



**ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO**

COMPETENCIA DE LA TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO CUANDO LA  
AFECTACIÓN ES DE NATURALEZA EXTRAJUDICIAL EN LA TUTELA DEL  
ACREEDOR HIPOTECARIO, LIMA - 2023

**Línea de investigación:**

**Procesos jurídicos y resolución de conflictos**

Tesis para optar el grado académico de Doctora en Derecho

**Autora**

Meza Aguirre, María Rosario

**Asesor**

Carrasco Salazar, Charlie

ORCID: 0000-0002-5255-1088

**Jurado**

Mejía Velásquez, Gustavo Moisés

Jiménez Herrera, Juan Carlos

Gonzales Loli, Martha Rocio

**Lima - Perú**

**2025**



# COMPETENCIA DE LA TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO CUANDO LA AFECTACIÓN ES DE NATURALEZA EXTRAJUDICIAL EN LA TUTELA DEL ACREEDOR HIPOTECARIO, LIMA - 2023

## INFORME DE ORIGINALIDAD

23%

INDICE DE SIMILITUD

21%

FUENTES DE INTERNET

5%

PUBLICACIONES

16%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal Trabajo del estudiante	10%
2	repositorio.usmp.edu.pe Fuente de Internet	6%
3	repositorio.unfv.edu.pe Fuente de Internet	3%
4	hdl.handle.net Fuente de Internet	3%
5	lpderecho.pe Fuente de Internet	<1%
6	"Inter-American Yearbook on Human Rights / Anuario Interamericano de Derechos Humanos, Volume 16 (2000)", Brill, 2004 Publicación	<1%
7	Submitted to Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO) - Sede Ecuador Trabajo del estudiante	<1%



Universidad Nacional  
**Federico Villarreal**

**VRIN** | VICERRECTORADO  
DE INVESTIGACIÓN

## ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

COMPETENCIA DE LA TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO CUANDO LA  
AFECTACIÓN ES DE NATURALEZA EXTRAJUDICIAL EN LA TUTELA DEL  
ACREEDOR HIPOTECARIO, LIMA – 2023

**Línea de investigación:**  
**Procesos jurídicos y resolución de conflictos**

Tesis para optar el grado académico de Doctora en Derecho

**Autora:**

Meza Aguirre, María Rosario

**Asesor:**

Carrasco Salazar, Charlie  
ORCID: 0000-0002-5255-1088

**Jurado:**

Mejía Velásquez, Gustavo Moisés  
Jiménez Herrera, Juan Carlos  
Gonzales Loli, Martha Rocio

Lima – Perú  
2025

## ÍNDICE

Resumen.....	viii
Abstract.....	ix
I. INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 Planteamiento del problema.....	2
1.2 Descripción del problema .....	3
1.3 Formulación del problema .....	5
1 Problema general.....	5
Problemas específicos .....	5
1.4 Antecedentes .....	6
1.4.1 Antecedentes internacionales .....	6
1.4.2 Antecedentes nacionales.....	8
1.5 Justificación de la investigación.....	10
1.5.1 Justificación práctica .....	10
1.5.2 Justificación teórica .....	10
1.5.3 Justificación metodológica .....	10
1.6 Limitaciones de la investigación .....	11
1.7 Objetivos de la investigación. ....	11
- Objetivo general .....	11
- Objetivos específicos .....	12
1.8 Hipótesis.....	12
1.8.1 Hipótesis general .....	12
1.8.1 Hipótesis específicas .....	12

II. MARCO TEÓRICO.....	14
2.1 Marco conceptual.....	14
2.1.1 Tercería preferente de pago.....	14
2.1.2 Tutela del acreedor hipotecario.....	25
2.2 Marco filosófico.....	29
2.3 Marco conceptual.....	32
III. MÉTODO.....	34
3.1 Tipo de investigación.....	34
3.2 Población y muestra.....	35
3.2.1 Población.....	35
3.2.2 Muestra.....	36
3.3 Operacionalización de variables.....	37
3.3.1 Variables.....	37
3.3.2 Definición de variables.....	37
3.4 instrumentos de investigación.....	40
3.4.1 Técnicas de investigación.....	40
3.4.2 Instrumentos de investigación.....	40
3.5 Procedimientos.....	40
3.5.1 Validez.....	40
3.5.2 Confiabilidad.....	41
3.6. Análisis de datos.....	42
3.7 Consideraciones éticas.....	43
IV. RESULTADOS.....	44

4.1 Contrastación de hipótesis.....	44
4.1.1 Prueba de hipótesis general .....	44
4.1.2 Prueba de hipótesis específica 1 .....	45
4.1.3 Prueba de hipótesis específica 2 .....	47
4.1.4 Prueba de hipótesis específica 3 .....	49
4.2 Análisis e interpretación de resultados.....	51
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS .....	64
VI. CONCLUSIONES.....	67
VII. RECOMENDACIONES .....	68
VIII. REFERENCIAS.....	70
IX. ANEXOS .....	74
Anexo A. Ficha técnica de los instrumentos utilizados .....	74
Anexo B: Instrumento .....	79

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 <i>Población de profesionales</i> .....	35
Tabla 2 <i>Matriz de operacionalización de variables</i> .....	39
Tabla 3 <i>Juicio de expertos</i> .....	40
Tabla 4 <i>Escala de medición de confiabilidad</i> .....	41
Tabla 5 <i>Resumen de procesamiento de casos</i> .....	41
Tabla 6 <i>Estadística de fiabilidad</i> .....	42
Tabla 7 <i>Estadística del total de elementos Alfa de Cronbach</i> .....	42
Tabla 8 <i>Tabla cruzada Tercería preferente de pago *Tutela del acreedor hipotecario</i> .....	44
Tabla 9 <i>Pruebas de chi-cuadrado</i> .....	45
Tabla 10 <i>Medidas simétricas</i> .....	45
Tabla 11 <i>Tabla cruzada Competencia de la tercería preferente de pago *Tutela del acreedor hipotecario</i> .....	46
Tabla 12 <i>Pruebas de chi-cuadrado</i> .....	46
Tabla 13 <i>Medidas simétricas</i> .....	47
Tabla 14 <i>Tabla cruzada Acreedor con garantía hipotecaria *Tutela del acreedor hipotecario</i> .....	48
Tabla 15 <i>Pruebas de chi-cuadrado</i> .....	48
Tabla 16 <i>Medidas simétricas</i> .....	49
Tabla 17 <i>Tabla cruzada Modificación normativa *Tutela del acreedor hipotecario</i> .....	50
Tabla 18 <i>Pruebas de chi-cuadrado</i> .....	50
Tabla 19 <i>Medidas simétricas</i> .....	51
Tabla 20 <i>Opinión sobre la tercería preferente de pago</i> .....	52

Tabla 21 Opinión sobre la competencia de la tercería preferente de pago .....	53
Tabla 22 <i>Opinión sobre el tercerista acreedor con garantía hipotecaria</i> .....	54
Tabla 23 <i>Opinión sobre el respeto a la igualdad sustancial en el proceso</i> .....	55
Tabla 24 <i>Opinión sobre la modificación normativa procesal civil</i> .....	56
Tabla 25 <i>Opinión sobre la iniciativa legislativa</i> .....	57
Tabla 26 <i>Opinión sobre los mecanismos de protección idónea</i> .....	58
Tabla 27 <i>Opinión sobre la protección de sus derechos e intereses del acreedor hipotecario</i> .....	59
Tabla 28 <i>Opinión sobre el derecho de defensa</i> .....	60
Tabla 29 <i>Opinión sobre la tutela de intereses</i> .....	61
Tabla 30 <i>Opinión sobre la tutela procesal efectiva</i> .....	62
Tabla 31 <i>Opinión sobre la protección jurídica del acreedor hipotecario</i> .....	63

**ÍNDICE DE FIGURAS**

Figura 1 <i>Porcentaje de opinión sobre la tercería preferente de pago</i> .....	52
Figura 2 <i>Porcentajes de opinión sobre la competencia de la tercería preferente de pago</i> .....	53
Figura 3 <i>Porcentaje de opinión sobre el tercerista acreedor con garantía hipotecaria</i> .....	54
Figura 4 <i>Porcentaje de opinión sobre el respeto a la igualdad sustancial en el proceso</i> .....	55
Figura 5 <i>Porcentaje de opinión sobre la modificación normativa procesal civil</i> .....	56
Figura 6 <i>Porcentaje de opinión sobre la iniciativa legislativa</i> .....	57
Figura 7 <i>Porcentaje de opinión sobre los mecanismos de protección idónea</i> .....	58
Figura 8 <i>Porcentaje de opinión sobre la protección de sus derechos e intereses del acreedor hipotecario</i> .....	59
Figura 9 <i>Porcentaje de opinión sobre el derecho de defensa</i> .....	60
Figura 10 <i>Porcentaje de opinión sobre la tutela de intereses</i> .....	61
Figura 11 <i>Porcentaje de opinión sobre la tutela procesal efectiva</i> .....	62
Figura 12 <i>Porcentaje de opinión sobre la protección jurídica del acreedor hipotecario</i> .....	63

## RESUMEN

**Objetivo:** Determinar la manera en que la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial influye en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023. **Método:** Fue deductivo, cuantitativo, básico; la muestra ha sido obtenida de una población de 308 acreedores hipotecarios, abogados especialistas y magistrados en derecho civil y comercial, seleccionados mediante muestreo probabilístico aleatorio estratificado que fueron 74 muestras; el instrumento fue el cuestionario de encuesta. **Resultado:** Del total de encuestados se encontró que el 89.2% han establecido que la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial influye de manera significativa en el respeto a la tutela del acreedor hipotecario. El 62.2% que la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva produce efectos positivos cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo. El 87.8% que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece al respeto del derecho de defensa. El 52.7% que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial incide en el respeto a la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario. **Conclusiones:** Se comprobó que la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial permite la tutela del acreedor hipotecario.

**Palabras clave:** Tercería, derecho preferente de pago, afectación o ejecución extrajudicial, tutela y el acreedor hipotecario.

## ABSTRACT

Objective: Determine the way in which the competence of the preferential payment third party when the affectation or execution is of an extrajudicial nature influences the protection of the mortgage creditor, Lima – 2023. Method: It was deductive, quantitative, basic; The sample has been obtained from a population of 308 mortgage creditors, specialist lawyers and magistrates in civil and commercial law, selected through stratified random probabilistic sampling, which were 74 samples; The instrument was the survey questionnaire. Result: Of the total number of respondents, it was found that 89.2% have established that the competence of the preferred payment third party when the affectation or execution is of an extrajudicial nature significantly influences respect for the protection of the mortgage creditor. 62.2% that the competence of the preferential payment third party in the coercive execution procedure produces positive effects when the Judge grants the mortgage creditor the appropriate protection mechanism. 87.8% that the competence of the preferred third party for payment when the preferred third party is a creditor with a mortgage guarantee favors respect for the right of defense. 52.7% that the modification of article 533 of the Civil Procedure Code that allows establishing jurisdiction when the affectation or execution is of an extrajudicial nature affects respect for the effective procedural protection of the mortgage creditor. Conclusions: It was proven that the jurisdiction of the preferential third party of payment when the affectation or execution is of an extrajudicial nature allows the protection of the mortgagee.

**Keywords:** Third party, preferential right of payment, extrajudicial attachment or execution, guardianship and the mortgage creditor.

## I. INTRODUCCIÓN

La investigación referida a la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial en la tutela del acreedor hipotecario; surge por la falta de la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial porque tal ejecución ya ha dejado de ser un atributo exclusivo y excluyente de la función jurisdiccional, y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria, hecho que afecta a la tutela de los acreedores hipotecarios preferentes, teniendo en consideración que la tercería de derecho preferente es cuando el tercerista en un proceso de ejecución es el acreedor, es el que solicita que su crédito se vea satisfecho antes que el de otros acreedores del mismo deudor por tener un mejor derecho; es decir, que afectado el bien con alguna medida cautelar o para la ejecución, el acreedor privilegiado puede interponer su demanda en cualquier momento hasta antes que realice el pago al acreedor, este tipo de tercería puede interponerse hasta cuando el embargante no haya percibido el importe del crédito reclamado, pasada la oportunidad mencionada el tercerista debe hacer valer sus derechos en el proceso que corresponda. El propósito de la investigación es modificar el artículo 533 del Código Procesal Civil a fin de establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria; y su importancia es porque el estudio servirá como instrumento jurídico para favorecer cuando el tercerista preferente que es acreedor con garantía hipotecaria.

El problema de la investigación fue: ¿De qué manera la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial influye en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023? Objetivo: Determinar la manera en que la

competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial influye en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023. El alcance de la investigación ha sido explicar las casusas de la competencia de la tercería preferente de pago a fin conseguir la tutela del acreedor hipotecario, cuyos resultados han sido beneficiosos para plantear posibles soluciones. La justificación ha sido porque nos permitió explicar la tercería preferente de pago, para efectivizar tutela del acreedor hipotecario. Hipótesis: La competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial influye de manera efectiva en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023. La metodología aplicada fue el enfoque cuantitativo, tipo básico, nivel explicativo, diseño no experimental de corte transeccional – causal y método deductivo. La estructura de la investigación ha seguido los parámetros establecidos en el Reglamento de la Escuela Universitaria de Posgrado de la Universidad Nacional Federico Villarreal. I.- Introducción, conformado por el planteamiento del Problema, la descripción del problema, formulación del problema, antecedentes, justificación, limitaciones de la investigación, objetivos e hipótesis. II.- El marco teórico, conformado por el marco conceptual. III.- El método, conformado por el tipo de investigación, población y muestra, operacionalización de variables, instrumentos, procedimientos, análisis de datos y consideraciones éticas. IV.- Resultados. V.- Discusión de resultados. VI.- Conclusiones. VII. Recomendaciones. VIII. Referencias. IX. Anexos.

### **1.1 Planteamiento del problema**

El problema de investigación es la falta de la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial, y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria, hecho que afecta a la tutela de los acreedores hipotecarios

preferentes, para revertir esta problemática se sugiere la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil a fin de establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria.

## **1.2 Descripción del problema**

En la tercería de derecho preferente, el tercerista en un proceso de ejecución es el acreedor, quien solicita que su crédito se vea satisfecho antes que el de otros acreedores del mismo deudor por tener un mejor derecho; es decir, que afectado el bien con alguna medida cautelar o para la ejecución, el acreedor privilegiado puede interponer su demanda en cualquier momento hasta antes que realice el pago al acreedor, este tipo de tercería puede interponerse hasta cuando el embargante no haya percibido el importe del crédito reclamado, pasada la oportunidad mencionada el tercerista debe hacer valer sus derechos en el proceso que corresponda.

A nivel internacional, en Colombia conforme indica Castillo (2022) indica que el tercerista generalmente es quien solicita que su crédito se vea satisfecho antes que el de otros acreedores frente al mismo deudor por tener un mejor derecho; teniendo delimitado la competencia cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria que es tramitada ante el Juez Civil y cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial.

En el Perú Méndez (2022) indica que el patrimonio del deudor (conformado no solo por dinero, sino también por bienes muebles o inmuebles) constituye entonces una garantía para el acreedor, en el sentido que para alcanzar el cumplimiento (directo o indirecto) de la obligación y satisfacer su derecho de crédito puede dirigirse contra aquel, afectarlo jurídicamente y realizarlo forzosamente (remate) para transformarlo en dinero con el cual poder cobrarse. La realidad enseña que el deudor suele tener más de un acreedor, siendo que como regla general todos forman una

especie de concurso con derecho a cobrarse en igualdad de oportunidades y proporcionalmente sobre el patrimonio del deudor; la regla general es que todos los acreedores impagos concurren con iguales posibilidades de realizar forzosamente el patrimonio del deudor; sin embargo, en determinadas circunstancias el ordenamiento jurídico reconoce a algunos acreedores el derecho a contar con una calidad “privilegiada” o “preferente”, que se traduce en poder dirigirse contra el patrimonio del deudor común y cobrar su crédito con preferencia al resto de acreedores.

El acreedor privilegiado tiene reconocido por el ordenamiento jurídico un derecho preferente de pago, pero no el acreedor hipotecario preferente; razón por la cual tratándose del derecho preferente de pago (que asiste al acreedor hipotecario), los mecanismos de protección legalmente previstos estarían representados por la denominada tercería de derecho preferente de pago (artículos 533, 534 y 537 del Código Procesal Civil peruano) (Congreso de la República, 1992), de ahí que viene el análisis de la viabilidad de brindar tutela jurisdiccional al acreedor hipotecario preferente en el contexto de una ejecución coactiva que tiene lugar en sede administrativa; esto conlleva a la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria.

