los demás herederos.
- **Acuerdos de Refinanciamiento**: Si se mantiene el bien dentro de la herencia y no se vende, puede ser necesario acordar una refinanciación o modificación de las condiciones de la hipoteca para facilitar el pago y evitar afectar la distribución de la herencia.
- **Disminución de la masa hereditaria**: La presencia de una hipoteca sobre un bien reduce la masa hereditaria disponible para la partición, puesto que parte de los bienes deberá destinarse al pago de la deuda.
- **Negociación con Acreedores**: Los coherederos podrían necesitar negociar con los acreedores hipotecarios para determinar cómo se manejará la hipoteca durante y después de la partición.

2.4.1. La hipoteca de un bien hereditario y la afectación a los derechos de los coherederos

La herencia, como acto jurídico traslativo de dominio, implica la transmisión de bienes y derechos del causante a sus herederos. Sin embargo, esta transmisión no siempre es inmediata o libre de complicaciones. En el caso de la existencia de deudas o gravámenes sobre los bienes hereditarios, surgen interrogantes sobre la afectación de los derechos de los coherederos.

La existencia de una hipoteca sobre un bien hereditario puede afectar la partición de los bienes de diversas maneras:

Adjudicación del bien hipotecado

El bien hipotecado puede ser adjudicado al heredero que constituyó la hipoteca, siempre y cuando asuma la responsabilidad de la deuda. Si los demás herederos no desean asumir la deuda, el bien puede ser vendido para pagar la hipoteca y el remanente distribuirse entre los herederos.

Reducción de la cuota hereditaria

Si el bien hipotecado representa una parte significativa del patrimonio heredado, la hipoteca puede reducir la cuota hereditaria del heredero que la constituyó. Esto significa que los demás herederos recibirán una porción mayor de la herencia.

Extinción de la hipoteca

En algunos casos, la hipoteca puede extinguirse durante el proceso de partición. Esto puede ocurrir si se llega a un acuerdo entre los herederos y el acreedor hipotecario, o si el bien hipotecado se vende y el precio de venta es suficiente para pagar la deuda.

Prelación de Créditos

Es importante considerar la prelación de créditos al momento de analizar la afectación de la hipoteca a los derechos de los coherederos. La prelación de créditos

establece el orden en que se deben pagar las deudas del causante en caso de que el patrimonio heredado no sea suficiente para cubrirlas todas.

En general, las hipotecas tienen una prelación preferente sobre otros tipos de créditos. Esto significa que el acreedor hipotecario tendrá derecho a cobrar su deuda antes que otros acreedores, como acreedores quirografarios o acreedores prendarios.

2.5. Marco Legal

2.5.1. Código Civil (2005)

Art. 993.- Se sucede a una persona difunta a título universal o a título singular.

El título es universal cuando se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles, o en una cuota de ellos, como la mitad, tercio o quinto.

El título es singular cuando se sucede en una o más especies o cuerpos ciertos, como tal caballo, tal casa; o en una o más especies indeterminadas de cierto género, como un caballo, tres vacas, seiscientos dólares de Estados Unidos de América, cuarenta quintales de trigo.

Art. 994.- Si se sucede en virtud de un testamento, la sucesión se llama testamentaria; y si en virtud de la ley, intestada o abintestato.

La sucesión en los bienes de una persona puede ser, parte testamentaria, y parte intestada.

Art. 995.- Se llaman asignaciones por causa de muerte las que hace la ley o el testamento de una persona difunta, para suceder en los bienes de ésta.

Con la palabra asignaciones se significan en este Libro las asignaciones por causa de muerte, ya las haga el hombre o la ley.

Asignatario es la persona a quien se hace la asignación.

Art. 996.- Las asignaciones a título universal se llaman herencias, y las asignaciones a título singular legados. El asignatario de herencia se llama heredero, y el asignatario de legado, legatario.

Art. 997.- La sucesión en los bienes de una persona se abre al momento de su muerte, en su último domicilio; salvo los casos expresamente exceptuados.

La sucesión se regla por la ley del domicilio en que se abre; salvo las excepciones legales.

Art. 998.- La delación de una asignación es el actual llamamiento de la ley a aceptarla o repudiarla.

La herencia o legado se defiere al heredero o legatario en el momento de fallecer la persona de cuya sucesión se trata, si el heredero o legatario no es llamado condicionalmente; o en el momento de cumplirse la condición, si el llamamiento es condicional.

Salvo si la condición es de no hacer algo que dependa de la sola voluntad del asignatario. En tal caso, la asignación se defiere en el momento de la muerte del testador, dándose por el asignatario caución suficiente de restituir la cosa asignada con sus accesiones y frutos, si se contraviniere a la condición.

Lo cual, sin embargo, no tendrá lugar cuando el testador hubiere dispuesto que, mientras penda la condición de no hacer algo, pertenezca a otro asignatario la cosa asignada

Art. 1263.- (Reformado por el num. 19 de la Disposición Reformatoria Quinta del Código s/n, R.O. 506-S, 22-V-2015).- Si dentro de quince días de abrirse la sucesión no se hubiere aceptado la herencia o una cuota de ella, ni hubiere albacea a quien el testador haya conferido la tenencia de los bienes y que haya aceptado su encargo, el juez, en procedimiento voluntario, a instancia del cónyuge sobreviviente, o de

cualquiera de los parientes o dependientes del difunto, o de otra persona interesada en ello, o de oficio, declarará yacente la herencia; se insertará esta declaración en un periódico del cantón, si lo hubiere, y en carteles que se fijarán en tres de los parajes más frecuentados del mismo; y se procederá al nombramiento del curador de la herencia yacente.

Si hubiere dos o más herederos y aceptare uno de ellos, tendrá la administración de todos los bienes hereditarios proindiviso, previo inventario solemne; y aceptando sucesivamente sus coherederos, y suscribiendo el inventario, tomarán parte en la administración. Si discordaren entre ellos, el juez nombrará un administrador.

Mientras no hayan aceptado todos, las facultades del heredero o herederos que administren serán las mismas de los curadores de la herencia yacente; pero no estarán obligados a prestar caución, salvo que haya motivo de temer que bajo su administración peligren los bienes.

Art. 1264.- La aceptación de una herencia puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se toma el título de heredero; y es tácita cuando el heredero ejecuta un acto que supone necesariamente su intención de aceptar, y que no hubiera tenido derecho de ejecutar, sino en su calidad de heredero

Art. 1338.- Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular estará obligado a permanecer en la indivisión. La partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario.

No puede estipularse proindivisión por más de cinco años; pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.

Las disposiciones precedentes no se extienden a los derechos de servidumbre, ni a las cosas que la ley manda mantener indivisas, como la propiedad fiduciaria.

Art. 1453.- Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia.

Art. 1454.- Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser una o muchas personas.

Art. 2309.- Hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor.

Art. 2310.- La hipoteca es indivisible. En consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas a una deuda y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella

Art. 2311.- La hipoteca deberá otorgarse por escritura pública, o constituirse por mandato de la ley en los casos por ella establecidos.

Podrá ser una misma la escritura pública de la hipoteca y la del contrato a que accede.

