



Universidad Nacional Mayor de San Marcos

Universidad del Perú. Decana de América
Facultad de Derecho y Ciencia Política
Escuela Profesional de Derecho

**Consideraciones para la admisibilidad del pacto
comisorio en las hipotecas**

TESIS

Para optar el Título Profesional de Abogado

AUTOR

Giuliano Andres LEON ARTEAGA

ASESOR

Mg. Oreste Gherson ROCA MENDOZA

Lima, Perú

2026



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

Referencia bibliográfica

Leon, G. (2026). *Consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio en las hipotecas*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política, Escuela Profesional de Derecho]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor	
Nombres y apellidos	Giuliano Andres Leon Arteaga
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	75487611
URL de ORCID	No aplica.
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Oreste Gherson Roca Mendoza
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	42984159
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0003-1079-7386
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Jaime Víctor Zelada Bartra
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	08654115
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Rosa Delsa Mavila León
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	06706793
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	José Alexander Camus Cubas
Tipo de documento	DNI

Número de documento de identidad	950188248
Miembro del jurado 3	
Nombres y apellidos	
Tipo de documento	
Número de documento de identidad	
Datos de investigación	
Línea de investigación	E.1.1.5. Derecho Reales
Grupo de investigación	No aplica
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento
Ubicación geográfica de la investigación	☐ Universidad Nacional Mayor de San Marcos País: Perú ☐ Latitud: -12.058169 ☐ Longitud: -77.080815
Año o rango de años en que se realizó la investigación	Años: Mayo de 2025 hasta noviembre de 2025
URL de disciplinas OCDE	http://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.01



UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

**ACTA DE EXAMEN ORAL PRESENCIAL PARA EL OTORGAMIENTO DEL TÍTULO
PROFESIONAL DE ABOGADO CON SUSTENTACIÓN DE TESIS**

N°104

Reunido el Jurado Examinador, constituido por los señores profesores:

- 1.-PRESIDENTE. Dr. JAIME VÍCTOR ZELADA BARTRA
- 2.- Dra. ROSA DELSA MAVILA LEÓN
- 3.- Dr. JOSÉ ALEXANDER CAMUS CUBAS
- 4.- Mg. ORESTE GHERSON ROCA MENDOZA (Asesor)

El bachiller postulante al Título Profesional de Abogado don:

GIULIANO ANDRES LEON ARTEAGA

Procedió la sustentación de su tesis titulado:

Consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio en las hipotecas

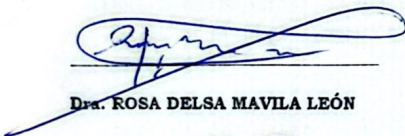
En la redacción del examen escrito de fin de carrera, el graduando fue aprobado con la nota de:

DIECISEIS(16)

Concluida la prueba oral, se practicó la votación correspondiente, resultando el candidato: **APROBADO POR UNANIMIDAD CON LA NOTA DE DIECINUEVE (19)**

Y para constancia se le extiende la presente Acta, en Lima a los VEINTITRES días del mes de ABRIL del año 2026


Presidente del Jurado
Dr. JAIME VÍCTOR ZELADA BARTRA


Dra. ROSA DELSA MAVILA LEÓN


Dr. JOSÉ ALEXANDER CAMUS CUBAS


Mg. ORESTE GHERSON ROCA MENDOZA
(Asesor)



UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE SAN MARCOS
Universidad del Perú. DECANA DE AMÉRICA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo, Oreste Gherson Roca Mendoza, en mi condición de asesor acreditado con el Dictamen de la Escuela Profesional de Derecho N° 000103-2025-EPD-FDCP/UNMSM de la Tesis, cuyo título es **Consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio en las hipotecas**, presentado por el bachiller Giuliano Andres Leon Arteaga, para optar el Título Profesional de Abogado.

CERTIFICO que se ha cumplido con lo establecido en la Directiva de Originalidad y de Similitud de Trabajos Académicos, de Investigación y Producción Intelectual. Según la revisión, análisis y evaluación mediante la plataforma PIDS, el documento evaluado cuenta con el 3 % de similitud, nivel **PERMITIDO** para continuar con los trámites correspondientes y para su **publicación en el repositorio institucional**.

Se emite el presente certificado en cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, como uno de los requisitos para obtención del Título Profesional.

Lima, 7 de mayo de 2026

Firma del Asesor: _____

Nombres y apellidos del asesor: Oreste Gherson Roca Mendoza

DNI: 42984159

La vigencia del presente certificado corresponde a un período de noventa (90) días desde la fecha de su emisión; siempre que no haya observaciones en el texto durante el proceso de revisión por el jurado informante o surja alguna contingencia.

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mi familia, por su apoyo incondicional, y a mis profesores, por su guía y dedicación. A todos aquellos que han contribuido a mi crecimiento académico y personal, gracias por su inspiración y motivación.

AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a todas las personas que hicieron posible la realización de esta investigación. A mi tutor, el docente Oreste Gherson Roca Mendoza, por su invaluable orientación y apoyo constante durante todo el proceso. A mis familiares, por su amor, comprensión y paciencia, que me dieron fuerzas para seguir adelante. A mis amigos y compañeros, por sus palabras de aliento y por compartir sus conocimientos. Y, finalmente, a todas las personas que, de alguna manera, contribuyeron con su tiempo, recursos y esfuerzo a que este trabajo fuera una realidad.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE	iv
LISTA DE TABLAS	viii
RESUMEN.....	ix
ABSTRACT	x
INTRODUCCION	1
I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	4
1.1.Descripcion de la realidad problemática	4
1.2. Definición del problema.....	11
1.2.1. Problema general.....	11
1.2.2. Problemas específicos	11
1.3. Objetivos de la investigación	11
1.3.1. Objetivo general	11
1.3.2. Objetivos específicos	11
1.4. Supuestos de la investigación.....	12
1.4.1. Supuesto General	12
1.4.2. Supuestos específicos.....	12
1.5. Justificación e importancia de la investigación.....	12
1.5.1. Teórica.....	12
1.5.2. Jurídica	12
1.5.3. Social.....	13

1.6. Limitación de la investigación	13
1.7. Viabilidad o factibilidad.....	14
II. REVISION DE LA LITERATURA.....	16
2.1. Antecedentes de la investigación	16
2.1.1. Internacionales	16
2.1.2. Nacionales	19
2.2. Bases teóricas	23
2.2.1. El pacto comisorio en las hipotecas	23
2.2.2. Ejecución de las garantías reales	33
2.3. Marco normativo del pacto comisorio	40
2.4. Definición de términos básicos	41
2.5. Marco legal.....	42
2.5. Categorías y Subcategorías	43
III: MATERIALES Y MÉTODOS	44
3.1. Tipo y enfoque de investigación	44
3.2. Diseño de investigación	45
3.3. Población y muestra	45
3.3.1. Población.....	45
3.3.2. Muestra.....	45
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	46
3.5. Técnicas de análisis de datos.....	46
3.6. Consideraciones éticas	47
IV: RESULTADOS	49
4.1. Análisis documental de las Normativas Internacionales.....	49

V: DISCUSIÓN	75
CONCLUSIONES	87
RECOMENDACIONES	89
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	91
ANEXOS	96
Anexo 1: Matriz de Consistencia	96
Anexo2: Instrumento de recolección de datos	97

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 <i>Régimen jurídico del pacto comisorio y la ejecución de garantías reales en Colombia</i>	49
Tabla 2 <i>Régimen jurídico francés de las garantías reales y la admisibilidad regulada del pacto comisorio</i>	53
Tabla 3 <i>Régimen de ejecución hipotecaria del Estado de Vermont (Estados Unidos) y su equivalencia funcional con el pacto comisorio</i>	58
Tabla 4 <i>Régimen de ejecución hipotecaria del Estado de Massachusetts (Estados Unidos) y la extinción del derecho de redención</i>	62
Tabla 5 <i>Régimen hipotecario del Estado de Connecticut (Estados Unidos) y la admisión judicial de mecanismos equivalentes al pacto comisorio</i>	66
Tabla 6 <i>Régimen jurídico de la Directiva 2014/17/UE y la transferencia de la garantía como forma de extinción del crédito hipotecario</i>	70

RESUMEN

La presente investigación se centra en la problemática sobre la admisibilidad del pacto comisorio en las hipotecas en el sistema peruano. Este pacto, que permite al acreedor embargar el bien hipotecado en caso de incumplimiento de parte del deudor, ha sido desautorizado en la legislación peruana debido a las consecuencias negativas de la seguridad jurídica y los derechos del deudor. No obstante, el sistema judicial de ejecución de hipotecas en Perú se ha caracterizado por ser lento y costoso, lo que ha llevado a algunos a considerar la posibilidad de permitir excepciones al pacto comisorio bajo ciertas condiciones.

El objetivo principal de esta investigación es analizar cómo las consideraciones sobre la admisibilidad del pacto comisorio pueden influir en las hipotecas en Perú. Para ello, se empleó un enfoque cualitativo, basado en el análisis de la normativa nacional e internacional y en la revisión de regulaciones comparadas. Los resultados indican que, aunque la prohibición del pacto comisorio tiene como objetivo proteger al deudor, la ausencia de mecanismos eficientes para la ejecución de garantías ha incrementado los costos de acceso al crédito hipotecario y ha impactado negativamente en la estabilidad del mercado inmobiliario.

Se concluye que es importante un análisis profundo sobre la viabilidad de admitir el pacto comisorio bajo parámetros estrictos, con el objetivo de equilibrar la protección del deudor con la eficiencia económica en la ejecución de hipotecas. Esta investigación contribuye al debate sobre la regulación de las garantías reales en Perú y propone un enfoque más flexible que pueda mejorar el acceso al crédito hipotecario sin comprometer la seguridad jurídica.

Palabras clave: Pacto comisorio, hipotecas, derecho comparado, ejecución de garantías, acceso al crédito, Perú.

ABSTRACT

The present research focuses on the issue of the admissibility of the pactum commissorium in mortgages within the Peruvian system. This pact, which allows the creditor to seize the mortgaged property in case of default by the debtor, has been disallowed in Peruvian legislation due to its negative consequences on legal security and the rights of the debtor. However, the judicial system for executing mortgages in Peru has been characterized by being slow and costly, which has led some to consider the possibility of allowing exceptions to the pactum commissorium under certain conditions.

The main objective of this research is to analyze how considerations regarding the admissibility of the pactum commissorium can influence mortgages in Peru. To achieve this, a qualitative approach was employed, based on the analysis of national and international regulations and the review of comparative regulations. The results indicate that, although the prohibition of the pactum commissorium aims to protect the debtor, the lack of efficient mechanisms for the enforcement of guarantees has increased the costs of accessing mortgage credit and negatively impacted the stability of the real estate market.

The study concludes that a deeper analysis is needed regarding the feasibility of admitting the commisor pact under strict parameters in order to balance debtor protection with economic efficiency in mortgage enforcement. This research contributes to the debate on the regulation of real guarantees in Peru and proposes a more flexible approach that could improve access to mortgage credit without compromising legal security.

Keywords: Commisor pact, mortgages, comparative law, guarantee enforcement, access to credit, Peru.

INTRODUCCION

La regulación de las garantías reales ha sido un tema de importancia crucial en el ámbito del derecho civil, particularmente en lo que respecta a la hipoteca como herramienta de aseguramiento de créditos. La evolución de las regulaciones y prácticas globales muestra una necesidad de equilibrio en la protección de los deudores y la eficiencia de garantía para los acreedores. En America latina, y en el Perú, la hipoteca ha sido uno de los principales instrumentos para la formalización y ejecución del crédito, convirtiéndose en uno de los pilares principales del desarrollo económico y social del país. No obstante, la complejidad de la ejecución hipotecaria, junto con diversas interpretaciones legales sobre la admisibilidad del pacto comisorio, ha dado lugar a un debate doctrinal bastante extenso y aún en curso en las diferentes legislaciones nacionales. En este sentido, el caso del pacto comisorio en hipotecas en Perú es de importancia legal y económica, ya que se relaciona principalmente con la certeza jurídica y el acceso al crédito hipotecario.

La figura jurídica del pacto comisorio le permite a un acreedor adueñarse del bien gravado con hipoteca sin tener que acudir a un proceso judicial. Esto provoca un conflicto con la eficiente ejecución del mecanismo y los derechos del deudor, en especial, los deudores en situación de pobreza. Aunque la gran mayoría de legislaciones en el ámbito internacional han tratado de proscribir la figura del pacto comisorio argumentando que es lesiva para el deudor, ciertos sistemas de derecho han hecho permisivas excepciones. En el ámbito nacional, el Código Civil peruano prohíbe el pacto comisorio, sin embargo, en la práctica, se ha demostrado que existe una cierta tendencia de algunos acreedores a inscribir cláusulas ajenas judiciales que buscan efecto similar a lo pactado en comisorio, generando un vacío o nube de la cual aún existe incertidumbre frente a la interpretación y la aplicación de este hecho.

En los contratos hipotecarios de Perú, la falta de claridad sobre cómo manejar un acuerdo comisorio ha creado un vacío hermenéutico que impacta negativamente en

los mecanismos de afrontamiento del mercado hipotecario. La ejecución de las hipotecas dentro del sistema judicial peruano es un proceso largo, costoso e incierto, que afecta negativamente tanto a los prestatarios como a los prestamistas. Esto ha alentado a ciertas áreas del derecho y la economía a considerar la posibilidad de enmendar la legislación para permitir, dentro de ciertos parámetros, la incorporación de un acuerdo comisorio como una forma de proporcionar un proceso más expedito y resultados más eficientes. Sin embargo, esto genera preocupaciones sobre sus implicaciones legales, particularmente en lo que respecta a la protección del deudor hipotecario.

La pregunta general de la presente investigación es ¿De qué manera las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio influyen en las hipotecas en el Perú?. Para abordar esta cuestión, se ha planteado como objetivo de la investigación analizar cómo las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio afectan las hipotecas en Perú, con el fin de ofrecer una interpretación clara sobre su impacto en la seguridad jurídica y las condiciones de acceso al crédito.

Los hallazgos del presente estudio son relevantes tanto para el derecho civil, en su dimensión teórica, como en el ámbito económico y financiero, en su dimensión práctica. Desde la perspectiva teórica, el estudio analiza la normativa peruana y la relaciona con el derecho internacional sobre las legislaciones que regulan las garantías reales, en especial sobre el pacto comisorio. En la dimensión práctica, el estudio puede contribuir a las futuras iniciativas legislativas a nivel económico que busquen la adecuada colisión entre la tutela de los derechos de los deudores y la efectividad de los procesos de ejecución de las hipotecas. En cuanto a la originalidad del presente trabajo, se constata que el mismo ha tratado de llenar un vacío doctrinario en el ámbito del Perú, en cuanto a que no existen estudios que recopilen de forma sistemática las distintas aristas jurídicas y económicas que se presentan.

Esta tesis está organizada en cinco capítulos. En el **primer capítulo**, se presenta el planteamiento del problema, los objetivos de la investigación y la justificación teórica, jurídica y social y supuestos. El **segundo capítulo** se dedica a la revisión de la literatura donde se analizan los antecedentes internacionales y nacionales sobre el pacto

comisorio y las garantías reales. El **tercer capítulo** describe la metodología empleada, incluyendo el tipo básico, el enfoque cualitativo, diseño hermenéutico y método inductivos utilizados en el análisis. En el cuarto capítulo se presentan los resultados del análisis documental de normativas internacionales, en el **quinto capítulo** la discusión de los resultados obtenidos del estudio, y finalmente las conclusiones y recomendaciones derivadas del análisis realizado.

De esta manera, la investigación busca ofrecer una comprensión de cómo funcionan las consideraciones del pacto comisorio dentro del sistema hipotecario peruano, proporcionando soluciones legales para mejorar la interpretación y aplicabilidad de las hipotecas al contexto local.

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.Descripcion de la realidad problemática

La regulación de las garantías reales es uno de los pilares de las finanzas modernas. Históricamente, a través de diferentes jurisdicciones, las hipotecas han sido un medio de garantizar el cumplimiento de las obligaciones mediante la carga (o sea, hipotecar) de un bien inmueble, creando, sin embargo, un debate doctrinal respecto al límite de la acción del acreedor en caso de incumplimiento por parte del deudor. Una de estas discusiones se refiere a la cláusula comisorio, o sea, mediante la cual un acreedor puede embargar el bien garantizado por la hipoteca sin necesidad de pasar por una subasta. Numerosas legislaciones desarrolladas en todo el mundo han optado por prohibir expresamente este tipo de cláusula, considerándola perjudicial para los derechos del deudor y contraria al principio de equidad contractual. No obstante, algunos sistemas de derecho comparado han introducido reglas excepcionales limitadas que permiten estas cláusulas bajo ciertos umbrales de admisibilidad, como la tasación previa, la revisión judicial o el consentimiento mejorado (Alfageme y Ramírez, 2020). Esta situación muestra que existe un debate en curso sobre la validez y admisibilidad de la cláusula de pacto comisorio en las hipotecas, y estos temas siguen siendo relevantes y en evolución.

Dentro del contexto latinoamericano, la mayoría de los países han heredado del derecho civil continental una perspectiva restrictiva sobre el pacto comisorio, diversas normas protectoras en torno al deudor hipotecario buscan disminuir la ventaja que el acreedor puede obtener debido a su posición dominante en la relación crediticia. No obstante, la falta de mecanismos más eficientes para llevar a cabo la ejecución de garantías ha justificado que ciertas jurisdicciones consideren, de manera muy limitada, la posibilidad de aceptar dicho pacto comisorio. Según Candiotti (2024), las instituciones financieras internacionales, las organizaciones multilaterales y los tribunales de arbitraje especializados han señalado que las ejecuciones judiciales tradicionales son prolongadas, costosas e inciertas, afectando negativamente la

capacidad de recuperar el crédito. Sin embargo, admitir el pacto comisorio sin parámetros estrictos tiene el potencial de aumentar el riesgo de abuso, desincentivar una cultura de pago adecuada y disminuir la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario. De esta manera, se observa que a nivel internacional existen dos tendencias contrapuestas: por un lado, la protección al deudor mediante la prohibición absoluta del pacto comisorio, y por otro, la búsqueda de eficiencia económica que promueve su admisión condicionada. Precisamente, la falta de estudios que analicen de manera integrada estas tendencias y sus efectos en el Perú constituye el vacío de conocimiento que justifica el desarrollo de la presente investigación.

Trasladando la problemática al escenario peruano, se advierte que el ordenamiento jurídico nacional ha mantenido de manera uniforme la prohibición del pacto comisorio en materia de hipotecas. El Código Civil peruano establece que el acreedor hipotecario solo puede hacer efectivo su derecho mediante los mecanismos legalmente previstos, principalmente el remate judicial del bien inmueble. Esta regla se sustenta en la protección de la parte débil del contrato y en la necesidad de garantizar que la transferencia del bien se realice en condiciones transparentes y competitivas. Sin embargo, la práctica contractual peruana demuestra que diversos acreedores intentan introducir cláusulas que buscan producir efectos similares a los del pacto comisorio a través de adjudicaciones directas, ventas privadas pactadas de antemano o acuerdos extrajudiciales de dudosa legalidad. Tales intentos generan incertidumbre en la interpretación jurídica y en la estructuración financiera de los créditos hipotecarios. En consecuencia, se evidencia que en el Perú subsiste un problema técnico y doctrinario respecto a qué consideraciones deberían concurrir para admitir o rechazar de manera definitiva el pacto comisorio en hipotecas. La presente investigación parte precisamente de esta problemática, orientándose a analizar de qué manera las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio influyen negativamente en las hipotecas en el Perú.

En este marco, la matriz de consistencia formula como problema general la interrogante: ¿De qué manera las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio influyen en las hipotecas en el Perú? El hecho de que la pregunta sea

relevante se debe a que la hipoteca es la principal herramienta que acompaña los créditos para la adquisición de una vivienda y la ejecución de actividades empresariales. El problema radica en que no hay criterios claros, en la legislación peruana, respecto a la admisibilidad de un pacto comisorio. Existe, entonces, un vacío hermenéutico. Esto sugiere la necesidad de analizar si las mencionadas consideraciones, destinadas a aplicarse indirectamente, afectan negativamente la seguridad jurídica de las hipotecas. Para responder a esta pregunta, la investigación utilizó los métodos inductivo y cualitativo, y las Regulaciones Internacionales como población y seis regulaciones comparadas como muestra. La falta de estudios nacionales que aborden esta relación entre el pacto comisorio y las hipotecas en el Perú constituye precisamente el núcleo del problema.

Desde una óptica normativa, una hipoteca en el Perú se encuentra, en principio, regulada por la formalidad, tanto en el momento de su constitución como en el de su ejecución. Una de estas regulaciones es la escritura pública, la cual ha de inscribirse en los registros públicos, y el control jurisdiccional se formalizan como tres elementos constitutivos de su validez. Ahora bien, la posible aceptación del pacto comisorio podría estar alterando esto. El acreedor que desea incorporar una cláusula comisorio genera, normativamente, un ilícito. Sin embargo, la ausencia de un criterio único en el Perú, en cuanto a las hipótesis que podrían admitir, a título de excepción, un pacto comisorio sin que se le cause impacto a la hipoteca, sigue siendo un problema. Esta condición de vacío normativo afecta de gran forma la forma en que se interpretan los contratos de hipoteca, la cantidad de litigios, y la estabilidad del tráfico jurídico en el mercado inmobiliario en el Perú. El planteamiento del problema se enmarca en el análisis del impacto que estas hipótesis en la hipoteca y de que forma, tal vez, deberían ser interpretadas (Hinestrosa, 2024)

Respecto al primer problema específico establecido en la matriz, queda establecida la interrogante: ¿De qué manera la prohibición del pacto comisorio en las hipotecas influye en las condiciones de acceso al crédito hipotecario para los prestatarios en el Perú, 2025? Esta pregunta revela que la simple prohibición histórica no ha sido suficiente para garantizar condiciones óptimas de acceso al crédito. En el

Perú, los procesos de ejecución judicial de hipotecas suelen ser prolongados, lo cual incrementa los costos para el acreedor. Estos costos se trasladan a los prestatarios mediante tasas de interés más elevadas o exigencias adicionales de calificación crediticia. Algunos especialistas sostienen que admitir el pacto comisorio podría reducir tales costos y mejorar el acceso al crédito. Sin embargo, no se ha evaluado si dicha admisión excepcional produciría en realidad un impacto negativo sobre las hipotecas en el Perú.