El diagnóstico del problema es que en los juzgados civiles y comerciales de la Corte Superior de Justicia de Lima los acreedores hipotecarios preferentes y los abogados especialistas en derecho civil y comercial viene siendo afectados por la falta de la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial porque tal ejecución ya ha dejado de ser un atributo exclusivo y excluyente de la función jurisdiccional, y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria, no existiendo la tutela de los acreedores hipotecarios preferentes. El pronóstico o efecto negativo es de continuar con el

problema se corre el riesgo de seguir negando el derecho al acreedor tercerista preferente y la protección de la tercería a todo supuesto de ejecución extrajudicial. Y como control del pronóstico se sugiere la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil (1992) a fin de establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria.

En ese sentido para la presente investigación pretende explicar la tercería preferente de pago y la tutela del acreedor hipotecario; con el propósito de modificar el artículo 533 del Código Procesal Civil a fin de establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria; su importancia se da porque el estudio servirá como instrumento jurídico para favorecer cuando el tercerista preferente que es acreedor con garantía hipotecaria.

### **1.3 Formulación del problema**

#### ***Problema general***

1.3.1 ¿De qué manera la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial influye en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023?

#### ***Problemas específicos***

PE1 ¿Qué efectos produce la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo en los juzgados civiles y comerciales de Lima?

PE2 ¿Cómo favorece la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria en el respeto al derecho de defensa en los juzgados civiles y comerciales de Lima?

PE3 ¿En qué medida la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria influye en la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario en los juzgados civiles y comerciales de Lima?

## **1.4 Antecedentes**

### ***1.4.1 Antecedentes internacionales***

Cardona (2020) cuyo objeto de estudio fue el embargo preventivo en Bolivia a los derechos sucesorios y gananciales frente a la tercería preferente de pago; aplicando el método dogmático jurídico, concluyó que el embargo no impide la disposición del bien por parte del demandado, puede interponerse la tercería preferente de pago, para lo cual se ha establecido la competencia debida que son los juzgados especializados civiles o ante el mismo Juez que ordenó la medida cautelar, creando una especie de coexistencia entre ambos poderes de disposición, el de la autoridad embargante y el del demandado. Limitar el poder de disposición del demandado supondría otorgar al embargo preventivo un carácter definitivo que sobrepasa su naturaleza cautelar sin dar la opción a la tercería preferente de pago.

Moscoso (2020) cuyo objeto de estudio fue la revisión exhaustiva de la figura de los llamados doctrinariamente forzosos, que son las tercerías forzadas o provocadas, si bien dentro de nuestra legislación existe normativa aplicable a este tipo de figuras, estas no son recogidas por nuestro Código Orgánico General de Procesos taxativamente; aplicando la metodología dogmática

jurídica, concluyó que para referirse a los terceros dentro de un proceso se los entenderá, como aquellas personas que comparecen al mismo sin ser parte procesal, diferente de los sujetos activos y pasivos originarios, esta comparecencia puede realizarse con fundamento en un interés dentro del proceso o debido a que son llamados de forma provocada, ingresando en la clasificación de partes intervinientes, voluntarios y necesarios. De las intervenciones de los terceros dentro del proceso nacen las llamadas tercerías, que se dan cuando un individuo que no es parte ingresa al proceso ya sea con objetivos de coadyuvar, confrontar a las partes procesales o para acudir a un llamado provocado debiendo entender por tal a aquel que se lo realiza por el juez o las partes lo solicitan a un individuo que no es parte procesal, para que ingrese al proceso, esto debido a que en el proceso se encuentran derechos u obligaciones que van a afectar a ese individuo, llegando a obtener las cualidades de una parte procesal. Este tipo de intervenciones que realizan los terceros tienden a tener un debate en cuanto a su naturaleza jurídica, tanto así que tenemos dos posiciones: La incidental. - Se refiere que las tercerías son incidentales debido a que es una cuestión que se produce en un juicio principal y por lo tanto se debe articular al mismo como un incidente procesal, esto es como una cuestión accesoria. La Autónoma, alude a que las tercerías tienen una naturaleza jurídica autónoma diferente debido a que el tercerista llega con sus propias pretensiones para hacerlas valer frente a los sujetos activos y pasivos primitivos del proceso.

Soria (2018) cuyo objeto de estudio fue elaborar un documento de análisis crítico jurídico respecto a la admisibilidad de la tercería coadyuvante en el proceso ejecutivo del Código Orgánico General de Procesos estableciendo soluciones jurídicas que eviten la vulneración de los principios de eficacia y economía procesal en el Ecuador; aplicando la metodología inductiva no experimental, concluyó que la tercería coadyuvante es la institución jurídica en la que terceros ajenos al juicio principal, se involucran en el proceso para el interés en el resultado final de un

proceso ejecutivo; las tercerías permiten la intervención del tercerista en un proceso, admite algunas clasificaciones, sin embargo dentro de las tercerías coadyuvantes no se respeta la economía procesal y la eficacia de los procesos ejecutivos ya que existen casos, en que los jueces no admiten la intervención de un tercero, por lo cual esto retrocede el mismo proceso sobre el objeto de litigio.

#### ***1.4.2 Antecedentes nacionales***

De La Cruz (2022) cuyo objeto de estudio fue determinar si es posible que el Juez otorgue al titular de una situación jurídica ventaja (acreedor hipotecario) el mecanismo de protección idóneo que contempla el ordenamiento jurídico procesal (tercería preferente de pago), pese a la ausencia de disposición normativa habilitante; aplicando la metodología cualitativa, concluyó que el acreedor hipotecario cuenta efectivamente con un derecho de pago preferente en relación a la Administración Tributaria. La ejecución coactiva se muestra sustancialmente igual a la judicial, pudiendo afectar el derecho o interés jurídicamente protegido del acreedor preferente de pago; sin embargo, no cuenta con la posibilidad de aplicar el remedio a tal situación. El remedio más eficaz e idóneo para la protección del derecho preferente del acreedor hipotecario está representado por la tercería preferente de pago. La ausencia de regulación en la Ley del Procedimiento Coactivo y la defectuosa regulación en el Código Procesal Civil han generado una laguna axiológica en relación con el mecanismo de protección al acreedor hipotecario preferente que se ve afectado por una ejecución coactiva. El juez, concretizando y dotando de mayor contenido al derecho fundamental a la tutela jurisdiccional, puede otorgar al acreedor hipotecario preferente el mecanismo de protección idóneo y adecuado frente a la ejecución coactiva.

Vega (2020) en su investigación ha tenido como objetivo analizar el informe de expediente civil No. 2000-638 sobre: tercería de derecho preferente de pago informe de expediente administrativo No. 3273-2010/CPC sobre: idoneidad en el servicio seguros en general; Aplicando la metodología cualitativa, concluyó que el expediente nos presenta una denuncia ante el Instituto de Defensa de la Competencia y de la Protección Intelectual (INDECOPI), el principal aspecto discutido es determinar si Rímac Internacional Compañía de Seguros y Reaseguros S.A cometió una infracción al deber de idoneidad, al rechazar la cobertura de la Póliza de Responsabilidad Civil para Directores y Administradores, que fue contratada por Electro Dunas S.A.A, con el cual se determinó que la compañía Rímac no ha respetado la tercería de derecho preferente de pago.

Ariano (2018) en su estudio el objeto de estudio fue el análisis y crítica del criterio asumido por la jurisprudencia peruana que exige para la procedencia de una demanda de derecho preferente que el crédito del tercerista esté determinado en un “proceso previo”; aplicando la metodología dogmática jurídica, concluyó que se ha cuestionado la potencialidad fraudulenta de la tercería, la Corte Suprema parece no advertir que “los procesos previos” al planteamiento de las tercerías de preferencia, en buena parte de casos, se utilizan para asegurar la estimación de las demandas por basarse, justamente, en sentencias firmes (o actos equiparados), contra las cuales los ejecutantes demandados se encuentran atados de manos, no pudiendo siquiera alegar que aquellas son fraudulentas, porque la cosa juzgada lo impediría. De allí que, tomando nota de la orientación de nuestra jurisprudencia, no queda sino auspiciar que ella se revierta, pues el proceso de tercería de preferencia es (y debe ser) la sede para discutir todo lo que se tenga que discutir (fraude incluido) a fin de evitar que alguno de los acreedores (ejecutante o tercerista) se termine llevando, en desmedro del otro.

## **1.5 Justificación de la investigación**

### ***1.5.1 Justificación práctica***

La presente investigación se justificó porque nos permitió explicar la tercería preferente de pago, para efectivizar Tutela del acreedor hipotecario. La investigación beneficia directamente al acreedor hipotecario; los usuarios son los operadores de justicia, la sociedad y los propios acreedores hipotecarios. La propuesta de solución es la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil a fin de establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria. Ello se realizará mediante el análisis teórico, comparativo y práctico de la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación es de naturaleza extrajudicial y la tutela del acreedor hipotecario.

### ***1.5.2 Justificación teórica***

Desde el punto de vista teórico se justifica, porque en la presente investigación se han tratado temas especializados respecto a la tercería preferente de pago y la tutela del acreedor hipotecario, utilizando fuentes bibliográficas nacionales e internacionales, con el propósito, de que los resultados obtenidos servirán como aporte al conocimiento existente. El impacto será beneficiar directamente al sistema de justicia.

### ***1.5.3 Justificación metodológica***

La investigación se basó en una lógica y procedimiento cuantitativo, ello nos permitió elaborar un instrumento propio denominado cuestionario sobre la tercería preferente de pago y la tutela del acreedor hipotecario debidamente validado, el mismo que será dirigido a los operadores de justicia y abogados especialistas del tema, del cual se obtendrá la información en tiempo real;

este instrumento podrá ser utilizado por otros investigadores especialistas en la materia del derecho civil y comercial; de modo que, la presente investigación explicó los aspectos más relevantes del tema en cuestión conforme al enfoque cuantitativo, nivel explicativo, método deductivo, tipo básico y diseño no experimental – causal. (Carrasco & Gonzales, 2017)

### **1.6 Limitaciones de la investigación**

En relación a las fuentes bibliográficas, el tema abordado ha tenido suficiente bibliografía, gran parte de la información se ha obtenido del trabajo de campo mediante las técnicas y los instrumentos. El tiempo propuesto para realizar la investigación ha sido muy limitada, especialmente para hacer el trabajo de campo, pero con todas esas limitaciones hemos logrado finalizar la investigación. En relación a recursos económicos y humanos no ha existido limitación alguna ya que se contó con el autofinanciamiento y se contó con el personal suficientemente para el desarrollo de la investigación. Sobre la población y espacio, la mayor limitación de la investigación ha sido la explicación del tema y realizar las encuestas, por la misma razón que los encuestados no tenían tiempo para responder las preguntas, por esa razón los resultados se han obtenido solo de quienes accedieron a ser encuestados y en relación al espacio no se ha tenido ningún tipo de limitación.

### **1.7 Objetivos de la investigación**

#### ***- Objetivo general***

Determinar la manera en que la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial influye en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023.

### ***- Objetivos específicos***

OE1. Precisar qué efectos produce la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

OE2. Señalar cómo favorece la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria en el respeto al derecho de defensa en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

OE3. Demostrar en qué medida la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria influye en la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

## **1.8 Hipótesis**

### ***1.8.1 Hipótesis general***

La competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial influye de manera significativa en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023

### ***1.8.1 Hipótesis específicas***

HE1. La competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva produce efectos positivos cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

HE2. La competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece de manera positiva en el respeto al derecho de defensa en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

HE3. La modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria influye de manera significativa en la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

## II. MARCO TEÓRICO

### 2.1 Marco conceptual

#### 2.1.1 *Tercería preferente de pago*

La tercería preferente de pago, en principio se debe entender que el tercerista en un proceso de ejecución es el acreedor, quien solicita que su crédito se vea satisfecho antes que el de otros acreedores del mismo deudor por tener un mejor derecho; es decir, que afectado el bien con alguna medida cautelar o para la ejecución, el acreedor privilegiado puede interponer su demanda en cualquier momento hasta antes que realice el pago al acreedor, este tipo de tercería puede interponerse hasta cuando el embargante no haya percibido el importe del crédito reclamado, pasada la oportunidad mencionada el tercerista debe hacer valer sus derechos en el proceso que corresponda. (Gamarra, 2019)

La tercería preferente de pago se encuentra regulada en el artículo 533 del Código Procesal Civil, donde establece que la tercería se entiende con el demandante y el demandado, y sólo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes, y en cuanto a la oportunidad y la autoridad competente para conocer de la tercería preferente de pago, el artículo 534 del mismo cuerpo normativo indica que la tercería de propiedad puede interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien; la de derecho preferente antes que se realice el pago al acreedor, el Juez competente es el Juez del proceso en el que se interviene. (Gallardo, 2022)

La tercería preferente de pago su empleo u operatividad tiene que ver con un supuesto factico concreto, el derecho preferente a ser pagado con el precio de bienes afectados judicialmente (por medida cautelar o para la ejecución), para lo cual se asigna como Juez competente al que viene conociendo del proceso en que se realizó la afectación judicial de los bienes. (Guizado, 2021)

La tercería preferente de pago admitida el derecho preferente se suspende el pago al acreedor hasta que se decida en definitiva sobre la preferencia, salvo que el tercerista otorgue garantía suficiente a criterio del Juez para responder por el capital, intereses, costas, costos y multas; el tercerista puede intervenir en las actuaciones relacionadas con el remate del bien.” (Román, 2022)

La tercería preferente de pago es aquella acción que la ley pone a disposición del acreedor preferente a quien ha incoado un proceso de ejecución frente al deudor común, mediante la cual aquél puede solicitar y obtener del órgano ejecutor que, previa declaración de la preferencia de su crédito, las cantidades obtenidas en la ejecución se destinen al pago de éste, con preferencia al del acreedor ejecutante. (Fuentes, 2022) .

La tercería preferente de pago es una instrumento procesal que sirve para hacer valer las preferencias crediticias en el marco de una ejecución singular, que es aprovechada por el tercerista para hacer efectiva su preferencia; por ello, uno de los rasgos esenciales de la tercería de mejor derecho es que el ámbito para su ejercicio se circunscribe a las ejecuciones singulares, de modo que se presume que en el patrimonio del deudor existen bienes de valor suficiente para hacer frente al conjunto de sus responsabilidades.” (Fernández, 2021).