Art. 2312.- La hipoteca deberá, además, ser inscrita en el registro correspondiente. Sin este requisito, no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripción.

Art. 2313.- Los contratos hipotecarios celebrados en nación extranjera surtirán efecto, con respecto a los bienes situados en el Ecuador, con tal que se inscriban en el registro del cantón donde dichos bienes existan.

Art. 2314.- Si la constitución de la hipoteca adolece de nulidad relativa, y después se valida por el transcurso del tiempo o la ratificación, la fecha de la hipoteca será siempre la fecha de la inscripción.

Art. 2315.- La hipoteca podrá otorgarse bajo cualquiera condición, y desde o hasta cierto día. Otorgada bajo condición suspensiva o desde día cierto, no valdrá sino desde que se cumpla la condición o desde que llegue el día; pero cumplida la condición o llegado el día, su fecha será la misma de la inscripción.

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

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

Art. 2316.- No podrá constituir hipoteca sobre sus bienes, sino la persona que sea capaz de enajenarlos, y con los requisitos necesarios para la enajenación.

Pueden obligarse con hipoteca los bienes propios, para seguridad de una obligación ajena; pero no habrá acción personal contra el dueño, si éste no se ha sometido expresamente a ella.

Art. 2317.- El dueño de los bienes gravados con hipoteca podrá enajenarlos o hipotecarlos, no obstante cualquiera estipulación en contrario.

Art. 2318.- El que sólo tiene sobre la cosa que se hipoteca un derecho eventual, limitado o rescindible, no se entiende hipotecarla sino con las condiciones y limitaciones a que está sujeto el derecho, aunque así no lo exprese.

Si el derecho está sujeto a una condición resolutoria, tendrá lugar lo dispuesto en el Art. 1507.

Art. 2319.- El comunero puede, antes de la división de la cosa común, hipotecar su cuota; pero verificada la división, la hipoteca afectará solamente los bienes que en

razón de dicha cuota se adjudiquen, si fueren hipotecables. Si no lo fueren, caducará la hipoteca.

Podrá, con todo, subsistir la hipoteca sobre los bienes adjudicados a los otros partícipes, si éstos consintieren en ello, y así constare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción hipotecaria.

Art. 2320.- La hipoteca no podrá tener lugar sino sobre bienes raíces que se posean en propiedad o usufructo, o sobre naves.

Las reglas particulares relativas a la hipoteca de las naves pertenecen al Código de Comercio.

Art. 2321.- La hipoteca de bienes futuros sólo da al acreedor el derecho de hacerla inscribir en cuanto a los inmuebles que el deudor adquiera en lo sucesivo y a medida que los adquiera.

Art. 2322.- La hipoteca constituida sobre bienes raíces afecta a los muebles que por accesión a ellos se reputan inmuebles según el Art. 588; pero deja de afectarlos desde que pertenecen a terceros.

Art. 2323.- La hipoteca se extiende a todos los aumentos y mejoras que reciba la cosa hipotecada.

Art. 2324.- También se extiende la hipoteca a las pensiones devengadas por el arrendamiento de los bienes hipotecados, y a la indemnización debida por los aseguradores de los mismos bienes.

Art. 2325.- La hipoteca sobre un usufructo o sobre minas y canteras no se extiende a los frutos percibidos, ni a las sustancias minerales una vez separadas del suelo.

Art. 2326.- El acreedor hipotecario tiene para hacerse pagar con las cosas hipotecadas los mismos derechos que el acreedor prendario sobre la prenda.

Art. 2327.- (Reformado por la Disposición Reformatoria Primera de la Ley s/n, R.O. 732-2S, 26-VI-2012).- El ejercicio de la acción hipotecaria no perjudica a la acción personal del acreedor para hacerse pagar con los bienes del deudor que no le han sido hipotecados; pero aquella no comunica a ésta el derecho de preferencia que corresponde a la primera

Art. 2330.- La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.

Sin embargo, esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido la finca hipotecada en pública subasta, ordenada por el juez

Mas para que esta excepción surta efecto en favor del tercero, deberá hacerse la subasta con notificación personal, en el término de emplazamiento, de los acreedores que tengan constituidas hipotecas sobre la misma finca; los cuales serán cubiertos con el precio del remate, en el orden que corresponda.

El juez, entre tanto, hará consignar el dinero.

CAPÍTULO III – METODOLOGÍA

3. Método de Investigación

La investigación en este trabajo utilizó un método mixto, que combina tanto el método cualitativo como el cuantitativo, debido a que el problema a investigar requiere datos cualitativos provenientes de investigaciones bibliográficas sobre la prestación irrisoria que se encuentra en los contratos comerciales.

Los métodos que se utilizarán en la presente investigación son las siguientes:

Método Científico: El método científico (del griego: -μετά = hacia, a lo largo- -οδός = camino; y del latín scientia = conocimiento; camino hacia el conocimiento) es un método de investigación usado principalmente en la producción de conocimiento en las ciencias. Según el Oxford English Dictionary, el método científico es: "un método o procedimiento que ha caracterizado a la ciencia natural desde el siglo XVII, que consiste en la observación sistemática, medición, experimentación, la formulación, análisis y modificación de las hipótesis".

Método Inductivo-Deductivo: Este enfoque permite analizar el fenómeno desde los aspectos particulares hasta los aspectos generales y de lo general a lo particular, lo que significa que se presentará de manera correlativa durante el proceso de investigación.

Método Exegético: Será beneficioso para la investigación porque le permitirá acceder a la norma jurídica, realizar su investigación para explicarla literalmente y comprender su alcance. (González, 2015).

3.1.1. Tipo de investigación

Varios especialistas en el tema han creado una variedad de categorías de investigación científica, que se basan generalmente en el método y los objetivos de la

investigación. La mayoría de las investigaciones de tipo jurídico utilizan cuerpos legales que contienen el tema o parte de él para determinar los objetivos.

Desde una perspectiva puramente científica, la investigación es un proceso metódico y sistemático que busca resolver problemas o preguntas científicas mediante la producción de nuevos conocimientos que sirven como base para encontrar la solución o respuesta a dichos problemas. Este asunto se relaciona con los siguientes niveles:

Exploratoria: Es el tipo de investigación que se lleva a cabo sobre un tema u objeto desconocido o poco investigado, por lo que sus hallazgos ofrecen una comprensión aproximada de dicho objeto, es decir, un nivel superficial de conocimiento. Este tipo de investigación, de acuerdo con (Hernández & Fernández, 2014. Pg.91) puede ser:

a) La formulación inicial del problema de investigación es lógicamente imprecisa debido a la falta de información y conocimiento previo del objeto de estudio. En este caso, la exploración permitirá la adquisición de nuevos datos y elementos, lo que podría conducir a una formulación más precisa de las preguntas de investigación.

b) Es difícil crear hipótesis sobre un objeto de estudio cuando no está claro. La investigación exploratoria se utiliza para recopilar datos y descubrir los fundamentos del estudio, lo que permite la formulación de hipótesis. Las investigaciones exploratorias son útiles porque ayudan a los investigadores a familiarizarse con un objeto que antes no conocían; sirven como base para la investigación descriptiva posterior; pueden despertar el interés de otros investigadores por investigar un nuevo tema o problema; y pueden ayudar a precisar un problema o a concluir con la formulación de una hipótesis.