El segundo problema específico formulado en la matriz plantea analizar de qué manera los efectos judiciales y procedimentales vulneran la prohibición del pacto comisorio en el sector hipotecario peruano, 2025. Esta interrogante surge porque dentro del proceso judicial peruano de ejecución de hipotecas se producen situaciones que en la práctica podrían estar generando resultados equivalentes a los del pacto comisorio. Por ejemplo, la adjudicación del bien hipotecado al acreedor cuando no existen postores, la aplicación de acuerdos de dación en pago forzada o la utilización de mecanismos de venta privada pactados desde la constitución de la hipoteca. No obstante, el ordenamiento peruano no ha desarrollado criterios uniformes para evaluar cuándo estos efectos vulneran la prohibición del pacto comisorio y cuándo constituyen mecanismos legítimos de ejecución judicial. Según Milla (2025) en el Perú, la falta de claridad sobre estas consideraciones produce un impacto negativo en la interpretación de las hipotecas y en la protección jurídica del deudor hipotecario. La ausencia de análisis doctrinarios y jurisprudenciales que determinen esta relación constituye el núcleo del problema.

El tercer problema específico previsto en su matriz se orienta a analizar de qué manera la eliminación absoluta del pacto comisorio influye en las tasas de interés y costos de ejecución judicial en el mercado hipotecario del Perú. Esta pregunta revela que la prohibición histórica peruana ha privilegiado exclusivamente el mecanismo judicial tradicional para la ejecución de hipotecas. No obstante, los procesos de remate judicial en el Perú suelen ser largos, complejos y costosos. Tales costos de ejecución judicial se trasladan al mercado hipotecario mediante tasas de interés más elevadas, mayores provisiones y políticas crediticias más restrictivas. Algunos analistas opinan

que el mercado hipotecario en Perú en 2025 podría ser más competitivo si se aceptara el pacto comisorio, aunque los analistas no dicen que esta aceptabilidad suponga un impacto negativo al incremento de la percepción de riesgo de abuso del acreedor y que, por tanto, suponga una falta de seguridad jurídica a las hipotecas. La falta de estudios que especifiquen esta relación ha sido el problema central.

A nivel nacional, actualmente, existe vacío doctrinal y jurisprudencial con respecto a la admisibilidad excepcional del pacto comisorio en las hipotecas en Perú. Este vacío genera un impacto negativo en la interpretación de los contratos hipotecarios, en las condiciones de acceso al crédito hipotecario y en las tasas de interés del mercado durante el año 2025. Asimismo, los efectos judiciales y procedimentales podrían estar vulnerando la prohibición histórica sin que existan criterios uniformes para su evaluación. Finalmente, la eliminación absoluta del pacto comisorio también podría estar influyendo en un encarecimiento de los costos de ejecución judicial y en tasas de interés más elevadas en el mercado hipotecario peruano. En consecuencia, resulta necesario abordar esta problemática mediante un enfoque cualitativo, inductivo y hermenéutico, tal como se establece en su matriz de consistencia. Trasladando ahora el análisis al ámbito local, se advierte que en las operaciones hipotecarias celebradas dentro de las distintas regiones del Perú subsisten problemas prácticos derivados de la ejecución de garantías. En las ciudades de Lima, Huancayo, Arequipa, Trujillo y Cusco, la ejecución de las hipotecas dentro del proceso judicial es muy larga y en ocasiones incierta.

Para Alfageme y Ramírez (2020), los procesos en los que se defienden los bienes de los prestatarios son muy costosos, y en la gran mayoría de los casos, los acreedores optan por procedimientos de ejecución del crédito que son distintos. También, aceptar el pacto comisorio sin ninguna consideración puede hacer que se produzca el efecto de la siniestra y el eludible, de quebrar la cultura de pago, y hacer que la legalidad de las hipotecas se desvanezca. En la ausencia de criterios que resulten en la negación del pacto comisorio, en la ejecución de las hipotecas en el Perú, la interpretación de los contratos es menos comprensiva. En efecto, en la ausencia de análisis de tipo local que definan esta relación, se radica el problema.

En ciudades como Huancayo, jueces y funcionarios del sistema financiero carecen de criterios uniformes para evaluar la admisibilidad excepcional del pacto comisorio en las hipotecas. Tal ambigüedad afecta negativamente la protección legal del deudor hipotecario y la inestabilidad del comercio inmobiliario. Además, los impactos judiciales y procesales podrían estar vulnerando los resultados históricos donde no existen criterios uniformes para su evaluación. Finalmente, la eliminación absoluta de la cláusula comisorio también podría estar contribuyendo a tasas de interés más altas y a costos de ejecución judicial más largos en el mercado hipotecario peruano. Por lo tanto, es evidente que hay una brecha de conocimiento a nivel local que impacta negativamente las hipotecas en Perú.

Desde una perspectiva metodológica, se observa que la investigación utiliza un enfoque cualitativo y diseño hermenéutico, donde como población se analiza normativas internacionales y como muestra seis regulaciones comparadas. Dicha metodología resulta pertinente para el estudio doctrinario de la institución del pacto comisorio y su admisibilidad excepcional en el régimen hipotecario de Perú. Sin embargo, el hecho de que no existan estudios a nivel nacional y local que aborden sistemáticamente esta situación en el Perú, constituye el centro de la presente investigación. Se requiere, por tanto, un estudio a fondo que despeje las complicaciones de la admisibilidad del pacto comisorio y el efecto que esta implica, a nivel perjudicial, sobre las hipotecas en el Perú.

Se puede observar que la hipoteca en Perú tiene tensiones entre la prohibición histórica del pacto comisorio y la necesidad de utilizar mecanismos más eficientes para ejecutar garantías. La ausencia de claridad sobre qué consideraciones permitirían que esta figura se admita excepcionalmente tiene un efecto negativo en la interpretación de los contratos hipotecarios, en las condiciones de acceso al crédito hipotecario y en las tasas de interés en el mercado. Además, los efectos judiciales y procesales pueden estar infringiendo la prohibición histórica sin criterios uniformes para su evaluación. Según Milla (2025) la eliminación absoluta del pacto comisorio también podría estar influyendo negativamente en el mercado hipotecario peruano. Este vacío de conocimiento y de criterios uniformes constituye precisamente el núcleo del problema

que la presente investigación pretende abordar. Se requiere entonces analizar de manera sistemática de qué manera las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio influyen negativamente en las hipotecas en el Perú y contribuir así con criterios técnicos y jurídicos que permitan fortalecer la seguridad jurídica del sistema hipotecario peruano, mejorar las condiciones de acceso al crédito hipotecario para los prestatarios y reducir la litigiosidad derivada de la ejecución de hipotecas en el Perú.

De esta forma, queda establecido un planteamiento del problema elaborado en el marco del embudo, partiendo desde la problemática internacional, trasladándola al ámbito nacional peruano y aterrizando finalmente en el contexto local, todo ello en estricta relación con su matriz de consistencia y su título de investigación. Este desarrollo permite evidenciar el vacío doctrinario y normativo existente, la relevancia social del estudio y la necesidad de analizar de qué manera las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio influyen negativamente en las hipotecas en el Perú. Por lo tanto, dicho planteamiento servirá de sustento para el desarrollo de la estrategia metodológica, el análisis documental, y las conclusiones y recomendaciones que el estudio arroje.

Finalmente, se reafirma que la situación en Perú es problemática en cuanto a la falta de criterios de uniformidad respecto a la admisibilidad excepcional del pacto comisorio y sus efectos negativos en las hipotecas. Este vacío afecta el núcleo del sistema hipotecario, aumentando los costos de ejecución judicial y el acceso al sistema de crédito hipotecario para los prestatarios en Perú. Por lo tanto, es esencial abordar este problema en un sentido cualitativo, inductivo y hermenéutico, como se ha previsto en la metodología, con el fin de determinar cómo tales consideraciones afectan negativamente a las hipotecas en Perú y, así, fortalecer el sistema doctrinal y normativo de hipotecas en Perú. Tal desarrollo es, en sí mismo, una contribución fundamental para aclarar los efectos legales y económicos que el pacto comisorio tiene sobre las hipotecas en Perú. Este desarrollo constituye un aporte necesario para esclarecer el verdadero impacto jurídico y económico del pacto comisorio en las hipotecas en el Perú.

1.2. Definición del problema

1.2.1. Problema general

¿De qué manera las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio influyen en las hipotecas en el Perú?

1.2.2. Problemas específicos

¿De qué manera la prohibición del pacto comisorio en las hipotecas influye en las condiciones de acceso al crédito hipotecario para los prestatarios en el Perú, 2025?

¿De qué manera los efectos judiciales y procedimentales vulneran la prohibición del pacto comisorio en el sector hipotecario peruano, 2025?

¿De qué manera la eliminación del pacto comisorio en las hipotecas influye en las tasas de interés y costos de ejecución judicial en el mercado hipotecario del Perú, 2025?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general

Analizar de qué manera las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio influyen en las hipotecas en el Perú.

1.3.2. Objetivos específicos

Determinar de qué manera la prohibición del pacto comisorio en las hipotecas influye en las condiciones de acceso al crédito hipotecario para los prestatarios en el Perú, 2025

Analizar de qué manera los efectos judiciales y procedimentales vulneran la prohibición del pacto comisorio en el sector hipotecario peruano, 2025

Analizar de qué manera la eliminación del pacto comisorio en las hipotecas influye en las tasas de interés y costos de ejecución judicial en el mercado hipotecario del Perú, 2025

1.4. Supuestos de la investigación

1.4.1. Supuesto General

Las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio influyen negativamente en las hipotecas en el Perú.

1.4.2. Supuestos específicos

La prohibición del pacto comisorio en las hipotecas influye en las condiciones de acceso al crédito hipotecario para los prestatarios en el Perú, 2025

Los efectos judiciales y procedimentales vulneran la prohibición del pacto comisorio en el sector hipotecario peruano, 2025

La eliminación del pacto comisorio en las hipotecas influye en las tasas de interés y costos de ejecución judicial en el mercado hipotecario del Perú, 2025

1.5. Justificación e importancia de la investigación

1.5.1. Teórica

La prohibición del pacto comisorio en los créditos hipotecarios se justifica teóricamente por la necesidad de analizar sus efectos en el equilibrio de las relaciones contractuales y en el acceso al financiamiento. Aunque esta cláusula otorgaba un poder amplio al prestamista, su eliminación ha generado nuevos desafíos que impactan en la teoría contractual y financiera. El no contar con este mecanismo genera procesos más engorrosos y costosos en la ejecución de garantías, lo que, además, afecta la eficiencia de los contratos. A nivel de los hechos, se tiene que constatar que la ausencia de este mecanismo afecta la seguridad y equidad de los contratos, no solo en la defensa del deudor, sino en la defensa de los acreedores y, por ende, de los proveedores de financiamiento.

1.5.2. Jurídica

El fortalecimiento legal de las protecciones a deudores ha resultado en la prohibición de la cláusula comisoria. Sin embargo, los efectos de la prohibición necesitan ser analizados. La ausencia de esta cláusula ha incrementado la

judicialización de los escenarios de incumplimiento de contrato, haciéndolos más complejos en detrimento tanto de los acreedores como de los deudores. Esto impacta negativamente en la economía del proceso legal y en la certeza jurídica, debido a la falta de acción rápida sobre las garantías, lo que afecta al mercado hipotecario. Por las razones anteriores, las consecuencias legales aparentemente contradictorias de dicha protección deben ser estudiadas, así como los derechos fundamentales que busca justificar: el condicionamiento de los créditos para que sean menos gravosas, el aumento de los costos legales, y la menor disponibilidad de financiamiento y crédito.

1.5.3. Social

Desde el punto de vista más social, la prohibición del pacto comisorio tiene también consecuencias sociales. La eliminación buscaba proteger a los deudores más vulnerables, pero en el Perú parece haber limitado las oportunidades de obtener un préstamo hipotecario, especialmente en los niveles de ingresos medio y bajo. Las instituciones financieras, debido al mayor riesgo percibido en la ejecución de las garantías, tienden a establecer términos más restrictivos para la provisión de crédito. Este escenario limita la inclusión financiera, incrementa las dificultades para acceder a una vivienda digna y, en consecuencia, perpetúa el déficit habitacional. Socialmente, se justifica el estudio de esta problemática porque permite visibilizar cómo una medida destinada a proteger a los deudores puede terminar generando exclusión y desigualdad, afectando el bienestar económico y social de miles de familias peruanas.

1.6. Limitación de la investigación

La presente investigación se desarrolla dentro de un enfoque estrictamente jurídico-dogmático, centrado en el análisis normativo y doctrinal de la inadmisibilidad del pacto comisorio en el régimen de las hipotecas. En ese sentido, una de sus principales limitaciones radica en que no aborda empíricamente la aplicación práctica de dicha prohibición en casos concretos tramitados ante los órganos jurisdiccionales, ni analiza estadísticas judiciales o financieras relacionadas con la ejecución hipotecaria.

Esta delimitación responde a la naturaleza del estudio, que prioriza el examen conceptual y normativo sobre la verificación de resultados empíricos.

Para un análisis adicional, esta guía se limita a los métricas actuales de la ley peruana, con referencias comparativas solo al nivel ilustrativo y conceptual. Aunque el derecho comparado permite una comprensión más rica de las reflexiones legales, no es el enfoque principal del estudio, ni se desarrolla de manera exhaustiva en relación con otros ordenamientos jurídicos. Esta decisión metodológica refleja que las conclusiones alcanzadas están condicionadas por las características del sistema civil peruano y las elecciones legislativas realizadas en el Código Civil.

Otra limitación relevante es la interpretación doctrinal y normativa del pacto comisorio. Dado que la investigación se basa en fuentes bibliográficas especializadas y el positivismo jurídico, que se puede abordar desde diferentes posiciones interpretativas. En este sentido, las conclusiones del estudio son el resultado de una interpretación jurídica razonada, y aunque no pretenden ser exhaustivas del debate doctrinal, no intentan imponer una cierta interpretación sobre la institución en estudio.

1.7.Viabilidad o factibilidad

Este tipo de investigación se justifica, tanto jurídicamente como en aspectos metodológicos, gracias a la existencia de un ordenamiento positivo del pacto comisorio, de las garantías reales y del régimen hipotecario, así como de suficiente doctrina especializada. La disponibilidad de fuentes primarias, como el Código Civil y la Constitución Política del Perú, y de doctrina, tanto nacional como extranjera, permite la elaboración de un análisis sin recurrir a dificultades para obtener información.

Desde un contexto temporal y operacional el estudio resulta viable en la medida que se apoya en metodologías de análisis documental y hermenéutico, las cuales permiten la sistematización y el examen de la información jurídica pertinente. Asimismo, la reducción de la temática a la inadmisibilidad del pacto comisorio y sus efectos en el régimen hipotecario, permite que el desarrollo del trabajo se ajusta a un manejo y coherencia con los tiempos que demanda un plan de tesis.

Finalmente, la investigación es académicamente viable ya que aborda un problema legal con relevancia dogmática y regulatoria, que puede ser analizado dentro de las propias categorías del derecho civil. Las fuentes disponibles y el objeto de estudio claro, junto con el problema planteado, los objetivos del estudio y el marco metodológico, proporcionan más que suficientes bases para afirmar que la investigación puede llevarse a cabo con la consistencia y la minuciosidad prescritas por el marco.

II. REVISION DE LA LITERATURA

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Internacionales

Badriyah et al. (2022) en Indonesia, realizaron una investigación focalizada en cómo se aplica uno de los principios jurídicos que regula las garantías hipotecarias en los procesos de obtención de capital empresarial, tratando de lograr una línea de equilibrio entre la seguridad de los acreedores y la protección patrimonial de los deudores. La investigación se desarrolló en una metodología de enfoque cualitativo, que en el análisis de la doctrina y la norma del régimen de garantías reales, y en la revisión de la práctica del derecho relacionado con la creación y ejecución de hipotecas en el sistema jurídico de Indonesia. La investigación concluyó que, a pesar de que en el derecho la hipoteca se considera uno de los instrumentos más importantes para asegurar el crédito, el hecho de que la hipoteca no cuente con mecanismos para la realización de la ejecución de manera rápida y eficiente, la hipoteca, por el contrario, se convirtió en una fuente de inseguridad jurídica. Asimismo, se evidenció que el exceso de restricciones en la realización de la garantía se hipotecó el riesgo del incumplimiento a procesos de realización que se prolonguen de manera excesiva y que sean formalizados, lo que impactó en la previsibilidad de las relaciones contractuales y el financiamiento. Por este análisis se pudo identificar que la consecuencia de un diseño normativo excesivamente rígido, de una orientación casi exclusiva a la protección del deudor, genera desequilibrios que impactan en la mayoría de los casos en los acreedores y también en los deudores. En conclusión, el estudio estableció la necesidad de fortalecer los marcos regulatorios que aseguren una ejecución hipotecaria más coherente y equilibrada, evitando elementos rígidos que pongan en peligro la eficiencia legal y económica de la garantía.

La investigación de Molina (2022) en el derecho civil en Colombia, se propuso cuestionar la postura tradicional que distingue dos tipos de pacto comisorio, simple y

calificado, y que subsume la eficacia de estos a la existencia de una declaración judicial. El estudio utilizó una metodología cualitativa, basada predominantemente en el análisis doctrinal y normativo del pacto comisorio y en el análisis crítico de la diversidad de tratamientos del pacto comisorio en diferentes civilismos y de los aportes de la teoría general del contrato. Los resultados mostraron que el pacto comisorio debía ser comprendido como una figura única, claramente diferenciada de la condición resolutoria tácita, y que su operatividad no dependía necesariamente de la intervención judicial, sino de la forma en que era configurado contractualmente y de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico. El autor señaló que la persistente confusión conceptual en torno a esta figura había favorecido interpretaciones restrictivas y poco sistemáticas, afectando la coherencia interna del régimen de garantías reales y debilitando su función dentro del derecho patrimonial. Asimismo, se evidenció que el debate sobre su prohibición o admisión debía centrarse en los efectos concretos que produce en la ejecución de las obligaciones y no únicamente en una lectura formal de las normas. En conclusión, el estudio sostuvo la necesidad de replantear el tratamiento jurídico del pacto comisorio desde un enfoque más funcional y acorde con la autonomía contractual.

Arteaga (2024) en Colombia, tuvo como objetivo analizar los criterios jurídicos que permitieron el ejercicio legítimo del pacto comisorio como mecanismo de ejecución de garantías reales, a partir de su derogación normativa y de su tratamiento contemporáneo en el derecho comparado. La investigación se desarrolló mediante una metodología dogmática-jurídica, de enfoque cualitativo, basada en el análisis doctrinal, normativo y jurisprudencial, complementada con una revisión histórica del instituto desde el derecho romano hasta su recepción en el ordenamiento colombiano. Los resultados evidenciaron que la prohibición absoluta del pacto comisorio respondió históricamente a la necesidad de proteger al deudor frente a abusos y prácticas usurarias, pero que dicha proscripción resultó ineficiente frente a las dinámicas modernas del crédito y la necesidad de mecanismos ágiles de ejecución. De igual forma, se logró identificar que la Ley 1676 de 2013 marcó un punto importante, pues ha permitido la apropiación directa del bien garantizado bajo diversos parámetros de

(buena fe, equidad y valoración objetiva). El estudio destacó que el ejercicio legítimo del pacto comisorio exigió límites claros orientados a preservar el equilibrio contractual y la protección del deudor, sin sacrificar la eficacia del crédito. Se concluyó que el pacto comisorio, correctamente regulado, constituyó un instrumento válido y funcional dentro del sistema contemporáneo de garantías.

Salazar (2023) en Ecuador, tuvo como objetivo analizar, desde una perspectiva de derecho comparado, la protección jurídica de los bienes patrimoniales de las personas adultas mayores, considerando su especial situación de vulnerabilidad frente a actos de disposición realizados bajo engaño, presión o abuso de confianza. La investigación se desarrolló mediante una metodología de enfoque mixto, con predominio cualitativo, apoyada en el análisis doctrinal, normativo y comparado, así como en la aplicación de encuestas, entrevistas y el estudio de casos concretos vinculados a la administración y transferencia de bienes patrimoniales. Los resultados evidenciaron que, si bien el ordenamiento jurídico ecuatoriano reconoce formalmente el derecho de propiedad y la autonomía de la voluntad, en la práctica existen vacíos normativos que facilitan la afectación del patrimonio de los adultos mayores, especialmente mediante contratos como la compraventa, donaciones o pactos contractuales celebrados sin un consentimiento libre e informado. Asimismo, se identificó que figuras como el pacto comisorio y otros mecanismos resolutorios, cuando no están acompañados de controles adecuados, pueden agravar situaciones de desprotección patrimonial. El análisis comparado mostró que otros ordenamientos han incorporado salvaguardas más eficaces para equilibrar la autonomía contractual con la protección del sujeto vulnerable. En conclusión, el estudio determinó la necesidad de reforzar los mecanismos jurídicos de tutela patrimonial para las personas adultas mayores.

Naranjo y Núñez (2022) en Ecuador, tuvieron como objetivo reexaminar la naturaleza jurídica y el alcance del pacto comisorio dentro del derecho civil ecuatoriano, cuestionando su aplicación extensiva a contratos distintos de la compraventa y a supuestos diferentes al incumplimiento del comprador. La investigación se desarrolló mediante una metodología jurídico-dogmática de enfoque

cualitativo, basada en el análisis histórico, doctrinal, normativo y jurisprudencial, complementada con un estudio comparado de las instituciones de la condición resolutoria tácita y la condición resolutoria ordinaria. Los resultados evidenciaron que el pacto comisorio posee un carácter restrictivo, cuya función principal ha sido históricamente limitar la autonomía de la voluntad de los contratantes, especialmente en beneficio del comprador incumplido. El estudio demostró que, bajo la regulación del Código Civil ecuatoriano, el pacto comisorio no produce la resolución automática del contrato, aun cuando las partes así lo hayan pactado, pues exige intervención judicial y admite la posibilidad de enervar la acción resolutoria mediante el cumplimiento tardío. Asimismo, se concluyó que la extensión del pacto comisorio a otros contratos bilaterales carece de sustento normativo expreso y genera inconsistencias sistemáticas, por lo que resulta más coherente reconocer la validez de cláusulas resolutorias ordinarias en dichos supuestos. En conclusión, el trabajo sostuvo que el pacto comisorio debe interpretarse de forma restrictiva y circunscrita a la compraventa.