La tercería preferente de pago o de mejor derecho es un mecanismo de tutela puesto al servicio de un acreedor privilegiado para solicitarle al juez de un proceso ejecutivo que detenga el

pago al ejecutante, por cuanto él cuenta con una prevalencia crediticia que antepone su crédito al del ejecutante. (Cabrejos, 2019)

La tercería de mejor derecho tiene por objeto reclamar el pago de un crédito, con preferencia al del ejecutante, una vez realizados los bienes embargados; los privilegios y los derechos reales de garantía otorgan una preferencia al pago, creada por las leyes sustanciales y el embargo, una preferencia al pago creada por las leyes instrumentales. La tercería de mejor derecho protege, en primer lugar, el amplio sector de los privilegios, subsidiariamente y en casos especiales, los derechos reales de garantía y a falta de unos y de otros, la preferencia legal del embargo. (Bulege, 2018)

La tercería de mejor derecho frente a la prioridad procesal que otorga el embargo, la prioridad que el embargo atribuye al ejecutante es meramente procesal y, por tanto, no altera el catálogo de preferencias crediticias previstas en la ley sustantiva; pero, por otro lado, esa prioridad del ejecutante no puede ser desconocida sin más; la posición de ventaja que el ejecutante ocupa dentro del proceso de ejecución singular forma parte del derecho a la tutela judicial efectiva, en su vertiente de derecho a la ejecución; por lo tanto, es necesario que la preferencia material de otro crédito sea judicialmente declarada frente al ejecutante para, con base en tal declaración, modificar el efecto jurídico generado por el embargo (es decir, la preferencia que procesal a favor del ejecutante), y el único instrumento jurídico que la ley procesal habilita para obtener tal declaración y excluir la prioridad del embargante es la tercería de mejor derecho. (Melendez, 2019)

La tercería preferente de pago tiene por finalidad que el acreedor accionante obtenga la satisfacción de un crédito propio con preferencia al del acreedor ejecutante, se trata de dilucidar, en el marco de un concreto proceso de ejecución en curso, la preferencia de uno u otro acreedor a la hora de cobrar sus créditos frente a un deudor común a expensas del importe de lo que se obtenga

de los bienes embargados al ejecutado. Por lo tanto, el objetivo o fin que se persigue a través de la tercería de mejor derecho estriba en la obtención, por parte de quien acciona, de la satisfacción de su derecho de crédito con preferencia al del ejecutante. (Camacho, 2021)

La tercería preferente de pago resulta de gran trascendencia no solo a efectos teóricos, sino fundamentalmente porque, respecto de lo que sí sea objeto de la tercería, la sentencia que la resuelva tendrá eficacia de cosa juzgada, quedando imprejuzgadas cualesquiera otras acciones sobre cuestiones ajenas a aquella, es conveniente distinguir entre el objeto de la tercería y el del proceso de ejecución en el que aquella incide. Pues bien, el objeto propio de las tercerías de mejor derecho es necesariamente limitado, circunscrito únicamente a si el crédito del tercerista es o no preferente al acreedor ejecutante según las normas sustantivas correspondientes: por ello, se limita exclusivamente al establecimiento de la preferencia de un crédito. (Caycho, 2022)

La tercería preferente de pago tiene por objeto concretizar exclusivamente sobre la declaración de preferencia de un crédito respecto de otro que ha dado lugar a un específico proceso de ejecución, por el cual se delimita a través del establecimiento de una preferencia para el pago engendrada en el marco de una ejecución singular por concurrir dos o más créditos con el propósito de hacerse efectivos sobre los bienes afectos a la ejecución. (Abanto, 2021)

La naturaleza jurídica de la tercería de derecho preferente de pago es una institución jurídica que no puede reducirse o encorsetarse en un único concepto de entre los que doctrinalmente se han ido elaborando a lo largo de los años: ello hace de este instrumento procesal un instituto jurídico del todo sui generis; desde un punto de vista funcional, la tercería de mejor derecho constituye un incidente o incidencia respecto de un proceso de ejecución en curso; es decir, el carácter incidental de la tercería de mejor derecho es un elemento definitorio de su actual configuración, porque la preexistencia del proceso de ejecución, ya sea de carácter judicial o

administrativo, condiciona la viabilidad misma de la tercería, el hecho de que el proceso aparezca como presupuesto necesario para la efectividad de la pretensión que se ejercita a través de la tercería indica que ésta no puede configurarse como un proceso de carácter independiente al de ejecución. (Lecca, 2019)

La tercería preferente de pago no es un incidente interno de la ejecución sino un proceso que incide sobre la ejecución en cuanto de su solución depende la suerte de su último acto; los requisitos de procedencia de la tercería de derecho preferente de pago, en cuanto a la necesaria existencia de un proceso de ejecución para la viabilidad de la tercería, cosa que para el nacimiento de la tercería es necesaria la previa existencia de un proceso de ejecución incoado por un acreedor contra su deudor, proceso de ejecución que puede ser de carácter judicial o de carácter administrativo. (Garrido, 2021)

#### **2.1.1.1 Competencia de la tercería preferente de pago.**

La tercería conforme al artículo 534 del Código Procesal, de propiedad o de derecho preferente, solo puede fundarse, respectivamente, en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes, entendiéndose en ambos casos con el demandante y el demandado. Excepcionalmente puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a dicha afectación; la parte activa de este proceso es el tercerista, la persona cuyo bien está siendo afectado por medida cautelar o para la ejecución, o quien tiene un derecho preferente de pago. A su vez, la parte pasiva está conformada por el demandante (el acreedor) y el demandado (sobre quien se interpone la medida cautelar o la ejecución), conformando una parte pasiva compleja, es decir, un litisconsorcio pasivo

necesario. Cabe señalar que la tercería de propiedad se entiende sobre cualquier bien, ya sea mueble o inmueble, siempre que se cumpla con acreditar dicha propiedad, por lo menos, con documento público o privado de fecha cierta; y el bien esté siendo ejecutado o afectado mediante medida cautelar. (Ledesma, 2021)

La tercería de propiedad, tercería de dominio o de propiedad propiamente no es un proceso definitorio del dominio con el efecto secundario del alzamiento del embargo del bien objeto de la tercería, sino más bien se la entiende como un incidente de la ejecución, encaminado directamente a decidir si procede la desafección o el mantenimiento del embargo; ergo, se fundamenta en el dominio o titularidad de los bienes embargados y persigue solo el levantamiento de la traba sobre ellos, debiendo el tercerista acreditar su derecho de propiedad, es decir, el tercerista es aquel que solicita el levantamiento del embargo sobre su bien que se ha visto afectado en cumplimiento de una obligación ajena. Al corresponderle la obligación a persona distinta del tercerista, este no debe ver su derecho de propiedad afectado con la medida del embargo. (Mendieta, 2021)

La competencia de la tercería de derecho preferente, determina la tercería de prelación o de mejor derecho y de preferencia para el pago es la oposición formulada por un tercero que adviene al proceso de ejecución, que, aduciendo, la calidad de acreedor del ejecutado, reclama mejor derecho para pagarse con el producto de la subasta, pidiendo que se le pague preferentemente con el producto de la realización de los bienes embargados a instancia del ejecutante; en otras palabras, el tercerista, en un proceso de ejecución en donde es acreedor, solicita que su crédito se vea satisfecho antes que el de otros acreedores del mismo deudor por tener un mejor derecho. (Tantaleán, 2022)

### **2.1.1.2 Acreedor con garantía hipotecaria.**

El acreedor con garantía hipotecaria, por el cual quien toma la decisión de adquirir un inmueble solicita un crédito hipotecario para poder realizar la compra y tener opciones de pago, generalmente las personas recurren a instituciones bancarias, aseguradoras u otras entidades legales que ofrecen hipotecas, y quienes brindan el préstamo para adquirir el inmueble, se les conoce como acreedores hipotecarios y, las personas que lo solicitan se convierten en deudores; un acreedor hipotecario es quien define los términos, plazos y montos que el deudor debe cumplir. Esta información debe presentarse en un documento legal y ser firmado por el acreedor y el deudor como prueba de conformidad. (Cuaresma, 2023).

El acreedor con garantía hipotecaria, por medio del cual los acreedores ofrecen garantías hipotecarias, y las personas que deciden adquirir un inmueble necesitan una hipoteca para poder comprar y pagar, recurriendo a menudo a instituciones bancarias y compañías hipotecarias, un seguro u otra entidad legal proporciona al acreedor hipotecario o al prestamista; la persona que compra la propiedad se llama acreedor hipotecario y la persona que reclama la hipoteca es el deudor; el acreedor hipotecario determina los términos, plazos y montos que debe cumplir el deudor, esta información se presenta en forma de documento legal y debe ser firmada por el acreedor y el deudor como prueba de cumplimiento. (Gonzales, 2021).

La hipoteca es un derecho real de garantía que se puede definir como la afectación de un bien inmueble en garantía de un crédito para la realización pública de su valor en caso de incumplimiento, en la hipoteca, a diferencia de la prenda, el deudor se mantiene con la posesión del bien y gracias a ello puede realizar los actos correspondientes para generar el capital con el que saldrá la deuda. Por ejemplo, el percibir los frutos que genere el inmueble; la hipoteca es indivisible, esto es, que cada parte del inmueble o inmuebles hipotecados garantizan la totalidad

del crédito, si el inmueble se fracciona, cada parte sigue garantizando la integridad del crédito, tiene un carácter accesorio, nace como garantía de un crédito. Por lo tanto, si el crédito es nulo, también lo es la hipoteca. Pero si la hipoteca es nula, no lo será el crédito dado que solo lo accesorio sigue la suerte de lo principal. (Benites, 2021).

### **2.1.1.3 Modificación normativa.**

#### 1. Iniciativa legislativa

- a) El presidente de la Republica
- b) Los Congresistas.
- c) El poder judicial
- d) Los organismos autónomos
- e) Los Gobiernos Regionales
- f) Los Gobiernos Locales
- g) Los colegios profesionales
- h) La ciudadanía (0.3% de la población electoral nacional, con firmas comprobadas ante el JNE)

Como fundamento normativo se tiene al artículo 107 de la Constitución Política (1993),

Artículo 76 inc. 3 del Reglamento del Congreso

¿Cuáles son los requisitos?

- Exposición de Motivos.
- Vigencia de la norma que se propone.
- Análisis del costo-beneficio.

- Formula Legal (dividida en títulos, capítulos, secciones y artículos). (Artículo 75° del Reglamento del Congreso).

## 2. Oficina de tramite documentario

- Recibe- Revisa- Registra - Enumera la proposición.

## 3. Oficialía mayor

-Expide decreto de envía que contiene; Fecha, numera proposición, nombre de la comisión y firma del oficial mayor. (Artículo 77° del Reglamento del Congreso)

## 4. Comisiones

30 días útiles para dictaminar a partir de la fecha de ingreso de la proposición. Se pronuncia: Dictamen Favorable, desfavorable (pasa al archivo), Rechazada de plano (pasa al archivo). Cuando se deriva una proposición a más de una Comisión, el orden en que aparezca en el decreto determina la importancia asignada a la Comisión en el conocimiento del asunto materia de la proposición de ley. Las Comisiones pueden presentar dictamen en conjunto o individualmente, según sea el caso.

Comisiones dictaminadoras Permanentes, Artículo 35 inc. a) del Reglamento del Congreso) y Artículo 77 del Reglamento del Congreso.

## 5. Consejo directivo

Determina la puesta en agenda del o los dictámenes. (Arts. 32° inc. f) y 77° del Reglamento del Congreso). Aprueba el tiempo de debate del o los dictámenes. (Artículo 30° inc. f) y 77° del

Reglamento del Congreso). Dispone la distribución de las copias del o los dictámenes con una anticipación de 24 horas a los miembros del Congreso en sus oficinas de trabajo. En caso de suma urgencia a criterio del presidente se dispone la entrega domiciliaria. (Artículo 77° del Reglamento del Congreso). Publicación de los dictámenes en el Portal del Congreso, o en la Gaceta del Congreso o en el Diario Oficial El Peruano. (Artículo 73° Inc. C) del Reglamento del Congreso).

## 6. Pleno

Debate el Dictamen.

Puede: Aprobar por mayoría simple, absoluta y calificada. Rechaza (pasa al archivo) (Artículo 78° del Reglamento del Congreso). Reenvío a comisión a través de una articulación especial: Cuestión Previa. (Artículo 78° del Reglamento del Congreso). Formar una Comisión Especial de Estudio. (Artículo 70° inc. d) del Reglamento del Congreso). Reconsideración. (Artículo 58° del Reglamento del Congreso)

(1) El Pleno podrá acordar a pedido de un Congresista o un Grupo Parlamentario y por mayoría simple de los presentes, la conformación de una Comisión de Redacción, conformada por tres (03) Congresistas propuestos por el presidente, a efecto que revisen la proposición aprobada.

(2) La proposición rechazada u otra que verse sobre idéntica materia podrá ser debatida en el siguiente período anual de sesiones. (1) y (2) Artículo 78° del Reglamento del Congreso

## 7. Oficina de relatoría y agenda

Elabora la autógrafa de la ley (*Artículo 78° del Reglamento del Congreso*)

## 8. Oficialía mayor

Revisa y certifica la autógrafa de la ley (*Artículo 38° inc. f) del Reglamento del Congreso*)

#### 9. Poder ejecutivo - promulgación y publicación

La autógrafa de la proposición de ley aprobada es enviada al presidente de la República para que la promulgue en un plazo de 15 días útiles. Si no tiene observaciones el presidente de la República promulga la ley ordenando su publicación. Si el presidente de la República tiene observaciones que hacer sobre el todo o una parte de la proposición aprobada, las presenta al Congreso en el mencionado término de 15 días útiles. (Artículos 79° y 80° del Reglamento del Congreso). Si vencido el plazo, el presidente de la República no promulga la proposición de ley enviada, la promulga el presidente del Congreso, o el de la Comisión Permanente, según corresponda. (Artículo 108° de la Constitución Política, 1993).

#### 10. Vigencia de la ley

La Ley es obligatoria desde el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "EL PERUANO", salvo disposición distinta de la misma ley que establezca un mayor período de "vacatio legis" en todo o en parte. (Artículo 109 de la Constitución: Vigencia y obligatoriedad de la Ley). (Artículo 80 del Reglamento del Congreso)

Concordancias: Constitución Política, artículos 94, 102 inc. 1, 103, 105, 107, 108 y 109.

### ***2.1.2 Tutela del acreedor hipotecario***

La tutela del acreedor hipotecario es aquel por el cual todo sujeto acreedor sea persona natural o jurídica debe ser protegida sus derechos por el Estado, asimismo, está facultado a exigirle al Estado que se le dé una respuesta a su pedido de tutela en el menor tiempo posible; consiste en la reafirmación de la tutela procesal efectiva como el acceso a la justicia y el debido proceso; son los derechos fundamentales y/o constitucionales que tiene todo sujeto de derecho acreedor, teniendo estos la situación jurídica de demandante o demandado según el caso y que al momento de recurrir al órgano jurisdiccional el juez en representación del Estado deba impartir la justicia que corresponde, con las garantías mínimas para todos los sujetos de derecho que hagan uso o requieran de la intervención del Estado para la solución de su conflicto de intereses o incertidumbre jurídica; utilizando para ello el proceso como instrumento de tutela del derecho sustancial de los mismos. (Ocampo, 2021)

La tutela del acreedor hipotecario es el derecho de toda persona denominada acreedor a que se le haga justicia; a que cuando pretenda algo de otra, esta pretensión sea atendida por un órgano jurisdiccional, a través de un proceso con unas garantías mínimas. (Samanéz, 2021)

La tutela del acreedor hipotecario no comprende necesariamente obtener una decisión judicial acorde con las pretensiones formuladas por el acreedor que lo solicita o peticiona, sino más bien la atribución que tiene el juez a dictar una resolución conforme a derecho y siempre que se cumplan los requisitos procesales mínimos para ello; es decir, este derecho supone obtener una decisión judicial sobre las pretensiones deducidas por el actor ante el órgano jurisdiccional respectivo, siempre que se utilicen las vías procesales adecuadas, pero no necesariamente tal decisión es la solicitada por el actor; ya que la misma puede ser favorable o desfavorable a las pretensiones ejercidas. (Rodríguez, 2019)

La tutela del acreedor hipotecario es aquel por el cual toda persona, como integrante de una sociedad, puede acceder a los órganos jurisdiccionales para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a que sea atendida a través de un proceso que le ofrezca las garantías mínimas para su efectiva realización. (Meneses, 2021)

La tutela del acreedor hipotecario concede a su titular el poder de exigir de los órganos que ostentan la potestad jurisdiccional el ejercicio de esta en forma eficaz y eficiente, para la defensa de sus derechos e intereses legítimos, esto supone, en primer lugar, el libre acceso a la jurisdicción, en segundo lugar, el ejercicio de ella a través de un proceso debido y, finalmente, el respeto a lo decidido con autoridad de cosa juzgada. (Tamayo, 2022)

La tutela del acreedor hipotecario como parte de la tutela procesal efectiva específicamente la tenemos regulada en nuestra legislación nacional vigente, en primer lugar, la Constitución (1993) en el Art. 139 inc. 3 donde establece que los principios y derechos de la función jurisdiccional. La observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional; en la legislación civil, toda persona tiene derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a un debido proceso; en la Ley Orgánica del Poder Judicial, establece que en el ejercicio y defensa de sus derechos, toda persona goza de la plena tutela jurisdiccional, con las garantías de un debido proceso. En la legislación internacional, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos en su Art. 14º inciso 1º y en la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en el inc. 1º del Art. 8º, respectivamente. Este derecho al proceso empezó a manifestarse hace más de siete siglos, configurado a la fecha una exitosa evolución histórica, algo así como un mega derecho que actualmente ha recibido el nombre de debido proceso legal, basta que un sujeto de derecho lo solicite o exija, para que el Estado se encuentre obligado a otorgarle tutela jurídica; se considera que este derecho lo tienen todos sólo

por el hecho de serlo y que lo titula para exigir al Estado haga efectiva su función jurisdiccional; pues, así lo regula nuestro ordenamiento jurídico vigente. Se señala que el derecho a la tutela del acreedor hipotecario, en tanto derecho público y subjetivo, tiene dos planos de existencia: esto es de potencia y acto; es decir, se puede ubicar el derecho a la tutela jurisdiccional antes y durante el proceso, respectivamente. (Arenas, 2022)

### **2.1.2.1 Derecho de defensa.**

El derecho de defensa está garantizado al demandado, al inculcado, y a otras partes durante el proceso penal; durante el proceso los órganos judiciales están obligados a asegurar a las partes la total ejercitación de los derechos procesales en las condiciones previstas por la ley y a administrar las pruebas necesarias para defensa; los órganos judiciales tienen la obligación de informar, inmediatamente y antes de audiencia del demandado o del inculcado, sobre el hecho por lo cual está investigado, la calificación jurídica del mismo y a asegurar la preparación y la ejercitación de la defensa; cualquier parte tiene el derecho a ser asistida por un defensor durante el juicio penal; entonces, los órganos judiciales tienen la obligación de informar al demandado o al inculcado, antes de tomarse la primera declaración, sobre el derecho a ser asistido por un defensor, consignado esto en el proceso-verbal de audición; en las condiciones y en los casos previstos por la ley, los órganos judiciales están obligadas a tomar medidas para asegurar la asistencia jurídica del demandado o del acusado, si esto no tiene defensor elegido. (Sevillano, 2021).