Descriptiva: Muchas investigaciones de tipo descriptivo, también llamadas investigaciones diagnósticas, no van mucho más allá de este nivel. En esencia, se trata de identificar las características más distintivas de un fenómeno o situación particular.

El objetivo de la investigación descriptiva es conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de una descripción precisa de las actividades, objetos, procesos y personas. Su objetivo no se limita a la recopilación de datos; en cambio, se enfoca en la predicción y descubrimiento de las correlaciones entre dos o más variables.

Los investigadores no son meros tabuladores; recogen los datos sobre la base de una hipótesis o teoría, exponen y resumen la información de manera cuidadosa y luego analizan minuciosamente los resultados para obtener generalizaciones importantes que contribuyen al conocimiento. (Hernández & Fernández, 2014. Pg 92)

Explicativa: Es responsable de establecer relaciones causa-efecto para determinar el porqué de los hechos. En este sentido, los estudios explicativos pueden centrarse en la prueba de hipótesis para determinar tanto las causas como los efectos. Sus hallazgos y conclusiones constituyen el nivel más profundo de conocimiento.

La investigación explicativa tiene como objetivo dar cuenta de un aspecto de la realidad, explicando su significado a través de una teoría de referencia, a la luz de leyes o generalizaciones que dan cuenta de hechos o fenómenos que ocurren en condiciones específicas. Dentro del contexto de la investigación científica, a nivel de explicación (Hernández & Fernández, 2014, Pg 95).

3.1.2. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Podemos decir que la técnica es la forma en que se recopilan, recopilan datos e información sobre una situación particular. Es extremadamente útil y es uno de los métodos más efectivos para administrar los recursos y la confiabilidad de los resultados. La investigación actual utiliza las siguientes técnicas de campo:

Encuestas

La presente investigación entrevistará a 20 abogados en libre ejercicio y expertos en el tema, así como a jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Guaranda, provincia Bolívar. El cuestionario consta de cinco preguntas y está destinado a recopilar información y opiniones sobre el tema en cuestión.

La técnica de análisis: el análisis de la información del instrumento que permitirá el diagnóstico de los resultados.

El Cuestionario

Un cuestionario es prácticamente un conjunto de preguntas que se combinan para examinar una o más variables. La investigación actual ha utilizado un cuestionario de cinco preguntas. El cuestionario nos permitirá recopilar y elegir datos de investigación.

3.1.3. Criterio de Inclusión y Criterio de Exclusión

La acreditación de los criterios de inclusión y exclusión en los instrumentos de investigación se basa en los siguientes principios fundamentales:

El diseño y esquema de muestreo: Teniendo en cuenta que tanto las entrevistas como las encuestas se llevarán a cabo con personas que conocen el tema de la investigación. Esto facilitará la comprensión del criterio jurídico y la situación real del tema investigado. Esta investigación tendrá el potencial de mejorar el derecho civil sobre la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral y los derechos de los coherederos, lo que confirma la validez y confiabilidad de la investigación.

Tamaño de la muestra: El acápite correspondiente establece técnicamente el trato con profesionales del derecho especializados en el tema investigativo mencionado, usuarios de la Unidad Judicial Civil ubicada en el cantón Guaranda, provincia Bolívar.

Control de errores: Durante el proceso de elaboración de los instrumentos de investigación, se consultará a varias personas conocedoras del derecho mercantil en lo atinente a la figura de la prestación irrisoria, con conocimientos de especialización, para evaluar la pertinencia y la claridad de las preguntas. Los errores e inconsistencias se corrigieron gradualmente hasta crear un instrumento ideal para su uso final.

3.1.4. Población y Muestra

El objeto de la investigación es la población porque la información del campo de estudio se extrae del universo de la población. Analizar a todas las personas es poco práctico y casi imposible, especialmente si son muchas o están fuera del alcance típico de la investigación. Por lo tanto, se sugiere primero el análisis realizado en la Unidad Judicial Civil ubicada en el cantón Guaranda, provincia Bolívar, en lugar de analizar completamente al grupo, como evidencia del lugar donde se llevaron a cabo las encuestas.

Debido a que la muestra es una representación significativa de las características de una población con una baja repercusión del error en toda la población, se estudiarán características de un conjunto mucho menor que el global.

La investigación se llevará a cabo por jueces de la Unidad Judicial Civil del cantón Guaranda, en la provincia Bolívar, y 20 abogados especializados.

Población

La población de la investigación actual está compuesta de la siguiente manera:

COMPOSICIÓN	INSTRUMENTO	MUESTRA
Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda.	Encuesta	4
Abogados usuarios de la Unidad Judicial Civil del cantón Guaranda.	Encuesta	20

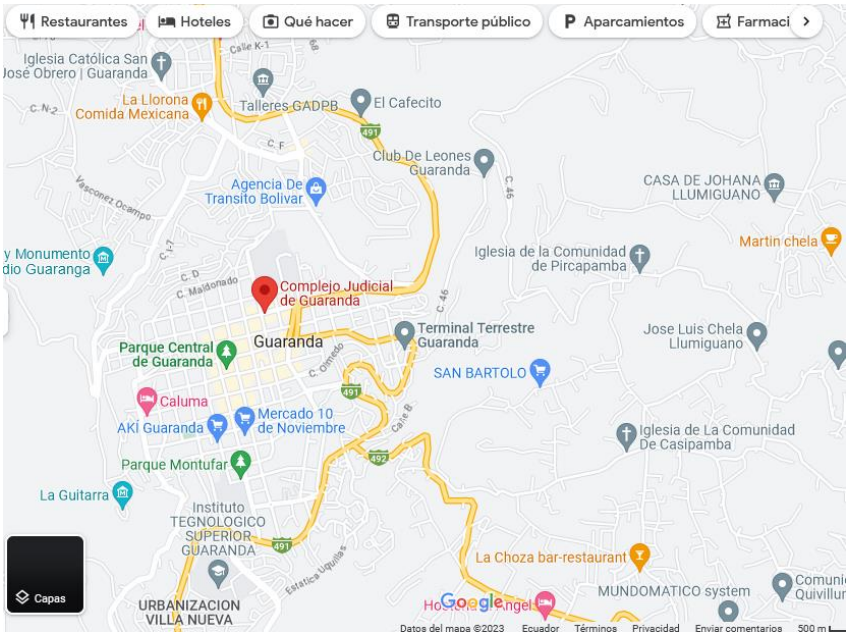
TOTAL	24

Elaborado por: Eduardo Aguilar

Muestra

Dado que se trataba de una investigación dogmática jurídica, la población era mínima y no requería fórmulas para el desarrollo de esta investigación.

3.5. Localización geográfica del estudio



La Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda, ubicada en la ciudad de San Pedro de Guaranda es la capital de la Provincia de Bolívar, en la República del Ecuador, América del Sur. Está ubicada a 2.668 msnm., a solo 220 km. de Quito, la capital del país, y a 150 km. de Guayaquil, puerto principal. Coordenadas: 1°36′20″S 79°00′11″O. Población (2010) Puesto 50.º Total: 23874 hab. Densidad: 12 585,13 hab/km². Metropolitana: 40 000 (Conurbación de Guaranda) hab.