2.1.2. Nacionales

Candiotti (2024) realizó una investigación titulada “La admisibilidad del pacto comisorio en las hipotecas como garantía de crédito en el sistema legal peruano,” en la ciudad de Lima con el motivo de estudiar la posible relevancia de incluir la figura del pacto comisorio en la ejecución de la hipoteca pignorada. El estudio se enmarcó en un enfoque cualitativo, de carácter descriptivo y jurídico–dogmático, sin aplicación a población empírica, sustentado en la revisión normativa y doctrinal tanto nacional como comparada. Entre los principales resultados, el autor identificó que el proceso judicial de ejecución de hipotecas en el Perú es oneroso, dilatado y poco eficaz, lo cual encarece el crédito y limita el acceso al mismo; en contraposición, propuso la viabilidad de admitir el pacto comisorio en su modalidad de pacto marciano, en tanto alternativa extrajudicial más eficiente y menos gravosa. En conclusión, mencionó que la prohibición actual en el artículo 1111 del Código Civil debería ser revisada y posteriormente modificada, asegurando un equilibrio entre los derechos del acreedor y la protección del deudor como la parte más débil en la relación obligacional. Esta

situación se relaciona directamente con la investigación específica en cuestión, ya que apoya la suposición de que la prohibición del pacto comisario, en el contexto de Perú, afecta negativamente el acceso al crédito hipotecario al aumentar los costos, crear incertidumbre legal y restringir métodos de ejecución alternativos.

Martínez (2022) analizó la ejecución de hipotecas extrajudiciales como una alternativa a la ejecución judicial y su impacto en la velocidad de tramitación dentro del sistema de garantías reales. Intentó responder a la pregunta de si los mecanismos extrajudiciales podían ser una alternativa legalmente viable a las deficiencias del proceso judicial tradicional. La investigación empleó un enfoque cualitativo de carácter descriptivo, dogmático-hermenéutico, y analizó, a través de documentación de derecho civil y procesal, doctrina especializada, jurisprudencia y entrevistas con profesionales del derecho en la ejecución hipotecaria, para construir empíricamente el marco legal. Los resultados mostraron que la ejecución judicial de una hipoteca estaba plagada de deficiencias estructurales, en particular la duración de los procesos, el aumento de costos y la multiplicidad de incidentes procesales que retrasaban la ejecución del crédito. También se señaló que a pesar de la falta de algunas de las protecciones fundamentales a las que un deudor tiene derecho, y considerando las condiciones normativas y la supervisión notarial, la ejecución extrajudicial era más eficiente, predecible y ahorradora de costos. El análisis respaldó la afirmación de que la coexistencia de ambas vías podría llevar a establecer un sistema más equilibrado y funcional para la ejecución de la garantía real. El estudio concluyó, enfatizando, la necesidad de permitir legalmente la ejecución de una hipoteca, que se complementara con mecanismos extrajudiciales.

Agüero y Yon (2024) realizaron un estudio legal centrado en la regulación de las hipotecas y los efectos de la caducidad de su inscripción mientras un procedimiento de ejecución estaba pendiente, prestando especial atención a las tensiones entre la ley de registros y la protección judicial efectiva. El propósito del estudio fue establecer si la aplicación automática de la caducidad de la inscripción hipotecaria podría afectar la efectividad del derecho real de garantía y el derecho del acreedor a satisfacer el crédito. La investigación utilizó una metodología cualitativa con un diseño dogmático-

hermenéutico, basado en el análisis sistemático de normas civiles y registrales, la doctrina especializada y pronunciamientos administrativos y judiciales relacionados con la ejecución hipotecaria. Los resultados mostraron que la expiración de la inscripción, sin considerar la existencia de un proceso judicial pendiente, creó escenarios de no ejecutabilidad de las sentencias firmes, debilitando así la función de la hipoteca como garantía real. También se encontró que tal interpretación creó un desequilibrio legal injusto entre las partes, castigando al acreedor que había sido diligente y había ejercido oportunamente su derecho de acción. El análisis del estudio demuestra que el intento de hacer una lectura pura y literal de las normas de caducidad resultaría en una incompatibilidad con la finalidad económica y jurídica de la hipoteca. En este sentido, el estudio confirmó la importancia de una interpretación sistemática que mantenga la efectividad de la garantía hipotecaria.

Urteaga (2021) decidió centrar su investigación en la formulación del problema relativo a la posible necesidad de una regulación uniforme del sistema del pacto comisorio de garantías reales, a partir de la existencia de un sistema de órdenes legales que, para un conjunto de garantías reales, proponía diferentes sistemas normativos para las mismas figuras jurídicas. El estudio tenía como objetivo evaluar la justificación de la prohibición legal de la patente del comisso en el Código Civil y la regulación de la patente en la ley de garantías mobiliarias con el fin de valorar y demostrar la existencia de un sustento de justificación legal para la discrepancia. El autor realizó un estudio cualitativo y utilizó un enfoque dogmático-interpretativo basado en el análisis sistemático del derecho civil vigente, la doctrina jurídica, la historia del derecho de garantías, el derecho funcional y el derecho comparado. El resultado de su estudio reveló la falta de regulación legal sistemática de la patente del comisso y la prohibición absoluta de ciertas garantías, lo que no responde a la nueva protección del deudor, sino más bien a la protección tradicional, empírica e históricamente obsoleta del deudor. También observó que la admisión regulada de la patente del comisso en otras áreas del derecho proporcionaba instrumentos legales suficientes para evitar el desequilibrio contractual y ser más efectivo en la ejecución de las garantías. El análisis sugirió que la disparidad normativa generaba incertidumbre legal y debilitaba la función

instrumental de las garantías reales. Para concluir, el estudio afirmó la necesidad de una regulación uniforme de la transacción comisorio.

Llatas (2024) llevó a cabo un estudio jurídico con el propósito de plantear la inclusión del proceso de ejecución aplicado a las garantías mobiliarias dentro del régimen de las garantías reales reguladas por el Código Civil, centrando la atención en los inmuebles y en la utilización del pacto comisorio y del pacto marciano como vías para ejecutar dichas garantías. La investigación buscó evaluar si resulta jurídicamente factible extender al ámbito de los bienes raíces el mecanismo extrajudicial de ejecución previsto actualmente para las garantías mobiliarias, con la intención de optimizar el funcionamiento del sistema de cobro. Se optó por una metodología cualitativa, con un enfoque dogmático-hermenéutico, sustentada en la revisión de normativa civil, leyes especiales, aportes doctrinarios y derecho comparado, además de un análisis crítico de los procedimientos judiciales y notariales en vigor. Los hallazgos reflejaron la eficiencia del ordenamiento jurídico en cuanto a la ejecución de hipotecas. Estos problemas incluyen la duración excesiva del proceso, el incremento de la litigiosidad, y la eventual devaluación del bien la garantía. Asimismo, se constató que la vía notarial utilizada en las garantías mobiliarias, en función de la desjudicialización, permite una mayor celeridad, menores costos y mayor certeza, siempre que se acompañen estructuras que resguarden adecuadamente los bienes del deudor. El estudio concluyó que la aplicación de la ejecución de este tipo de procedimientos a bienes inmuebles podría reforzar la función de las realidades y garantías, además, desahogar al sistema judicial. Por último, se volvió a hacer hincapié en la necesidad de que se realice una modificación en el ordenamiento jurídico que permita la ejecución de hipotecas de forma extrajudicial.

Milla (2025) llevó a cabo un estudio jurídico centrado en analizar las implicancias de la hipoteca inversa sobre derechos consagrados a nivel constitucional, con particular énfasis en la prohibición del pacto comisorio establecida por el ordenamiento civil. La investigación tuvo como propósito determinar si el marco normativo que regula esta figura resulta compatible con principios constitucionales como el debido proceso y la prohibición del uso abusivo del derecho. El enfoque

metodológico adoptado fue cualitativo, con un diseño dogmático-hermenéutico, sustentado en el examen documental de doctrina especializada, normas vigentes y jurisprudencia relevante en materia de garantías reales y mecanismos de ejecución extrajudicial. Los hallazgos pusieron en evidencia que la normativa sobre hipoteca inversa concede al acreedor facultades que posibilitan la apropiación del bien inmueble dado en garantía sin una supervisión judicial efectiva, lo cual constituye una manifestación encubierta del pacto comisorio. Asimismo, se observó que el modelo de ejecución extrajudicial que se estaba practicando socavaba las garantías básicas del debido proceso al limitar tanto el derecho de contradicción como la intervención del órgano judicial, creando un desequilibrio estructural entre las partes involucradas. Del análisis, fue posible concluir que la legislación evaluada acepta escenarios de apropiación directa que violan los principios históricos y constitucionales que sostienen la prohibición de un pacto comisorio. En suma, el estudio concluyó que la hipoteca inversa presenta incompatibilidades sustanciales con el marco constitucional vigente.

2.2. Bases teóricas

2.2.1. El pacto comisorio en las hipotecas

2.2.1.1. Naturaleza jurídica del pacto comisorio

La naturaleza jurídica del pacto comisorio puede caracterizarse como una cláusula convencional que otorga al acreedor un derecho de poder que se activa ante el incumplimiento por parte del deudor. Torres (1992) señala que esta figura en particular no crea una rescisión automática del contrato. Solo le otorga al acreedor el derecho a decidir si continuar con el contrato o terminarlo. A partir de esto, se puede distinguir de la rescisión judicial por los incumplimientos del contrato. Desde este punto de vista, el comisario no es una penalización, sino más bien una medida protectora reguladora del crédito. Sin embargo, la Ley Modelo Interamericana sobre Transacciones Garantizadas (2020) observa que estos tipos de cláusulas siguen siendo incompatibles con los sistemas modernos de transacciones garantizadas, ya que potencialmente perturba el equilibrio contractual y la posición del deudor.

2.2.1.2. Concepto de pacto comisorio

El pacto comisorio se concibe como una cláusula incluida en el contrato que faculta al acreedor, ante el incumplimiento del deudor, a dar por finalizado el acuerdo y obtener un beneficio directo respecto del bien objeto de la obligación. Torres (1992) sostiene que este derecho no se hace efectivo automáticamente, sino que requiere una decisión activa del acreedor, ilustrando su naturaleza opcional, y permite diferenciarlo de otras formas de terminación de contrato que operan judicialmente o por ley.

En tal sentido Calisaya (2016) explica que el pacto comisorio puede entenderse como el acuerdo por el cual el deudor transfiere al acreedor la propiedad definitiva del bien otorgado en garantía, a fin de extinguir total o parcialmente la obligación mediante compensación, en caso de incumplimiento. Dicho acuerdo se caracteriza por permitir la adjudicación directa del bien al acreedor sin una valoración previa basada en los precios vigentes al momento del incumplimiento, lo que lo distingue de otros mecanismos de ejecución de garantías.

Desde el punto de vista funcional, la Ley modelo Interamericana sobre Garantías Mobiliarias (2020) señala que este tipo de acuerdos tiende a eludir los procedimientos ordinarios de ejecución, posibilitando formas de apropiación directa que pueden desequilibrar el contrato. Por ello, la construcción del pacto comisorio no es solo una cuestión de Lex, sino de los impactos que este tenga sobre la relación crédito-garantía-protección del deudor.

En la misma línea, la prohibición del pacto comisorio ha sido tradicionalmente justificada por la doctrina como un mecanismo de tutela del deudor, en tanto se considera que dicho pacto suele encubrir prácticas usurarias, caracterizadas por la transferencia del bien sin una tasación objetiva y por un precio inferior a su valor real, además de implicar una presión moral derivada de la situación de insolvencia del deudor. Asimismo, la doctrina italiana moderna ha añadido como fundamento adicional la protección de los acreedores terceros, especialmente los quirografarios. No obstante, esta prohibición también ha sido objeto de críticas, pues algunos autores la

consideran incompatible con los principios de autonomía de la voluntad y libertad contractual (Beaumont, 2014).

2.2.1.3. Pacto comisorio en el ordenamiento jurídico

En la Constitución Política del Perú

La Constitución Política del Perú reconoce el derecho de propiedad como un derecho fundamental, al señalar en el artículo 2, inciso 16, establece que todas las personas tienen este derecho y que nadie puede ser privado de él sin una causa justificada y de acuerdo con la ley. Este reconocimiento se vuelve especialmente relevante cuando se analiza el pacto del comisario, ya que es evidente que la pérdida de la propiedad no puede, y no debe, ser bienes que no estén vinculados a las restricciones de la orden.

En el Código Civil

La legislación civil peruana establece explícitamente la nulidad del pacto comisorio en el área de las hipotecas. El artículo 1111 del Código Civil anula cualquier pacto que permita al acreedor adquirir directamente el bien hipotecado como garantía en caso de incumplimiento por parte del deudor, lo que constituye una limitación específica a la autonomía privada en la etapa de ejecución. Esta disposición ha sido interpretada como una orden de política pública, destinada a prevenir que la garantía hipotecaria funcione como un instrumento de apropiación automática, sin tener en cuenta los arreglos formales previstos para hacer cumplir el derecho crediticio.

Candiotti (2024) propone que la prohibición del pacto comisorio se debe a una visión tradicional del derecho civil en Perú que prioriza la defensa del deudor frente a supuestos abusos en la ejecución de la garantía real. El autor señala que el artículo 1111 consagra una nulidad automática que no distingue entre casos de ejercicio abusivo del derecho de retención y casos de acuerdos contractuales que son equilibrados para la ejecución del embargo. En este sentido, esta elección legislativa restringe, en gran medida, las formas en que las hipotecas se conciben y utilizan en Perú, reforzando un modelo de ejecución formalizada que prioriza el control legal sobre la satisfacción de la deuda, en lugar de acuerdos contractuales directos.

(Beaumont, 2014) señala que la doctrina ha fundamentado la prohibición del pacto comisorio principalmente en la tutela del deudor, al considerarse que este mecanismo suele encubrir prácticas usurarias, caracterizadas por la transferencia del bien sin una tasación objetiva y por un valor inferior al real, además de implicar una presión moral derivada de la situación de insolvencia del deudor

2.2.1.4. Teoría del Derecho de Contratos

La falta de créditos hipotecarios en las entidades financieras en Perú afecta tanto a los deudores como a los acreedores. Esto consta en la dificultad para los deudores de acceder al financiamiento y en la consecuente falta de vivienda y mantenimiento del déficit de la población en varias zonas del país. Los acreedores, muchas veces en un intento de protegerse, a través de la figura del pacto comisorio, ponen condiciones de garantía demasiado desproporcionadas. Esto otorga al prestamista una libertad de decisión tan amplia en la que el deudor queda en una posición de desprotección extrema. Un equilibrio entre los sujetos de la relación, además de una disminución de la relación en su verticalidad, fortalecer la confianza en los pactos, es lo que la normativa de contratos debería purgar del ordenamiento (Jiménez, 2017). En el sistema de créditos es crucial la confianza, pero es igual de importante que la consideración de la buena fe no se quede en meras palabras. Se debe hacer cumplir el contrato en los términos que equilibren la relación y no en los que la desbalancen.

2.2.1.5. Teoría general del contrato

Pereira (2021) identifica un derecho contractual que sigue siendo una cuestión de derecho privado que debe enfrentar las dimensiones públicas de la justicia distributiva, la reciprocidad y la buena fe, fundamentales para evitar estipulaciones contractuales unilaterales y cultivar relaciones equitativas, especialmente en los contextos de desequilibrios estructurales entre las partes. Esto es especialmente significativo en el caso de los préstamos hipotecarios, donde la protección del consumidor o de la parte más débil es crítica para lograr la justicia contractual y la justicia social.

Como señala Pereira (2021), la naturaleza contractual de un acuerdo no depende exclusivamente de la voluntad o promesa de las partes involucradas, sino más bien de la autonomía personal como la capacidad racional y moral de asumir responsabilidades particulares. Esta autonomía legitima la doctrina de *pacta sunt servanda*, que supone que un contrato debe ser ejecutado dentro de un contexto moral que apoye la equidad y la justicia en la relación contractual.

Del mismo modo, Torres (1992) ha propuesto una nueva teoría contractual, la Teoría General del Contrato, que combina los principios de obligación, buena fe, propiedad y relatividad dentro de un marco interdisciplinario relacionado con el nexo social, económico y legal contemporáneo. Esta teoría supera el enfoque tradicional que se centra en la libertad de voluntad, al incorporar dimensiones éticas y sociales que exigen un marco legal más equitativo y equilibrado, que proteja a los desfavorecidos y promueva la justicia social en las relaciones contractuales, particularmente en contratos de relación equitativa como los préstamos hipotecarios. La teoría deriva su importancia de la necesidad de cambiar el orden de las cláusulas contractuales, como el pacto comisorio, cuya supresión o limitación crearía un contrato más equitativo y seguro para los deudores hipotecarios. Esto aumentaría la accesibilidad al crédito, reduciría la exclusión financiera y ayudaría a frenar el déficit habitacional.

Tener un marco legal que garantice la estabilidad y ejecutabilidad de los contratos, mientras se mantiene la flexibilidad necesaria para ajustar las obligaciones a circunstancias extraordinarias, es esencial para promover la equidad, generar confianza en el sistema financiero y mejorar el acceso al crédito formal. La prohibición de la cláusula comisorio en los préstamos hipotecarios es, en este sentido, una medida coherente con estos principios, en sintonía con las tendencias internacionales, y con el propósito de avanzar hacia una mayor inclusión financiera y justicia económica en el país.

2.2.1.6. Teoría de la imprevisión

La Teoría de la imprevisión ofrece un enfoque que reconoce la ocurrencia de eventos o circunstancias extraordinarias que pueden cambiar la base económica del

contrato, especialmente en contratos a largo plazo o sucesivos como los préstamos hipotecarios (Hinestrosa, 2020). Este principio indica que, en tales casos, el cumplimiento rígido del contrato puede llevar a la creación de desequilibrios que deben ser corregidos mediante alguna forma de modificación o renegociación del contrato. La revisión judicial en tales casos sirve para restaurar el equilibrio, evitando pérdidas y enriquecimientos indebidos o el resultado equitativo del equilibrio que conlleva el acuerdo.

De este modo, la rigurosa prohibición de un auto clausula resolutoria, que constituye un incumplimiento de contrato, asegura que la rescisión de un contrato o la ejecución de cualquiera de sus garantías solo será posible a través de una orden del tribunal considerando los detalles específicos del caso, evitando así el juicio unilateral y manteniendo la certeza jurídica (Jiménez, 2017; Hinestrosa, 2020). Esto promueve la protección del deudor, aumenta la confianza del prestamista español en la financiación y fomenta la inclusión financiera.

Asimismo, Jimenez (2009) explica que la teoría de la imprevisión se configura como una categoría distinta del error y de la fuerza mayor, en la medida en que se fundamenta en la ocurrencia de hechos extraordinarios posteriores a la celebración del contrato, imprevisibles para las partes, que sin tornar imposible el cumplimiento de la obligación, lo hacen excesivamente oneroso. Esta alteración sobrevenida de las circunstancias provoca que el contrato pierda su sentido económico y finalidad para la parte obligada, no por una imposibilidad absoluta de ejecución —propia de la fuerza mayor—, sino por una imposibilidad relativa derivada, entre otros supuestos, de crisis económicas graves, conflictos bélicos, fenómenos naturales o actos humanos ajenos a la voluntad de los contratantes.

2.2.1.7. Diferencia con la Resolución por incumplimiento

La resolución por incumplimiento apareció en el Derecho civil como una salida frente a situaciones en las que el contrato deja de cumplir su función básica. Cuando una de las partes no ejecuta la prestación a la que se obligó, mantener el vínculo pierde sentido. Torres (1992) menciona que, en los contratos con prestaciones recíprocas, esta

posibilidad está presente desde el propio diseño contractual y se manifiesta como una opción para la parte cumplidora, quien puede decidir si insiste en el cumplimiento o si pone fin a la relación jurídica. No se trata de castigar al deudor ni de favorecer al acreedor, sino de ofrecer una respuesta razonable cuando el equilibrio del contrato ya no existe.

Torres (1993) explica que la falla de un contrato no funciona de manera automática ni instantánea. Requiere una decisión explícita y, a veces, una revisión judicial para determinar que una violación es lo suficientemente sustancial como para justificar la falla del contrato. Es en este punto donde la violación del contrato y el pacto comisorio están estrechamente vinculados. Mientras que la violación del contrato se trata completamente de la extinción del contrato y de restaurar a las partes a sus estados anteriores, un pacto comisorio busca elevar la violación a una causa para la privación directa de la posesión de la garantía. En las hipotecas, esta diferencia se vuelve crítica, ya que la violación del contrato es el acto definitivo que un acreedor no asegurado puede hacer ante una violación, mientras que un pacto comisorio es un intento de hacer aún más al eludir los canales legales de ejecución y proporcionar un remedio privado al acreedor, mientras que el pacto comisorio es un intento de ir más allá de ese límite al reemplazar los mecanismos legales de ejecución con una vía privada para satisfacer la reclamación.

Más allá de la diferencia teórica, lo que divide la resolución del incumplimiento de contrato que muestra el pacto comisorio es algo más profundo: hasta dónde puede extenderse el poder del acreedor. La resolución cierra el contrato cuando deja de tener sentido, cuando ya no cumple su propósito. El pacto comisorio, en cambio, rompe con la lógica de la garantía y convierte el incumplimiento en un modo directo de cobrar la deuda. En el terreno hipotecario, esta diferencia importa. Marca un límite claro sobre cómo puede actuar el acreedor frente al deudor sin vaciar de sentido la garantía ni saltarse los caminos legales que el Código Civil ya establece para ejecutar un crédito.