El derecho de defensa es un derecho humano por el que toda persona, durante un juicio o procedimiento administrativo, puede defenderse adecuadamente de cualquier alegato, acusación o prueba que se establezca en su contra. Es uno de los derechos que, a su vez, integran el derecho al debido proceso. Ejemplo: Si el acreedor hipotecario en el proceso no conoce sobre

los hechos de contradicción, se le viola su derecho a la defensa; la defensa y la asistencia jurídica son derechos inviolables en todo estado y grado del procedimiento del proceso. Toda persona tiene derecho a ser notificada de los cargos por los cuales se le demanda, de acceder a las pruebas y de disponer del tiempo y de los medios adecuados para ejercer su defensa. Serán nulas las pruebas obtenidas mediante violación del debido proceso. (Sevillano, 2021).

### **2.1.2.2 Tutela procesal efectiva.**

La tutela procesal efectiva consiste en aquel derecho que tiene toda persona como sujeto de derecho, de exigir al Estado provea a la sociedad de los requisitos o presupuestos materiales y jurídicos indispensables para solventar un proceso judicial en condiciones satisfactorias; asimismo, el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva durante el proceso, en cambio, contiene el haz de derechos esenciales que el Estado debe proveer a todo justiciable que participe en un proceso judicial. Finalmente, debemos indicar que últimamente no sólo existe o se puede hablar únicamente de la tutela jurisdiccional efectiva individual, sino que también se están reconociendo nuevos derechos, como son los Derechos Humanos de la tercera generación, entre los cuales tenemos: el Derecho al Desarrollo, a la Tranquilidad, a la Paz, del Medio Ambiente Equilibrado y Adecuado, al Patrimonio Cultural, etc. Siendo estos derechos de protección para toda la humanidad (difusos y colectivos) y como tales no pueden carecer de instrumentos jurídicos que aseguren su satisfacción, siendo que dichos derechos también merecen tutela jurídica efectiva, dada la importancia de los mismos para toda la humanidad. (Camargo, 2021).

## 2.2 Marco filosófico

Es pertinente realizar algunas reflexiones conforme a las corrientes filosóficas sobre la competencia de a la tercería preferente de pago.

El positivismo que se fundamenta en los hechos y la experiencia sobre la competencia de a la tercería preferente de pago, rechazando las ideas abstractas; los hechos para su validez deben ser comprobados científicamente como resultados de la experiencia; en ese sentido, el derecho positivo entendida como el conjunto de normas jurídicas escritas, que han cumplido con los requisitos formales necesarios para efectuarse la creación de las leyes conforme a lo establecido en la Constitución, las leyes, los decretos, reglamentos o acuerdos establecidos para regular las conductas y acciones de los ciudadanos, organismos públicos y privados, que forman parte del derecho positivo. La Constitución Política de un país, en su mayoría, establece como órgano competente para la elaboración de las leyes al Poder Legislativo, ya sea este el congreso, el parlamento o la asamblea nacional. Detallar en esa línea que el derecho positivo nace de la costumbre cuando es elevado a un ordenamiento jurídicos conforme a la ruta legislativa, procedimiento que es realizada en el Congreso de la República y el Poder Ejecutivo, bajo la presentación del proyecto de Ley de conformidad al artículo 107 de la Constitución Política del Estado.

Cabe destacar que el derecho positivo se basa en el iuspositivismo, corriente filosófica y jurídica que toma en cuenta las necesidades a partir de la cuales los seres humanos proponen, formulan y establecen una serie de normas o leyes a fin de garantizar la convivencia y el bienestar social. En este sentido, se trata de leyes hechas por los ciudadanos y que responden a un conjunto de necesidades, variantes en el tiempo, las cuales son aprobadas y reguladas por el Estado a través de diversos órganos públicos. La teoría del normativismo planteada y defendida por el teórico del

derecho Hans Kelsen en el siglo XX se trata de organizar el derecho según una jerarquía de normas, dando mayor importancia a la constitución nacional, ya que a partir de ésta se organiza el Estado, se establecen sus funciones y límites; en base a esto, los ciudadanos acuerdan cómo quieren regir sus vidas, definen cómo estará organizado el Estado y pasa de ser un Poder Constituyente de los ciudadanos al Poder Constituido del Estado, porque ya está formado y establecido quedando plasmado en la constitución nacional todo lo acordado.

También hay autores que explican que el derecho positivo es un derecho dado por el Estado una vez que es constituido y delego al Poder Legislativo la función de la creación de las leyes, previo cumplimiento de los deberes de forma y de fondo para la creación de estas. Por lo tanto, la ley debe de ser entendida como derecho positivo, producto de esa función del Estado de legislar, que fue dada por todos los ciudadanos al momento de pactar las normas que regirán la convivencia de todos y cada uno de los ciudadanos de un país. (Kelsen, 1982, p. 45).

El ius naturalismo son derechos propios del ser humano, totalmente intrínsecos a la naturaleza humana, relacionados al derecho natural y al derecho universal; el derecho natural es aquella corriente de orden filosófica-jurídica que defiende la existencia de un derecho anterior a cualquier norma jurídica positiva, estrictamente racionada a la conducta del hombre, la moral y las buenas costumbre sin la participación de un ordenamiento jurídico, a pesa que el hombre hoy en día requiere de una norma jurídica positiva, aun así, sigue imperando el control social a través del derecho natural por medido de la ética y la buena conducta, donde día a día se lucha para alcanzar la justicia y el bien común; es importante entender que el derecho natural no es como ius naturalismo que solo dependía en los tiempos antiguos del determinismos, de la divinidad, en la actualidad el derecho natural es el estudio de la ética y la conducta humana, el control social se realiza por medio de la de la conducta, por lo cual la el uso de la fuerza no debe ser sancionado

por ser una forma de control social mediante la implementación de métodos y técnicas de control de la conducta, implementando políticas preventivas sin violentar los derechos fundamentales de los seres humanos.

El derecho natural es una doctrina ética y jurídica que defiende dicha existencia de los derechos del hombre fundados o determinados en la naturaleza humana, que estos son anteriores y superiores al derecho positivo, es decir, que la vida humana, por ejemplo, así como la libertad, son derechos previos y anteriores a cualquier ley positiva, por lo cual dicho derecho positivo debe respetarlos y defenderlos siempre, por su condición de derechos fundamentales. Es por ello que varios filósofos, doctrinarios y estudiosos del derecho explican y defienden que la validez de una ley depende de su justicia, ya que una ley injusta que atente contra los derechos fundamentales del ser humano no puede ser válida, con lo cual su aplicación quedaría en desuso, porque una ley injusta va en contra de cualquier precepto y concepto del Estado de Derecho que deben gozar los ciudadanos de cualquier territorio.

Es por esto que el filósofo John Lock dice: “sería legítimo resistirse a la autoridad cuando intenta imponer el cumplimiento de una ley injusta o aquella ley que no sea compatible con la ley natural”, por ejemplo: la actuación de los nazis que realizaron atrocidades permitidas por la ley y por el derecho positivo en vigor, lo cual no quiere decir que hayan sido leyes justas, por el contrario eran violatorias de los derechos fundamentales de las personas, lo cual en la actualidad cualquier militar, policía o hasta los propios ciudadanos deben resistirse al cumplimiento de una norma violatoria de los derechos humanos de las personas. (Crocio, 1645)

El empirismo, se sustenta en la experiencia desde ya como origen de todo tipo de conocimiento, por ello, cuando se dilucida sobre la falta de competencia de a la tercera preferente de pago que hace referencia a la experiencia natural como la afectación a la tutela del acreedor

hipotecario y la justificación conservadora o comunitarista de Burke, hasta las justificaciones kantianas en base a principios morales abstractos, pasando por las justificaciones consensualistas o contractualistas, las teorías disponibles recorren todo el espectro de la filosofía moral. En el resto de esta sección se refieren a algunas cuestiones centrales planteadas en los intentos por dar una justificación teórica del feminicidio como consecuencia del uso de la fuerza que afecta a los derechos fundamentales de la personas, principalmente a la libertad; porque como ya se ha explicado líneas arriba, los derechos fundamentales son todo el conjunto de principios que buscan configurar una existencia digna para todas las personas y su ejercicio o reconocimiento no dependen de las particularidades de cada una de ellas solo por su condición humana. (Buitrón, 2017).

### **2.3 Marco conceptual**

**Acreedor con garantía hipotecaria.** Por el cual el acreedor con garantía hipotecaria, por el cual quien toma la decisión de adquirir un inmueble solicita un crédito hipotecario para poder realizar la compra y tener opciones de pago.

**Competencia.** La competencia es la facultad que cada juez o magistrado de una rama jurisdiccional ejercer la jurisdicción en determinados asuntos y dentro de cierto territorio.

**Derecho preferente de pago.** Llamada de prelación o mejor derecho, es aquella que tiene por finalidad reclamar el pago preferencial de una acreencia, una vez realizados los bienes que fueron objeto de medida cautelar.

**Derecho de defensa.** Es un derecho fundamental reconocido constitucionalmente y en los textos de derechos humanos, el cual debe salvaguardarse en cualquier sociedad.

**Derechos reales de garantía.** Por el cual se otorgan a su titular un poder real sobre una cosa ajena, como garantía del cumplimiento de una obligación, de tal forma que si ésta se incumple, puede el acreedor solicitar la venta en pública subasta de la cosa gravada y cobrarse la deuda con el importe obtenido.

**Tercería preferente de pago.** Es aquella acción que la ley pone a disposición del acreedor preferente a quien ha incoado un proceso de ejecución frente al deudor común, mediante la cual aquél puede solicitar y obtener del órgano ejecutor que, previa declaración de la preferencia de su crédito, las cantidades obtenidas en la ejecución se destinen al pago de éste, con preferencia al del acreedor ejecutante. (Fuentes, 2022)

**Tutela.** Consiste en aquel derecho que tiene toda persona como sujeto de derecho, de exigir al Estado provea a la sociedad de los requisitos o presupuestos materiales y jurídicos indispensables para solventar un proceso judicial. (Congreso Constituyente Democrático, 1993).

**Tutela del acreedor hipotecario.** Es aquel por el cual toda persona, como integrante de una sociedad, puede acceder a los órganos jurisdiccionales para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses, con sujeción a que sea atendida a través de un proceso que le ofrezca las garantías mínimas para su efectiva realización. (Meneses, 2021)

**Tutela procesal efectiva.** Es el derecho de toda persona donde se le haga justicia; cuando pretenda algo de otra, está pretensión sea atendida por un órgano jurisdiccional, a través de un proceso con garantías mínimas.

**Tercería de propiedad.** No es un proceso definitorio del dominio con el efecto secundario del alzamiento del embargo del bien objeto de la tercería, sino más bien se la entiende como un incidente de la ejecución

### III. MÉTODO

#### 3.1 Tipo de investigación

El tipo de investigación fue básico, denominado también pura, tiene como finalidad la obtención y recopilación de información sobre la competencia de la tercería preferente de pago para ir construyendo una base de conocimiento que se va agregando a la información previa existente; se caracteriza porque parte de un marco teórico y permanece en él, la finalidad radica en formular nuevas teorías o modificar las existentes, en incrementar los conocimientos científicos o filosóficos, pero sin contrastarlos con ningún aspecto práctico. (Hernández et al., 2014)

El enfoque de investigación fue cuantitativo, consistente en recolectar y analizar datos numéricos, siendo ideal para identificar tendencias y promedios, realizar predicciones, comprobar relaciones y obtener resultados generales de poblaciones grandes conforme a la estadística. (Carrasco & Gonzales, 2017)

El nivel fue explicativo, ciertamente es un método de investigación no experimental en el cual se explica las características de la competencia de la tercería preferente de pago y la tutela del acreedor hipotecario; asimismo, porque explica el nivel de correlación entre variables, es decir relaciona la causa y efecto; de modo que, la investigación de tipo básico, de alcance explicativo “es la asociación de variables mediante un patrón predecible para un grupo o población”, y en particular “tiene como finalidad conocer la relación o grado de asociación que exista entre dos o más conceptos, categorías o variables en un contexto en particular”. (Hernández & Mendoza, 2018)

El método fue el hipotético deductivo consistente en seguir un procedimiento o camino para realizar de la actividad una práctica científica, este método ha tenido varios pasos, la

formulación del problema, los objetivos, la creación de las hipótesis y los resultados correspondientes.

El diseño de investigación fue no experimental de corte transversal - causal; no experimental es porque nos permitió analizar el tema sin manipular deliberadamente las variables, es decir, no se manipulo, ni se sometió a prueba las variables de estudio, se observó los fenómenos en su ambiente natural para después analizarlos, también se observó situaciones ya existentes no provocadas intencionalmente por el investigador de manera sistemática y empírica. Transeccional o transversal fue porque la investigación se realizó en un momento determinado o en un tiempo único”. Causal porque se explicó la relación entre la variable independiente y la variable dependiente, causa y efecto. (Hernández & Mendoza, 2018).

### **3.2 Población y muestra**

#### **3.2.1 Población**

La población es el conjunto de elementos del cual se recaba información que serán sometidos a una medición determinada (Vivanco, 2005); en ese sentido, la población en estudio ha sido conformada por los acreedores hipotecarios, los abogados especialistas en derecho civil y comercial, los magistrados y especialistas legales de los juzgados civiles y comerciales de la Corte Superior de Justicia de Lima, que serían 308 personas.

**Tabla 1**

*Población de profesionales*

<b>Profesionales</b>	<b>N°</b>
Acreeedores hipotecarios	98
Abogados especialistas en derecho civil y comercial	112

Magistrados civiles y comerciales	53
Especialistas legales	45
<b>Total</b>	<b>308</b>

*Nota.* Portal de Transparencia del Poder Judicial, 2024.

### 3.2.2 Muestra

También conocida como población muestral, una muestra no es más que una parte de la población que sirve para representarla; la muestra debe obtenerse de la población que se desea estudiar; una muestra debe ser definida sobre la base de la población determinada, y las conclusiones que se obtengan de dicha muestra sólo podrán referirse a la población en referencia.

Para la muestra se aplicó el muestreo probabilístico aleatorio simple, con un margen de error del 10%; que son 74 muestras.

Formula de la muestra:

$$n = \frac{Z^2 pqN}{E^2 (N-1) + Z^2 pq}$$

Donde:

n: Tamaño de la muestra =?

N: Tamaño de la población = 308

Z: Nivel de confianza; para el 95%, z=1.96

E: Máximo error permisible, es decir un 10%= 0.1.

p: Proporción de la población que interesa medir = 0.5.

q: Proporción de la población que no interesa medir = 0.5.

Aplicación de la muestra:

$$n = \frac{Z^2 pqN}{E^2 (N-1) + Z^2 pq}$$

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (308)}{(0.1)^2 (308-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

$$n = 74$$

### 3.3 Operacionalización de variables

#### 3.3.1 Variables

##### Variable independiente

Tercería preferente de pago

##### Variable dependiente

Tutela del acreedor hipotecario

#### 3.3.2 Definición de variables

##### Definición nominal

La tercería preferente de pago es aquella acción que la ley pone a disposición del acreedor preferente a quien ha incoado un proceso de ejecución frente al deudor común, con preferencia al del acreedor ejecutante. (Fuentes, 2022).