Capítulo IV

4.1. Resultados

4.1.1. Interpretación de los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas a los Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda

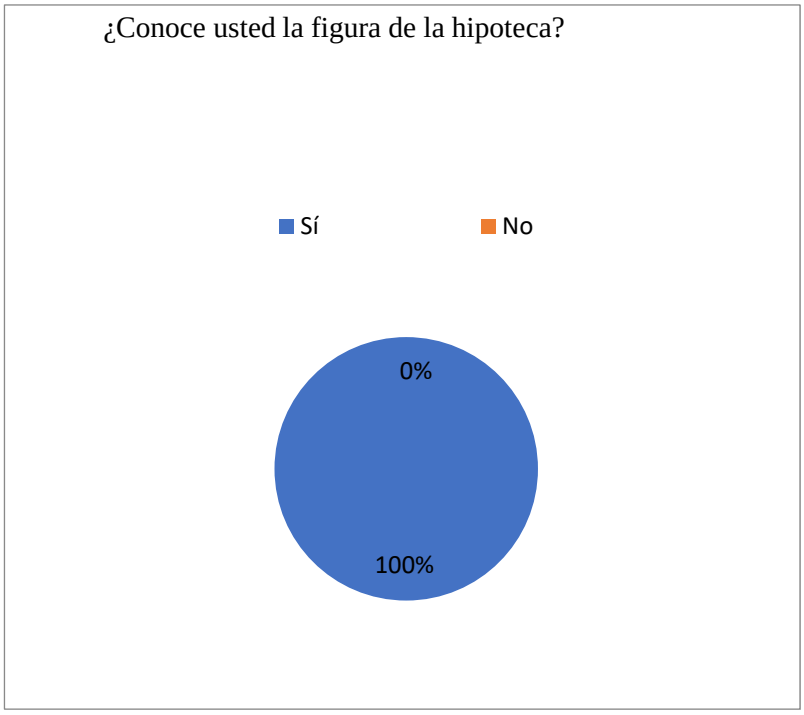
Pregunta 1

¿Conoce usted la figura de la hipoteca?

Tabla No. 1

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	4	**100%**
No	0	**0%**
TOTAL	**4**	**100%**

Gráfico 1



Fuente: Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda.

Elaborado por: Eduardo Aguilar

Interpretación

Ante esta pregunta el 100 % de los administradores de justicia encuestados afirman que sí conocen la figura de hipoteca, lo que pone de manifiesto el conocimiento unánime de esta figura jurídica por los administradores de justicia.

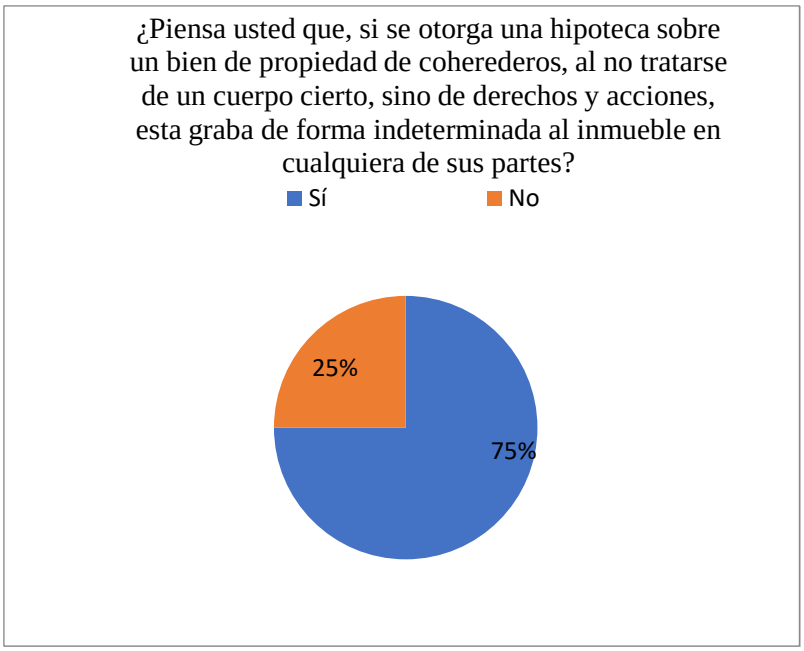
Pregunta 2.

¿Piensa usted que, si se otorga una hipoteca sobre un bien de propiedad de coherederos, al no tratarse de un cuerpo cierto, sino de derechos y acciones, esta graba de forma indeterminada al inmueble en cualquiera de sus partes?

Tabla No. 2

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	3	**75%**
No	1	**25%**
TOTAL	**4**	**100%**

Gráfico No. 2



Fuente: Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda.

Elaborado por: Eduardo Aguilar

Interpretación

Al contestar esta interrogante, el 75% de los jueces afirman que si se otorga una hipoteca sobre un bien de propiedad de coherederos, al no tratarse de un cuerpo cierto, sino de derechos y acciones, esta graba de forma indeterminada al inmueble en cualquiera de sus partes, mientras que el 25% considera que no existe tal gravamen, lo que pone en evidencia que el criterio mayoritario de los jueces encuestados es que si hay una afectación indeterminada sobre el bien gravado con la hipoteca por tratarse de derechos y acciones.

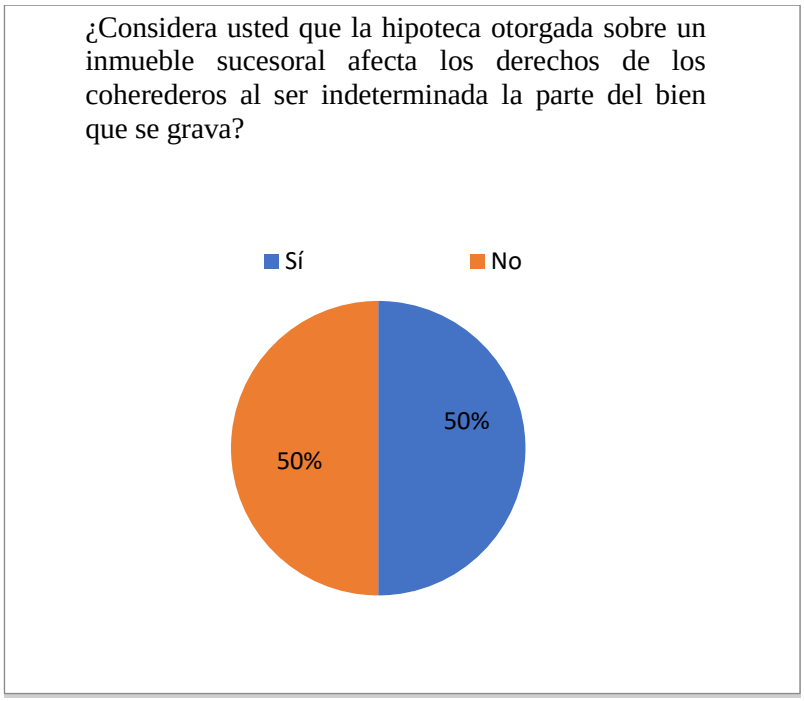
Pregunta 3

¿Considera usted que la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral afecta los derechos de los coherederos al ser indeterminada la parte del bien que se grava?