2.2.1.8. Derecho comparado

a.- Ecuador

En lo que respecta a Ecuador, el pacto comisorio ha estado en una situación de restricción, especialmente si se analiza el impacto que tiene en los bienes del deudor. Naranjo y Núñez (2022), aluden a que a pesar de que las partes del contrato acuerden una cláusula comisorio, la resolución del contrato no se realiza de forma automática. Él o la acreedora, en virtud de la cláusula, deberá acudir a juicio para que, a través de un control jurisdiccional, se constate el incumplimiento y se legalicen los efectos resolutorios. Ambos autores indican que esta exigencia se mantiene en el plano y la práctica, lo que ha impedido que el pacto comisorio actúe como un mecanismo de apropiación del bien. Por lo tanto, en el pacto comisorio no se considera la figura jurídica como una forma expedita de satisfacción del crédito, así como, de una cláusula que, por el contrario, en virtud de su formulación, tiene un contenido que se sujeta a un conjunto de límites, tanto formales como materiales, orientados a la contención de un aparente o posible desequilibrio contractual (Naranjo y Núñez, 2022).

b.- Colombia

En Colombia, la forma de tratar el pacto comisorio cambió con la adopción de un nuevo modelo de ejecución de garantías, impulsado por la influencia de la Ley Modelo Interamericana sobre Garantías Mobiliarias, elaborada por la OEA en 2020. Según se explica en el documento de implementación, el ordenamiento colombiano dejó de lado la prohibición absoluta de la apropiación del bien garantizado y optó por permitir mecanismos de ejecución extrajudicial bajo condiciones específicas. Entre ellos se encuentra el pago directo, que autoriza al acreedor a satisfacer su crédito siempre que se respete una valoración objetiva del bien y se eviten beneficios desproporcionados. De este modo, el sistema colombiano no reconoce el pacto comisorio en su forma clásica, pero admite soluciones que cumplen una función equivalente, introduciendo ciertos controles para equilibrar la eficiencia de la garantía con la protección del deudor (OEA, 2020).

c.- Costa Rica

En Costa Rica, el debate sobre el pacto comisorio aparece vinculado a la discusión en torno a los mecanismos de ejecución extrajudicial introducidos a partir de

la influencia de la Ley Modelo Interamericana sobre Garantías Mobiliarias. El documento elaborado por la OEA muestra que, durante el proceso de implementación, surgió la preocupación de que ciertos mecanismos de realización directa de la garantía pudieran ser entendidos como un “supuesto pacto comisorio” (OEA, 2020). Sin embargo, el propio análisis aclara que estas figuras no buscan permitir la apropiación automática del bien por parte del acreedor, sino establecer procedimientos regulados de ejecución que incluyan valoración del bien y salvaguardas mínimas para el deudor. En ese contexto, el derecho costarricense no abandona la prohibición tradicional del pacto comisorio en sentido estricto, pero admite soluciones funcionales distintas, diseñadas para mejorar la eficacia del crédito sin eliminar los controles destinados a evitar abusos en perjuicio del obligado.

d.- Chile

En el derecho chileno, la prohibición del pacto comisorio se presenta de manera clara y expresa, tanto en la prenda como en la hipoteca. El artículo 2397 del Código Civil establece que, frente al incumplimiento del deudor, el acreedor no puede apropiarse del bien dado en garantía ni disponer de él por vías distintas a las legalmente previstas, aun cuando exista una estipulación en contrario. Wegmann (2009) explica que esta prohibición se proyecta también a la hipoteca por aplicación del artículo 2424, lo que refuerza la idea de que la realización del bien debe efectuarse mediante procedimientos regulados, como la venta en pública subasta o, excepcionalmente, la adjudicación en pago previa tasación. Esta regulación no busca debilitar la posición del acreedor, sino evitar formas de autoejecución que puedan afectar de manera desproporcionada al deudor. En ese sentido, el sistema chileno opta por un equilibrio normativo que protege el crédito, pero descarta cualquier mecanismo que permita una apropiación directa del bien garantizado (Wegmann, 2009).

En conjunto, la revisión de estas experiencias comparadas permite apreciar que el tratamiento del pacto comisorio ha dejado de ser una cuestión puramente dogmática para convertirse en un problema de diseño normativo. Mientras ordenamientos como el ecuatoriano y el chileno optan por mantener una restricción estricta, privilegiando el

control judicial y descartando cualquier forma de apropiación directa del bien, otros sistemas, como el colombiano y el costarricense, han avanzado hacia esquemas más flexibles. En estos últimos, la prohibición no desaparece por completo, pero se matiza mediante mecanismos de ejecución directa sujetos a reglas claras de valoración y a límites destinados a evitar beneficios desproporcionados.

Así, el debate ya no se centra únicamente en la validez del pacto comisorio, sino en la forma en que cada ordenamiento busca equilibrar la eficacia de la garantía con la protección del deudor. Esta mirada comparada sugiere que el verdadero desafío consiste en construir mecanismos de ejecución que respondan a la dinámica del crédito sin renunciar a controles jurídicos mínimos que resguarden el equilibrio contractual.

2.2.1.9. Jurisprudencia relevante

- **Casación N.º 1492-98: Pacto comisorio y garantía hipotecaria**

La Casación N.º 1492-98, resuelta por la Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema, constituye uno de los pronunciamientos más citados cuando se analiza el pacto comisorio en relación con las garantías hipotecarias. En este caso, el tribunal examinó una controversia en la que se pretendía aplicar un pacto comisorio respecto de un bien distinto al consignado en la escritura pública de constitución de la hipoteca. La Corte fue clara al señalar que el pacto comisorio no puede operar de manera abstracta ni desvinculada del bien efectivamente garantizado, pues su aplicación exige una estricta correspondencia entre la obligación principal y la garantía constituida. Con ello, el órgano jurisdiccional reforzó la idea de que cualquier intento de apropiación automática del bien, bajo la apariencia de un pacto comisorio, resulta incompatible con el régimen legal de las hipotecas y con la exigencia de seguridad jurídica en materia de derechos reales.

- **Casación N.º 3076-2015 — Cláusula resolutoria expresa y pacto comisorio**

En la Casación N.º 03076-2015, la Corte Suprema analizó una controversia en la que se debatía si una cláusula contenida en un contrato de garantía debía interpretarse

como un pacto comisorio o como una cláusula resolutoria expresa. El tribunal fue enfático al afirmar que no todas las cláusulas que facultan al acreedor a poner fin a la relación contractual por incumplimiento constituyen un pacto comisorio prohibido. Señaló que la cláusula resolutoria expresa, prevista en el artículo 1430 del Código Civil, opera de manera distinta al pacto comisorio tradicional, que intenta conferir al acreedor la apropiación automática del bien garantizado. Esta distinción permite evitar confusiones en la aplicación de la normativa civil, preserva la función de las garantías reales y evita que se utilicen instrumentos jurídicos distintos para alcanzar efectos similares al pacto comisorio prohibido. El fallo refuerza así la delimitación entre mecanismos de extinción contractual válidos y figuras expresamente vedadas cuando afectan la realización del bien garantizado.

2.2.2. Ejecución de las garantías reales

2.2.2.1. Naturaleza jurídica de las garantías reales

La ejecución de las garantías reales se explica desde la necesidad de convertir el derecho del acreedor en una satisfacción efectiva cuando el deudor incumple. No basta con que la garantía exista en el papel ni con que esté válidamente constituida; su sentido jurídico se revela recién cuando debe hacerse valer. Mejorada (2000) plantea que la ejecución no es un aspecto accesorio de la garantía, sino su núcleo funcional, porque es el momento en el que el derecho real cumple su finalidad práctica. Desde esta perspectiva, la naturaleza jurídica de la ejecución se vincula con la posibilidad de transformar el bien afectado en pago, respetando las reglas legales previstas para evitar abusos y preservar el equilibrio entre las partes. Cuando la ejecución se torna excesivamente lenta, costosa o ineficaz, la garantía deja de cumplir su propósito y el crédito pierde protección real, afectando la confianza en el sistema de garantías (Mejorada, 2000).

2.2.2.2. Concepto de garantías reales

La ejecución de las garantías reales puede entenderse como el conjunto de mecanismos jurídicos que permiten al acreedor obtener la satisfacción de su crédito a partir del bien dado en garantía frente al incumplimiento del deudor. Mejorada (2000)

señala que este proceso no consiste en que el acreedor se quede con el bien de forma directa, sino en una forma de hacer efectiva la garantía bajo ciertos pasos y límites establecidos por la ley. La posibilidad de ejecución, en ese marco, tiene que ver con que la garantía funcione de verdad: no sirve de mucho si no se puede hacer valer de manera concreta y razonable. Si el sistema impone obstáculos que impiden convertir el bien en pago, la garantía se vacía de contenido y deja de cumplir su función dentro del tráfico jurídico. Por ello, la ejecución no es un simple momento final del contrato, sino el elemento que define si la garantía real cumple o no la finalidad para la cual fue concebida (Mejorada, 2000).

2.2.2.3. Las garantías reales en el ordenamiento jurídico

En el Código Civil

El régimen de las garantías reales en el ordenamiento peruano se desarrolla de manera expresa en el Código Civil. En el caso de la hipoteca, el artículo 1097 la define como un derecho real que grava un bien inmueble para asegurar el cumplimiento de una obligación, sin que ello suponga el desplazamiento de la posesión del bien por parte del deudor. Esta definición deja en claro que la garantía no se agota en su constitución formal, sino que adquiere verdadero sentido en la manera en que puede hacerse efectiva cuando la obligación no se cumple. A partir de ello, el Código establece un conjunto de reglas que buscan ordenar la ejecución de la hipoteca, reconociendo su función económica dentro del tráfico jurídico, pero imponiendo límites claros a la autonomía de las partes.

Esta lógica se refuerza con disposiciones como el artículo 1111, que declara nulo el pacto comisorio en la hipoteca, mostrando que el legislador no solo se preocupó por definir la garantía, sino también por controlar las formas en que el acreedor puede satisfacer su crédito, privilegiando mecanismos formales y dejando fuera la apropiación directa del bien.

2.2.2.4. Autonomía privada y límites en la ejecución de garantías

La autonomía privada permite que las partes constituyan garantías reales para asegurar el cumplimiento de una obligación, pero esa libertad no se proyecta sin

restricciones a la etapa de ejecución. En el caso de la hipoteca, el propio Código Civil introduce un límite claro al establecer, en el artículo 1111, la nulidad del pacto comisorio, prohibiendo que el acreedor se apropie directamente del bien dado en garantía frente al incumplimiento. Este precepto evidencia que el legislador acepta la afectación del bien como garantía, pero interviene cuando la ejecución amenaza con desbordar el equilibrio contractual.

2.2.1.5. Teoría contractual contemporánea y garantías crediticias

Desde la perspectiva moderna del contrato, prima la autonomía de la voluntad y la eficiencia económica en la fijación de pactos. Como señala Muñoz (2017), la autonomía permite a las partes “determinar libremente el contenido del contrato que regirá la relación y los efectos que producirá”. En este sentido, las garantías contractuales cláusulas adicionales pactadas para reforzar el crédito— son entendidas doctrinalmente como un refuerzo al derecho del acreedor. La doctrina civilista explica que las garantías «se establecen para que el principio de responsabilidad patrimonial universal, sea efectivo» y que “toda medida que tienda a hacer más segura la posición del acreedor puede ser considerada como garantía”. Asimismo, Jordà (2016) define la garantía como un “precepto de autonomía privada que viene a añadir al crédito algo que por sí mismo no tiene”, es decir, seguridad adicional frente al incumplimiento. En suma, bajo el enfoque contractual contemporáneo la libre estructura de pactos de garantía (como el pacto comisorio) reduce el riesgo percibido por el acreedor y facilita la obtención de financiamiento, al proveerle medios más eficaces para cobrarse en caso de default.

- **Autonomía privada y elección de garantías:** La teoría actual enfatiza que, de acuerdo a Franco (2018) dentro de límites legales, las partes deben poder fijar las cláusulas que consideren necesarias. Bajo esta lógica, prohibir un mecanismo cercena la libertad contractual y puede generar ineficiencias. Como resumen la doctrina: al poder ofrecer una, mejor garantía al acreedor, puede ser más fácil acceder al crédito.

- **Reducción de riesgos y costos:** De acuerdo Fleisig et al (2006) a Estudios económicos evidencian que sistemas restrictivos en garantías limitan el acceso al

crédito. En Argentina, Uruguay y Bolivia se ha constatado que limitar las garantías al solo uso de inmuebles excluye de facto a quienes no poseen tierras, lo que, limita el acceso al crédito y reduce el crecimiento económico. Un buen ejemplo es el pacto comisorio: al permitir una ejecución extrajudicial directa del bien hipotecado, brinda al prestamista un plan claro de recuperación de su dinero sin procesos dilatados, disminuyendo riesgos.

- **Ejecución judicial costosa:** En Perú, la hipoteca sólo se ejecuta judicialmente, lo que “encarece los costos de ejecución”. La doctrina resalta que los procesos judiciales lentos e inciertos hacen de las garantías reales instrumentos deficiente en la práctica: los bienes muebles de bajo valor se deprecian o no cubren los gastos judiciales. Ello encarece el crédito (las instituciones financieras suben tasas o restringen préstamos) y desincentiva el otorgamiento de hipotecas a menor escala.

- **Recomendaciones y visión comparada:** Autoridades en derecho crediticio han abogado por reformar este régimen. El propio Estado peruano, a través del Ministerio de Economía y Finanzas. (2020). reconoce en su portal oficial que el pacto comisorio es una figura “útil” pese a estar prohibida, Desde el derecho comparado, se observa que países que permiten el pacto lo hacen para agilizar cobros. Garrigues (2014) anota que, con el tiempo, el pacto comisorio, ha venido siendo aceptado como una forma de promover el acceso al crédito.

En conclusión, desde una teoría contemporánea del contrato, que integra la autonomía de la voluntad y la óptima asignación de riesgos, la prohibición absoluta del pacto comisorio se concibe como un obstáculo al mercado de crédito. Al retirarle al acreedor este instrumento adicional de seguridad, se incrementan los riesgos percibidos y los costos de ejecución, lo que en última instancia reduce la disponibilidad del crédito hipotecario. La doctrina civilista y económica respalda que una menor regulación de las garantías, que permita pactar mecanismos más eficaces, tendería a aumentar el flujo crediticio, por lo que la prohibición actual puede ser vista como contraproducente para el acceso al financiamiento.

2.2.2.6. Teoría de la responsabilidad patrimonial universal

La teoría de la responsabilidad patrimonial universal parte de una idea básica del Derecho civil: el deudor responde por el cumplimiento de sus obligaciones con todo su patrimonio. De la Puente y Lavalle (2017) explica que esta responsabilidad no surge como una sanción, sino como una consecuencia natural del vínculo obligacional, en la medida en que toda obligación exige un respaldo patrimonial que permita su satisfacción efectiva. Vista así, la ejecución no es algo ajeno al contrato, sino el camino legal que permite transformar una obligación no cumplida en un resultado patrimonial concreto.

En este sentido, las garantías reales, lejos de suprimir la responsabilidad patrimonial universal, la ordenan y refuerzan. Por ejemplo, una hipoteca no da derecho al acreedor a ser propietario de la cosa, ni a tener un poder de apropiación de la cosa, sino que dirige la ejecución hacia una cosa determinada, de acuerdo a lo que el ordenamiento jurídico disponga. En De la Puente y Lavalle (2017), se explica que el acreedor no puede apropiarse del bien y, en caso de hacerlo, se rompería la lógica de la responsabilidad patrimonial, porque se estaría eludiendo el dispositivo de ejecución que se sostiene en el ordenamiento jurídico, desequilibrando el sistema. Dentro de esta línea de pensamiento, la prohibición del pacto comisorio se justifica por el principio de responsabilidad patrimonial universal, porque evita que la ejecución se transforme en una forma de apropiación, desconociendo el control que ejerce el ordenamiento jurídico.

2.2.2.7. Derecho comparado

a.- España

En el Derecho español, la ejecución de las garantías reales se entiende como una manifestación directa de la responsabilidad patrimonial del deudor y no como un mecanismo autónomo de apropiación del bien garantizado. Lasarte (2024) explica que el acreedor, frente al incumplimiento, dispone de instrumentos jurídicos para forzar el cumplimiento o para obtener el valor equivalente de la prestación debida, siempre dentro de los cauces previstos por el ordenamiento. Desde esta lógica, las garantías

reales refuerzan la posición del acreedor porque le permiten dirigirse preferentemente contra determinados bienes, pero no alteran la regla básica según la cual el patrimonio del deudor responde del cumplimiento de las obligaciones. La ejecución, por tanto, se concibe como un proceso ordenado de realización patrimonial, sometido a control legal, que busca satisfacer el crédito sin desnaturalizar la relación obligacional ni desplazar los límites impuestos por el sistema de responsabilidad civil.

No obstante, en atención a sus ventajas funcionales, el pacto comisorio ha sido admitido en el ordenamiento jurídico español. En este último, su reconocimiento normativo se produce a través del Real Decreto-ley 5/2005, el cual considera como supuesto de ejecución no solo el incumplimiento de obligaciones, sino también cualquier hecho pactado entre las partes que habilite al beneficiario de la garantía, en virtud del acuerdo o de la ley, a realizar o apropiarse del bien dado en garantía (Calisaya, 2016).

b.- Francia

En el ordenamiento jurídico francés, si bien en un primer momento se encontraba prohibida la incorporación de cláusulas como el pacto comisorio o el pacto marciano, dicha prohibición fue superada tras las reformas introducidas al sistema de ejecución de garantías en el año 2006. A partir de estas modificaciones, se permitió la inclusión de este tipo de cláusulas en los contratos de garantía mobiliaria y en las hipotecas, bajo determinados presupuestos y mecanismos de control.

La Ordenanza N.º 2006-346, de 23 de marzo de 2006, introdujo una reforma sustantiva al Derecho de garantías en Francia al suprimir la prohibición del pacto comisorio tanto en la prenda como en la hipoteca. Dicha normativa autoriza a las partes a pactar, ya sea al momento de constituir la garantía o con posterioridad, que ante el incumplimiento de la obligación principal el acreedor adquiera la propiedad del bien dado en garantía. No obstante, esta admisibilidad se encuentra condicionada a la determinación objetiva del valor del bien, el cual debe ser fijado por peritos designados de común acuerdo entre las partes o, en su defecto, por la autoridad judicial (Wegmann, 2009).

No obstante, si bien el pacto comisorio se encuentra permitido en el ordenamiento francés, su admisibilidad no es absoluta. Por el contrario, como señala Caprile (2008), el legislador francés incorporó mecanismos específicos destinados a prevenir eventuales abusos por parte del acreedor, entre los cuales destacan la exigencia de una valoración objetiva del bien otorgado en garantía mediante peritaje, con la finalidad de evitar un enriquecimiento indebido, así como la prohibición de recurrir a procedimientos de ejecución simplificados cuando el inmueble dado en garantía constituye la vivienda principal del deudor.

2.2.2.8. Jurisprudencia relevante

- **Casación N° 4149-2019**

En este pronunciamiento, la Corte Suprema analizó los presupuestos necesarios para que proceda la ejecución de una garantía real. El tribunal puso énfasis en que el acreedor debe acreditar de manera clara la obligación garantizada, la mora del deudor y la relación directa entre el crédito incumplido y el bien afectado en garantía. Esta decisión resulta relevante porque refuerza la idea de que la ejecución de las garantías reales no opera de manera automática, sino que está sujeta a un control judicial previo que busca evitar ejecuciones arbitrarias o desvinculadas del contenido real de la obligación. En ese sentido, la ejecución aparece como un mecanismo de satisfacción del crédito condicionado al respeto del debido proceso y a la verificación efectiva del incumplimiento.

- **Casación N° 2367-2018**

En esta casación, la Corte Suprema abordó un supuesto en el que se cuestionaba la ejecución de una garantía real debido a defectos formales en el título que la sustentaba. El tribunal sostuvo que la ejecución de la garantía no puede desvincularse de las exigencias legales que aseguran la validez del título ejecutivo, pues permitir lo contrario implicaría afectar la seguridad jurídica del deudor. La decisión es importante porque deja claro que la función de la garantía real no se agota en su inscripción o en su sola constitución, sino que exige coherencia entre la obligación garantizada, el título

presentado y el procedimiento de ejecución. Así, la ejecución se configura como una fase controlada del proceso obligacional, y no como un simple acto de realización inmediata del bien.

2.3. Marco normativo del pacto comisorio

Artículo 1. Modificación del artículo 1111° del Código Civil

Modifícase el artículo 1111° del Código Civil, en los siguientes términos:

Artículo 1111.- Pacto comisorio en las hipotecas

El pacto comisorio en materia de hipotecas es válido cuando se pacta expresamente por las partes.

El acreedor podrá adjudicarse el bien hipotecado en caso de incumplimiento de la obligación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1. El valor del bien hipotecado sea determinado mediante tasación objetiva realizada por perito inscrito en el Registro correspondiente.
2. El valor asignado cubra la deuda, intereses y gastos de ejecución; el excedente, si lo hubiere, se entrega al deudor.
3. La cláusula conste en escritura pública e inscripción registral, bajo sanción de nulidad.
4. El deudor podrá impugnar judicialmente la adjudicación en caso de fraude, abuso o desproporción evidente.

Artículo 2. Transparencia y control

Las entidades financieras deberán informar de manera clara y comprensible a los prestatarios sobre los alcances del pacto comisorio antes de su suscripción.

Artículo 3. Reglamentación

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), reglamentará la presente ley en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días hábiles desde su publicación.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera. La presente ley no se aplica retroactivamente a hipotecas constituidas antes de su entrada en vigencia.

Segunda. La SBS emitirá disposiciones específicas para supervisar la transparencia y proporcionalidad en la aplicación del pacto comisorio.

2.4. Definición de términos básicos

Pacto comisorio

Cláusula mediante la cual se acuerda que, ante el incumplimiento del deudor, el acreedor adquiere directamente la propiedad del bien dado en garantía, sin necesidad de acudir a un procedimiento de ejecución. En el ámbito de las garantías reales, esta estipulación se encuentra prohibida por permitir una apropiación directa del bien y por afectar el equilibrio entre las partes de la relación obligacional (Torres, 1992).

Hipoteca

Derecho real de garantía que recae sobre un bien inmueble para asegurar el cumplimiento de una obligación, sin que el deudor pierda la posesión ni la propiedad del bien. La hipoteca otorga al acreedor únicamente la facultad de promover la ejecución del inmueble conforme a los mecanismos previstos por la ley en caso de incumplimiento (Lasarte, 2024).

Garantía real

Instrumento jurídico que afecta un bien determinado al cumplimiento de una obligación, otorgando al acreedor un derecho de preferencia frente a otros acreedores, sin convertirlo en propietario del bien garantizado. Su función es reforzar la responsabilidad patrimonial del deudor y ordenar la satisfacción del crédito (De la Puente y Lavalle, 2017).

Ejecución de la garantía real

Conjunto de actos jurídicos y procesales destinados a realizar el bien afectado en garantía con la finalidad de satisfacer el crédito incumplido, bajo control legal y respetando el debido proceso. La ejecución constituye el momento en el que se verifica

la eficacia real de la garantía, sin que ello implique apropiación directa del bien (Mejorada, 2000).

Resolución por incumplimiento

Mecanismo jurídico que permite la extinción del contrato cuando una de las partes incumple una obligación esencial, facultando a la parte cumplidora a resolver el vínculo contractual conforme a lo pactado o a la ley, sin afectar automáticamente la titularidad de los bienes involucrados (Torres, 1992).

Acreedor hipotecario

Sujeto titular del crédito garantizado con hipoteca, con derecho a exigir el cumplimiento de la obligación y, en caso de incumplimiento, a solicitar la ejecución del bien conforme a los procedimientos legales, sin atribuirse facultades dominicales sobre el inmueble (Lasarte, 2024).

Deudor hipotecario

Persona obligada al cumplimiento de una prestación garantizada con hipoteca, que conserva la propiedad del bien mientras no se ejecute la garantía conforme a ley, siendo protegido frente a mecanismos de apropiación directa del bien garantizado (Torres, 1992).