La tutela del acreedor hipotecario es aquel por el cual toda persona, como integrante de una sociedad, puede acceder a los órganos jurisdiccionales para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses. (Meneses, 2021)

**Definición operacional.** La variable ha sido medidas bajo 6 dimensiones y 12 indicadores, analizadas mediante el uso de la escala de Likert con 5 niveles de respuesta: Totalmente de acuerdo, de acuerdo, Ni de acuerdo ni en desacuerdo, en desacuerdo y totalmente en desacuerdo.

**Tabla 2***Matriz de operacionalización de variables*

VARIABLE (S)	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	MEDIDA
<b>Variable independiente:</b>  Tercería preferente de pago	La tercería preferente de pago es aquella acción que la ley pone a disposición del acreedor preferente a quien ha incoado un proceso de ejecución frente al deudor común, con preferencia al del acreedor ejecutante. (Fuentes, 2022)	La escala ordinal es un nivel de la escala de medición que otorga la clasificación y orden de datos estadísticos, para lo cual se utilizó la escala de Likert. La variable Tercería preferente de pago tiene 3 dimensiones y 6 indicadores.	Competencia de la tercería preferente de pago	1.Nivel de respeto a la tutela del acreedor hipotecario 2.Nivel de protección idónea al acreedor hipotecario	1 2	Ordinal: Escala de Likert
			Acreeedor con garantía hipotecaria	1.Grado de respeto al derecho de defensa 2.Grado de respeto a la igualdad sustancia en el proeso.	3 4	
			Modificación normativa	1.Establecer la competencia de naturaleza extrajudicial 2.Nivel de iniciativa legislativa	5 6	
			Mecanismo de protección idónea	1.Grado de competencia 2.Grado de protección de sus derechos	8 9	
			Derecho de defensa	1.Grado de defensa al tercerista acreedor hipotecario 2.Nivel de tutela de sus intereses	10	
			Tutela procesal efectiva	1.Nivel de acceso a la justicia 2. Nivel de protección jurídica del acreedor hipotecario	11 12 13	
<b>Variable dependiente:</b>  Tutela del acreedor hipotecario	La tutela del acreedor hipotecario es aquel por el cual toda persona, como integrante de una sociedad, puede acceder a los órganos jurisdiccionales para el ejercicio o defensa de sus derechos o intereses. (Meneses, 2021)	La escala ordinal es un nivel de la escala de medición que otorga la clasificación y orden de datos estadísticos, para lo cual se utilizó la escala de Likert. La variable Tutela del acreedor hipotecario tiene 3 dimensiones y 6 indicadores.				Ordinal: Escala de Likert

Fuente: Elaboración propia

### 3.4 instrumentos de investigación

#### 3.4.1 Técnicas de investigación

La técnica fue la encuesta que ha sido utilizada para recolectar los datos de los profesionales de la población.

#### 3.4.2 Instrumentos de investigación

El instrumento es aquel recurso que utiliza el investigador para registrar información o datos sobre las variables que tiene en mente” (Hernández & Mendoza, 2018). Para la presente investigación el instrumento utilizado fue el cuestionario de encuesta.

### 3.5 Procedimientos

#### 3.5.1 Validez

Para la validación de los instrumentos se acudió al juicio de expertos con la finalidad de obtener la confiabilidad de los procedimientos de recolección de datos.

**Tabla 3**

*Juicio de expertos*

N°	Expertos	Pertinencia	Aplicabilidad	Valoración
1	Dr. Charlie Carrasco Salazar	Suficiente	Aplicable	90%
2	Dr. Juan Ruvi Gave Maldonado	Suficiente	Aplicable	90%
4	Dr. Víctor Oswaldo Mancilla Siancas	Suficiente	Aplicable	90%
Promedio de validación				90%

*Nota.* En la tabla se puede observar que los expertos indicaron que el instrumento es el idóneo, por tanto, es aplicable para medir lo necesario y relevante de acuerdo a los fines de la investigación.

### 3.5.2 Confiabilidad

Para la confiabilidad del instrumento se utilizará el estadístico alfa de Cronbach, el que permitirá cuantificar el nivel de fiabilidad de una escala de medición. El valor de alfa de Cronbach debe ser cercano a la unidad para que nos permita asegurar que estamos efectuando mediciones estables y consistentes.

**Tabla 4**

*Escala de medición de confiabilidad*

Tabla de medición de confiabilidad	
Índices Alfa de Cronbach	Interpretación
0.80 a 1.00	Muy buena confiabilidad
0.60 a 0.80	Buena confiabilidad
0.40 a 0.60	Moderada confiabilidad
0.20 a 0.40	Escasa confiabilidad
0.00 a 0.20	Ínfima confiabilidad

*Nota.* Carrasco (2023)

**Tabla 5**

*Resumen de procesamiento de casos*

		N	%
Casos	Válido	74	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	,0
	Total	74	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

*Nota.* Coeficiente de Alfa de Cronbach en SPSS

**Tabla 6***Estadística de fiabilidad*

<i>Alfa de Cronbach</i>	N de elementos
,942	12

*Nota.* Resultado SPSS

**Tabla 7***Estadística del total de elementos Alfa de Cronbach*

	Media de escala si se elimina el elemento	Varianza de la escala si se elimina el elemento	Correlación elemento-total corregida	Alfa de Cronbach si se elimina el elemento
Pregunta 1	47,222	145,232	,842	,943
Pregunta 2	46,192	165,332	,754	,941
Pregunta 3	47,023	155,262	,725	,942
Pregunta 4	46,984	145,532	,624	,942
Pregunta 5	46,564	149,232	,612	,944
Pregunta 6	46,544	146,232	,628	,941
Pregunta 7	47,222	145,232	,842	,941
Pregunta 8	46,192	165,332	,754	,942
Pregunta 9	47,023	155,262	,725	,942
Pregunta 10	46,984	145,532	,624	,943
Pregunta 11	46,564	149,232	,612	,943
Pregunta 12	46,544	146,232	,628	,942

*Nota.* Nuestro Alfa de Cronbach muy buena conforme a la tabla de medición ,942.

**3.6. Análisis de datos**

En relación a la contrastación de hipótesis, ha sido realizado mediante una operación matemática, bajo la utilización del software SPSS: Chi-cuadrado. Análisis de resultados, se ha

utilizado el software el SPSS: Análisis estadísticos descriptivos de frecuencias. Análisis documental o literario, nos permitió conocer, comprender, analizar e interpretar cada una de las normas, revistas, textos, libros, artículos de internet y otras fuentes de información. Indagación, facilitó dispone de datos cuantitativos de cierto nivel de razonabilidad. Conciliación de datos, se aplicó para enlazar los datos. Tabulación de cuadros con cantidades y porcentajes, se aplicó para presentar la información en cuadros con columnas de cantidades y porcentajes del SPSS. Comprensión de gráficos, se utilizó para presentar la información en forma de gráficos; y se efectuó la interpretación de gráficos del SPSS.

### **3.7 Consideraciones éticas**

La investigación ha estado sujeta a los lineamientos éticos básicos de objetividad, honestidad, respeto de los derechos de terceros, relaciones de igualdad; y no se recurrió al plagio de otros autores de investigación. El investigador asume los principios éticos desde el inicio, durante y después de la investigación; se ha cumplido el principio de reserva, de respeto, a la dignidad y el derecho a la intimidad.

## IV. RESULTADOS

### 4.1 Contratación de hipótesis

Se utilizó el análisis estadístico Chi-cuadrado (Análisis inferencial) y coeficiente V de Cramer para relacionar las variables indicando la magnitud.

#### 4.1.1 Prueba de hipótesis general

##### 4.1.1.1 Hipótesis estadísticas.

*Hipótesis nula (Ho):* La competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial no influye de manera significativa en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023

*Hipótesis alterna (H1):* La competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial influye de manera significativa en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023

**Tabla 8**

*Tabla cruzada Tercería preferente de pago \*Tutela del acreedor hipotecario*

			Tutela del acreedor hipotecario			
			Totalmente en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	Total
Tercería preferente de pago	Totalmente en desacuerdo	Recuento	4	0	0	4
		Recuento esperado	,2	,4	3,4	4,0
		% del total	4,5%	0,0%	0,0%	4,5%
	De acuerdo	Recuento	0	9	0	9
		Recuento esperado	,4	,9	7,7	9,0
		% del total	0,0%	10,1%	0,0%	10,1%
	Totalmente de acuerdo	Recuento	0	0	76	76
		Recuento esperado	3,4	7,7	64,9	74,0
		% del total	0,0%	0,0%	85,4%	85,4%
Total	Recuento	4	9	61	74	
	Recuento esperado	4,0	9,0	61,0	74,0	
	% del total	4,5%	10,1%	85,4%	100,0%	

*Nota: Elaboración propia.*

**Tabla 9*****Pruebas de chi-cuadrado***

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	7,439 <sup>a</sup>	1	,006		
Corrección de continuidad <sup>b</sup>	6,208	1	,013		
Razón de verosimilitud	7,586	1	,006		
Prueba exacta de Fisher				,009	,006
Asociación lineal por lineal	7,337	1	,007		
N de casos válidos	74				

a. 0 casillas (0,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 15,78.

b. Sólo se ha calculado para una tabla 2x2

*Nota: Elaboración propia.*

**Tabla 10*****Medidas simétricas***

		Valor	Significación aproximada
Nominal por Nominal	Phi	,319	,006
	V de Cramer	,319	,006
N de casos válidos		74	

*Nota:* Según la tabla del Chi-cuadrado, observamos que la significación asintótica (bilateral) es de  $0.006 < \alpha < 0.05$  entonces rechazamos la hipótesis nula y aceptamos la hipótesis alternativa, es decir, La competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial influye de manera significativa en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023. El coeficiente V de Cramer = 319 ello nos indica que existe una muy alta relación entre las variables.

***4.1.2 Prueba de hipótesis específica 1******4.1.2.1 Hipótesis estadísticas.***

*Hipótesis nula (H<sub>0</sub>):* La competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva produce efectos negativos cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

*Hipótesis alterna (H1):* La competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva produce efectos positivos cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

**Tabla 11**

*Tabla cruzada Competencia de la tercería preferente de pago \*Tutela del acreedor hipotecario*

			Tutela del acreedor hipotecario			Total
			Totalmente en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
Competencia de la tercería preferente de pago	Totalmente en desacuerdo	Recuento	4	0	0	4
		Recuento esperado	,2	,4	3,4	4,0
		% del total	4,5%	0,0%	0,0%	4,5%
	De acuerdo	Recuento	0	9	0	9
		Recuento esperado	,4	,9	7,7	9,0
		% del total	0,0%	10,1%	0,0%	10,1%
	Totalmente de acuerdo	Recuento	0	0	76	76
		Recuento esperado	3,4	7,7	64,9	76,0
		% del total	0,0%	0,0%	85,4%	85,4%
Total	Recuento	4	9	61	74	
	Recuento esperado	4,0	9,0	61,0	74,0	
	% del total	4,5%	10,1%	85,4%	100,0%	

*Nota: Elaboración propia.*

**Tabla 12**

*Pruebas de chi-cuadrado*

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)	Significación exacta (bilateral)	Significación exacta (unilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	7,439 <sup>a</sup>	1	,003		
Corrección de continuidad <sup>b</sup>	6,208	1	,013		
Razón de verosimilitud	7,586	1	,006		
Prueba exacta de Fisher				,006	,003
Asociación lineal por lineal	7,337	1	,007		
N de casos válidos	74				

a. 0 casillas (0,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 15,78.

b. Sólo se ha calculado para una tabla 2x2

*Nota: Elaboración propia.*

**Tabla 13*****Medidas simétricas***

		Valor	Significación aproximada
Nominal por Nominal	Phi	,544	,003
	V de Cramer	,544	,000
N de casos válidos		74	

*Nota.* Como  $p=003 < a 0.05$  rechazamos la hipótesis nula y aceptamos la hipótesis alternativa, es decir, La competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva produce efectos positivos cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

**4.1.3 Prueba de hipótesis específica 2****4.1.3.1 Hipótesis estadísticas.**

*Hipótesis nula (H<sub>0</sub>):* La competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece de manera negativa en el respeto al derecho de defensa en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

*Hipótesis alterna (H<sub>1</sub>):* La competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece de manera positiva en el respeto al derecho de defensa en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

**Tabla 14**

*Tabla cruzada Acreedor con garantía hipotecaria \*Tutela del acreedor hipotecario*

			Tutela del acreedor hipotecario			Total
			Totalmente en desacuerdo	De acuerdo	Totalmente de acuerdo	
Acreedor con garantía hipotecaria	Totalmente en desacuerdo	Recuento	4	0	0	4
		Recuento esperado	,2	,4	3,4	4,0
		% del total	4,5%	0,0%	0,0%	4,5%
	De acuerdo	Recuento	0	9	0	9
		Recuento esperado	,4	,9	7,7	9,0
		% del total	0,0%	10,1%	0,0%	10,1%
	Totalmente de acuerdo	Recuento	0	0	76	76
		Recuento esperado	3,4	7,7	64,9	76,0
		% del total	0,0%	0,0%	85,4%	85,4%
		Recuento	4	9	61	74
Total	Recuento esperado	4,0	9,0	61,0	74,0	
	% del total	4,5%	10,1%	85,4%	100,0%	

*Nota: Elaboración propia.*

**Tabla 15**

***Pruebas de chi-cuadrado***

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	178,000 <sup>a</sup>	4	,000
Razón de verosimilitud	90,065	4	,000
Asociación lineal por lineal	88,000	1	,000
N de casos válidos	74		

a. 6 casillas (66,7%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,18.

*Nota: Elaboración propia.*

**Tabla 16*****Medidas simétricas***

		Valor	Significación aproximada
Nominal por Nominal	Phi	1,414	,000
	V de Cramer	1,000	,000
N de casos válidos		73	

*Nota.* Como  $p=000 < a 0.05$  rechazamos la hipótesis nula y aceptamos la hipótesis alternativa, es decir, La competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece de manera positiva en el respeto al derecho de defensa en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

**4.1.4 Prueba de hipótesis específica 3****4.1.4.1 Hipótesis estadísticas.**

*Hipótesis nula (H<sub>0</sub>):* La modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria no influye de manera significativa en la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

*Hipótesis alterna (H<sub>1</sub>):* La modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria influye de manera significativa en la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

**Tabla 17**

*Tabla cruzada Modificación normativa \*Tutela del acreedor hipotecario*

		Tutela del acreedor hipotecario		Total	
		Totalmente en desacuerdo	De acuerdo		
Modificación normativa	Totalmente en desacuerdo	Recuento	0	9	9
		Recuento esperado	5,1	3,9	9,0
		% del total	0,0%	10,1%	10,1%
	De acuerdo	Recuento	49	28	77
		Recuento esperado	43,3	33,7	77,0
		% del total	55,1%	31,5%	86,5%
	Totalmente de acuerdo	Recuento	1	2	3
		Recuento esperado	1,7	1,3	3,0
		% del total	1,1%	2,2%	3,4%
	Total	Recuento	50	61	74
Recuento esperado		50,0	61,0	74,0	
% del total		56,2%	43,8%	100,0%	

*Nota: Elaboración propia.*

**Tabla 18**

*Pruebas de chi-cuadrado*

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	13,914 <sup>a</sup>	2	,001
Razón de verosimilitud	17,254	2	,000
Asociación lineal por lineal	6,617	1	,010
N de casos válidos	74		

a. 3 casillas (50,0%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 1,31.

