Universidad Nacional Mayor de San Marcos
Universidad del Perú. Decana de América
Facultad de Derecho y Ciencia Política
Escuela Profesional de Derecho

El principio de prioridad registral y su impacto en la ejecución de garantías: La afectación de derechos del acreedor ejecutante no preferente en el proceso de ejecución de garantías ante la concurrencia de acreedores hipotecarios

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el Título Profesional de Abogada

AUTOR

Romina Gabriela HUERTAS CARRIÓN

ASESOR

Mg. Oscar Alberto HUERTA AYALA

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

Huertas, R. (2026). *El principio de prioridad registral y su impacto en la ejecución de garantías: La afectación de derechos del acreedor ejecutante no preferente en el proceso de ejecución de garantías ante la concurrencia de acreedores hipotecarios*. [Trabajo de Suficiencia Profesional 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	Romina Gabriela Huertas Carrión
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	74299465
URL de ORCID	https://orcid.org/0009-0003-5478-7187
Datos de docente supervisor	
Nombres y apellidos	Oscar Alberto Huerta Ayala
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	07646182
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0002-0674-4671
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Octavio Galvarino Delgado Guzmán
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	08033687
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Julio Hernán Figueroa Bustamante
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	08248540
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	Clotilde Cristina Vigil Curo de Quiroz
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	08248540

Datos de investigación	
Línea de investigación	Derecho
Grupo de investigación	Derecho
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento
Ubicación geográfica de la investigación	País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: Lima Metropolitana Latitud: -12.0560151 Longitud: -77.0863922
Año o rango de años en que se realizó la investigación	2025 - 2026
URL de disciplinas OCDE	https://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 ABOGADA CON TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

N° 117

Reunido el Jurado Examinador, constituido por los señores profesores:

1.- PRESIDENTE	Dr. OCTAVIO GALVARINO DELGADO GUZMÁN
2.-	Mg. JULIO HERNÁN FIGUEROA BUSTAMANTE
3.-	Abg. CLOTLIDE CRISTINA VIGIL CURO DE QUIROZ
4.-	Mg. OSCAR ALBERTO HUERTA AYALA (Docente Supervisor)

La bachiller postulante al Título Profesional de Abogada, doña:

ROMINA GABRIELA HUERTAS CARRIÓN

Procedió la sustentación de su Trabajo de Suficiencia Profesional, Titulado:

El principio de prioridad registral y su impacto en la ejecución de garantías: La afectación de derechos del acreedor ejecutante no preferente en el proceso de ejecución de garantías ante la concurrencia de acreedores hipotecarios

En la redacción del examen escrito, la graduanda fue aprobada con la nota de:

QUINCE (15)

Concluida la prueba oral, se practicó la votación correspondiente, resultando la candidata:

APROBADA POR UNANIMIDAD CON MENCIÓN HONROSA CON NOTA (17) DIECISIETE

Y para constancia se le extiende la presente acta, en Lima a los VEINTIDOS días del mes de OCTUBRE del año 2026

Presidente del Jurado
Dr. OCTAVIO GALVARINO DELGADO GUZMÁN

Mg. JULIO HERNÁN FIGUEROA BUSTAMANTE

Abg. CLOTLIDE CRISTINA VIGIL CURO DE QUIROZ

Mg. OSCAR ALBERTO HUERTA AYALA
(Docente Supervisor)

UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE
SAN MARCOS
Universidad del Perú, Decana de América

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo, Mg. Oscar Alberto Huerta Ayala, en mi condición de docente supervisor, acreditado con el Dictamen N° 000123-2026-EPD-FDCP/UNMSM de fecha 26 de junio del 2026, del Trabajo de Suficiencia Profesional, cuyo título es “El principio de prioridad registral y su impacto en la ejecución de garantías: La afectación de derechos del acreedor ejecutante no preferente en el proceso de ejecución de garantías ante la concurrencia de acreedores hipotecarios” presentado por la bachiller ROMINA GABRIELA HUERTAS CARRIÓN, para optar el Título Profesional de Abogada.

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 8% 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 de Abogada.



Lima, 24 de agosto de 2026

Firma del Asesor:

Nombres y apellidos del asesor:
Oscar Aberto Huerta Ayala

DNI:07646182

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.

A mi hija Mariana, que es mi motivación para esforzarme y seguir adelante cada día.

A mis padres, Antonia y César, que siempre estuvieron a mi lado apoyándome en cada etapa de mi vida.