2.5. Marco legal

En el Perú, el pacto comisorio y las hipotecas están reguladas por:

- **Constitución Política del Perú**
 - **Artículo 2, inciso 16:** Reconoce el derecho de propiedad y garantiza que nadie puede ser privado de ella sino por causa justificada y conforme a ley.
 - **Artículo 139, inciso 3:** Garantiza el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva en toda actuación judicial.
- **Código Civil**

- **Artículo 1111:** Declara nulo el pacto comisorio en la hipoteca, prohibiendo la apropiación directa del bien por parte del acreedor.
- **Artículos 1097 al 1122:** Regulan la hipoteca como derecho real de garantía sobre bienes inmuebles.
- **Artículos 1371 y 1372:** Regulan la resolución del contrato por incumplimiento.
- **Artículo 1430:** Regula la cláusula resolutoria expresa.
 - **Código Procesal Civil**
- **Artículos 690 y siguientes:** Regulan el proceso de ejecución como vía legal para la realización forzada de las garantías reales.
- **Artículo 720:** Regula la ejecución de obligaciones de dar suma de dinero con garantía hipotecaria.
 - **Normativa registral: Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios**
- **Aprobado por Resolución N.º 097-2013-SUNARP/SN.**
Regula la inscripción de la hipoteca en el Registro de Predios con efectos de publicidad y oponibilidad frente a terceros.

2.5. Categorías y Subcategorías

Categoría 1: Pacto comisorio en las hipotecas

Categoría 2: Resolución por incumplimiento

III: MATERIALES Y METODOS

3.1. Tipo y enfoque de investigación

La investigación será de tipo básico, pues se orientará al análisis de un problema jurídico propio del derecho hipotecario, con el propósito de ampliar el conocimiento teórico existente sobre el pacto comisorio dentro del régimen de las hipotecas. El estudio abordará esta figura desde un enfoque jurídico y sistemático, sin perseguir aplicaciones prácticas directas. Este tipo de investigación permitirá desarrollar aportes conceptuales mediante procedimientos ordenados y reflexivos, en concordancia con lo señalado por Hernández et al. (2014), quienes sostienen que la investigación básica se dirige a la construcción de conocimiento teórico.

Respecto al enfoque, la investigación se desarrollará bajo un enfoque cualitativo, debido a que el objeto de estudio estará constituido por normas jurídicas y pronunciamientos jurisprudenciales vinculados a la admisibilidad del pacto comisorio en las hipotecas en el Perú. No se trabajará con datos numéricos, porque el interés estará puesto en interpretar el contenido de las normas y examinar categorías jurídicas específicas. Hernández et al. (2014) señalan que este tipo de enfoque es el más adecuado cuando el objetivo es comprender e interpretar textos legales.

El análisis cualitativo se realiza a partir de una hermenéutica de los documentos que permiten abordar la normativa internacional, las sentencias de la Corte Suprema y los principios del derecho civil asociados a la hipoteca. Para la ordenación y sistematización de la información se usarán fichas de análisis documentales, que ayudarán a elaborar sus criterios de derecho y a la posterior célula de contraste. Baena (2017) menciona que la investigación jurídica se sustenta en la minuciosa revisión de documentos como la principal fuente de conocimiento y en función a esta idea se orientó el desarrollo del presente estudio.

De esta manera, el tipo de investigación y el enfoque cualitativo se articularán con los objetivos planteados, permitiendo que cada etapa del trabajo contribuya a

profundizar en la comprensión del pacto comisorio en las hipotecas y en su tratamiento dentro del ordenamiento jurídico peruano.

3.2. Diseño de investigación

El diseño de la investigación es hermenéutico, en la medida que el análisis se centrará en la interpretación de la normativa y los pronunciamientos vinculados a la jurisprudencia sobre el pacto comisorio en el ámbito de las hipotecas en el Perú. Con este diseño, se intenta analizar y entender la fundamentación y el alcance de los criterios de las leyes y de las posiciones que han adoptado los jueces sobre esta figura. La hermenéutica construye una relación entre los documentos legales y el contexto en el que el documento se encuentre, la normativa, y la función que desempeñe en el sistema. En ese sentido, Baena (2017) señala que este tipo de diseño resulta adecuado para investigaciones jurídicas sustentadas en el análisis documental, lo cual orientará el desarrollo metodológico del estudio.

3.3. Población y muestra

3.3.1. Población

La población de la investigación estará constituida por la normativa internacional vinculada al pacto comisorio en el ámbito de las hipotecas, comprendiendo disposiciones jurídicas que regulan, limitan o prohíben dicha figura dentro de los sistemas de garantías reales. Según Hernández et al. (2014), en investigaciones cualitativas de carácter documental la población se delimita a partir del conjunto de documentos que guardan relación directa con el objeto de estudio.

3.3.2. Muestra

La muestra estará conformada por seis normativas internacionales directamente relacionadas con la regulación del pacto comisorio en las hipotecas. Según Hernández et al. (2014), la muestra en estudios cualitativos se selecciona atendiendo a la relevancia de las unidades de análisis, priorizando aquellos documentos que permiten una comprensión adecuada del fenómeno investigado.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Técnica de Recolección de Datos

La técnica que se utilizará será el análisis documental, orientado al examen sistemático de normativas internacionales relacionadas con el pacto comisorio en el ámbito de las hipotecas.

Instrumentos de Recolección de Datos

Para el análisis documental, se utilizará el siguiente instrumento:

- Ficha de análisis documental: Este instrumento se empleará para sistematizar la información obtenida de las normativas internacionales seleccionadas. La ficha permitirá organizar los datos relevantes de cada norma y facilitar su interpretación y comparación desde una perspectiva jurídica. La ficha contendrá los siguientes campos:
 1. **Identificación de la normativa:** Denominación oficial de la normativa internacional analizada.
 2. **Fecha de emisión:** Año de aprobación de la normativa, a fin de contextualizarla temporalmente.
 3. **Tipo de normativa:** Clasificación de la norma según su naturaleza jurídica (tratado, convenio, ley modelo u otro instrumento internacional).
 4. **Órgano emisor:** Institución u organismo internacional responsable de la emisión de la normativa.
 5. **Observaciones:** Comentarios analíticos sobre el contenido relevante de la norma, su alcance, limitaciones o criterios legales relacionados con el pacto comisorio.

3.5. Técnicas de análisis de datos

El análisis de datos se realizó mediante el método hermenéutico, el cual se entiende como una lectura jurídica minuciosa de las normas internacionales que afectan la regulación del pacto comisorio en el ámbito de las hipotecas. No se centrará

exclusivamente en la interpretación descrita de las disposiciones, sino en lo que la norma significa dentro del sistema de garantías reales y las razones que podrían justificar la aceptación, limitación o la negativa de dicha norma. A partir de este proceso, se propone la construcción de un entendimiento general de cómo cada ordenamiento jurídico aborda la apropiación del bien que está garantizado, así como los criterios que tiene para equilibrar los derechos del acreedor y la defensa del deudor.

La interpretación tomo forma gradualmente, a través de una consideración de los diversos marcos regulatorios y a través de la identificación de puntos de convergencia y divergencia. Esto ayudará a determinar si las características de los marcos responden, predominantemente, a la lógica de protección del crédito, prevención de abusos o una combinación de ambos. El enfoque hermenéutico ayudará a reconstruir el razonamiento legal incrustado en cada regulación y la confluencia del razonamiento con la posición de la hipoteca como forma de garantía legal y económica.

3.6. Consideraciones éticas

La investigación se llevó a cabo con respecto a los principios éticos característicos del trabajo académico en Derecho, con especial énfasis en el tratamiento correcto y responsable de las fuentes legales y doctrinales. Cualquier fuente legal internacional abordada en la investigación será mencionada y atribuida a sus fuentes, y no se apropiará indebidamente de ningún contenido. La investigación solo utilizará material accesible pública y legalmente, respetando el contenido y contexto original de los materiales.

Se interpretaron las normas con la suficiente cautela y honestidad intelectual. El análisis se realizará considerando la jerarquía de cada una de las disposiciones y el ordenamiento jurídico del cual éstas forman parte, evitando lecturas tendenciosas. Incluso cuando los criterios normativos difieran entre sí, se procurará comprender las razones que explican dichas diferencias y su incidencia en la regulación del pacto comisorio.

Al tratarse de una investigación de carácter documental, no se trabajará con personas ni con información sensible, por lo que no se generará afectación directa a derechos individuales. El compromiso ético del estudio se concentrará, principalmente, en la transparencia del análisis, la fidelidad a las fuentes y el respeto a las reglas de la investigación académica, garantizando un tratamiento responsable del problema jurídico examinado.

IV: RESULTADOS

4.1. Análisis documental de las Normativas Internacionales

Tabla 1

Régimen jurídico del pacto comisorio y la ejecución de garantías reales en Colombia

DATOS GENERALES	MATERIA DE REGULACIÓN DEL PACTO COMISORIO	CRITERIO JURÍDICO O INTERPRETACIÓN NORMATIVA	DECISIÓN DEL ESTADO FRENTE AL PACTO COMISORIO
Código Civil Colombiano, Ley 57 de 1887	Prohibición del pacto comisorio en garantías reales tradicionales	El Código Civil colombiano adopta una interpretación clásica del pacto comisorio como una cláusula abusiva e incompatible con el orden público civil, al permitir la apropiación automática del bien dado en garantía sin mediación jurisdiccional. Desde una lectura sistemática, la nulidad de los actos contrarios a prohibiciones legales expresa una concepción protectora del deudor frente al desequilibrio estructural de la relación obligacional. El criterio jurídico subyacente parte de la idea de que la ejecución de garantías reales constituye una función pública sometida al control del juez, lo que excluye cualquier forma de autotutela privada del acreedor. Esta interpretación responde a una tradición romanista que concibe el pacto comisorio como una desviación	Prohibición estructural del pacto comisorio como institución contraria al orden público económico y a la equidad contractual.

		ilegítima del principio de responsabilidad patrimonial controlada judicialmente.	
Ley 1564 de 2012 – Código General del Proceso	Ejecución judicial de obligaciones garantizadas	El Código General del Proceso refuerza una interpretación jurisdiccionalista de la ejecución forzada, al concebirla como una manifestación del derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva y del debido proceso. El criterio jurídico dominante es que la realización de garantías no puede quedar al arbitrio de la voluntad privada, pues ello implicaría una renuncia inadmisible al control judicial y una afectación del principio de igualdad de las partes. En este contexto, cualquier cláusula o mecanismo que permita la satisfacción directa del crédito, sin intervención judicial, se considera incompatible con la lógica del proceso civil colombiano, incluso si proviene del consentimiento contractual.	Ratificación del monopolio estatal de la ejecución forzada y exclusión implícita de pactos comisarios o figuras equivalentes en el ámbito procesal.
Ley 1676 de 2013 – Garantías mobiliarias	Ejecución extrajudicial y apropiación funcional del bien	La Ley 1676 establece una nueva perspectiva funcional y económica en la ley que modifica la perspectiva tradicional del pacto de comisario. En lugar de establecer una prohibición total sobre la apropiación directa del colateral, el legislador colombiano opta por regularlo bajo los parámetros de tasación, publicidad registral, proporcionalidad y	Admisión condicionada de mecanismos funcionalmente equivalentes al pacto

protección del garante. El legislador busca diferenciar entre la apropiación abusiva y la ejecución efectiva, justificando la satisfacción directa de la reclamación crediticia para evitar el enriquecimiento indebido y garantizar que el valor de la obligación pendiente sea económicamente igual al valor del colateral. Este criterio refleja una recepción expresa de modelos internacionales de garantías mobiliarias, priorizando la eficiencia del crédito sin eliminar el control normativo del Estado.

comisorio dentro de un régimen regulado y supervisado

Relación sistemática entre Código Civil y Ley 1676	Coexistencia de modelos normativos sobre el pacto comisorio	El ordenamiento colombiano presenta una interpretación normativa dual: por un lado, mantiene una prohibición dogmática del pacto comisorio en el derecho civil e hipotecario; por otro, admite su funcionalidad regulada en el régimen especial de garantías mobiliarias. Esta coexistencia no implica una derogación del modelo clásico, sino una segmentación normativa basada en el tipo de bien, el riesgo económico y la finalidad del crédito. El criterio jurídico que emerge es el de una prohibición relativa y contextual, donde la ilicitud del pacto comisorio no depende de su forma, sino de la ausencia de salvaguardas legales que protejan al deudor.	Adopción de un modelo híbrido que combina prohibición tradicional y admisión regulada según el sector económico y el tipo de garantía.
--	---	--	--

El régimen colombiano ofrece un hallazgo comparado decisivo: en materia hipotecaria y de garantías reales tradicionales, el ordenamiento conserva una posición estructuralmente prohibitiva respecto del pacto comisorio, y lo hace sobre la base de un argumento rector: la ejecución de garantías constituye una función pública cuya realización se encuentra, por regla, reservada a mecanismos jurisdiccionales o legalmente reglados. Desde esta óptica, la primera gran consideración para la admisibilidad del pacto comisorio en hipotecas es negativa: Colombia no admite la apropiación directa del inmueble hipotecado por cláusula contractual, porque ello supondría tolerar una forma de autotutela privada incompatible con el debido proceso y con el equilibrio contractual en un campo marcado por asimetrías económicas.

En efecto, el Código Civil colombiano se alinea con la tradición romanista que califica el pacto comisorio como cláusula abusiva por su efecto típico de transferencia automática del bien ante el incumplimiento, sin control de proporcionalidad entre el valor del inmueble y el monto de la deuda. En clave de “condiciones de admisibilidad”, este punto es crucial: el sistema colombiano identifica como riesgo central el enriquecimiento indebido del acreedor y la desposesión desproporcionada del deudor, lo que conduce a bloquear cualquier mecanismo que sustituya la ejecución judicial por la apropiación inmediata. En la lógica hipotecaria, la admisibilidad, por tanto, queda supeditada a la existencia de un procedimiento que asegure control institucional y garantías del deudor, condición que el pacto comisorio clásico, en su versión automática, no satisface.

El Código General del Proceso, por su parte, refuerza ese cierre dogmático al consolidar el monopolio estatal de la ejecución forzada. Este elemento procesal opera como segunda consideración: aun si el pacto comisorio fuese pactado libremente, el sistema lo considera incompatible con la tutela jurisdiccional efectiva porque desplaza al juez del centro del conflicto y convierte la satisfacción del crédito en una consecuencia “privada” del incumplimiento. En términos comparados, Colombia configura así una regla matriz aplicable a hipotecas: sin control jurisdiccional, no hay legitimidad para la apropiación.

Sin embargo, el aporte más relevante emerge del contraste con la Ley 1676 de 2013. Aunque esta norma se ubica en garantías mobiliarias, introduce una tercera consideración de enorme valor hermenéutico: Colombia demuestra que la prohibición del pacto comisorio no es absoluta por naturaleza, sino condicionada por la falta de salvaguardas. En el régimen especial, se admite la satisfacción directa del crédito mediante la apropiación del bien cuando se implementan parámetros estrictos: tasación objetiva, publicidad registral, proporcionalidad económica y protección del garante. Dicho de otro modo, Colombia “reconstruye” la admisibilidad sobre una base distinta: la apropiación es aceptable si se neutralizan los riesgos estructurales (abuso, desbalance, enriquecimiento sin causa) a través de controles normativos verificables.

Esto permite extraer un resultado comparado aplicable específicamente a hipotecas: el sistema colombiano aún no traslada plenamente esa lógica funcional al inmueble hipotecado, pero sí ofrece una pauta dogmática replicable. La admisibilidad del pacto comisorio hipotecario, desde el criterio colombiano, exige al menos: (i) control institucional (preferentemente judicial), (ii) control de valor y proporcionalidad deuda-bien, y (iii) mecanismos de restitución o corrección que impidan ventajas patrimoniales indebidas. Por ello, el régimen colombiano se configura como un modelo híbrido: prohíbe el pacto comisorio en hipotecas por razones de orden público y debido proceso, pero simultáneamente legitima la tesis de que su admisión es concebible cuando el ordenamiento incorpora salvaguardas suficientes. La identificación por medio de los hallazgos de esta dualidad es crucial porque demuestra que el debate no es binario (prohibir/permitir), sino estructural: la verdadera cuestión jurídica es bajo qué condiciones un sistema está dispuesto a convertir la apropiación en una ejecución lícita y no abusiva.

Tabla 2

Régimen jurídico francés de las garantías reales y la admisibilidad regulada del pacto comisorio

DATOS GENERALES	MATERIA DE REGULACIÓN DEL PACTO COMISORIO	CRITERIO JURÍDICO O INTERPRETACIÓN NORMATIVA	DECISIÓN DEL ESTADO FRENTE AL PACTO COMISORIO
Code civil français (Libro IV, sûretés réelles)	Régimen clásico del pacto comisorio en garantías reales	El Código Civil francés, en su configuración histórica, concibe el pacto comisorio como una cláusula contraria al orden público económico, en tanto permite al acreedor apropiarse directamente del bien dado en garantía sin control jurisdiccional. La interpretación normativa tradicional parte de la prohibición de toda forma de autotutela privada en la ejecución de garantías, subordinando la satisfacción del crédito a mecanismos judiciales o a procedimientos legalmente reglados. Este criterio se fundamenta en la necesidad de preservar el equilibrio contractual y evitar el abuso derivado de la posición dominante del acreedor, especialmente en contextos de insolvencia del deudor.	Prohibición estructural del pacto comisorio como mecanismo de apropiación automática del bien garantizado.
Ordonnance n.º 2006-346 relative aux sûretés	Reforma integral del derecho de garantías reales	La Ordenanza de 2006 introduce un giro conceptual relevante en el derecho francés de garantías al abandonar la prohibición absoluta del pacto comisorio y sustituirla por un modelo de admisión regulada. El nuevo criterio jurídico distingue entre apropiación abusiva y apropiación funcionalmente legítima, permitiendo que el acreedor se convierta en propietario del bien dado en garantía siempre que se respeten	Admisión expresa y regulada del pacto comisorio, bajo condiciones estrictas de tasación objetiva y

salvaguardas estrictas: determinación objetiva del valor del bien al momento de la transferencia, restitución del excedente al deudor y control judicial o pericial de la equivalencia económica. La interpretación normativa se orienta a garantizar que la ejecución directa no genere enriquecimiento sin causa, integrando principios de proporcionalidad, transparencia y protección del deudor.

Code civil français, art. 2348 (gage)	Apropiación del bien en garantía mobiliaria	El artículo 2348 del Código Civil, incorporado por la reforma de 2006, consagra de manera explícita la posibilidad de que el acreedor adquiera la propiedad del bien dado en gage en caso de incumplimiento. El criterio jurídico subyacente reconoce la validez del pacto comisorio siempre que la transferencia de propiedad no sea automática ni arbitraria, sino precedida de una evaluación objetiva del bien realizada por un experto independiente o conforme a cotización oficial. Esta interpretación marca un alejamiento del paradigma clásico prohibitivo y adopta una lógica económica de eficiencia crediticia compatible con la protección del deudor.	Reconocimiento normativo expreso del pacto comisorio como mecanismo legítimo de ejecución directa, sujeto a control de valor.
---------------------------------------	---	---	---

Relación sistemática entre tradición civil y reforma de 2006	Evolución del modelo francés de garantías	El ordenamiento francés evidencia una evolución progresiva desde un modelo de prohibición absoluta hacia un sistema de admisión regulada del pacto comisorio. El criterio jurídico contemporáneo no se centra en la forma del pacto, sino en sus efectos económicos y en la existencia de garantías legales que eviten el abuso. Así, la ilegalidad ya no deriva de la apropiación per se, sino de la falta de mecanismos de control del valor y de protección del deudor. Así, Francia se posiciona como un referente del derecho continental en la modernización de las garantías reales.	Adopción consolidada de un modelo de admisibilidad regulada del pacto comisorio dentro del derecho civil francés
--	---	---	--

El régimen jurídico francés constituye uno de los referentes más sólidos del derecho continental contemporáneo en la construcción de criterios normativos para la admisibilidad regulada del pacto comisorio, particularmente relevantes para su eventual proyección al ámbito hipotecario. Desde una perspectiva histórica, el Código Civil francés se alineó durante décadas con la tradición romanista de prohibición absoluta, calificando el pacto comisorio como una cláusula contraria al orden público económico por permitir la apropiación automática del bien dado en garantía sin control jurisdiccional. En términos de consideraciones de admisibilidad, la etapa se caracteriza por una visión central: la mera toma de una garantía asegurada, sin control institucional o proporcional, es legalmente intolerable, debido a los riesgos estructurales de abuso y desequilibrio contractual.

No obstante, la “Ordonnance n.º 2006-346 relative aux sûretés” marca un punto de inflexión decisivo al redefinir el problema jurídico subyacente al pacto comisorio. El legislador francés abandona la prohibición dogmática y desplaza el foco de análisis hacia las condiciones bajo las cuales la apropiación del bien puede resultar jurídicamente legítima. Así, la admisibilidad

deja de depender de la forma del pacto y pasa a condicionarse a la presencia de salvaguardas normativas estrictas, entre las que destacan: la determinación objetiva del valor del bien al momento de la transferencia, la restitución del eventual excedente patrimonial al deudor y la intervención de mecanismos de control judicial o pericial que aseguren la equivalencia económica entre deuda y garantía.

Desde la óptica de las hipotecas, este cambio es particularmente relevante porque el sistema francés reconoce explícitamente que la apropiación del bien inmueble no es en sí misma incompatible con la protección del deudor, siempre que se neutralicen los riesgos que históricamente justificaron la prohibición del pacto comisorio. En este sentido, la admisibilidad se construye sobre una tríada normativa clara: control del valor, proporcionalidad económica y transparencia en la ejecución. El pacto comisorio deja de ser visto como un mecanismo de autotutela privada y pasa a configurarse como una forma de ejecución directa jurídicamente aceptable, en tanto se inserta dentro de un marco regulado que impide el enriquecimiento sin causa del acreedor.

El artículo 2348 del Código Civil francés refuerza esta lógica al garantizar la posibilidad de apropiación del bien en garantía, con la condición de que la propiedad no se transfiera de manera automática y arbitraria. Sobre la base de que un evaluador, imparcial o con criterios de mercado, realiza una evaluación objetiva sobre el bien, se puede conceptualizar esta condición en términos estructurales y trasladarla al campo de la hipoteca. De aquí se puede deducir que la esencia del problema no es la satisfacción del crédito, sino que no hay mecanismos que aseguren un equilibrio razonable entre el valor del inmueble y el monto de la deuda.