*Nota: Elaboración propia.*

**Tabla 19**

***Medidas simétricas***

		Valor	Significación aproximada
Nominal por Nominal	Phi	,395	,001
	V de Cramer	,395	,001
N de casos válidos		74	

*Nota.* Como  $p=001 < a 0.05$  rechazamos la hipótesis nula y aceptamos la hipótesis alternativa, es decir, La modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil a fin de establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria influye de manera significativa en la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

## **4.2 Análisis e interpretación de resultados**

### **Resultado 1**

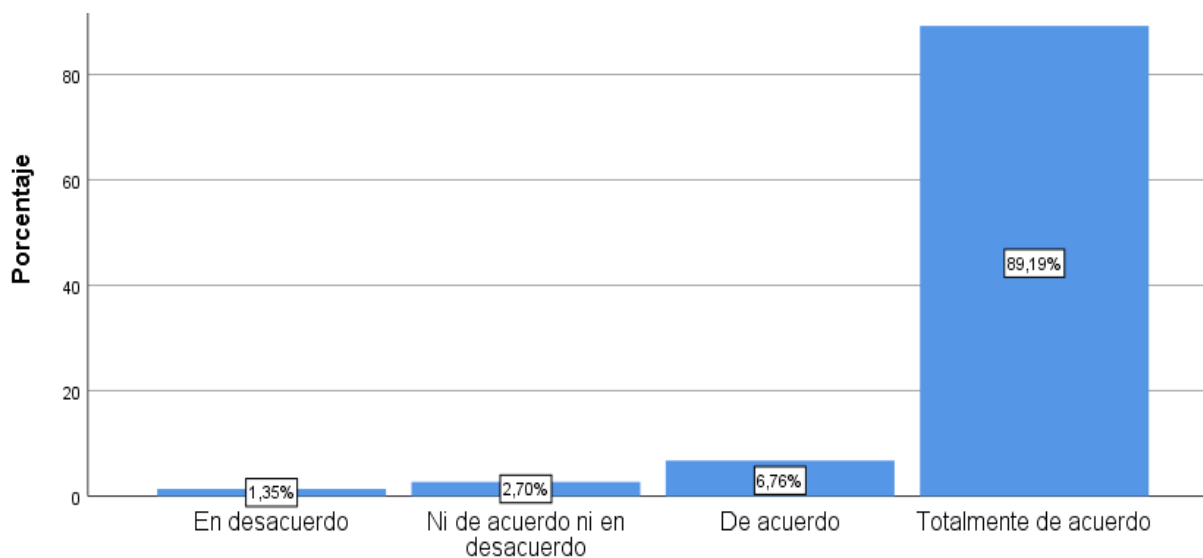
**Variable independiente:** Tercería preferente de pago

**Dimensión:** Competencia de la tercería preferente de pago

¿Estima usted que la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial permite el respeto a la tutela del acreedor hipotecario?

**Tabla 20***Opinión sobre la tercería preferente de pago*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	1	1,4	1,4	1,4
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	2	2,7	2,7	4,1
De acuerdo	5	6,8	6,8	10,8
Totalmente de acuerdo	66	89,2	89,2	100,0
Total	74	100,0	100,0	

**Figura 1***Porcentaje de opinión sobre la tercería preferente de pago*

*Nota.* Se puede verificar que el 89.2% de los encuestados han establecido que la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial permite el respeto a la tutela del acreedor hipotecario.

## Resultado 2

¿Estima usted que la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva produce efectos positivos cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo?

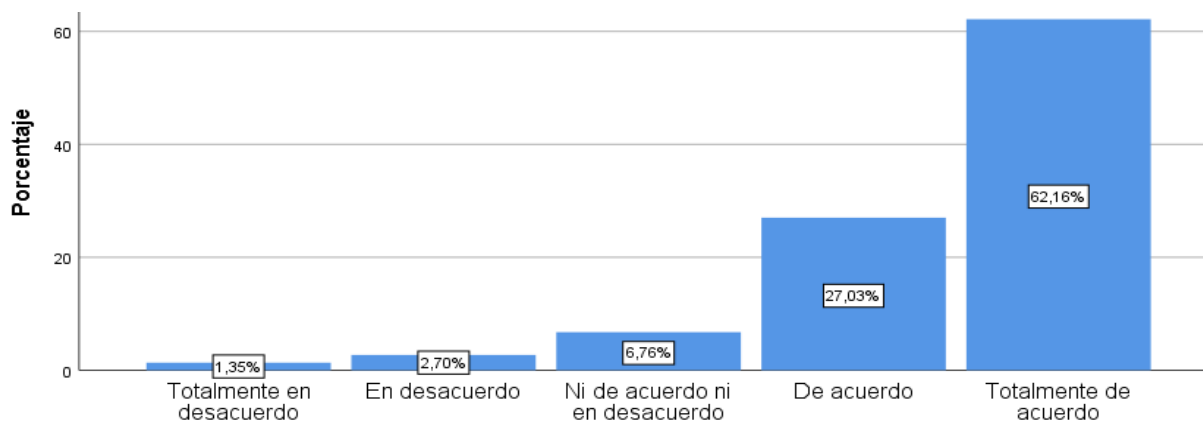
**Tabla 21**

*Opinión sobre la competencia de la tercería preferente de pago*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4	1,4
En desacuerdo	2	2,7	2,7	4,1
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	5	6,8	6,8	10,8
De acuerdo	20	27,0	27,0	37,8
Totalmente de acuerdo	46	62,2	62,2	100,0
Total	74	100,0	100,0	

**Figura 2**

*Porcentajes de opinión sobre la competencia de la tercería preferente de pago*



*Nota.* Se puede verificar que el 62.2% de los encuestados han establecido que la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva produce efectos positivos cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo.

### Resultado 3

**Variable independiente:** Tercería preferente de pago

**Dimensión:** Acreedor con garantía hipotecaria

¿Considera usted que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece al respeto del derecho de defensa?

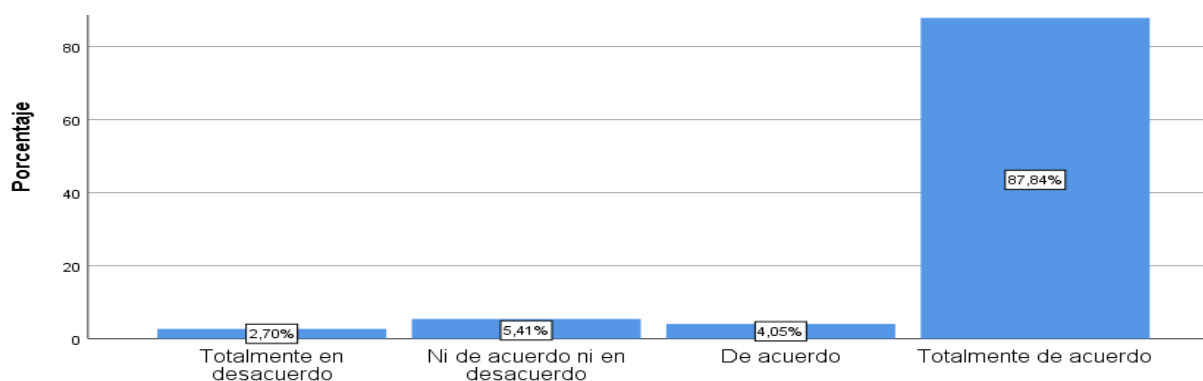
**Tabla 22**

*Opinión sobre el tercerista acreedor con garantía hipotecaria*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	2	2,7	2,7	2,7
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	5,4	5,4	8,1
De acuerdo	3	4,1	4,1	12,2
Totalmente de acuerdo	65	87,8	87,8	100,0
Total	74	100,0	100,0	

**Figura 3**

*Porcentaje de opinión sobre el tercerista acreedor con garantía hipotecaria*



*Nota.* Se puede verificar que el 87.8% de los encuestados han establecido que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece al respeto del derecho de defensa.

## Resultado 4

¿Considera usted que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece en el respeto a la igualdad sustancial en el proceso?

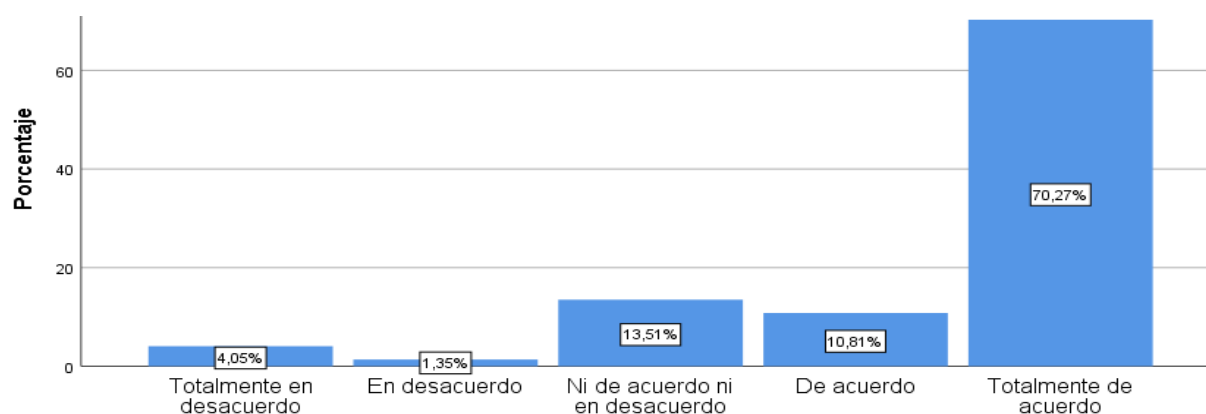
**Tabla 23**

*Opinión sobre el respeto a la igualdad sustancial en el proceso*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	3	4,1	4,1	4,1
En desacuerdo	1	1,4	1,4	5,4
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	10	13,5	13,5	18,9
De acuerdo	8	10,8	10,8	29,7
Totalmente de acuerdo	52	70,3	70,3	100,0
Total	74	100,0	100,0	

**Figura 4**

*Porcentaje de opinión sobre el respeto a la igualdad sustancial en el proceso*



*Nota.* Se puede verificar que el 70.3% de los encuestados han establecido que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece en el respeto a la igualdad sustancial en el proceso.

## Resultado 5

**Variable independiente:** Tercería preferente de pago

**Dimensión:** Modificación normativa procesal civil

¿Considera usted que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial incide en el respeto a la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario?

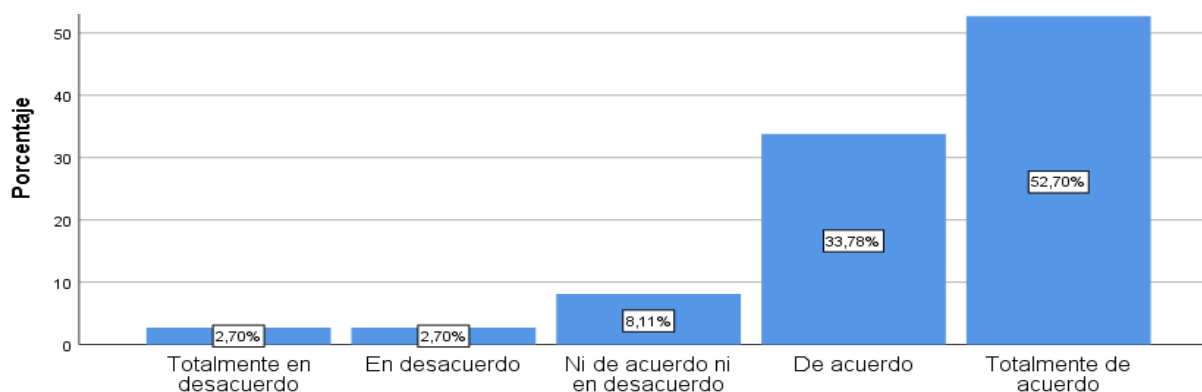
**Tabla 24**

*Opinión sobre la modificación normativa procesal civil*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	2	2,7	2,7	2,7
En desacuerdo	2	2,7	2,7	5,4
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	6	8,1	8,1	13,5
De acuerdo	25	33,8	33,8	47,3
Totalmente de acuerdo	39	52,7	52,7	100,0
Total	74	100,0	100,0	

**Figura 5**

*Porcentaje de opinión sobre la modificación normativa procesal civil*



*Nota.* Se puede verificar que el 52.7% de los encuestados han establecido que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial incide en el respeto a la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario.

## Resultado 6

¿Considera usted que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando el tercerista preferente de pago es acreedor con garantía permite requiere de una iniciativa legislativa?

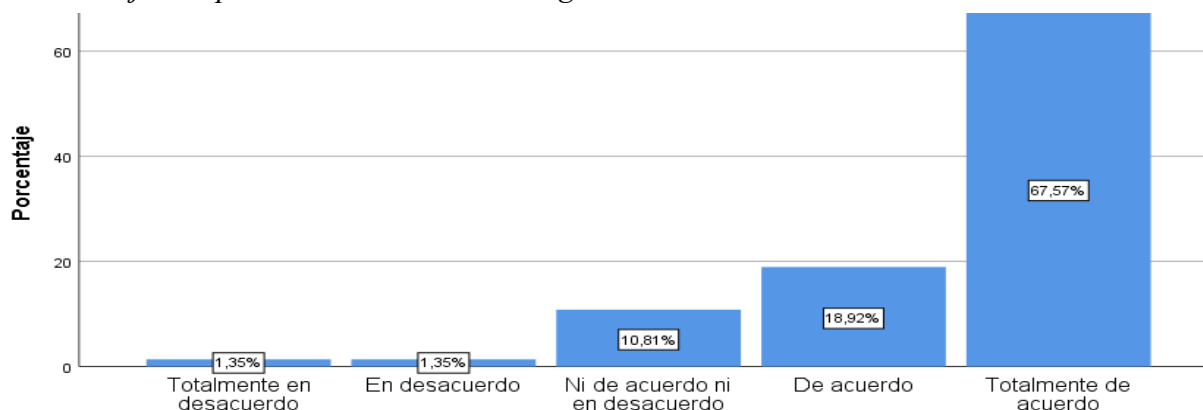
**Tabla 25**

*Opinión sobre la iniciativa legislativa*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4	1,4
En desacuerdo	1	1,4	1,4	2,7
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	8	10,8	10,8	13,5
De acuerdo	14	18,9	18,9	32,4
Totalmente de acuerdo	50	67,6	67,6	100,0
Total	74	100,0	100,0	

**Figura 6**

*Porcentaje de opinión sobre la iniciativa legislativa*



*Nota.* Se puede verificar que el 67.6% de los encuestados han establecido que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando el tercerista preferente de pago es acreedor con garantía permite requiere de una iniciativa legislativa.

## Resultado 7

**Variable independiente:** Tutela del acreedor hipotecario

**Dimensión:** Mecanismo de protección idónea

¿Estima usted que el mecanismo de protección idónea del acreedor hipotecario se efectiviza con la competencia de la tercería preferente de pago?

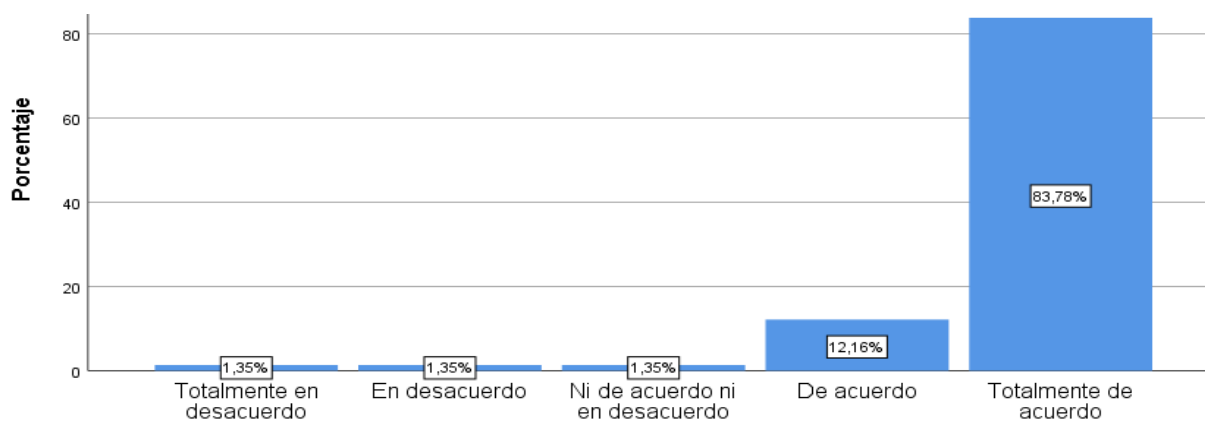
**Tabla 26**

*Opinión sobre los mecanismos de protección idónea*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4	1,4
En desacuerdo	1	1,4	1,4	2,7
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	1	1,4	1,4	4,1
De acuerdo	9	12,2	12,2	16,2
Totalmente de acuerdo	62	83,8	83,8	100,0
Total	74	100,0	100,0	

**Figura 7**

*Porcentaje de opinión sobre los mecanismos de protección idónea*



*Nota.* Se puede verificar que el 83.8% de los encuestados han establecido que el mecanismo de protección idónea del acreedor hipotecario se efectiviza con la competencia de la tercería preferente de pago.