A mi hermano, Valentino, por ser motivo de impulso en toda mi carrera

A Elías, por acompañarme en todo este proceso e impulsarme a no rendirme.

A mi compañera fiel, Bany, por siempre estar a mi lado.

RESUMEN

Este trabajo de suficiencia profesional aborda el principio de prioridad registral y su impacto en la ejecución de garantías, específicamente en el contexto de la afectación de los derechos de los acreedores ejecutantes frente al derecho preferente del acreedor no ejecutante. La investigación se centra en la experiencia del Banco Interamericano de Finanzas (BanBif) en el ámbito judicial peruano, analizando cómo la prioridad de los registros de hipotecas influye en los resultados de los procesos de ejecución forzada y cómo afecta a los acreedores ejecutantes no preferentes.

El principio de prioridad registral, contenido en el Código Civil y el Código Procesal Civil, establece que los derechos inscritos con anterioridad tienen preferencia sobre los inscritos más tarde. En los casos de ejecución forzosa, este principio permite que los acreedores no ejecutantes, a pesar de no haber iniciado el proceso judicial, puedan acceder al producto del remate de un bien inmueble antes que los acreedores ejecutantes si su registro es anterior.

El trabajo analiza el modo en que la prioridad registral afecta en la repartición del dinero obtenido del remate y cómo, en ciertas situaciones, los acreedores ejecutantes, que cubrieron los costos del proceso, acaban sin recibir el total o una parte del producto de la ejecución, lo que les causa un perjuicio económico. Además, se examina la intervención de los acreedores no ejecutantes según el artículo 726 del Código Procesal Civil y se identifican las consecuencias jurídicas para el acreedor ejecutante en estos procesos.

A través del análisis de dos casos específicos tomados del expediente N° 02998-2015-0-1817-JR-CO-12 y el expediente N° 06949-2019-0-1817-JR-CO-12, se evalúan las implicancias de la aplicación de este principio en la práctica judicial y se proponen recomendaciones para equilibrar la protección de los derechos registrales con una mayor equidad procesal para los acreedores ejecutantes.

PALABRAS CLAVE

Prioridad registral, ejecución de garantías, ejecución forzosa, derechos preferentes, acreedores no ejecutantes, hipoteca, remate judicial.

ABSTRACT

This professional sufficiency proyect addresses the principle of registral priority and its impact on the enforcement of security interests, specifically in the context of the impairment of the rights of enforcing creditors vis-à-vis the preferential right of a non-enforcing creditor. The research centers on the experience of the Banco Interamericano de Finanzas (BanBif) within the Peruvian judicial context, analyzing how the priority of mortgage registrations influences the outcomes of forced execution proceedings and how it affects enforcing creditors.

The principle of registral priority, as outlined in the Civil Code and the Civil Procedure Code, establishes that rights registered earlier take precedence over those registered later. In forced execution cases, this principle allows non-enforcing creditors, even though they did not initiate the judicial process, to access the proceeds from the sale of a property before enforcing creditors if their registration is earlier.

The work analyzes how registration priority affects the distribution of the money obtained from the auction and how, in certain situations, enforcing creditors who have borne the costs of the proceedings end up receiving neither the full amount nor even a portion of the proceeds from the enforcement, thereby suffering economic harm. In addition, it examines the involvement of non-enforcing creditors pursuant to Article 726 of the Civil Procedure Code and identifies the legal consequences for the enforcing creditor in these proceedings.

Through the analysis of two specific cases taken from case file No. 02998-2015-0-1817-JR-CO-12 and case file No. 06949-2019-0-1817-JR-CO-12, the implications of applying this principle in judicial practice are assessed, and recommendations are proposed to balance the protection of registral rights with greater procedural equity for enforcing creditors.

KEYWORDS

Registral priority, enforcement of security interests, forced execution, preferential rights, non-enforcing creditors, mortgage, judicial auction.