Desde la perspectiva sistemática, el modelo francés señala la evolución más clara hacia un paradigma de comisorio regulado, donde la apropiación no es considerada como ilícita, sino la falta de regulación que proteja al deudor de una desposesión desproporcionada. Así, desde esta perspectiva, el modelo francés ofrece un esquema normativo que a esta investigación le interesa,

ya que demuestra que el comisorio en reales y probablemente en hipotecas, es admisible desde una integración de orden público, debido proceso y justicia contractual.

En resumen, gracias a esta resolución, se puede afirmar que el equilibrio conseguido en la legislación francesa, en cuanto a la tutela del deudor y la eficiencia en la ejecución de la hipoteca, se fundamenta en haber suprimido la prohibición absoluta y reemplazado por un sistema de condiciones objetivas de admisibilidad. En lo que concierne a la situación peruana, este modelo permite plantear una revisión argumentativa de mayor entidad: la flexibilización de la prohibición del pacto comisorio en hipotecas no implica desprenderse de la protección del deudor, sino definirla a través de mecanismos de control de valor, la devolución de lo excedente y la tutela administrativa.

Tabla 3

Régimen de ejecución hipotecaria del Estado de Vermont (Estados Unidos) y su equivalencia funcional con el pacto comisorio

DATOS GENERALES	MATERIA DE REGULACIÓN DEL PACTO COMISORIO	CRITERIO JURÍDICO O INTERPRETACIÓN NORMATIVA	DECISIÓN DEL ESTADO FRENTE AL PACTO COMISORIO
Vermont Statutes Annotated, Title 12, Chapter 4941	Ejecución hipotecaria estricta y extinción del derecho	El derecho de Vermont adopta la figura de la “strict foreclosure” como un mecanismo judicial que permite al acreedor hipotecario adquirir la posesión y titularidad del inmueble sin necesidad de una venta pública, siempre que se extinga previamente el derecho de redención del deudor. El criterio jurídico no se apoya en la autonomía privada contractual, sino en una habilitación legal expresa que somete la apropiación del bien a	Admisión legal de un mecanismo funcionalmente equivalente al pacto comisorio, bajo control judicial y con

(Foreclosure by Strict Foreclosure)	redención venta	sin	control judicial estricto. La norma exige que el tribunal determine, con base probatoria, que el valor del inmueble no excede sustancialmente la deuda hipotecaria, evitando así que el acreedor obtenga un beneficio desproporcionado. La apropiación no es automática, sino consecuencia de un proceso judicial en el que se pondera el equilibrio económico entre las partes.	salvaguardas sustantivas para el deudor.
Vermont Statutes Annotated, Title 12, (4941c)	Protección derecho redención deudor hipotecario	del de del	La interpretación normativa de estas disposiciones revela que la extinción del derecho de redención constituye el eje de legitimidad de la strict foreclosure. El legislador de Vermont impone al juez el deber de verificar que no exista un valor excedente significativo en el inmueble, y de fijar un plazo de redención razonable que permita al deudor recuperar la propiedad antes de la apropiación definitiva. Este criterio refleja una concepción sustantiva del debido proceso, en la que la pérdida del bien no deriva del incumplimiento contractual en sí, sino de la inacción del deudor dentro de un plazo judicialmente determinado.	Reconocimiento del derecho de redención como salvaguarda esencial frente a la apropiación del bien sin venta
Vermont Statutes Annotated,	Transferencia de posesión extinción	de y de	El régimen normativo dispone que, una vez expirado el plazo de redención sin rescate, el acreedor puede obtener un auto de posesión con efectos equivalentes a una sentencia de desahucio. Desde el punto de	Consolidación legal de la apropiación judicial del bien

Title (4941e)	12, derechos posteriores	vista interpretativo, ello consolida la transferencia de la propiedad sin venta, extinguiendo los derechos posteriores inscritos con posterioridad a la demanda. Este mecanismo evidencia una preferencia por la certeza jurídica y la celeridad en la ejecución, priorizando la estabilidad del crédito hipotecario sobre la maximización del precio del bien mediante subasta.	hipotecado y exclusión de derechos posteriores.
------------------	-----------------------------	--	---

El régimen de ejecución hipotecaria del Estado de Vermont aporta una perspectiva comparada particularmente relevante para el análisis de la admisibilidad del pacto comisorio en las hipotecas, al demostrar que la apropiación del bien dado en garantía puede resultar jurídicamente legítima cuando se encuentra sujeta a controles judiciales sustantivos y a salvaguardas orientadas a la protección del deudor. A diferencia de los sistemas civilistas clásicos, el ordenamiento de Vermont no construye la discusión en torno a la licitud o ilicitud abstracta del pacto comisorio, sino que desplaza el eje del análisis hacia las condiciones procedimentales que legitiman la transferencia del inmueble al acreedor.

La figura de la “*strict foreclosure*” permite al acreedor hipotecario adquirir la titularidad del inmueble sin necesidad de una venta pública, pero únicamente como consecuencia de un procedimiento judicial en el que se extingue previamente el derecho de redención del deudor. Esta característica constituye la primera consideración central de admisibilidad: la apropiación del bien no puede derivar de una cláusula contractual automática, sino de una habilitación legal expresa sometida a control jurisdiccional estricto. En este sentido, el modelo de Vermont neutraliza uno de los principales riesgos asociados al pacto comisorio clásico, esto es, la desposesión unilateral del deudor sin intervención institucional.

Una segunda consideración relevante es la ponderación judicial del valor del inmueble frente a la deuda hipotecaria. El juez debe considerar judicialmente el valor del inmueble en comparación con el saldo de la hipoteca. Un juez debe asegurarse de que el valor del bien que será adjudicado no supere en mucho la obligación que no se ha cumplido, para que el acreedor no obtenga un desproporcionado beneficio patrimonial. El control de proporción que debe existir entre el valor del bien y la obligación que será extinguida debe de existir, por la función similar que cumple a la valoración objetiva en los modelos civilistas de regulación, por lo que se convierte en un lineamiento importante a considerar para la satisfacción de un crédito con el traspaso del inmueble.

Asimismo, el régimen de Vermont reconoce al derecho de redención como el eje estructural de la admisibilidad del mecanismo. El tribunal tiene la obligación de determinar un plazo en el cual el deudor podrá redimir la hipoteca y, por ende, recuperar la propiedad del bien. De este modo, la pérdida definitiva de la propiedad no es consecuencia de un incumplimiento del contrato, sino la omisión del deudor ante la posibilidad, real, efectiva y judicialmente protegida, de redención. Desde esta perspectiva, la pérdida de la propiedad por el acreedor la convierte en un acto de autotutela privada solo derivado del cercenamiento de los derechos procesales.

Finalmente, la posibilidad de obtener un vehículo propio una vez que terminen los plazos de redención consolida aún más la transferencia de propiedad y extingue cualquier derecho registrado posterior, lo que refuerza la seguridad jurídica y la rapidez en la ejecución de la hipoteca. Desde la perspectiva de la admisibilidad del pacto comisorio, este elemento demuestra que el sistema privilegia la estabilidad del crédito y la reducción de costos de ejecución, aun cuando ello implique prescindir de mecanismos de subasta orientados a maximizar el precio del bien. La legitimidad del resultado no se funda en la obtención del mejor precio de mercado, sino en el respeto previo de garantías procesales y de proporcionalidad económica.

En conjunto, el modelo de Vermont permite afirmar que la admisibilidad de mecanismos funcionalmente equivalentes al pacto comisorio en hipotecas depende de la concurrencia de tres condiciones estructurales: intervención judicial efectiva, control del valor del inmueble en relación con la deuda y extinción formal del derecho de redención tras un plazo razonable. Este resultado, evidencia que la prohibición absoluta del pacto comisorio no es un estándar necesario para la protección del deudor, y que la apropiación del bien hipotecado puede resultar jurídicamente admisible cuando se inserta dentro de un diseño normativo que garantice equilibrio económico, debido proceso y seguridad jurídica.

Tabla 4

Régimen de ejecución hipotecaria del Estado de Massachusetts (Estados Unidos) y la extinción del derecho de redención

DATOS GENERALES	MATERIA DE REGULACIÓN DEL PACTO COMISORIO	CRITERIO JURÍDICO O INTERPRETACIÓN NORMATIVA	DECISIÓN DEL ESTADO FRENTE AL PACTO COMISORIO
Massachusetts General Laws, Part III, Title III, Chapter 244, Section 1	Ejecución hipotecaria por entrada (foreclosure by entry) extinción del derecho de redención	El régimen de Massachusetts reconoce un mecanismo de ejecución hipotecaria que permite al acreedor recuperar la posesión del inmueble mediante una entrada abierta y pacífica, sin requerir necesariamente una venta judicial previa. El criterio jurídico descansa en una concepción histórica de la hipoteca como transferencia condicional de derechos sobre el bien, en la que el incumplimiento habilita al acreedor a tomar posesión bajo condiciones legalmente predeterminadas. La norma exige que la posesión sea pacífica y continua por un plazo de tres años, tras lo	Admisión legal de un mecanismo de apropiación posesoria progresiva, funcionalmente equivalente al pacto comisorio, pero legitimado por el

		cual se extingue de manera definitiva el derecho de redención del deudor. Esta interpretación revela que la apropiación del bien no deriva de un pacto contractual autónomo, sino de una consecuencia legal sujeta a requisitos temporales y registrales que aseguran publicidad, estabilidad y previsibilidad jurídica	transcurso del tiempo y el cumplimiento de requisitos formales.
Massachusetts General Laws, Chapter 244, Section 1 (requisitos de posesión)	Protección indirecta del derecho de redención	El criterio interpretativo asigna al plazo de tres años de posesión pacífica un rol central como salvaguarda del deudor. Durante dicho período, el deudor conserva la posibilidad de redimir la hipoteca y recuperar el inmueble, lo que convierte a la pérdida definitiva de la propiedad en el resultado de la inactividad prolongada del deudor y no de una apropiación inmediata. Esta lógica refuerza una concepción sustantiva del debido proceso patrimonial, en la que el Estado permite la consolidación del dominio del acreedor solo después de un lapso razonable que permita al deudor reaccionar	Reconocimiento del derecho de redención como elemento legitimador de la ejecución sin venta
Massachusetts General Laws, Chapter 244 (sistema)	Preferencia por mecanismos extrajudiciales de ejecución	La normativa de Massachusetts evidencia una preferencia por mecanismos de ejecución hipotecaria extrajudicial o cuasi extrajudicial, en los que la intervención judicial no constituye el eje central del proceso. El criterio jurídico prioriza la eficiencia y la certeza en la	Consolidación de un modelo legal que admite la satisfacción directa del crédito

general de realización de garantías inmobiliarias, permitiendo que la consolidación hipotecario sin venta
foreclosure) del derecho del acreedor se produzca por el cumplimiento de judicial obligatoria.
condiciones legales objetivas, más que por una sentencia judicial de
adjudicación

El régimen de ejecución hipotecaria del Estado de Massachusetts aporta un modelo comparado singular para el análisis de la admisibilidad del pacto comisorio en las hipotecas, al articular un sistema de apropiación progresiva del inmueble que prescinde de la venta judicial obligatoria, pero que se legitima a partir del transcurso del tiempo y del respeto a requisitos formales estrictos. A diferencia de los sistemas civilistas clásicos, el ordenamiento de Massachusetts no construye la prohibición o admisión del pacto comisorio sobre la base de una valoración dogmática de la apropiación del bien, sino que centra el análisis en las condiciones legales que justifican la consolidación del dominio del acreedor tras el incumplimiento hipotecario.

El mecanismo de “*foreclosure by entry*” permite al acreedor hipotecario tomar posesión del inmueble mediante una entrada abierta y pacífica, sin requerir una subasta ni una sentencia judicial de adjudicación. Esta característica introduce una primera consideración relevante para la admisibilidad: la apropiación del bien no deriva de una cláusula contractual predispuesta, sino de una consecuencia legal expresamente regulada, lo que desplaza el riesgo de abuso desde el ámbito de la autonomía privada hacia un marco normativo que exige publicidad, continuidad posesoria y previsibilidad jurídica. De este modo, el sistema evita uno de los elementos más problemáticos del pacto comisorio clásico, esto es, la transferencia inmediata y automática del bien como efecto directo del incumplimiento.

Una segunda consideración central reside en la protección indirecta del derecho de redención. El plazo legal de tres años de posesión pacífica constituye el núcleo legitimador del mecanismo, en tanto permite al deudor conservar durante un período

prolongado la posibilidad de redimir la hipoteca y recuperar el inmueble. La pérdida definitiva de la propiedad no se produce, por tanto, de manera inmediata ni automática, sino como consecuencia de la inactividad prolongada del deudor frente a una oportunidad real y jurídicamente garantizada de rescate. Esta lógica introduce una concepción sustantiva del debido proceso patrimonial, en la que el tiempo opera como salvaguarda frente a la desposesión arbitraria.

Asimismo, el régimen de Massachusetts evidencia una opción legislativa clara a favor de la eficiencia y la certeza en la ejecución hipotecaria, al privilegiar mecanismos extrajudiciales o cuasi extrajudiciales sobre procedimientos judiciales complejos. Desde la perspectiva de la admisibilidad del pacto comisorio, este elemento resulta especialmente relevante, pues demuestra que la protección del deudor no se articula necesariamente a través de la intervención judicial constante, sino mediante condiciones legales objetivas que delimitan el momento y la forma en que el acreedor puede consolidar su derecho sobre el bien hipotecado.

En términos funcionales, el sistema de “*foreclosure by entry*” puede ser calificado como un equivalente jurídico del pacto comisorio, en la medida en que permite la satisfacción directa del crédito mediante la apropiación del inmueble dado en garantía. Sin embargo, esta equivalencia se encuentra profundamente condicionada por dos factores esenciales: el lapso temporal razonable que protege el derecho de redención y la exigencia de posesión pública y pacífica, que garantiza transparencia y oponibilidad frente a terceros. Estas condiciones neutralizan los riesgos de desproporción y abuso que históricamente justificaron la prohibición del pacto comisorio en los sistemas civilistas.

Desde una perspectiva comparada, el modelo de Massachusetts permite afirmar que la admisibilidad del pacto comisorio en hipotecas puede estructurarse sobre la base de criterios temporales y formales, sin necesidad de una prohibición absoluta de la apropiación del bien ni de una judicialización intensa del procedimiento. Este resultado, evidencia que la satisfacción directa del

crédito hipotecario puede resultar jurídicamente legítima cuando se encuentra precedida de salvaguardas que aseguren equilibrio patrimonial, previsibilidad jurídica y una oportunidad efectiva de redención para el deudor.

Tabla 5

Régimen hipotecario del Estado de Connecticut (Estados Unidos) y la admisión judicial de mecanismos equivalentes al pacto comisorio

DATOS GENERALES	MATERIA DE REGULACIÓN DEL PACTO COMISORIO	CRITERIO JURÍDICO O INTERPRETACIÓN NORMATIVA	DECISIÓN DEL ESTADO FRENTE AL PACTO COMISORIO
General Statutes of Connecticut, Chapter 846 (Mortgages)	Ejecución de hipotecaria y derecho de redención	El ordenamiento de Connecticut se inscribe en la tradición de “ <i>strict foreclosure</i> ”, en la cual la ejecución hipotecaria se concibe como un proceso judicial que culmina en la extinción del derecho de redención del deudor, sin requerir necesariamente una venta pública del bien. El criterio jurídico parte de la idea de que la pérdida de la propiedad no es resultado de una apropiación contractual automática, sino de una consecuencia legal derivada de un procedimiento judicial que garantiza audiencia, control probatorio y ponderación del valor del inmueble frente a la deuda. La apropiación del bien por el acreedor se legitima únicamente cuando el tribunal verifica que se han respetado las garantías del debido proceso y que el deudor ha tenido una oportunidad real de redimir la hipoteca.	Admisión judicial de un mecanismo equivalente al pacto comisorio, condicionado a la extinción formal del derecho de redención.

General Statutes of Connecticut, (49-23)	Extinción de derecho de redención mediante sentencia	del de	La sección 49-23 consagra el principio según el cual, una vez dictada la sentencia de ejecución hipotecaria y vencido el plazo de redención fijado por el tribunal, los derechos del deudor y de terceros se extinguen de pleno derecho. El criterio normativo enfatiza que la transferencia definitiva del interés sobre el inmueble no requiere acto adicional de adjudicación ni venta, sino que opera como efecto jurídico directo de la sentencia. Esta interpretación refuerza la idea de que la apropiación del bien es una consecuencia jurisdiccional del incumplimiento prolongado y no una manifestación de autotutela privada	Consolidación legal de la apropiación judicial del inmueble hipotecado sin venta obligatoria
General Statutes of Connecticut, (49-30p a 49-30w) (Underwater mortgages)	Hipoteca subacuática y transmisión del inmueble en satisfacción de la deuda	y del en de	El régimen especial de hipotecas subacuáticas introduce un criterio jurídico de mitigación de pérdidas, permitiendo que el deudor y el acreedor acuerden la transmisión del inmueble en satisfacción total o parcial de la obligación, previa aprobación judicial. La interpretación normativa reconoce explícitamente la legitimidad de la dación en pago regulada, siempre que exista determinación judicial del valor de mercado del inmueble y se preserve la proporcionalidad entre deuda y valor del bien. Este modelo se aproxima de manera funcional al pacto	Admisión expresa y regulada de mecanismos equivalentes al pacto comisorio, orientados a la mitigación de pérdidas y al equilibrio económico.

comisorio, pero se legitima por la intervención judicial y por el consentimiento informado del deudor en un contexto de insolvencia

El régimen hipotecario del Estado de Connecticut ofrece un modelo particularmente ilustrativo para el análisis de las consideraciones que condicionan la admisibilidad del pacto comisorio en las hipotecas, al situar la apropiación del inmueble dentro de un marco estrictamente judicializado. A diferencia de los sistemas que admiten mecanismos extrajudiciales o progresivos de apropiación, el ordenamiento de Connecticut legitima la transferencia del bien hipotecado únicamente como resultado de un procedimiento jurisdiccional formal, en el que se garantiza de manera efectiva el debido proceso y la protección del derecho de redención del deudor.

La primera consideración central de admisibilidad que se desprende de este modelo es la intervención judicial como requisito estructural. La “*strict foreclosure*” en Connecticut no admite la apropiación del bien por voluntad unilateral del acreedor ni por efecto automático del incumplimiento contractual, sino que exige una sentencia judicial que declare la extinción del derecho de redención tras un análisis probatorio del caso concreto. Este diseño normativo neutraliza uno de los principales riesgos asociados al pacto comisorio clásico, esto es, la transferencia directa del inmueble sin control institucional, y reafirma que la apropiación solo resulta jurídicamente legítima cuando se produce como consecuencia de una decisión jurisdiccional motivada.

Una segunda consideración relevante es la extinción formal y judicial del derecho de redención como condición habilitante de la apropiación. Conforme a la sección 49-23 de los “*General Statutes of Connecticut*”, una vez vencido el plazo de redención fijado por el tribunal, los derechos del deudor y de terceros se extinguen de pleno derecho, produciéndose la transferencia definitiva

del interés sobre el inmueble sin necesidad de venta pública ni acto adicional de adjudicación. Desde la perspectiva de la admisibilidad del pacto comisorio, este elemento resulta clave, pues demuestra que la satisfacción directa del crédito mediante la apropiación del bien puede ser legítima cuando se encuentra precedida de una oportunidad real, efectiva y temporalmente delimitada de redención.

Asimismo, el régimen de Connecticut incorpora una tercera consideración esencial: el control judicial de proporcionalidad económica entre el valor del inmueble y el monto de la deuda hipotecaria. El tribunal debe ponderar que la apropiación no genere un beneficio patrimonial desproporcionado para el acreedor ni una pérdida injustificada para el deudor. Este control cumple una función equivalente a la tasación objetiva exigida en los modelos civilistas de admisión regulada y se erige como un límite sustantivo frente a posibles enriquecimientos indebidos, uno de los argumentos clásicos que sustentaron históricamente la prohibición del pacto comisorio.

El tratamiento especial de las “*underwater mortgages*” introduce una cuarta consideración de gran relevancia para la admisibilidad: la posibilidad de transmisión del inmueble en satisfacción de la deuda mediante dación en pago regulada, siempre que exista aprobación judicial y consentimiento informado del deudor. En estos supuestos, el ordenamiento de Connecticut reconoce expresamente la legitimidad de mecanismos funcionalmente equivalentes al pacto comisorio, pero los condiciona a la determinación judicial del valor de mercado del inmueble y a la preservación del equilibrio económico entre las partes. Este enfoque revela una lógica de mitigación de pérdidas y gestión racional de la insolvencia, orientada a evitar la perpetuación del endeudamiento residual tras la pérdida de la vivienda.

En conjunto, el modelo de Connecticut permite identificar con claridad las condiciones bajo las cuales un sistema jurídico está dispuesto a admitir mecanismos equivalentes al pacto comisorio en el ámbito hipotecario: (i) control judicial pleno del

procedimiento, (ii) extinción formal del derecho de redención tras un plazo razonable, (iii) control de proporcionalidad entre deuda y valor del bien, y (iv) consentimiento informado del deudor en contextos de insolvencia. Las consideraciones expuestas confirman que no hay necesidad de prohibir el pacto comisorio de manera estricta para proteger al deudor, y que la construcción del pacto comisorio está justificada cuando el ordenamiento jurídico incorpora salvaguardas institucionales suficientemente sólidas.

En este sentido, el caso de Connecticut evidencia que la apropiación del inmueble hipotecado puede ser jurídicamente admisible sin sacrificar el debido proceso ni la equidad contractual, siempre que se articule a través de un diseño normativo que priorice la intervención judicial y el equilibrio económico. Este resultado comparado resulta particularmente útil para el análisis del régimen peruano, al evidenciar que la revisión de la prohibición del pacto comisorio en hipotecas no implica eliminar la protección del deudor, sino reconfigurarla mediante condiciones objetivas de admisibilidad y control institucional efectivo.