## Resultado 8

¿Estima usted que el mecanismo de protección idónea del acreedor hipotecario se efectiviza con la protección de sus derechos e intereses?

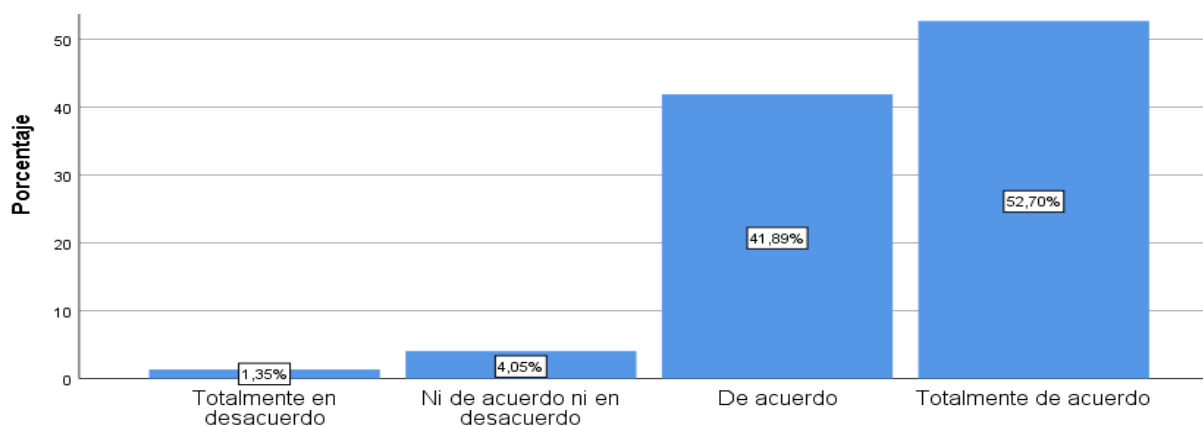
**Tabla 27**

*Opinión sobre la protección de sus derechos e intereses del acreedor hipotecario*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4	1,4
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	3	4,1	4,1	5,4
De acuerdo	31	41,9	41,9	47,3
Totalmente de acuerdo	39	52,7	52,7	100,0
Total	74	100,0	100,0	

**Figura 8**

*Porcentaje de opinión sobre la protección de sus derechos e intereses del acreedor hipotecario*



*Nota.* Se puede verificar que el 52.7% de los encuestados han establecido que el mecanismo de protección idónea del acreedor hipotecario se efectiviza con la protección de sus derechos e intereses.

## Resultado 9

**Variable independiente:** Tutela del acreedor hipotecario

**Dimensión:** Derecho de defensa

¿Considera usted que el derecho de defensa permite el respeto al derecho de defensa del tercerista acreedor hipotecario?

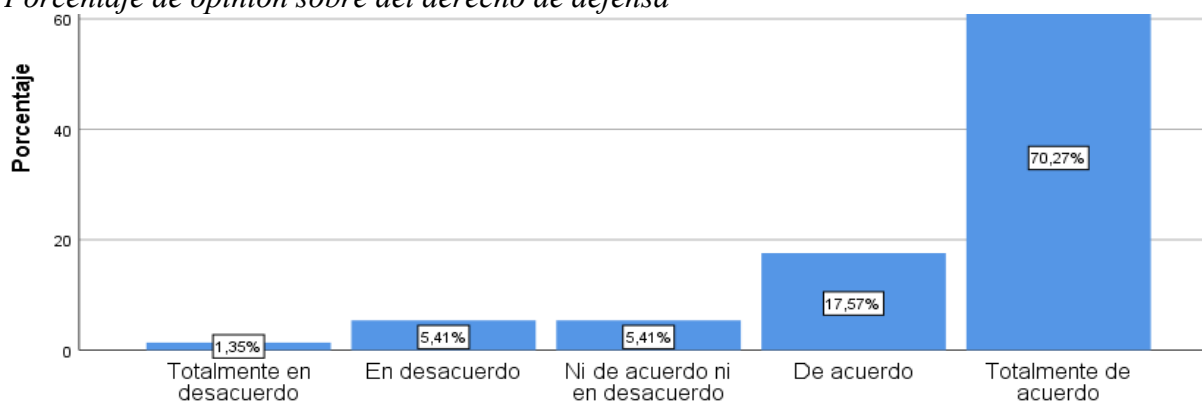
**Tabla 28**

*Opinión sobre del derecho de defensa*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4	1,4
En desacuerdo	4	5,4	5,4	6,8
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	5,4	5,4	12,2
De acuerdo	13	17,6	17,6	29,7
Totalmente de acuerdo	52	70,3	70,3	100,0
Total	74	100,0	100,0	

**Figura 9**

*Porcentaje de opinión sobre del derecho de defensa*



*Nota.* Se puede verificar que el 70.3% de los encuestados han establecido que el derecho de defensa permite el respeto al derecho de defensa del tercerista acreedor hipotecario.

## Resultado 10

¿Considera usted que el derecho de defensa será efectiva cuando el tercerista acreedor hipotecario sea tutelado sus intereses?

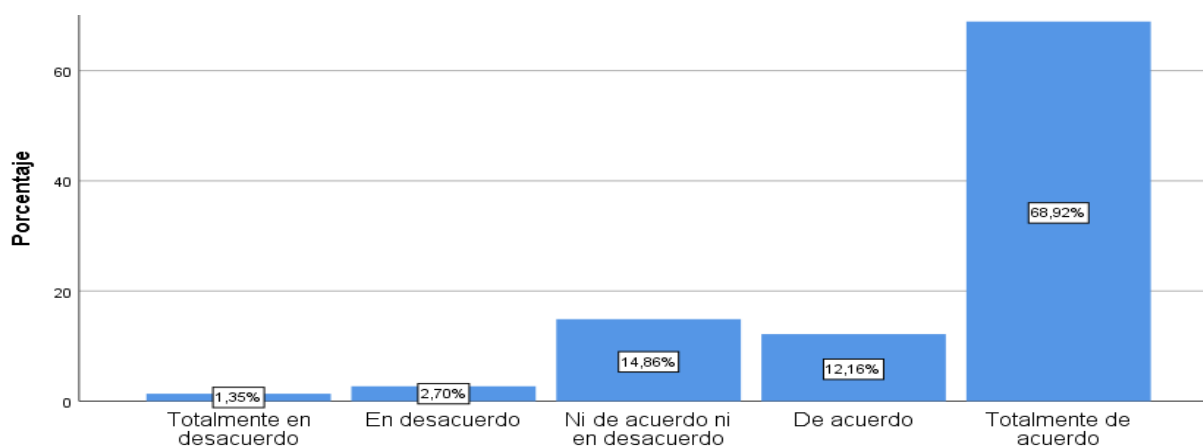
**Tabla 29**

*Opinión sobre la tutela de intereses*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4	1,4
En desacuerdo	2	2,7	2,7	4,1
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	11	14,9	14,9	18,9
De acuerdo	9	12,2	12,2	31,1
Totalmente de acuerdo	51	68,9	68,9	100,0
Total	74	100,0	100,0	

**Figura 10**

*Porcentaje de opinión sobre la tutela de intereses*



*Nota.* Se puede verificar que el 68.9% de los encuestados han establecido que el derecho de defensa será efectiva cuando el tercerista acreedor hipotecario sea tutelado sus intereses.

## Resultado 11

**Variable independiente:** Tutela del acreedor hipotecario

**Dimensión:** Tutela procesal efectiva

¿Considera usted que la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario consiste en el acceso a la justicia?

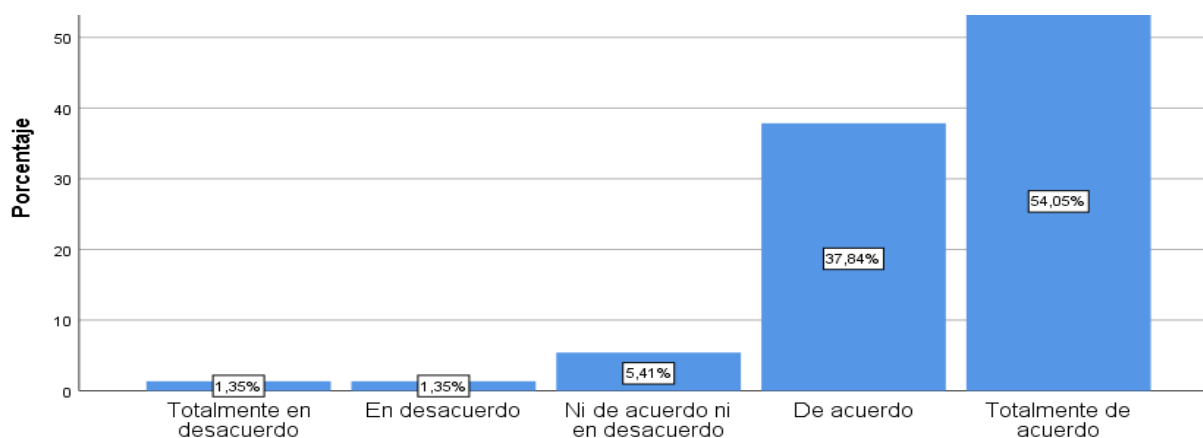
**Tabla 30**

*Opinión sobre la tutela procesal efectiva*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Totalmente en desacuerdo	1	1,4	1,4	1,4
En desacuerdo	1	1,4	1,4	2,7
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	4	5,4	5,4	8,1
De acuerdo	28	37,8	37,8	45,9
Totalmente de acuerdo	40	54,1	54,1	100,0
Total	74	100,0	100,0	

**Figura 11**

*Porcentaje de opinión sobre la tutela procesal efectiva*



*Nota.* Se puede verificar que el 54.1% de los encuestados han establecido que la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario consiste en el acceso a la justicia.

## Resultado 12

¿Considera usted que la tutela procesal efectiva del acreedor consiste en la protección jurídica del acreedor hipotecario?

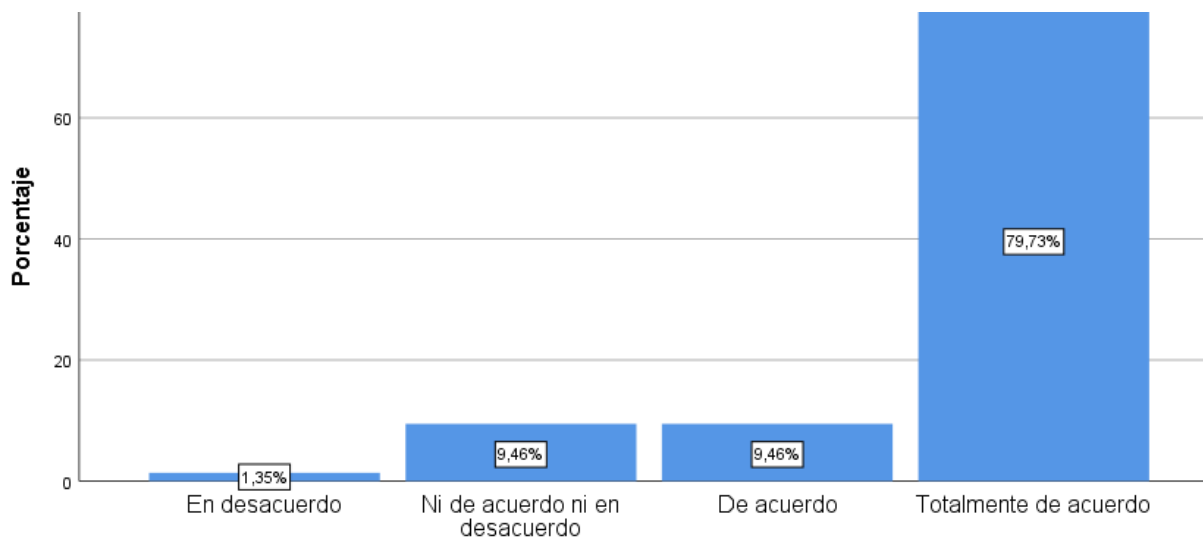
**Tabla 31**

*Opinión sobre la protección jurídica del acreedor hipotecario*

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
En desacuerdo	1	1,4	1,4	1,4
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	7	9,5	9,5	10,8
De acuerdo	7	9,5	9,5	20,3
Totalmente de acuerdo	59	79,7	79,7	100,0
Total	74	100,0	100,0	

**Figura 12**

*Porcentaje de opinión sobre la protección jurídica del acreedor hipotecario*



*Nota.* Se puede verificar que el 79.7% de los encuestados han establecido que la tutela procesal efectiva del acreedor consiste en la protección jurídica del acreedor hipotecario.

## V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Conforme a los hallazgos encontrados, aceptamos la hipótesis general, competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial influye de manera significativa en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023, porque existió relación causa-efecto, conforme al estadístico Chi-cuadrado - SPSS, entre las variables tercería preferente de pago y la tutela del acreedor hipotecario; en los resultados se pudo verificar que del total de encuestados el 89.2% afirmaron que la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial permite el respeto a la tutela del acreedor hipotecario, este resultado guarda relación con lo que sostienen Cardona (2020) y Ariano (2018) quienes señalan que la competencia de la tercería preferente de pago permite el respeto a la tutela del acreedor hipotecario. Lo expresado es acorde con lo establecido en la presente investigación, pero se discrepa con Moscoso (2020) quien afirma que la competencia de la tercería preferente de pago no siempre permite el respeto a la tutela del acreedor hipotecario.

Respecto a la *primera hipótesis específica*, la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva produce efectos positivos cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo en los juzgados civiles y comerciales de Lima, en los resultados se pudo verificar que el 62.2% de los encuestados establecieron que la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva produce efectos positivos cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo, este resultado guarda relación con lo que sostienen Cardona (2020) Soria (2018) De La Cruz (2022) y Ariano (2018) quienes señalan que la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva es de vital importancia cuando el Juez otorgue al

acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo. Lo expresado es acorde con lo establecido en la presente investigación, no estando de acuerdo con Vega (2020) quien indica que la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva no siempre permite la protección idónea.

En relación a la *segunda hipótesis específica*, la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece de manera positiva en el respeto al derecho de defensa en los juzgados civiles y comerciales de Lima, en los resultados de pudo verificar que el 87.8% de los encuestados establecieron que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece al respeto del derecho de defensa, este resultado guarda relación con lo que sostienen Cardona (2020), Soria (2018), De La Cruz (2022), Vega (2020) y Ariano (2018) quienes señalan que la competencia de la tercería preferente de pago permite el respeto al derecho de defensa. Lo expresado es acorde con lo establecido en la presente investigación, no estando de acuerdo con Moscoso (2020), quienes indican que la competencia de la tercería preferente de pago no es determinante en el respeto al derecho de defensa.

Respecto a la *tercera hipótesis específica*, la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria influye de manera significativa en la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario en los juzgados civiles y comerciales de Lima, en los resultados de pudo verificar que el 52.7% de los encuestados establecieron que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil, que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial incide en el respeto a la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario, estos resultados guardan

relación con lo que sostienen Cardona (2020), Moscoso (2020) Soria (2018), De La Cruz (2022), Vega (2020) y Ariano (2018), quienes señalan que es necesaria realizar las modificaciones normativas pertinentes a fin de tutelar al acreedor hipotecario. Lo expresado es acorde con lo establecido en la presente investigación.

En conclusión, conforme se ha demostrado en el análisis inferencial Chi-cuadrado, cuyo valor  $p=006 < a 0.05$  se ha aceptado la hipótesis alternativa, rechazando la hipótesis nula; por lo tanto, existió relación causa-efecto, entre las variables tercería preferente de pago y la tutela del acreedor hipotecario con la que se confirman nuestras hipótesis planteadas. Se recomienda a los futuros investigadores que tomen en consideración los resultados alcanzados en la presente investigación.

## VI. CONCLUSIONES

- 6.1 Se determinó que la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial permite la tutela del acreedor hipotecario, conforme ha sido demostrado en los resultados por el 89.2% de los encuestados.
- 6.2 Se precisó que la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva es de vital importancia cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo en los juzgados civiles y comerciales de Lima, conforme ha sido demostrado en los resultados por el 62.2% de los encuestados.
- 6.3 Se ha señalado que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece de manera directa en el respeto al derecho de defensa en los juzgados civiles y comerciales de Lima, siendo ello ratificado por los encuestado en un 87.8%.
- 6.4 Se ha demostrado que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria a fin de garantizar la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario en los juzgados civiles y comerciales de Lima, siendo ello ratificado por en encuestado en un 52.7%.