Tabla No. 3

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	2	**50%**
No	2	**50%**
TOTAL	**4**	**100%**

Gráfico No. 3



Fuente: Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda.

Elaborado por: Eduardo Aguilar

Análisis e interpretación

Al responder a esta pregunta, el 50% de los encuestados que la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral sí afecta los derechos de los coherederos al ser indeterminada la parte del bien que se grava, mientras que el otro 50% contesta que no hay tal afectación, lo que pone en evidencia el criterio dividido de los encuestados respecto a la existencia de perjuicios producidos en contra de los coherederos por la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral.

Pregunta 4

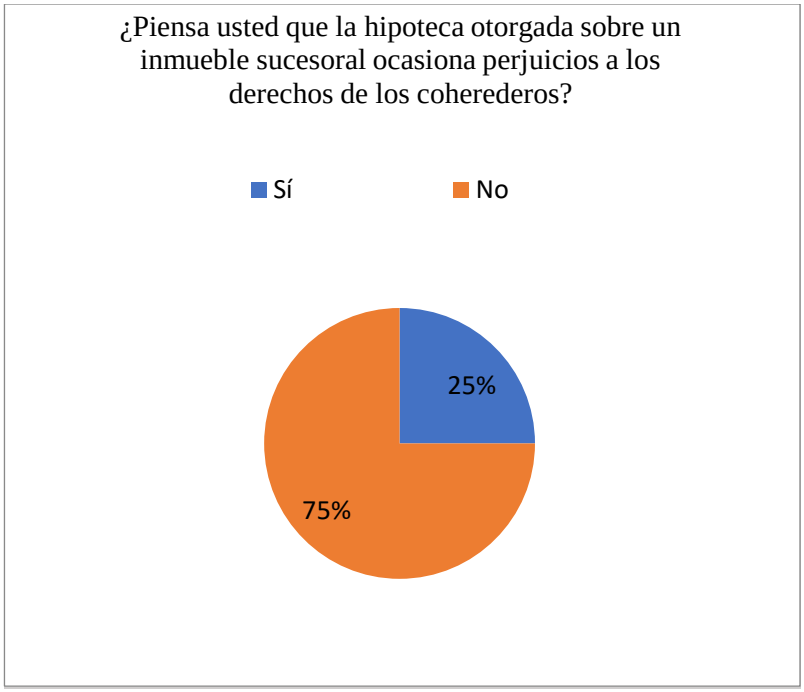
¿Piensa usted que la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral ocasiona perjuicios a los derechos de los coherederos?

Tabla No. 4

Alternativa	Cantidad	Frecuencia

Sí	1	**25%**
No	3	**75%**
TOTAL	**4**	**100%**

Gráfico No. 4



Fuente: Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda.

Elaborado por: Eduardo Aguilar

Análisis e interpretación

Ante esta interrogante el 25% de los jueces responden que la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral sí ocasiona perjuicios a los derechos de los coherederos, mientras que el 75% contesta que no existe tal perjuicio. Las respuestas ponen de manifiesto el criterio mayoritario de los administradores de justicia de que no existe perjuicio a los coherederos al otorgarse una hipoteca sobre un bien herencial indiviso.

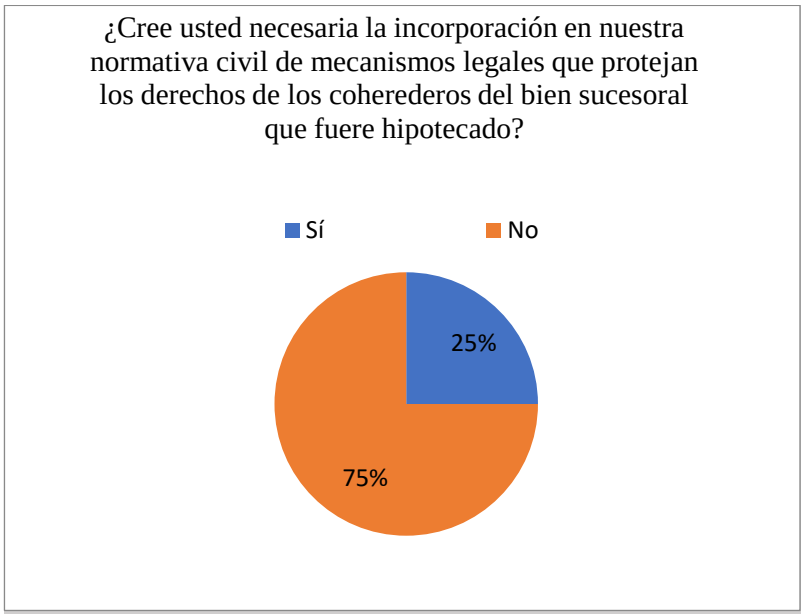
Pregunta 5

¿Cree usted necesaria la incorporación en nuestra normativa civil de mecanismos legales que protejan los derechos de los coherederos del bien sucesoral que fuere hipotecado?

Tabla No. 5

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	1	**25%**
No	3	**75%**
TOTAL	**4**	**100%**

Gráfico 5



Fuente: Jueces de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda.

Elaborado por: Eduardo Aguilar

Interpretación

Ante esta pregunta el 25% de los encuestados afirman que sí necesaria es la incorporación en nuestra normativa civil de mecanismos legales que protejan los derechos de los coherederos del bien sucesoral que fuere hipotecado, mientras que el

75% contesta que no es necesaria esta implementación normativa. Estas respuestas dejan expuesto el criterio mayoritario de los encuestados sobre el hecho de que no es necesaria la reforma normativa que proteja derechos de los coherederos de un bien sucesoral que hipotecado.

4.1.2. Interpretación de los resultados obtenidos de las encuestas aplicadas a los abogados usuarios de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda.

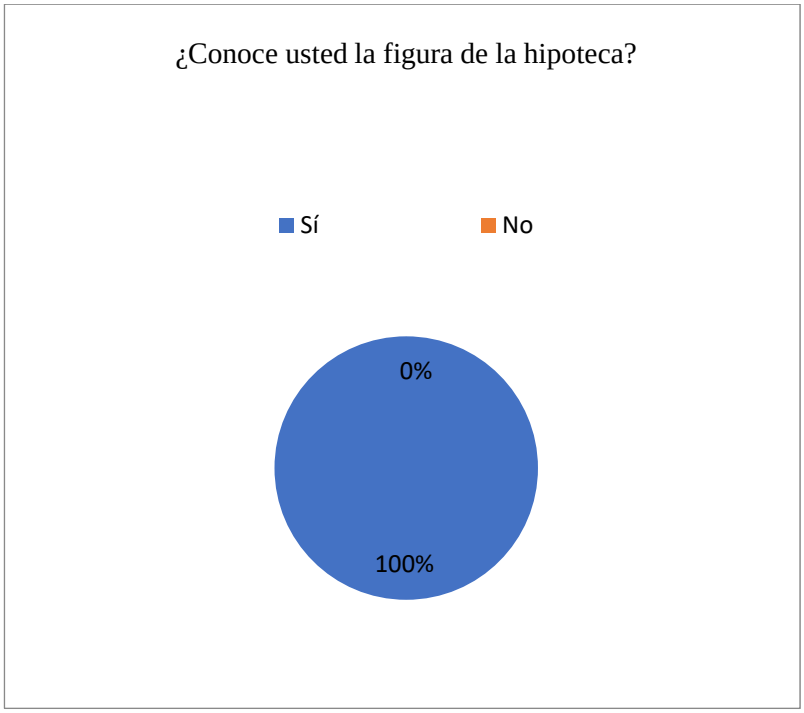
Pregunta 1

¿Conoce usted la figura de la hipoteca?