Tabla 6

Régimen jurídico de la Directiva 2014/17/UE y la transferencia de la garantía como forma de extinción del crédito hipotecario

DATOS GENERALES	MATERIA DE REGULACIÓN DEL PACTO COMISORIO	CRITERIO JURÍDICO O INTERPRETACIÓN NORMATIVA	DECISIÓN DEL ESTADO FRENTE AL PACTO COMISORIO

Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, relativa a los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial (Unión Europea).	Ejecución de garantías hipotecarias, extinción del crédito, protección del consumidor y tratamiento del endeudamiento residual	de La Directiva 2014/17/UE introduce un cambio cualitativo en el enfoque europeo sobre la ejecución hipotecaria, desplazando el debate desde la prohibición formal de mecanismos de apropiación hacia la gestión razonable del riesgo y del sobreendeudamiento del consumidor. El criterio jurídico central no se formula en términos de admisión o prohibición del pacto comisorio clásico, sino en términos de no interferencia normativa: los Estados miembros no deben impedir que las partes acuerden expresamente que la transferencia de la garantía o los ingresos derivados de su venta baste para extinguir el crédito. Esta previsión reconoce, de manera implícita pero inequívoca, la legitimidad de soluciones contractuales que permiten la satisfacción directa del crédito mediante el bien garantizado, siempre que se inscriban en un marco de protección del consumidor. Desde una interpretación sistemática, la Directiva asume que la ejecución hipotecaria no puede concebirse únicamente como un mecanismo de tutela del acreedor, sino como una fase crítica que debe minimizar efectos sociales y económicos adversos, especialmente la persistencia de deudas tras la pérdida de la vivienda. Asimismo, el texto promueve estándares de conducta razonables en la realización de la garantía, como la obtención del mejor precio posible en condiciones de mercado, lo que introduce un principio de equivalencia económica y	Posición supranacional claramente favorable a la admisibilidad regulada: la Unión Europea prohíbe a los Estados miembros bloquear acuerdos de transferencia de la garantía como pago suficiente, siempre dentro de un marco de protección del consumidor y proporcionalidad económica.
---	--	---	---

proporcionalidad, incompatible con la apropiación abusiva. En términos comparados, este criterio europeo legitima formas reguladas de dación en pago o transferencia liberatoria, funcionalmente equivalentes al pacto comisorio, pero reconfiguradas bajo una lógica de justicia contractual, transparencia y reducción del endeudamiento estructural del consumidor.

El régimen jurídico establecido por la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo constituye uno de los referentes supranacionales más relevantes para la identificación de las condiciones de admisibilidad del pacto comisorio en las hipotecas, al redefinir de manera sustantiva el enfoque tradicional de la ejecución hipotecaria en el espacio europeo. A diferencia de los modelos civilistas clásicos, la Directiva no parte de una prohibición dogmática de la apropiación del bien dado en garantía, sino que desplaza el análisis hacia la gestión razonable del riesgo crediticio y del sobreendeudamiento del consumidor, introduciendo un paradigma funcional centrado en los efectos económicos y sociales de la ejecución.

La primera consideración central de admisibilidad que emerge del texto normativo es el principio de no interferencia estatal respecto de los acuerdos contractuales que permitan la extinción del crédito mediante la transferencia de la garantía o de los ingresos obtenidos de su realización. La Directiva deja claro que los Estados miembros no pueden impedir que las partes acuerden que la entrega del bien hipotecado es suficiente para extinguir la obligación. Esto implica un reconocimiento implícito, pero inequívoco, de la legitimidad de los mecanismos de satisfacción directa de los créditos, funcionalmente similares a la causa comisorio. En este sentido, la ilegalidad ya no se asocia con la apropiación del bien, sino más bien con la falta de un marco regulatorio adecuado en relación con la protección del deudor-consumidor.

Una segunda consideración esencial es la protección reforzada del consumidor hipotecario como condición habilitante de la admisibilidad. La Directiva considera la ejecución hipotecaria como una etapa crítica del contrato de crédito, en la que deben minimizarse los efectos sociales y económicos adversos derivados de la pérdida de la vivienda, especialmente la persistencia de endeudamiento residual tras la ejecución. Esta orientación normativa legitima soluciones como la dación en pago o la transferencia liberatoria de la garantía, en tanto permiten cerrar definitivamente la relación crediticia y evitar la prolongación de la vulnerabilidad financiera del consumidor.

Asimismo, la Directiva introduce como tercera consideración estructural el principio de proporcionalidad y equivalencia económica en la realización de la garantía. Al promover la obtención del mejor precio posible en condiciones normales de mercado y estándares de conducta razonables por parte del acreedor, el régimen europeo establece un límite claro frente a cualquier forma de apropiación abusiva del bien. Por ende, la posibilidad de una satisfacción directa del crédito, desde la perspectiva, de la justicia material, el mantenimiento de los criterios de equilibrio, en el sentido de que no debe existir una explotación del deudor, una desposesión, ni, en la práctica, un empobrecimiento del deudor.

Desde un punto de vista sistemático, el modelo europeo no elimina el control estatal, sino que lo reconfigura: el estado ya no prohíbe ex ante la apropiación del bien, sino que exige ex post que la ejecución cumpla con estándares de transparencia, equidad y protección del consumidor. Esta lógica muestra una mejora significativa sobre los modelos prohibitivos tradicionales, al reemplazar la prohibición formal del pacto de comisario con un sistema regulativo de admisibilidad controlada dirigido a resultados.

En términos de derecho comparado, la Directiva 2014/17/UE consolida una posición supranacional claramente favorable a la admisión condicionada de mecanismos equivalentes al pacto comisorio en hipotecas, siempre que se garantice la protección del

consumidor y la proporcionalidad económica. Este enfoque converge con los modelos francés y anglosajones analizados, en los que la apropiación del bien deja de ser un tabú dogmático y se transforma en un instrumento legítimo de gestión del riesgo crediticio, bajo salvaguardas normativas precisas.

El régimen de la Directiva 2014/17/UE resulta especialmente relevante para el caso peruano, pues demuestra que la admisibilidad del pacto comisorio en hipotecas no solo es compatible con altos estándares de protección del deudor, sino que puede constituir una herramienta eficaz para reducir el endeudamiento residual, los costos de ejecución y las distorsiones económicas del sistema hipotecario. En consecuencia, este resultado evidencia que la prohibición absoluta del pacto comisorio no responde a un estándar internacional ni supranacional, y que su revisión puede sustentarse legítimamente en criterios de justicia contractual, eficiencia económica y tutela efectiva del consumidor.

V: DISCUSIÓN

En relación con el objetivo general, orientado a analizar de qué manera las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio influyen en las hipotecas en el Perú, los resultados obtenidos del análisis documental comparado, sistematizados en las Tablas 1 al 6, permiten identificar un patrón normativo común en los ordenamientos jurídicos contemporáneos: la superación progresiva de la prohibición absoluta del pacto comisorio y su reemplazo por modelos de admisibilidad condicionada, funcional o regulada, especialmente en el ámbito de las garantías reales y, en determinados casos, de las hipotecas.

En efecto, el análisis del régimen colombiano de la Tabla 1 evidencia que, aunque se mantiene una prohibición dogmática en materia hipotecaria tradicional, el propio ordenamiento reconoce la legitimidad de mecanismos de apropiación directa regulada en el sistema de garantías mobiliarias, introduciendo criterios objetivos de valoración, proporcionalidad y protección del garante. De manera más avanzada, en el derecho francés de la Tabla 2 muestra una evolución normativa explícita desde la prohibición absoluta hacia la admisión regulada del pacto comisorio, incorporando controles periciales y la restitución del excedente como condiciones estructurales de legitimidad.

A su vez, los modelos anglosajones de Vermont, Massachusetts y Connecticut evidenciadas en las Tablas 3, 4 y 5, demuestran que la apropiación del bien hipotecado puede ser jurídicamente admisible cuando se produce como resultado de un procedimiento judicial o cuasi judicial que garantice el derecho de redención, el control de proporcionalidad económica y la intervención institucional. Finalmente, la Directiva 2014/17/UE analizada en la Tabla 6 consolida esta tendencia a nivel supranacional al prohibir que los Estados miembros impidan acuerdos contractuales que permitan la transferencia liberatoria de la garantía como forma de extinción del crédito, siempre que se respeten estándares de protección del consumidor y equivalencia económica.

En conjunto, estos resultados revelan que el derecho comparado no concibe la admisibilidad del pacto comisorio como una cuestión de licitud abstracta, sino como un problema de diseño normativo, en el que la apropiación del bien deja de ser ilícita por sí misma y pasa a evaluarse en función de los controles y salvaguardas que la rodean. Frente a ello, el ordenamiento peruano, al mantener una prohibición rígida y uniforme en el artículo 1111 del Código Civil, se aparta de esta evolución y conserva un modelo que no distingue entre apropiación abusiva y ejecución funcionalmente legítima.

Estos resultados guardan una coincidencia sustantiva con los antecedentes internacionales y nacionales que cuestionan los efectos estructurales de los sistemas excesivamente restrictivos. Badriyah et al. (2022) demostraron que los regímenes hipotecarios caracterizados por altos niveles de formalismo y rigidez normativa generan inseguridad jurídica y afectan negativamente la eficiencia del crédito, lo cual se refleja directamente en el caso peruano, donde la ejecución judicial prolongada y costosa debilita la función económica de la hipoteca.

De manera similar, Arteaga (2024) sostuvo que la prohibición absoluta del pacto comisorio respondió a contextos históricos específicos de abuso que hoy no justifican su mantenimiento sin matices. En el ámbito nacional, Candiotti (2024) y Urteaga (2021) coinciden en señalar que la prohibición del pacto comisorio en el Perú no solo resulta anacrónica, sino que introduce distorsiones en el mercado crediticio al encarecer los costos de ejecución y limitar alternativas contractuales eficientes. Esta convergencia entre los antecedentes y los resultados comparados confirma que la influencia negativa de las consideraciones actuales sobre la admisibilidad del pacto comisorio no se deriva de su potencial lesivo intrínseco, sino de la persistencia de un modelo normativo que no ha sido actualizado conforme a las dinámicas contemporáneas del crédito y la garantía.

Desde el punto de vista teórico, esta afirmación puede ser respaldada por la teoría general del contrato y la teoría contractual contemporánea, que mueven el análisis de la prohibición formal a la evaluación de los efectos reales del contrato y de

sus cláusulas. Torres (1992) indica que el pacto comisorio no da lugar a la resolución automática del contrato, sino que concede al acreedor una opción cuyo alcance y legitimidad dependen de su ejercicio y de los límites que el ordenamiento establezca, lo que coincide con la lógica de admisibilidad regulada que se da en el derecho comparado.

Pereira (2021), por su parte, afirma que la autonomía contractual solo es jurídicamente válida cuando se ejerce dentro de un marco de equidad, reciprocidad y buena fe, principios que justifican la admisión de mecanismos de ejecución directa siempre que se neutralicen los riesgos de abuso y desproporción. Asimismo, la teoría de la responsabilidad patrimonial universal desarrollada por De la Puente y Lavalle (2017) permite comprender que la finalidad de la ejecución no es la apropiación del bien, sino la satisfacción del crédito bajo control legal, lo que no excluye la posibilidad de transferencias directas cuando estas se insertan en un procedimiento regulado y proporcional.

En este marco, los resultados de la investigación permiten afirmar que las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio influyen negativamente en las hipotecas en el Perú porque el ordenamiento mantiene una prohibición absoluta que ignora los desarrollos teóricos y comparados orientados a compatibilizar eficiencia crediticia, equilibrio contractual y protección del deudor. Así, el problema no radica en el pacto comisorio como figura, sino en la ausencia de un régimen normativo que permita su admisión bajo condiciones objetivas y verificables, tal como lo exigen las bases teóricas contemporáneas del derecho contractual y de las garantías reales.

En síntesis, los resultados obtenidos permiten afirmar que la hipótesis general planteada se confirma, en tanto las consideraciones actuales para la admisibilidad del pacto comisorio influyen negativamente en el régimen hipotecario peruano. La prohibición absoluta prevista en el artículo 1111 del Código Civil, lejos de fortalecer el equilibrio contractual, ha generado un sistema de ejecución rígido, costoso e ineficiente, que afecta tanto al acreedor como al deudor. Desde el análisis comparado y doctrinal, se evidencia que la negación total de mecanismos de realización directa de

la garantía incrementa la incertidumbre jurídica, debilita la función económica de la hipoteca y encarece estructuralmente el crédito. Esta situación se explica porque el diseño normativo peruano prioriza un control formal ex ante, sin ofrecer alternativas funcionales que permitan compatibilizar la protección del deudor con la eficacia del crédito, lo que termina afectando el acceso a la vivienda y la confianza en el sistema financiero. En consecuencia, las consideraciones restrictivas sobre la admisibilidad del pacto comisorio no solo impactan negativamente en la ejecución de las hipotecas, sino que distorsionan el mercado crediticio en su conjunto, confirmando la hipótesis general formulada.

En relación con el objetivo específico 1, orientado a determinar de qué manera la prohibición del pacto comisorio en las hipotecas influye en las condiciones de acceso al crédito hipotecario para los prestatarios en el Perú, los resultados obtenidos del análisis documental comparado, especialmente los consignados en las Tablas 1, 2 y 6, evidencian que los sistemas jurídicos que mantienen una prohibición absoluta de la apropiación directa del bien hipotecado tienden a generar condiciones menos favorables para el acceso al crédito, debido a la ineficiencia de los mecanismos de ejecución y al aumento del riesgo percibido por los acreedores. En particular, el régimen colombiano en materia hipotecaria tradicional vistos en la Tabla 1 y los sistemas civilistas restrictivos muestran que la ausencia de vías ágiles de ejecución incrementa la duración y los costos del proceso de cobro, trasladando dichos costos al prestatario en forma de mayores exigencias crediticias, tasas de interés más elevadas o restricciones en la concesión de préstamos.

En contraste, el modelo francés posterior a la reforma de 2006 visto en la Tabla 2 y el enfoque de la Directiva 2014/17/UE visto en la Tabla 6 revelan que la admisión regulada de mecanismos de transferencia liberatoria o de apropiación condicionada de la garantía permite una gestión más eficiente del riesgo crediticio, reduciendo la incertidumbre asociada a la ejecución hipotecaria y favoreciendo un entorno más propicio para el otorgamiento de crédito. Desde esta perspectiva, el resultado central es que la prohibición absoluta del pacto comisorio, como la vigente en el ordenamiento

peruano, se traduce en un encarecimiento estructural del crédito hipotecario y en una restricción indirecta del acceso al financiamiento para amplios sectores de la población.

Este resultado está alineado con la literatura internacional y nacional. Badriyah et al. (2022) mostraron que marcos regulatorios excesivamente estrictos en la ley hipotecaria crean incertidumbre legal y disuaden la concesión de créditos al trasladar el riesgo de ejecuciones hipotecarias ineficientes a los acreedores, quienes responden endureciendo los términos de financiamiento. Asimismo, Arteaga (2024) mostró que la prohibición absoluta del pacto comisorio, además de no proteger efectivamente al deudor, impacta negativamente en el acceso al crédito al aumentar los costos de recuperación del capital prestado.

Desde el ámbito nacional, Candiotti (2024) señala que, en el Perú, la ejecución de hipotecas de forma judicial es costosa, muy larga y poco predecible, lo que impacta negativamente en la disponibilidad del crédito hipotecario y reafirma la necesidad de mecanismos alternativos de ejecución, como el pacto marciano. También, Martínez (2022) sostiene que la coexistencia de vías judiciales y extrajudiciales de ejecución puede contribuir a un sistema más equilibrado y eficiente, que mejore la facilitación del crédito, en mayor medida, sin dejar de lado la protección de la tercer deudor. Esta evidencia fortalece el resultado de que la prohibición del pacto comisorio no constituye un paliativo a la inequidad del acceso al crédito, por el contrario, es un factor que limita y encarece el acceso al crédito.

Desde el plano teórico, esta relación entre prohibición del pacto comisorio y limitación del acceso al crédito encuentra fundamento en la teoría contractual contemporánea y en los enfoques económicos del derecho de garantías. Muñoz (2017) sostiene que la autonomía privada otorga a las partes la libertad de construir seguridades que contengan el riesgo que el acreedor percibe, lo que permitirá la otorgación de crédito en mejores condiciones. En la misma línea, Jorda (2016) define las garantías como instrumentos destinados a reforzar la seguridad del crédito, de modo que cualquier restricción excesiva a su configuración afecta directamente la dinámica del financiamiento.

Desde una perspectiva económica, Fleisig et al. (2006) demostraron que los sistemas jurídicos que de forma rígida restringen los derechos reales, tienden a excluir a los sectores sin activos, limitando el crédito y el crecimiento económico. Asimismo, la teoría de la responsabilidad patrimonial universal, desarrollada por De la Puente y Lavalle (2017), explica que las garantías reales deben ordenar y hacer efectiva la satisfacción del crédito, y no convertirse en mecanismos simbólicos incapaces de cumplir su función práctica. En este sentido, la prohibición absoluta del pacto comisorio en el Perú, al impedir formas eficientes de ejecución de la hipoteca, incrementa el riesgo sistémico del crédito hipotecario y se traduce en condiciones de acceso más restrictivas para los prestatarios.

En síntesis, la hipótesis específica 1 referida a que la prohibición del pacto comisorio influye en las condiciones de acceso al crédito hipotecario para los prestatarios en el Perú resulta confirmada. La evidencia analizada demuestra que un sistema que impone exclusivamente la ejecución judicial de la hipoteca eleva los costos de transacción, prolonga los plazos de recuperación del crédito y aumenta el riesgo percibido por las entidades financieras. Estos factores se trasladan directamente a los prestatarios mediante mayores exigencias de solvencia, mayores garantías, tasas de interés más elevadas y una reducción de la oferta crediticia, especialmente para sectores de ingresos medios y bajos. Desde una perspectiva contractual y económica, la imposibilidad de pactar mecanismos más ágiles y previsibles de ejecución limita la autonomía privada y desalienta el otorgamiento de financiamiento hipotecario. Así, la prohibición del pacto comisorio no protege efectivamente al deudor, sino que termina excluyéndolo del mercado formal del crédito, confirmando que dicha restricción normativa incide negativamente en las condiciones de acceso al crédito hipotecario.

En relación con el objetivo específico 2, orientado a analizar de qué manera los efectos judiciales y procedimentales vulneran la prohibición del pacto comisorio en el sector hipotecario peruano, los resultados obtenidos del análisis documental y jurisprudencial, particularmente a partir de las Tablas 3, 4 y 5, así como de la revisión de la jurisprudencia nacional relevante, evidencian que, aun cuando el ordenamiento peruano mantiene una prohibición expresa del pacto comisorio en las hipotecas, en la

práctica el propio sistema de ejecución judicial genera efectos funcionalmente equivalentes a una apropiación directa del bien.

En los modelos anglosajones analizados, la apropiación del inmueble hipotecado se legitima de manera abierta como consecuencia de procedimientos judiciales o cuasi judiciales que extinguen el derecho de redención y consolidan el dominio del acreedor, bajo controles explícitos de proporcionalidad y debido proceso. En contraste, el sistema peruano canaliza la ejecución exclusivamente a través de procesos judiciales prolongados, costosos y formalizados, que, lejos de impedir la apropiación del bien, terminan produciendo una transferencia patrimonial desfavorable para el deudor sin salvaguardas equivalentes. La dilación procesal, la depreciación del inmueble durante el proceso y la eventual adjudicación por montos inferiores al valor de mercado generan, en los hechos, un resultado que se aproxima a los efectos del pacto comisorio, pero sin los controles normativos claros que caracterizan a los modelos comparados. Así, el resultado central muestra que la prohibición formal del pacto comisorio es desbordada por los propios efectos del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria.

Este hallazgo encuentra una coincidencia significativa con los antecedentes nacionales que han examinado críticamente la ejecución hipotecaria en el Perú. Martínez (2022) evidenció que los procesos judiciales de ejecución de hipotecas se caracterizan por su excesiva duración, altos costos y multiplicidad de incidencias procesales, lo que termina perjudicando tanto al acreedor como al deudor. En la misma línea, Agüero y Yon (2024) demostraron que la aplicación automática de figuras como la caducidad de la inscripción hipotecaria durante procesos en trámite puede frustrar la efectividad de la garantía y generar escenarios de inseguridad jurídica, afectando la coherencia del sistema.

Asimismo, Milla (2025) sostuvo que determinados regímenes especiales, como el de la hipoteca inversa, permiten en la práctica formas de apropiación directa del bien sin un control judicial efectivo, configurando lo que el autor califica como un “pacto comisorio encubierto”. Estas investigaciones coinciden en que el problema no radica

en la existencia formal de la prohibición, sino en la manera en que los procedimientos judiciales operan en la práctica, produciendo resultados que vulneran el espíritu de dicha prohibición. La diferencia principal con los modelos comparados radica en que, mientras estos reconocen abiertamente la apropiación bajo reglas claras, el sistema peruano la produce de forma indirecta y desordenada.

Desde una perspectiva teórica, esta contradicción se explica a partir de la teoría de la ejecución de las garantías reales y de los principios que rigen el debido proceso en materia patrimonial. Mejorada (2000) sostiene que la ejecución constituye el núcleo funcional de la garantía real, y que cuando el procedimiento de ejecución se vuelve excesivamente lento o ineficaz, la garantía pierde su finalidad y se transforma en una fuente de distorsiones jurídicas y económicas. En la misma línea, De la Puente y Lavalle (2017) explican que la responsabilidad patrimonial universal exige que la ejecución se realice bajo los cauces legales previstos, evitando tanto la apropiación directa sin control como los procedimientos que, en los hechos, produzcan efectos equivalentes sin garantías suficientes.

Asimismo, la teoría del debido proceso contractual, desarrollada por Jiménez (2017), subraya que la tutela jurisdiccional efectiva no se satisface con la mera existencia de un proceso formal, sino con la obtención de resultados razonables y proporcionales. Desde este enfoque, la prohibición del pacto comisorio en el Perú se ve vulnerada no por su inaplicación normativa, sino porque los efectos judiciales y procedimentales de la ejecución hipotecaria generan resultados materialmente similares a la apropiación directa del bien, pero sin los controles de proporcionalidad, transparencia y equilibrio que las bases teóricas contemporáneas consideran indispensables. En consecuencia, los resultados confirman que el régimen procesal vigente no solo no refuerza la prohibición del pacto comisorio, sino que la debilita al producir efectos sustancialmente equivalentes de manera indirecta y menos garantista.

En síntesis, se confirma la hipótesis específica 2 que sostiene que los efectos judiciales y procedimentales vulneran la prohibición del pacto comisorio en el sector hipotecario peruano. El análisis de la práctica judicial y notarial evidencia que, pese a

la prohibición formal del pacto comisorio, en la realidad se producen situaciones que replican sus efectos materiales, como adjudicaciones desproporcionadas, ejecuciones prolongadas que deprecian el bien y presiones indirectas al deudor para aceptar soluciones contractuales desfavorables. Esta paradoja demuestra que la prohibición legal no ha eliminado el riesgo de poniéndose apropiadamente, sino que lo ha desplazado a un lugar más oneroso y menos evidente. La excesiva judicialización de la ejecución hipotecaria, sumada a la lentitud procesal, genera un escenario en el que el deudor se encuentra materialmente desprotegido, pese a la tutela normativa formal. En consecuencia, los efectos procedimentales terminan erosionando la finalidad protectora de la prohibición del pacto comisorio, confirmando la hipótesis planteada y evidenciando una contradicción estructural entre la norma y su aplicación práctica.