Contenido

I. Introducción 8

1. Justificación 8

II. Información del lugar donde se desarrolló la actividad 9

1. Institución donde se desarrolló la actividad 9

2. Periodo de duración de la actividad 9

3. Finalidad y objetivos de la entidad 9

4. Razón Social 9

5. Dirección de la entidad 10

6. Nombre del responsable de la dependencia a cargo de las actividades de suficiencia profesional del bachiller 10

7. Reseña 10

III. Descripción de la actividad 10

1. Cargo desempeñado y actividades realizadas: 10

2. Fines de la actividad 11

3. Problemática jurídica 12

3.1. Realidad problemática 12

3.2. Síntesis del caso 13

4. Marco teórico 14

4.1. Principio de prioridad registral 14

4.2. Derecho real de hipoteca y su rango de preferencia.....15

4.3. Intervención de acreedores no ejecutantes 16

4.4. Proceso de ejecución de garantías y distribución del producto del remate 18

4.5. El orden de prelación en el pago según el Código Procesal Civil.....18

4.6. Costas, costos procesales y afectación al acreedor ejecutante.....19

5. Problemas identificados 20

5.1. Problema general:.....20

5.2. Problemas específicos 20

6. Objetivos.....20

6.1. Objetivo general:.....20

6.2. Objetivos específicos:.....20

7. Hipótesis 21

7.1. Hipótesis general 21

7.2. Hipótesis específicas.....21

IV. Metodología.....21

1. Tipo e investigación.....21

2. Diseño de investigación 21

3. Población y muestra.....22

4. Técnicas e instrumentos 22

5. Procedimiento de análisis 22

6. Justificación metodológica 22

7. Sumilla de la población y muestra 22

8. Análisis de resoluciones 25

V. Resultados 28

VI. Conclusiones 31

VII. Recomendaciones 33

VIII. Referencias bibliográficas 35

I. Introducción

1. Justificación

El principal motivo para llevar a cabo el estudio radica en la necesidad de aclarar el marco normativo y la jurisprudencia sobre la ejecución de garantías hipotecarias ante la concurrencia de acreedores. En particular, este estudio se enfoca en aquellos casos donde los acreedores no preferentes ven afectados sus derechos, lo cual genera incertidumbre y conflictos en los procesos de ejecución. Esta situación se agrava en un contexto donde la normativa en vigor no establece de manera clara la prioridad en la ejecución de garantías cuando hay múltiples acreedores de diferentes rangos. El asunto es de gran relevancia para el sistema financiero, ya que la correcta aplicación de la ley tiene un impacto directo en la capacidad de los acreedores para recuperar sus créditos y, en consecuencia, en la estabilidad del sistema de garantías.

Asimismo, en lo que respecta a la seguridad jurídica, es fundamental examinar si la prelación registral debe ser el factor decisivo para la ejecución de garantías o si debe tener en cuenta la posición y los costos asumidos por el acreedor ejecutante de menor rango. Esta disyuntiva genera brechas en la interpretación que podrían afectar la justicia y equidad en los procesos judiciales. En este sentido, la finalidad central del estudio es proporcionar una perspectiva crítica y fundamentada sobre la aplicación e interpretación de la ley, buscando un equilibrio que proteja los derechos de todos los acreedores, sin desincentivar el ejercicio legítimo de los derechos de aquellos que tienen un menor rango.

En cuanto a los beneficios sociales, esta investigación puede contribuir a la mejora del acceso a créditos, al proporcionar claridad en los procesos de ejecución de garantías. Al reducir la incertidumbre legal en torno a los derechos de los acreedores ejecutantes no preferentes, se puede incrementar la confianza en el sistema de garantías, lo que a su vez facilitaría el flujo de financiamiento en el mercado. Un sistema de garantías sólido y equitativo es esencial para el crecimiento económico, pues permite que las personas y empresas accedan a créditos para hacer inversiones que fomenten el desarrollo y la producción de trabajo.

En el plano institucional, los beneficios incluyen la posibilidad de desarrollar recomendaciones que orienten tanto al Poder Judicial como a las entidades financieras en

la mejora de los procedimientos de ejecución de garantías. Además, este estudio podría servir de base para futuras reformas legislativas que, en su búsqueda de equilibrio entre los distintos intereses, optimicen los procesos judiciales y refuercen la seguridad jurídica. Al ofrecer una solución basada en principios jurídicos sólidos y en la jurisprudencia existente, se brindaría a las instituciones una herramienta clave para la toma de decisiones en procesos de ejecución de garantías.

II. Información del lugar donde se desarrolló la actividad

1. Institución donde se desarrolló la actividad

Estudio Isola Bruce Abogados S.C. (en adelante ISOLA BRUCE)

2. Periodo de duración de la actividad

El periodo que vengo desarrollando mis actividades como asistente judicial en ISOLA BRUCE va desde el mes de Junio 2025 hasta la actualidad

3. Finalidad y objetivos de la entidad

ISOLA BRUCE es un estudio jurídico especializado en Derecho Procesal Civil, cuyo principal objetivo es brindar asesoría a entidades financieras y no financieras del país en la recuperación de sus créditos. Para ello, desarrolla y dirige procesos judiciales y, cuando la situación lo amerita, complementa su intervención mediante gestiones extrajudiciales y mecanismos de negociación.