Tabla No. 6

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	20	**100%**
No	0	**0%**
TOTAL	**20**	**100%**

Gráfico 6



Fuente: Abogados usuarios de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda.

Elaborado por: Eduardo Aguilar

Interpretación

Ante esta pregunta el 100 % de los abogados encuestados afirman que sí conocen la figura de hipoteca, lo que pone de manifiesto el conocimiento unánime de esta figura jurídica por los profesionales del derecho.

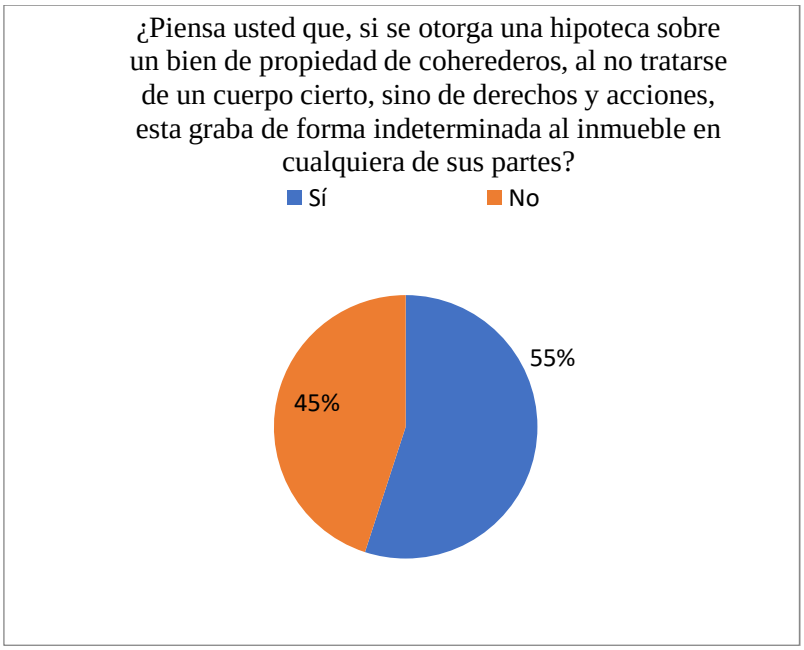
Pregunta 2.

¿Piensa usted que, si se otorga una hipoteca sobre un bien de propiedad de coherederos, al no tratarse de un cuerpo cierto, sino de derechos y acciones, esta graba de forma indeterminada al inmueble en cualquiera de sus partes?

Tabla No. 7

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	11	**55%**
No	9	**45%**
TOTAL	**20**	**100%**

Gráfico No. 7



Fuente: Abogados usuarios de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda.

Elaborado por: Eduardo Aguilar

Interpretación

Al contestar esta interrogante, el 55% de los encuestados afirman que si se otorga una hipoteca sobre un bien de propiedad de coherederos, al no tratarse de un cuerpo cierto, sino de derechos y acciones, esta graba de forma indeterminada al inmueble en cualquiera de sus partes, mientras que el 45% considera que no existe tal gravamen, lo que pone en evidencia que el criterio mayoritario de los abogados encuestados de que si hay una afectación indeterminada sobre el bien gravado con la hipoteca por tratarse de derechos y acciones.

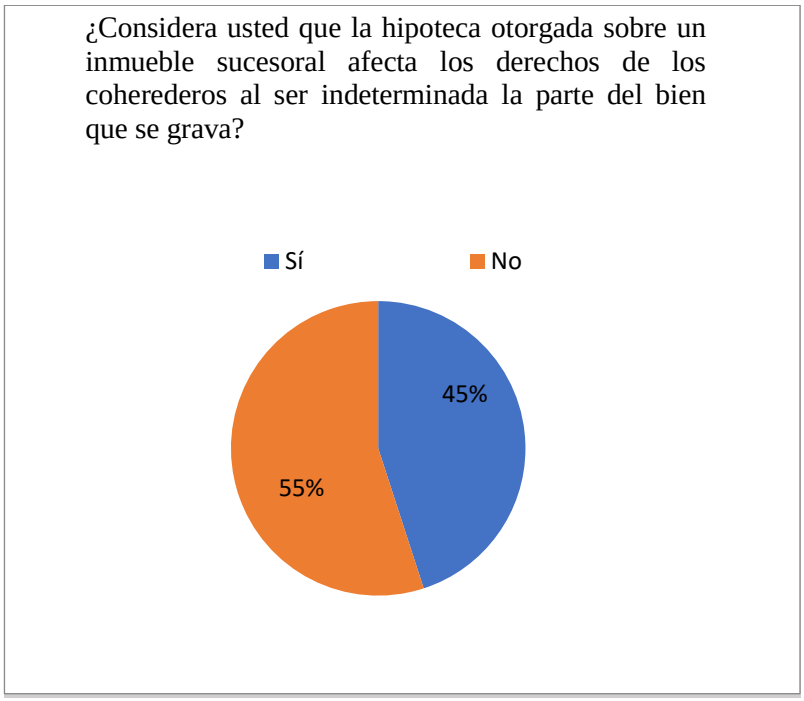
Pregunta 3

¿Considera usted que la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral afecta los derechos de los coherederos al ser indeterminada la parte del bien que se grava?

Tabla No. 8

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	9	**45%**
No	11	**55%**
TOTAL	**20**	**100%**

Gráfico No. 8



Fuente: Abogados usuarios de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda.

Elaborado por: Eduardo Aguilar

Análisis e interpretación

Al responder a esta pregunta, el 45% de los encuestados que la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral sí afecta los derechos de los coherederos al ser indeterminada la parte del bien que se grava, mientras que el otro 55% contesta que no hay tal afectación, lo que pone en evidencia el criterio ligeramente mayoritario de los

profesionales del derecho respecto a la inexistencia de perjuicios producidos en contra de los coherederos por la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral.