## VII. RECOMENDACIONES

- 7.1 Efectivizar la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial a fin de permitir la tutela del acreedor hipotecario.
- 7.2 Promover la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva que es de vital importancia cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo en los juzgados civiles y comerciales de Lima.
- 7.3 Establecer la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria a fin de favorecer de manera directa en el respeto al derecho de defensa en los juzgados civiles y comerciales de Lima.
- 7.4 Implementar la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial y cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria a fin de respetar la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario en los juzgados civiles y comerciales de Lima.

**TEXTO DEL PROYECTO DE LEY.**

a) Propuesta de modificación artículo 533 del Código Procesal Civil:

**Iniciativa legislativa**

Código Procesal Civil	
Texto Vigente	Texto Propuesto
<p><b>Artículo 533.- Fundamento</b></p> <p>La tercería se entiende con el demandante y el demandado, y sólo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados judicialmente por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes.</p> <p>Sin perjuicio de lo señalado, puede fundarse en la propiedad de bienes afectados con garantías reales, cuando el derecho del tercerista se encuentra inscrito con anterioridad a dicha afectación.</p>	<p><b>Artículo 533.- Fundamento</b></p> <p>“La tercería sólo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados por medida cautelar o para la ejecución; o en el derecho preferente a ser pagado con el precio de tales bienes.</p> <p>Tratándose de afectación o ejecución derivada de proceso judicial deberá entenderse con el demandante y demandado. En este caso la competencia recae sobre el Juez a cargo de la ejecución.</p> <p>Si la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial será competente el Juez Especializado en lo Civil. Si el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria será competente el Juez Civil con Subespecialidad Comercial”.</p>

## VIII. REFERENCIAS

- Abanto, T. (2021). *La tercería de mejor derecho*. Grijley.
- Arenas, V. (2022). *La tutela del acreedor hipotecario*. Ideas.
- Ariano, E. (2018). La tercería de preferencia: ¿un remedio incomprendido? *Revista De La Maestría En Derecho Procesal*, 6(2), 112-145.  
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoprocesal/article/view/16420>
- Benites, F. (2021). *El acreedor con garantía hipotecaria y la hipoteca*. San Marcos.
- Buitrón, A. (12 de Noviembre de 2017). *El empirismo y su relación con el derecho a la vida y la libertad*. Temis.
- Bulege, G. (2018). *La tercería preferente de pago*. Idemsa.
- Cabrejos, N. (2019). *La tercería preferente de pago*. San Marcos.
- Camacho, R. T. (2021). *La tercería de mejor derecho*. Ideas.
- Camargo, A. (2021). *La tutela procesal efectiva*. Fondo Editorial PUCP.
- Cardona, G. A. (2020). *El embargo preventivo en Bolivia, en especial, frente a los derechos sucesorios y gananciales*.  
<https://roderic.uv.es/bitstream/handle/10550/75932/Tesis%20doctoral%20-%20Germ%C3%A1n%20Alejandro%20Cardona%20Herrera.pdf?sequence=1>
- Carrasco, C., y Gonzales, M. R. (2017). *Cómo hacer un proyecto de investigación científica y tesis de posgrado*. Escuela Superior de Especialización Jurídica.
- Castillo, R. A. (2022). *Tercería preferente de pago*. Themis.
- Caycho, G. (2022). *La tercería de mejor derecho*. Tecnos.

Congreso de la República (1992) *Código Procesal Civil. Decreto Legislativo N° 768.*

<https://www.leyes.congreso.gob.pe/documentos/decretoslegislativos/00768.pdf>

Congreso Constituyente Democrático (1993) *Constitución Política del Perú.*

[https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/198518/Constitucion\\_Politica\\_del\\_Peru\\_1993.pdf?v=1594239946](https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/198518/Constitucion_Politica_del_Peru_1993.pdf?v=1594239946)

Crocio, H. (1645). *El ius naturalismo y el derecho natural*. MD Y G.

Cuaresma, R. (2023). *El acreedor con garantía hipotecaria*. San Marcos.

De La Cruz, C. A. (2022). *La tutela al acreedor hipotecario preferente en el procedimiento de*

*ejecución coactiva*. [Tesis de grado, Universidad de San Martín de Porres]. Repositorio

Académico

USMP.

[https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/12013/delacruz\\_tca.pdf?s](https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/12013/delacruz_tca.pdf?sequence=5)

[equence=5](https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/12013/delacruz_tca.pdf?sequence=5)

Fernández, P. (2021). *La tercería preferente de pago*. Instituto Pacífico.

Fuentes, R. (2022). *La tercería preferente de pago y la Medida Cautelar*. A y C Ediciones.

Gallardo, R. (2022). *La tercería preferente de pago*. Grijley.

Gamarra, D. (2019). *La tercería preferente de pago*. San Marcos.

Garrido, L. (2021). *Código Procesal Civil*. Librerías Grijley .

Gonzales, L. (2021). *El acreedor con garantía hipotecaria*. PUCP.

Guizado, M. (2021). *La tercería preferente de pago*. Ariel S.A.

Hernández, R., y Mendoza, C. P. (2018). *Metodología de la investigación*. McGraw-Hill.

Kelsen, H. (1982). *El positivismo, el derecho positivo, la teoría jurídica-política y la teoría del*

*normativismo*. Universidad Autónoma de México.

Lecca, G. (2019). *La tercería preferente de pago*. San Marcos.

- Ledesma, J. (2021). *Competencia de la tercería preferente de pago*. Coveñas.
- Melendez, R. (2019). *La tercería de mejor derecho*. San Marcos.
- Méndez, G. (2022). *Tercería preferente de pago*. Grijley.
- Mendieta, D. (2021). *Tercería de propiedad y la competencia de la tercería preferente de pago*.  
San Marcos.
- Meneses, R. (2021). *La tutela del acreedor hipotecario*. Grijley.
- Moscoso, C. M. (2020). *La falta de regulación normativa de los llamados forzosos a terceros en el código orgánico general de procesos*. [Trabajo de grado, Universidad del Azuay].  
<https://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/9865/1/15495.pdf>
- Ocampo, C. (2021). *La tutela del acreedor hipotecario*. El Búho.
- Rodríguez, F. (2019). *La tutela del acreedor hipotecario*. Moreno.
- Román, J. (2022). *La tercería preferente de pago*. Gaceta Jurídica.
- Samanéz, G. (2021). *La tutela del acreedor hipotecario*. San Marcos.
- Sevillano, M. (2021). *Derecho de defensa*. San Marcos.
- Soria, M. B. (2018). *La admisibilidad de la tercería coadyuvante y los principios de eficacia y economía procesal*. [Tesis de grado, Universidad de los Andes].  
<https://dspace.uniandes.edu.ec/bitstream/123456789/9415/1/PIUAAB096-2018.pdf>
- Tamayo, H. (2022). *La tutela del acreedor hipotecario*. Gaceta Jurídica.
- Tantaleán, C. (2022). *Competencia de la tercería preferente de pago*. Grijley.
- Vega, G. A. (2020). *Informe de expediente civil No. 2000-638 sobre: tercería de derecho preferente de pago informe de expediente administrativo No. 3273-2010/CPC sobre: idoneidad en el servicio seguros en general*. [Tesis de grado, Universidad de Lima].  
Repositorio Institucional de la Universidad de Lima.

[https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/13295/Vega\\_Bianchi\\_Gerson\\_Antonio.pdf?sequence=3&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/13295/Vega_Bianchi_Gerson_Antonio.pdf?sequence=3&isAllowed=y)

Vivanco, M. (2005). *Muestreo estadístico y diseño de aplicación*. Editorial Universitaria.

## IX. ANEXOS

### Anexo A. Ficha técnica de los instrumentos utilizados

#### INFORME DE EXPERTO 1

##### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Dr. Charlie Carrasco Salazar
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Asesor de tesis
- 1.3. Especialidad del validador: Metodólogo
- 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario
- 1.5. Título de la investigación: Competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación es de naturaleza extrajudicial en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023
- 1.6. Autor del instrumento: Meza Aguirre, María Rosario

##### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					90%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					90%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					90%
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					90%
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					90%
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					90%
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					90%
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					90%
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					90%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						90%

##### II. PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

**Variables: Tercería preferente de pago y tutela del acreedor hipotecario.**

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	X		
Ítem 2	X		

Ítem 3	X		
Ítem 4	X		
Ítem 5	X		
Ítem 6	X		
Ítem 7	X		
Ítem 8	X		
Ítem 9	X		
Ítem 10	X		
Ítem 11	X		
Ítem 12	X		

La evaluación se realiza de todos los ítems de las dos variables

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 90%.

V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD:

El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado

El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: Lima 27 de febrero de 2024

  
**CHARLIE CARRASCO SALAZAR**  
**ABOGADO**  
**CALN. 1058**

## 2. INFORME DE EXPERTO 2

### I. DATOS GENERALES:

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Dr. Juan Ruvi Gave Maldonado
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Asesor de tesis – UNFV.
- 1.3. Especialidad del validador: Metodólogo
- 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario de encuesta
- 1.5. Título de la investigación: Competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación es de naturaleza extrajudicial en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023

1.6. Autor del instrumento: Meza Aguirre, María Rosario

## II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente 00-20%	Regular 21-40%	Buena 41-60%	Muy buena 61-80%	Excelente 81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					90%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					90%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					90%
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					90%
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					90%
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					90%
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					90%
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					90%
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					90%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						90%

## II. PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO

Variables: Tercería preferente de pago y tutela del acreedor hipotecario.

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	X		
Ítem 2	X		
Ítem 3	X		
Ítem 4	X		
Ítem 5	X		
Ítem 6	X		
Ítem 7	X		
Ítem 8	X		
Ítem 9	X		
Ítem 10	X		
Ítem 11	X		
Ítem 12	X		

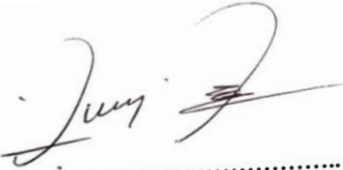
La evaluación se realiza de todos los ítems de las dos variables

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 90%.

**V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD:**

- El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado  
 El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: Lima 27 de febrero de 2024



.....  
**JUAN RUVI GAVE MALDONADO**  
**ABOGADO**  
**CAL. 36180**

**INFORME DE EXPERTO 3****I. DATOS GENERALES:**

- 1.1. Apellidos y Nombres del validador: Dr. Víctor Oswaldo Mancilla Siancas
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Asesor de tesis – UNFV.
- 1.3. Especialidad del validador: Metodólogo
- 1.4. Nombre del instrumento: Cuestionario de encuesta
- 1.5. Título de la investigación: Competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación es de naturaleza extrajudicial en la tutela del acreedor hipotecario, Lima – 2023
- 1.6. Autor del instrumento: Meza Aguirre, María Rosario

**II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN:**

CRITERIOS	INDICADORES	Deficiente	Regular	Buena	Muy buena	Excelente
		00-20%	21-40%	41-60%	61-80%	81-100%
1. Claridad	Esta formulado con lenguaje apropiado y específico.					90%
2. Objetividad	Esta expresado en conductas observables.					90%
3. Actualidad	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					90%
4. Suficiencia	Comprende los aspectos en cantidad y calidad.					90%
5. Intencionalidad	Adecuado para valorar aspectos de las estrategias.					90%
6. Consistencia	Basados en aspectos teóricos-científicos					90%
7. Coherencia	Entre los índices, indicadores y dimensiones.					90%
8. Metodología	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.					90%
9. Pertinencia	El instrumento es funcional para el propósito de la investigación.					90%
PROMEDIO DE VALIDACIÓN						90%

**II. PERTINENCIA DE LOS ÍTEMS O REACTIVOS DEL INSTRUMENTO**

Variables: Tercería preferente de pago y tutela del acreedor hipotecario.

INSTRUMENTO	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE
Ítem 1	X		
Ítem 2	X		
Ítem 3	X		
Ítem 4	X		
Ítem 5	X		
Ítem 6	X		
Ítem 7	X		
Ítem 8	X		
Ítem 9	X		
Ítem 10	X		
Ítem 11	X		
Ítem 12	X		

La evaluación se realiza de todos los ítems de las dos variables

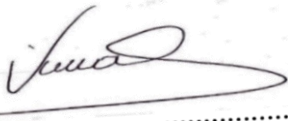
**IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:** 90%.

**V. OPINIÓN DE APLICABILIDAD:**

(X) El instrumento puede ser aplicado, tal como está elaborado

( ) El instrumento debe ser mejorado antes de ser aplicado.

Lugar y fecha: Lima 27 de febrero de 2024



.....  
VÍCTOR OSWALDO MANCILLA SIANCAS  
ABOGADO  
CAL. 50154

## **Anexo B: Instrumento**

### **CUESTIONARIO DE COMPETENCIA DE LA TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO CUANDO LA AFECTACIÓN ES DE NATURALEZA EXTRAJUDICIAL EN LA TUTELA DEL ACREEDOR HIPOTECARIO**

**Autor:** Meza Aguirre (2023)

Buenos días/tardes la presente encuesta es con la finalidad de recopilar datos acerca de la investigación COMPETENCIA DE LA TERCERÍA PREFERENTE DE PAGO CUANDO LA

AFECCIÓN ES DE NATURALEZA EXTRAJUDICIAL EN LA TUTELA DEL ACREEDOR HIPOTECARIO, LIMA – 2023

**INSTRUCCIONES**

Marque con un (x) la alternativa que usted crea conveniente, se le recomienda responde con la mayor sinceridad posible. Las alternativas son: Totalmente de acuerdo (5) - De acuerdo (4) - Ni de acuerdo ni en desacuerdo (3) - En desacuerdo (2) - Totalmente en desacuerdo (1).

N°	VARIABLE INDEPENDIENTE: Tercería preferente de pago	ESCALA				
		1	2	3	4	5
	<b>DIMENSIÓN N° 01: Competencia de la tercería preferente de pago</b>					
1	¿Estima usted que la competencia de la tercería preferente de pago cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial permite el respeto a la tutela del acreedor hipotecario?					
2	¿Estima usted que la competencia de la tercería preferente de pago en el procedimiento de ejecución coactiva produce efectos positivos cuando el Juez otorgue al acreedor hipotecario el mecanismo de protección idóneo?					
	<b>DIMENSIÓN N° 02: Acreedor con garantía hipotecaria</b>					
3	¿Considera usted que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece al respeto del derecho de defensa?					
4	¿Considera usted que la competencia de la tercería preferente de pago cuando el tercerista preferente es acreedor con garantía hipotecaria favorece en el respeto a la igualdad sustancial en el proceso?					
	<b>DIMENSIÓN N° 03: Modificación normativa</b>					
5	¿Considera usted que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando la afectación o ejecución es de naturaleza extrajudicial incide en el respeto a la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario?					
6	¿Considera usted que la modificación del artículo 533 del Código Procesal Civil que permita establecer la competencia cuando el tercerista preferente de pago es acreedor con garantía permite requiere de una iniciativa legislativa?					

N°	VARIABLE DEPENDIENTE: Tutela del acreedor hipotecario	ESCALA				
		1	2	3	4	5
	<b>DIMENSIÓN N° 01: Mecanismo de protección idónea</b>					

N°	VARIABLE DEPENDIENTE: Tutela del acreedor hipotecario	ESCALA				
		1	2	3	4	5
7	¿Estima usted que el mecanismo de protección idónea del acreedor hipotecario se efectiviza con la competencia de la tercería preferente de pago?					
8	¿Estima usted que el mecanismo de protección idónea del acreedor hipotecario se efectiviza con la protección de sus derechos e intereses?					
<b>DIMENSIÓN N° 02: Derecho de defensa</b>						
9	¿Considera usted que el derecho de defensa permite el respeto al derecho de defensa del tercerista acreedor hipotecario?					
10	¿Considera usted que el derecho de defensa será efectiva cuando el tercerista acreedor hipotecario sea tutelado sus intereses?					
<b>DIMENSIÓN N° 03: Tutela procesal efectiva</b>						
11	¿Considera usted que la tutela procesal efectiva del acreedor hipotecario consiste en el acceso a la justicia?					
12	¿Considera usted que la tutela procesal efectiva del acreedor consiste en la protección jurídica del acreedor hipotecario?					