Su especialidad se centra en el diseño y ejecución de estrategias legales destinadas a lograr la recuperación de obligaciones en situación de mora, particularmente aquellas que presentan un alto nivel de complejidad o una cuantía significativa. Cuenta con amplia experiencia en procesos de ejecución de garantías hipotecarias, ODSD, controversias vinculadas a contratos de arrendamiento financiero, ejecución de garantías mobiliarias, incautaciones vehiculares, entre otros procedimientos relacionados con la cobranza y recuperación de créditos.

4. Razón Social

ISOLA BRUCE, identificado con RUC Nro. 20136422813, consta inscrito en la Partida Nro.

01689606 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

5. Dirección de la entidad

Av. Javier Prado Oeste Nro. 355, Urb. Orrantia, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima

6. Nombre del responsable de la dependencia a cargo de las actividades de suficiencia profesional del bachiller

El responsable de la bachiller es el Dr. Alexander Ivanovich Bezzubikoff Prada / Abogado Asociado del Estudio Isola Bruce Abogados S.C, cuyo correo electrónico es abezzubikoff@isolabruceabogados.com y teléfono 998 803 909.

7. Reseña

ISOLA BRUCE ABOGADOS es un Estudio de Abogados fundado en 1985. Siendo, actualmente, sus socios el Dr. Max Francisco Isola Cambana y el Dr. Robert Pablo Bruce Balarezo. Este Estudio Jurídico cuenta con una vasta y reconocida experiencia en asesoría y patrocinio legal a personas y empresas privadas.

Se especializa en brindar a sus clientes una solución rápida, directa y oportuna a sus problemas. Identificando, en forma concisa, las soluciones aplicables a una consulta o conflicto, sin dejar de lado el análisis detallado del problema planteado. El Estudio brinda asesoría profesional en todos los campos del derecho, con excepción del penal, con orientación preferente al derecho societario, derecho procesal, recuperación de acreencias, derecho laboral y derecho tributario.

III. Descripción de la actividad

1. Cargo desempeñado y actividades realizadas:

Las actividades que realizo en mi centro de labores, como asistente legal, son las siguientes:

- Elaboración de estrategias procesales para inicio de acciones judiciales con el objetivo del recupero de acreencias a favor del Banco Interamericano de Finanzas - BANBIF, Banco BBVA Perú, entre otros.

- Redacción de demandas de ODSD (vías sumarísimas, abreviadas, de conocimiento y ejecutivas), Ejecución de Garantías (Hipotecaria y Vehicular), entre otros. o Elaboración de medidas cautelares en diversas modalidades (Embargos en forma de inscripción, retención, entre otros).

- Preparación de escritos de diversa índole, tales como apelaciones, nulidades, excepciones, absolución de contradicciones, contestaciones de demandas, requerimientos judiciales, extracciones, entre otros.

- Elaboración de Informes de Irrecuperabilidad de créditos y cuentas por recuperar, dirigidas a la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS).

- Redacción de cartas notariales dirigidas a los deudores de las entidades financieras donde les requiere el pago de sus deudas.

- Constituir, modificar garantías mobiliarias en el Sistema Integral de Garantías Mobiliarias (SIGM).

- Participación en reuniones y preparación de casos con el equipo de abogados.

- Atención a consultas o requerimientos de información de los clientes.

- Participación en conciliaciones extrajudiciales.

- Realizar trámites en SUNARP, así como en otras entidades públicas.

- Impulso procesal en diversos Juzgados, Salas Superior y Corte Suprema que conforman el Poder Judicial.

- Seguimiento constante a los procesos judiciales a través de las plataformas digitales que brinda el Poder Judicial (CEJ, MAU)

2. Fines de la actividad

En el desarrollo de mis labores como asistente legal en el Estudio Isola Bruce Abogados S.C., particularmente en la recuperación judicial de acreencias y en el seguimiento de procesos de ejecución de garantías hipotecarias, se identificó una problemática recurrente cuando sobre un mismo inmueble concurren varios acreedores. En estos supuestos, el

acreedor que promueve e impulsa la ejecución (y asume las tasas judiciales, los honorarios de los auxiliares, las publicaciones y los demás gastos necesarios para llegar al remate) puede ser desplazado en el cobro por un acreedor hipotecario no ejecutante cuyo derecho fue inscrito con anterioridad.