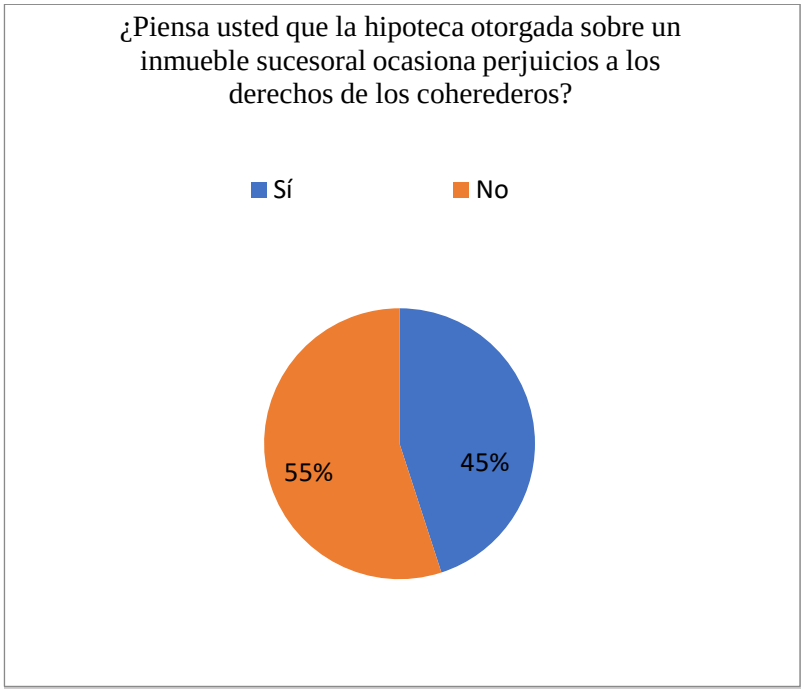
Pregunta 4

¿Piensa usted que la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral ocasiona perjuicios a los derechos de los coherederos?

Tabla No. 9

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	9	**45%**
No	11	**55%**
TOTAL	**20**	**100%**

Gráfico No. 9



Fuente: Abogados usuarios de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda.

Elaborado por: Eduardo Aguilar

Análisis e interpretación

Ante esta interrogante el 45% de los encuestados responden que la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral sí ocasiona perjuicios a los derechos de los coherederos, mientras que el 55% contesta que no existe tal perjuicio. Las respuestas ponen de manifiesto el criterio ligeramente mayoritario de los profesionales del derecho de que no existe perjuicio a los coherederos al otorgarse una hipoteca sobre un bien herencial indiviso.

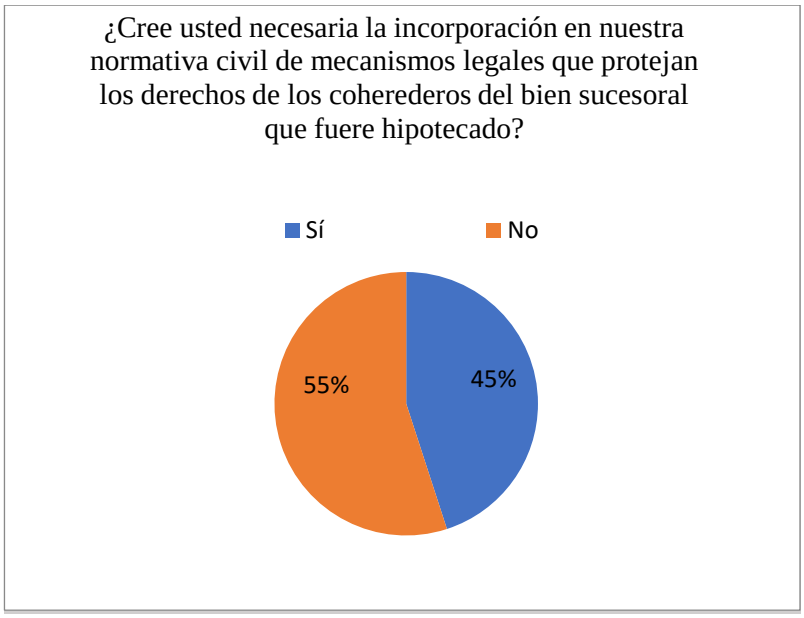
Pregunta 5

¿Cree usted necesaria la incorporación en nuestra normativa civil de mecanismos legales que protejan los derechos de los coherederos del bien sucesoral que fuere hipotecado?

Tabla No. 10

Alternativa	Cantidad	Frecuencia
Sí	9	**45%**
No	11	**55%**
TOTAL	**20**	**100%**

Gráfico 10



Fuente: Abogados usuarios de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guaranda.

Elaborado por: Eduardo Aguilar

Interpretación

Ante esta pregunta el 45% de los encuestados afirman que sí necesaria es la incorporación en nuestra normativa civil de mecanismos legales que protejan los derechos de los coherederos del bien sucesoral que fuere hipotecado, mientras que el 55% contesta que no es necesaria esta implementación normativa. Estas respuestas dejan expuesto el criterio mayoritario de los abogados sobre el hecho de que no es necesaria la reforma normativa que proteja derechos de los coherederos de un bien sucesoral que hipotecado.

4.2 Discusión

Las obligaciones son una relación jurídica por la que una persona, llamada deudor, se ve compelida a cumplir con una prestación a favor de otra, llamada acreedor, esta prestación consiste en dar, hacer o no hacer algo. Las fuentes de las obligaciones

son la ley, el contrato, el cuasi contrato, la declaración unilateral de la voluntad, el delito y el cuasi delito.

El contrato es un acuerdo de voluntades entre dos o más partes que se comprometen a realizar una prestación específica con el fin de establecer, cambiar o derechos y obligaciones anulares. Los elementos esenciales del contrato son la capacidad, consentimiento, objeto licito, causa licita, a más de la forma que debe tener cuando así lo ordena la ley.

La hipoteca es un derecho real de garantía que se establece sobre bienes inmuebles, y en algunos ordenamientos jurídicos también sobre bienes muebles que se consideran inmobiliarios por su naturaleza y propósito, como barcos o aeronaves, su propósito es asegurar el cumplimiento de una obligación. La hipoteca se clasifica en abierta y cerrada.

La flexibilidad de la hipoteca abierta se debe a que permita al deudor obtener más préstamos bajo la misma hipoteca, hasta un límite determinado, sin tener que poner una nueva garantía para cada préstamo. La hipoteca cerrada es un tipo de hipoteca en la que el deudor no puede pagar anticipadamente el total del préstamo o hacer pagos significativos además de pagos regulares durante un período de tiempo determinado sin incurrir en sanciones.

La sucesión por causa de muerte, también conocida como sucesión por causa de fallecimiento, es el proceso legal mediante el cual el patrimonio de una persona fallecida se transmite a sus herederos o sucesores. Esta acción puede ser intestada o testada.

Los bienes sucesorios, se refiere al conjunto de activos y pasivos, derechos y obligaciones que conforman el patrimonio de una persona fallecida y que serán transmitidos a sus sucesores o herederos.

El artículo 2319 del Código Civil establece que el comunero tiene la capacidad de hipotecar su parte antes de dividir los bienes comunes, pero una vez que se ha dividido, la hipoteca solo se aplicará a los bienes que se adjudiquen en función de dicha parte, siempre y cuando sean hipotecables. Si no lo son, la hipoteca expirará.