En relación con el objetivo específico 3, orientado a analizar de qué manera la eliminación del pacto comisorio en las hipotecas influye en las tasas de interés y en los costos de ejecución judicial en el mercado hipotecario del Perú, los resultados obtenidos del análisis documental comparado, especialmente los sistematizados en las Tablas 2, 3, 4, 5 y 6, permiten identificar que los sistemas jurídicos que admiten mecanismos de ejecución directa o funcionalmente equivalentes al pacto comisorio presentan menores niveles de incertidumbre en la recuperación del crédito y, en consecuencia, menores costos asociados a la ejecución de las garantías.

En particular, el modelo francés posterior a la reforma de 2006 visto en la Tabla 2 evidencia que la posibilidad de apropiación regulada del bien, bajo criterios objetivos de tasación y restitución del excedente, reduce la necesidad de procesos judiciales prolongados y costosos, lo que impacta directamente en la estructura de costos del crédito. De forma similar, los modelos anglosajones de Vermont, Massachusetts y Connecticut vistos en las Tablas 3, 4 y 5 demuestran que la ejecución hipotecaria sin venta judicial obligatoria, pero con controles institucionales claros, permite una recuperación más rápida y previsible del capital, disminuyendo los gastos procesales y el riesgo de depreciación del bien. En contraste, el sistema peruano, al eliminar cualquier forma de pacto comisorio y canalizar la ejecución exclusivamente por la vía judicial, genera procesos largos, inciertos y onerosos, cuyos costos terminan siendo

incorporados por las entidades financieras en las tasas de interés aplicadas a los créditos hipotecarios. El resultado central es que la prohibición absoluta del pacto comisorio contribuye indirectamente al encarecimiento del crédito hipotecario y a la elevación de los costos de ejecución judicial.

Este hallazgo presenta una coincidencia sustancial con los antecedentes nacionales e internacionales que han analizado la relación entre eficiencia de la ejecución y condiciones económicas del crédito. Badriyah et al. (2022) sostuvieron que la ineficiencia en los mecanismos de realización de garantías incrementa el riesgo sistémico del crédito, lo que se traduce en mayores tasas de interés y restricciones en la oferta financiera. En el ámbito nacional, Candiotti (2024) concluyó que la ejecución judicial de hipotecas en el Perú encarece el crédito al incorporar los costos procesales y la demora judicial dentro del cálculo del riesgo crediticio, afectando directamente al prestatario.

Del mismo modo, Martínez (2022) evidenció que los procesos judiciales prolongados generan una depreciación progresiva del bien hipotecado y un aumento de gastos legales, factores que obligan a las entidades financieras a compensar dichas pérdidas mediante el incremento de las tasas de interés. Estas conclusiones coinciden con el análisis comparado, en el que los sistemas que permiten ejecuciones más ágiles y previsibles logran reducir los costos de transacción y ofrecer condiciones crediticias más favorables. La diferencia central entre estos sistemas y el peruano radica en que, mientras los primeros internalizan controles normativos claros para la ejecución directa, el segundo traslada los costos de su rigidez procesal al mercado crediticio.

Desde el punto de vista teórico, esta relación se explica a partir de la teoría contractual contemporánea, de la teoría de la eficiencia económica del derecho de garantías y de la teoría de la responsabilidad patrimonial universal. Fleisig et al. (2006) demostraron que los sistemas de garantías excesivamente restrictivos incrementan los costos del crédito al elevar el riesgo percibido por los acreedores, lo que se refleja en tasas de interés más altas y menor acceso al financiamiento.

Muñoz (2017) sostiene que la autonomía privada en la configuración de garantías permite reducir el riesgo de incumplimiento y, por ende, los costos asociados al crédito, siempre que existan límites legales que eviten abusos. En la misma línea, Jorda (2016) afirma que las garantías reales cumplen su función económica cuando ofrecen al acreedor un medio eficaz y previsible de recuperación del crédito, lo que resulta incompatible con sistemas de ejecución judicial lentos e inciertos. Finalmente, De la Puente y Lavalle (2017) explican que la responsabilidad patrimonial universal exige mecanismos de ejecución que permitan convertir la obligación incumplida en un resultado patrimonial concreto, sin dilaciones excesivas que distorsionen el equilibrio contractual.

Desde esta perspectiva, la eliminación absoluta del pacto comisorio en el Perú no solo incrementa los costos de ejecución judicial, sino que también impacta negativamente en las tasas de interés del mercado hipotecario, al obligar a los acreedores a compensar la ineficiencia del sistema mediante condiciones crediticias más gravosas. En consecuencia, los resultados confirman que la prohibición del pacto comisorio influye de manera indirecta pero significativa en el encarecimiento del crédito hipotecario.

En síntesis, la hipótesis específica 3 que afirma que la eliminación del pacto comisorio influye en las tasas de interés y en los costos de ejecución judicial en el mercado hipotecario peruano queda plenamente confirmada. La evidencia comparada y doctrinal demuestra que los sistemas jurídicos que carecen de mecanismos eficientes de ejecución de garantías trasladan los costos de su ineficiencia al precio del crédito. En el caso peruano, la ejecución judicial obligatoria incrementa los gastos legales, prolonga los plazos de recuperación y expone al acreedor a la depreciación del bien hipotecado, lo que obliga a internalizar dichos riesgos en las tasas de interés. De este modo, la prohibición absoluta del pacto comisorio contribuye indirectamente al encarecimiento del crédito hipotecario y a la reducción de su accesibilidad. Desde una perspectiva económica del derecho, la situación muestra que la eliminación de instrumentos contractuales eficientes, y la ausencia de alternativas funcionales, crea distorsiones que afectan al mercado en general. Así, la eliminación del pacto comisorio

no solo afecta el costo de la ejecución judicial, sino que también afecta directamente las condiciones financieras del préstamo hipotecario, confirmando la hipótesis específica planteada.

CONCLUSIONES

Primero: La investigación confirma que las consideraciones sobre la admisibilidad del pacto comisorio, en su mayor parte, impactan las hipotecas en el Perú. Se explica que, aunque la prohibición del pacto comisorio, por sí misma, intenta proteger al deudor hipotecario, la medida genera efectos no deseados al dilatar los procesos judiciales que tienen que ejecutarse sobre las garantías. La necesidad de la investigación demuestra que, a pesar de la seguridad que se quiere dar al deudor, se debe contar con un sistema que, bajo condiciones ciertas, admita el pacto comisorio, para que la ejecución hipotecaria se realice de forma más efectiva. Así, se hace evidente que las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio, la mayor parte de veces, impactan de forma negativa a los sistemas hipotecarios en Perú. La hipótesis se consideró probada.

Segundo: Esta investigación demuestra que la prohibición de pacto comisorio ha empeorado la situación de acceso a la hipoteca en el Perú. La escasez de mecanismos eficaces para la ejecución de hipotecas ha aumentado los costos para los prestamistas, lo que se traduce en mayores tasas de interés y en exigencias más estrictas para los prestatarios. Esto, en especial, disminuye el acceso al crédito para los más pobres. Este hecho indica la necesidad de una reforma a la legislación peruana, de manera que el pacto comisorio se pueda modificar, mejorando las condiciones de acceso al crédito, sin afectar a los deudores.

Tercero: Se concluye que los efectos judiciales y procedimentales, como la adjudicación directa del bien hipotecado al acreedor en caso de no existir postores en el remate judicial, vulneran la prohibición del pacto comisorio en el sector hipotecario peruano. Estos efectos, aunque no son explícitamente pactados, producen resultados equivalentes a los de un pacto comisorio, generando inseguridad jurídica. La falta de claridad sobre cuándo estos mecanismos legítimos de ejecución violan la prohibición legal crea un vacío normativo que afecta la estabilidad del sistema hipotecario y la protección del

deudor. La investigación plantea que debe existir una regulación más precisa sobre estos mecanismos para evitar abusos y garantizar la transparencia en el proceso de ejecución.

Cuarto: La investigación confirma que la eliminación del pacto comisorio ha impactado de forma negativa, donde después de la eliminación, la legislación incrementó la tasa de interés y los costos de ejecución, incrementando los costos de la ejecución de la hipoteca y afectando la accesibilidad del crédito hipotecario. Adicionalmente, la eliminación ha incrementado la duración de los procedimientos y la frecuencia de costos judiciales. Como consecuencia, la eliminación del pacto comisorio ha afectado en mayores tasas de interés, encareciendo el crédito y endureciendo las condiciones de los contratos. Se afectó la posibilidad de lesionar a los deudores. Adicionalmente, el estudio indica que con regulaciones el pacto comisorio podría mejorar la competitividad y reduciendo costos en el mercado hipotecario.

RECOMENDACIONES

Primero: Se recomienda la implementación de un marco normativo que permita, de manera excepcional y bajo supuestos estrictos, objetivos y transparentes, la admisión del pacto comisorio en materia de garantías hipotecarias. Esta regulación debe contemplar procedimientos claros que aseguren la valoración objetiva del bien dado en garantía mediante peritaje independiente, así como mecanismos de control judicial orientados a prevenir abusos y a garantizar la proporcionalidad entre el valor del bien y el monto de la obligación asegurada. De este modo, se podría lograr una ejecución hipotecaria más eficiente, reduciendo costos y tiempos de tramitación, sin menoscabar la protección del deudor ni la seguridad jurídica de las partes.

Segundo: Se recomienda revisar y ajustar la legislación vigente con el fin de habilitar mecanismos de ejecución hipotecaria más ágiles y menos onerosos, incluyendo la introducción controlada del pacto comisorio. La prohibición absoluta actualmente existente, aunque responde a una finalidad protectora del deudor, ha generado un incremento en los costos operativos para los acreedores, lo que se traduce en tasas de interés más elevadas en los créditos hipotecarios. Una flexibilización regulada de los mecanismos de ejecución podría contribuir a reducir dichos costos, promover un acceso más equitativo al crédito y fortalecer la inclusión financiera, especialmente en favor de los sectores económicamente más vulnerables.

Tercero: Se recomienda establecer directrices claras que aseguren la coherencia entre la prohibición del pacto comisorio y los efectos derivados de determinados mecanismos procesales de ejecución hipotecaria. En particular, debe evitarse que ciertas prácticas judiciales produzcan resultados equivalentes al pacto comisorio, como la adjudicación directa del bien gravado en ausencia de postores. Para ello, resulta necesario reforzar los criterios de interpretación

judicial y los mecanismos de supervisión tanto en sede judicial como extrajudicial, garantizando que las ejecuciones hipotecarias se desarrollen dentro del marco legal y con pleno respeto de los derechos del deudor.

Cuarto: Se recomienda explorar la implementación de un sistema alternativo de ejecución hipotecaria de carácter extrajudicial, sujeto a condiciones estrictas de legalidad, transparencia y supervisión institucional, que permita una mayor celeridad y una reducción significativa de los costos de ejecución. Un mecanismo de esta naturaleza, debidamente regulado, podría contribuir a mejorar la eficiencia del sistema de ejecución hipotecaria y a reducir el impacto económico de los procesos judiciales, beneficiando tanto a acreedores como a deudores, sin comprometer la protección jurídica de estos últimos ni el equilibrio contractual.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Agüero, C., & Yon, A. (2024). *La hipoteca en el derecho peruano y la extinción de su inscripción por caducidad en el marco de un proceso de ejecución de garantía hipotecaria* [Tesis de licenciatura, Universidad de Piura]. <https://hdl.handle.net/11042/6721>
- Alfageme, A., y Ramírez, N. (2020). Acceso de los hogares a los servicios financieros en Perú. Encuestas Nacionales de Hogares sobre Condiciones de Vida y Pobreza (ENAHO). Instituto Nacional de Estadística e Informática del Perú. <https://www.cemla.org/PDF/ic/ic-2016/ic-2016-8.pdf>
- Arteaga, L. (2024). *Parámetros para el ejercicio legítimo del pacto comisorio como mecanismo de ejecución de garantías* [Tesis de maestría, Universidad Externado de Colombia]. <https://bdigital.uexternado.edu.co/handle/001/26830>
- Badriyah, S. M., Susilowati, I., Saraswati, R., & Utama, Y. J. (2022). The implementation of the legal principle of guarantee of mortgage rights in the acquisition of business capital. *Journal of Legal, Ethical and Regulatory Issues*, 25(2), 1–7. <https://www.abacademies.org/articles/the-implementation-of-the-legal-principle-of-guarantee-of-mortgage-rights-in-the-acquisition-of-business-capital-14133.html>
- Beaumont, R. (2014). Constitución y ejecución de la garantía mobiliaria. En C. Montoya (Ed.). *Las garantías reales*, 215-216.
- Molina, R. (2022). El pacto comisorio: Uno solo y sin declaración judicial. *Revista de Derecho Privado*, (42), 87-110. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8521566.pdf>
- Calisaya, A. (2016). Pacto comisorio en la Ley de Garantía Mobiliaria y la necesidad de su reemplazo por el pacto marciano. *Actualidad Civil y Procesal Civil*, (269), 57-64. <https://es.scribd.com/document/751585471/PACTO-COMISORIO-Y-PACTO-MARCIANO>

- Caprile, B. (2008). La Reforma al derecho de las cauciones en Francia: Perspectivas para un devenir en Chile. *Revista de Derecho de la Empresa*, (15), 67-112.
- Candiotti, C. (2024). *La admisibilidad del pacto comisorio en las hipotecas como respaldo del derecho de crédito en el sistema jurídico peruano* [Tesis de maestría, Universidad de San Martín de Porres]. Repositorio Académico USMP. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/15866>
- Castillo, J. (2017). *El pacto comisorio en la ley de garantías mobiliarias y su contraposición a los artículos 28, 45 y 46 de la Constitución Política: Un análisis de la constitucionalidad de la nueva legislación de garantías mobiliarias a la luz del derecho comparado latinoamericano* [Tesis de licenciatura, Universidad de Costa Rica]. <https://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr/handle/123456789/13424>
- Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Permanente. (2019). *Casación N.º 4149-2019, Santa*.
- Corte Suprema de Justicia de la República, Sala Civil Permanente. (2018). *Casación N.º 2367-2018, Junín*.
- Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil Permanente. (2015). *Casación N.º 3076-2015, Lima*.
- Corte Suprema de Justicia de la República. Sala Civil Transitoria. (1998). *Casación N.º 1492-98, Lima*.
- De la Puente y Lavalle, M. (2017). *El contrato en general. Comentarios a la sección primera del Libro VII del Código Civil* (Tomo I). Lima: Palestra Editores.
- Fleisig, H., Safavian, M., & De la Peña, N. (2006). Reforming collateral laws to expand access to finance. World Bank Publications.
- Franco, A. (2018). Garantías reales y acceso al crédito: un análisis desde la autonomía privada. *Revista de Derecho Privado*, 35(2), 245-260.
- Garrigues, J. (2014). *Estudios de derecho privado: contratos y garantías*. Editorial Civitas.
- Hinestrosa, F. (2020). Teoría de la imprevisión. *Revista de Derecho Privado*, (39), 9-29. <http://www.scielo.org.co/pdf/rdp/n39/0123-4366-rdp-39-9.pdf>

- Jiménez, F. (2017). La teoría del derecho de contratos y su relación con la dogmática. *Revista Chilena de Derecho*, 44(2), 395-421. https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34372017000200395
- Jiménez, W. (2009). La teoría de la imprevisión ¿Regla o principio? *Revista de Derecho y Ciencias Sociales Mision Juiridica*, (2), 17-49. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5167602.pdf>
- Jordà, J. (2016). La garantía contractual en el derecho civil contemporáneo. Tirant lo Blanch.
- Lasarte, C. (2024). *Derecho de obligaciones. Principios de Derecho civil* (Tomo II, 27.^a ed.). Madrid: Marcial Pons.
- Llatas, Y. (2024). *La aplicación del procedimiento de ejecución de garantías mobiliarias en las garantías reales contenidas en el Código Civil* [Tesis de licenciatura, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12423/7984>
- Martínez, N. (2022). *La ejecución de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial de la hipoteca frente a la celeridad procesal* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada del Norte]. <https://hdl.handle.net/11537/31869>
- Milla, I. (2025). *Impacto jurídico de la hipoteca inversa en derechos de rango constitucional, respecto a la prohibición del pacto comisorio* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Hermilio Valdizán]. Repositorio institucional. <https://hdl.handle.net/20.500.13080/11796>
- Ministerio de Economía y Finanzas del Perú. (s.f.). Sobre la necesidad de reformar el sistema de garantías y facilitar el acceso al crédito – Capítulo II: Marco legal: El acceso al crédito. https://www.mef.gob.pe/es/?option=com_content&language=esES&Itemid=101004&view=article&catid=297&id=2136&lang=es-ES
- Ministerio de Economía y Finanzas. (2020). El pacto comisorio en las operaciones financieras en el Perú. MEF. <https://www.mef.gob.pe>

- Ministerio de Economía y Finanzas. (2024). Sobre la necesidad de reformar el sistema de garantías y facilitar el acceso al crédito (Cap. II). Portal de Transparencia. https://www.mef.gob.pe/es/?option=com_content&language=esES&Itemid=101004&view=article&catid=297&id=2136&lang=es-ES
- Molina, R. (2022). El pacto comisorio: Uno solo y sin declaración judicial. *Revista de Derecho Privado*, (42), 87-110. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/8521566.pdf>
- Molina-Morales, R. (2022). El pacto comisorio: uno solo y sin declaración judicial. *Revista de Derecho Privado*, (42), 1-34. <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/7608/11630>
- Muñoz, C. (2017). Autonomía de la voluntad y libertad contractual en el derecho moderno. *Revista Iberoamericana de Derecho*, 23(1), 95-112.
- Naranjo, M., & Núñez, S. (2022). *Reflexiones sobre el pacto comisorio: Una reaproximación a su naturaleza y alcance*. *Iuris Dictio*, (30), 143-160. <https://oaji.net/articles/2023/13236-1705616913.pdf>
- Pereira Fredes, E. (2021). La teoría del derecho de contratos como desafío. *Discusiones*, 27, 207-233. <https://revistas.uns.edu.ar/disc/article/view/2991>
- Salazar, M. (2023). *Análisis de derecho comparado sobre la protección de los bienes patrimoniales de las personas adultas mayores* [Tesis de titulación, Universidad Nacional de Loja]. <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/handle/123456789/28088>
- Sánchez, M. (2007). El título de crédito hipotecario negociable. *Revista Oficial del Poder Judicial*, (1), 47-66. <https://revistas.pj.gob.pe/revista/index.php/ropj/article/view/92>
- Sánchez, M. (2020). La transmisión de la propiedad del bien hipotecado al acreedor con efectos extintivos de la obligación garantizada: Reflexiones suscitadas por la Ley de contratos de crédito inmobiliario. *Revista de Derecho Civil*, 7(3), 35-69. https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/40142/La_transmision_de_la_pr_opie

[dad del bien hipotecado al acreedor con efectos extintivos de la obligacion garantizada. Reflexiones suscitadas por la ley de contratos de credito inmobiliario.pdf](#)

Santillán, D. (2020). Tratamiento de la figura del pacto comisorio en el derecho comparado. *Revista Derecho*, (30), 143-160.
<https://revistaderecho.ucn.cl/index.php/revista-derecho/article/view/2154>

Torres, M. (1992). Pacto comisario, resolución por incumplimiento e intimación resolutoria. *IUS ET VERITAS*.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15331>

Tribunal Constitucional del Perú. (2025). *Expediente N.º 04893-2023-AA*.

Urteaga, J. (2021). *Regulación uniforme del pacto comisorio en las garantías en general* [Tesis de licenciatura, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12423/4238>

Varsi, E., y Torres, M. (2019). Características de la hipoteca. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, (67), 159-174.
<https://repositorio.ulima.edu.pe/handle/20.500.12724/7869>

Villanacci, G. (s. f.). *Le garanzie reali e personali*. Milano: Giuffrè.

Wegmann, A. (2009). Algunas consideraciones sobre la prohibición del pacto comisorio y el pacto marciano. *Revista Chilena en Derecho Privado*, (13), 95-122.
https://www.researchgate.net/publication/397396090_ALGUNAS_CONSIDERACIONES SOBRE LA PROHIBICION DEL PACTO COMISORIO Y EL PACTO MARCIANO

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de Consistencia

Título: Consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio en las hipotecas

Problema General	Objetivo General	Supuestos	Metodología
¿De qué manera las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio influyen en las hipotecas en el Perú?	Analizar de qué manera las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio influyen en las hipotecas en el Perú.	Las consideraciones para la admisibilidad del pacto comisorio influyen negativamente en las hipotecas en el Perú.	Método: Inductivo Enfoque: Cualitativo Diseño: Hermenéutico Tipo: Básico Nivel: Explicativo Técnica: Análisis documental Instrumento. Ficha de análisis documental Población: Normativa internacional Muestra: 6 normativas internacionales
Problemas específicos	Objetivos específicos	Supuestos específicos	
¿De qué manera la prohibición del pacto comisorio en las hipotecas influye en las condiciones de acceso al crédito hipotecario para los prestatarios en el Perú, 2025?	Determinar de qué manera la prohibición del pacto comisorio en las hipotecas influye en las condiciones de acceso al crédito hipotecario para los prestatarios en el Perú, 2025	La prohibición del pacto comisorio en las hipotecas influye en las condiciones de acceso al crédito hipotecario para los prestatarios en el Perú, 2025	
¿De qué manera los efectos judiciales y procedimentales vulneran la prohibición del pacto comisorio en el sector hipotecario peruano, 2025?	Analizar de qué manera los efectos judiciales y procedimentales vulneran la prohibición del pacto comisorio en el sector hipotecario peruano, 2025	Los efectos judiciales y procedimentales vulneran la prohibición del pacto comisorio en el sector hipotecario peruano, 2025	
¿De qué manera la eliminación del pacto comisorio en las hipotecas influye en las tasas de interés y costos de ejecución judicial en el mercado hipotecario del Perú, 2025?	Analizar de qué manera la eliminación del pacto comisorio en las hipotecas influye en las tasas de interés y costos de ejecución judicial en el mercado hipotecario del Perú, 2025	La eliminación del pacto comisorio en las hipotecas influye en las tasas de interés y costos de ejecución judicial en el mercado hipotecario del Perú, 2025	

Anexo2: Instrumento de recolección de datos**FICHA DE ANÁLISIS DE DOCUMENTAL**

DATOS GENERALES	MATERIA DE IMPLEMENTACIÓN NORMATIVA	DESCRIPCIÓN JURISDICCIONAL	TOMA DE DECISIÓN DEL ESTADO