Esta situación pone de manifiesto una tensión entre, por un lado, el principio de prioridad registral y los derechos de preferencia y persecución que son propios de la hipoteca y, por otro lado, la tutela jurisdiccional efectiva, la economía procesal y la necesidad de evitar que quien generó el resultado útil de la ejecución soporte sin reembolso los costos del proceso. Aunque el artículo 726 del Código Procesal Civil posibilita que el acreedor no ejecutante intervenga antes de la ejecución forzada, y la legislación civil reconoce la preferencia que resulta de la antigüedad de la inscripción, es indispensable delimitar el alcance de esa preferencia al distribuir el producto del remate, en especial si este es insuficiente para saldar todos los créditos concurrentes y los gastos necesarios para la ejecución.

En ese contexto, la finalidad del presente trabajo es analizar cómo incide el principio de prioridad registral en el reconocimiento y pago del acreedor hipotecario no ejecutante, así como determinar las consecuencias jurídicas y económicas que dicha preferencia produce para el acreedor ejecutante que promovió el proceso. El análisis se realiza a partir de la normativa civil y procesal aplicable y de los criterios adoptados en los expedientes N.º 02998-2015-0-1817-JR-CO-12 y N.º 06949-2019-0-1817JR-CO-12, con el propósito de armonizar la seguridad jurídica registral con una protección procesal razonable del ejecutante.

3. Problemática jurídica

3.1. Realidad problemática

Uno de los problemas que se presenta en el ámbito de ejecución de obligaciones de dar suma de dinero, específicamente relacionado a la ejecución de hipotecas, es analizar la determinación del alcance de los derechos preferentes de los acreedores no ejecutantes cuando se tenga que cubrir más de un crédito con el mismo bien.

El artículo 726 del Código Procesal Civil menciona que un acreedor no ejecutante donde se afecta un mismo bien puede intervenir en el proceso antes de que se ejecute forzosamente. La problemática estará presente cuando se deba determinar el acreedor no ejecutante, como

el Banco Interamericano de Finanzas (BANBIF), que tiene una carga hipotecaria sobre el bien, debe recibir el pago preferentemente del remate judicial, a pesar de que otros acreedores puedan haber iniciado la ejecución primero.

En esa línea, es importante reconocer también el problema que genera de iniciar un proceso de ejecución y no tener la preferencia para recibir el pago. En dicho caso sería necesario analizar cómo se cubren los costos y costas de realizar dicho procedimiento por parte del acreedor ejecutante. Por ello, a pesar del reconocimiento del orden de preferencia al momento de cobrar la deuda, se debe identificar las posibles repercusiones en la esfera del acreedor ejecutante que tiene que darle prioridad al acreedor hipotecario, debido a que tiene un registro anterior al proceso de ejecución.

3.2. Síntesis del caso

3.2.1. Expediente N° 02998-2015-0-1817-JR-CO-12

3.2.1.1. Resolución Nro. 28

En el presente caso, se involucra a Scotiabank Perú SAA como demandante y a Marianela Teresa Paz García y Berpaz Textiles SAC como demandados. Es un proceso judicial relacionado con la obligación de dar suma de dinero. Tras la evaluación del incumplimiento de la obligación se procede a la ejecución forzosa, por lo que se presenta un remate judicial electrónico en donde resulta ser ganadora Ana María Macedo Morales la cual ofertó un monto de US$ 53,107.00. Este remate, permite que la postora se haga con el bien inmueble ubicado en la Av. Aviación N° 1153, Lima.

La resolución establece que se levantarán todo tipo de gravámenes, salvo ciertas medidas cautelares, y que se entregará el inmueble en un plazo de 10 días. La presente resolución, tiene su amparo en la aplicación del artículo 731 del Código Procesal Civil, en la cual se establece la transferencia del bien rematado, así como el destino del dinero obtenido.

3.2.1.2. Resolución Nro. 29

En la presente resolución, se aborda una solicitud presentada por el Banco Interamericano de Finanzas (BANBIF). El banco en mención solicita ser admitido al proceso como acreedor no ejecutante y solicita que se le reconozca su derecho de preferencia de cobro sobre el

bien inmueble objeto de ejecución. Se esgrime que hay una deuda no cancelada la cual está en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima. La deuda en mención tiene relación directa con los ejecutados en el proceso. La resolución admite la intervención de BANBIF estableciendo que su solicitud de apersonamiento procede. Además, se le solicita la presentación de los documentos pertinentes para que se le reconozca su derecho preferente.