La existencia de una hipoteca sobre un bien hereditario puede afectar la partición de los bienes de diversas maneras, Si el heredero que constituyó la hipoteca asume la responsabilidad de la deuda, puede adquirir el bien hipotecado. El bien puede ser vendido para pagar la hipoteca y el remanente distribuirse entre los herederos si los demás herederos no desean asumir la deuda.

Si el bien hipotecado representa una parte significativa del patrimonio heredado, la hipoteca puede reducir la cuota hereditaria del heredero que la constituyó. Esto significa que los demás herederos recibirán una porción mayor de la herencia.

En algunas situaciones, la hipoteca puede desaparecer durante el proceso de partición. Esto puede ocurrir si los herederos y el acreedor hipotecario llegan a un acuerdo o si el bien hipotecado se vende y el precio de venta es suficiente para pagar la deuda.

Al evaluar el impacto de la hipoteca en los derechos de los coherederos, es crucial tener en cuenta la prioridad de los créditos. En caso de que el patrimonio heredado no sea suficiente para cubrirlas todas, la prelación de créditos establece el orden en que se deben pagar las deudas del causante.

En general, las hipotecas son más populares que otros tipos de préstamos. Esto significa que el acreedor hipotecario tendrá prioridad sobre otros acreedores, como acreedores quirografarios o acreedores prendarios, para cobrar su deuda.

De la investigación de campo se desprende el criterio dividido de los encuestados respecto a la existencia de perjuicios producidos en contra de los

coherederos por la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral así como la opinión de la mayoría de ellos de que sí hay una afectación indeterminada sobre el bien gravado con la hipoteca por tratarse de derechos y acciones.

Los encuestados creen que no es necesaria la reforma normativa que proteja derechos de los coherederos de un bien sucesoral que hipotecado.

CAPÍTULO V

5.1. Conclusiones

- La hipoteca es un derecho real de garantía que se establece sobre bienes inmuebles, y en algunos ordenamientos jurídicos también sobre bienes muebles que se consideran inmobiliarios por su naturaleza y propósito, como barcos o aeronaves, con el fin de garantizar el cumplimiento de una obligación. La clasificación de una hipoteca es abierta o cerrada.
- . La partición de los bienes puede verse afectada de varias maneras por la existencia de una hipoteca sobre un bien hereditario. El bien hipotecado puede ser adquirido por el heredero que constituyó la hipoteca. Si los demás herederos no desean asumir la deuda, el bien puede ser vendido para pagar la hipoteca y el remanente distribuido entre sus herederos.

  La hipoteca puede reducir la cuota hereditaria del heredero que la constituyó si el bien hipotecado representa una parte significativa del patrimonio heredado. Esto significa que los demás herederos recibirán una porción más grande de la herencia que el primer heredero. La hipoteca puede desaparecer durante el proceso de partición en algunas circunstancias. Esto puede suceder si el acreedor hipotecario y los herederos llegan a un acuerdo o
- De la investigación de campo se desprende que no es necesaria la incorporación en nuestra normativa civil de mecanismos legales que protejan los derechos de los coherederos del bien sucesoral hipotecado.

5.2. Recomendaciones

Se recomienda difundir los resultados de la presente investigación, entre los profesionales del derecho a fin de que se tenga conocimiento amplio sobre la figura de la hipoteca de los bienes sucesorales.

Se recomienda el difundir los resultados de la investigación entre la comunidad en general a fin de que se tenga un amplio conocimiento de lo que es la figura de la hipoteca de los bienes sucesorales y cómo deben ser tratados.

Se recomienda una adecuada difusión de los resultados de la presente investigación entre los administradores de justicia a fin de que se cuente con un medio de consulta que permita fundamentar de mejor manera las decisiones que se tomen en los procesos judiciales respecto de la hipoteca de los bienes sucesorales.

Bibliografía

Aranzamendi, L. (2021). Ruta Para hacer la tesis en derecho . Lima , Perú: Drecho y Ciencia.

Constitución de la República del Ecuador (2008) Registro Oficial No. 449, 20 de octubre 2008. Última Reforma: Tercer Suplemento del Registro Oficial 377, 25-I-2021

Código Civil (2005) Suplemento del Registro Oficial No. 46, 24 de junio 2005 Normativa: Vigente. Edición Constitucional del Registro Oficial 15, 14-III-2022

Díaz, L. (2013). La entrevista, recurso flexible y dinámico. Inv Ed Med, 162-167.

Diccionario Panhispánico del Español Jurídico (2024). Obligación. Recuperado de https://dpej.rae.es/lema/obligaci%C3%B3n1

García, J. O. (2015). Metodología de la investigación jurídica: para la investigación y la elaboración de tesis de licenciatura y posgrado. Toluca , México: Editorial Miguel Ángel Porrúa.

Paredes, M. (2018). LA EMPRESA FAMILIAR O EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA: MECANISMOS QUE PERMITAN SU CONTINUIDAD A LA MUERTE DE SU TITULAR A LA LUZ DEL DERECHO SUCESORIO CHILENO. Diego Portales University, 61-108. Recuperado de. https://doi.org/10.4067/s0718-80722018000200061

Rojas, R. (2013). Guía para realizar investigaciones sociales. México: Plaza y Valdés.

Rozas, F. (1982). Las solemnidades ¿Son siempre requisitos de existencia de los actos jurídicos?. Revista Chilena de Derecho.

Sánchez, R. (1999). Derecho Civil Español común y foral, parte especial, libro primero, derechos reales (derecho de la propiedad y sus modificaciones). Madrid: Estudio tipográfico Rivadeneyra.

Sampieri, r. H. (2014). Metodología de la investigación . México D.F., México: Mc Graw Hill.

Ternera, F. (2006). El concepto de derechos reales. Bogotá: Redalyc

Vial, J U. (2007). Protección de la Legítima Contra los Legados de Cuerpo Cierto. Pontificia Universidad Católica de Chile, 34(2). Recuperado de: https://doi.org/10.4067/s0718-34372007000200003

ANEXOS

UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLIVAR

CUESTIONARIO DE ENCUESTA PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR

Fecha: ……

Nombre del encuestado……

Sexo. Masculino ( ) femenino ( )

Edad……

Jueza/Juez ( ) Abogado ( )

Cuestionario de encuesta para Jueza/Juez /Abogado

1. **¿Conoce usted la figura de la hipoteca?**

   Respuesta: Si (…) No (…...)

2. **¿Piensa usted que, si se otorga una hipoteca sobre un bien de propiedad de coherederos, al no tratarse de un cuerpo cierto, sino de derechos y acciones, esta graba de forma indeterminada al inmueble en cualquiera de sus partes?**

   Respuesta: Si (…) No (…...)

3. **¿Considera usted que la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral afecta los derechos de los coherederos al ser indeterminada la parte del bien que se grava?**

   Respuesta: Si (…) No (…...)

4. **¿Piensa usted que la hipoteca otorgada sobre un inmueble sucesoral ocasiona perjuicios a los derechos de los coherederos?**

   Respuesta: Si (…) No (…...)

5. **¿Cree usted necesaria la incorporación en nuestra normativa civil de mecanismos legales que protejan los derechos de los coherederos del bien sucesoral que fuere hipotecado?**

Respuesta: Si (…) No (…...)

¡Gracias por su colaboración!