3.2.1.3. Resolución Nro. 36

La resolución aborda el proceso judicial en el que BANBIF, como se indicó anteriormente, solicita que se le reconozca el derecho preferente de cobro que tienen sobre lo obtenido del remate del inmueble ubicado en la Av. Aviación N° 1153, Lima. Al ser un acreedor no ejecutante, basan sus argumentos de preferencia en base al Registro correspondiente hecho con anterioridad sobre el mismo bien inmueble ejecutado. La deuda a favor de BANBIF ascendía a US$ 80,150.73, por lo que el banco exige el dinero obtenido producto del remate, dado que tiene una carga hipotecario prioritario sobre el bien.

La resolución, en línea del artículo 726° del Código Procesal Civil, establece que efectivamente BANBIF tiene preferencia sobre el remate del inmueble debido a la corroboración de la antigüedad del Registro de la hipoteca. Entonces, se le considera acreedor de primer rango. También, se autoriza el endoso de los certificados de depósitos judiciales correspondientes y se establece que el pago se realice con el dinero obtenido del remate

4. Marco teórico

4.1. Principio de prioridad registral

El principio de prioridad registral es una regla estructural del sistema registral que ordena temporalmente los derechos que acceden al registro y, con ello, define preferencias y límites de coexistencia entre situaciones jurídicas sobre el mismo bien. En el Perú, su formulación normativa básica se encuentra en el Código Civil: “la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro” (art. 2016). Esta idea expresa el aforismo *prior tempore potior iure* (primero en el tiempo, más fuerte en el derecho) trasladado a una lógica de publicidad y oponibilidad propia de los registros de bienes.

La prioridad registral opera en dos planos complementarios, que suelen distinguirse para evitar confusiones:

- Prioridad preferente (de rango): Si dos derechos son compatibles (p. ej., hipoteca de primer rango y de segundo rango), la antigüedad determina el orden de preferencia. Esto conforme lo establece el art. 2016 del Código Civil.
- Prioridad excluyente (impenetrabilidad): Cuando un título es incompatible con otro que ya se encuentra inscrito, su acceso al registro queda impedido**,** incluso si dicho título es de una fecha anterior. Esto se encuentra previsto en el art. 2017 del Código Civil.

Desde una perspectiva de la teoría del derecho registral, esta doble dimensión se describe como un mecanismo institucional que disminuye la incertidumbre, soluciona conflictos de títulos y fortalece la seguridad jurídica mediante reglas de continuidad (tracto sucesivo), especialidad y, en particular, prioridad. En la doctrina peruana, se subraya que la prioridad no “crea” por sí sola el derecho sustantivo, aunque sí establece su eficacia y preferencia práctica frente a terceros y frente a otros derechos concurrentes en el mismo registro de propiedad.

En el Perú contemporáneo, la prioridad registral adquiere relevancia debido a la creación de la consolidación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante la Ley 26366. Mediante esta ley, se integra y moderniza la función de inscripción y publicidad registral; por lo que, el fortalecimiento institucional contribuye a que la prioridad funcione como una regla “de tráfico” con un impacto directo en las garantías reales y ejecución.

En el contexto específico de ejecución forzosa, el juez, al ordenar pagos o reconocer preferencias, debe tener en cuenta el rango que deriva de la antigüedad registral. En el caso base del informe, esto explica por qué un acreedor no ejecutante con hipoteca inscrita primero puede ser reconocido como acreedor preferente respecto del producto del remate, aun si no inició el proceso.

4.2. Derecho real de hipoteca y su rango de preferencia

La hipoteca es un derecho real de garantía que recae sobre un inmueble para asegurar el

cumplimiento de una obligación (propia o de tercero), sin desposesión del bien. El Código Civil peruano señala que la hipoteca “afecta un inmueble en garantía” y otorga al acreedor “los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado” (art. 1097). El hecho de que no se pierda posesión del bien, es lo que otorga a la hipoteca su naturaleza jurídica, permitiendo al propietario continuar con el uso y disfrute del bien mientras este sirve de respaldo patrimonial para el crédito.

En cuanto a su constitución, el propio Código Civil exige que para que la hipoteca sea válida, se debe inscribir en el Registro de Propiedad Inmueble (Art. 1099 inc. 3), reforzando la idea de que la publicidad registral y la prioridad no son accesorios, sino condiciones de oponibilidad y orden, ya que, una vez inscrita, la hipoteca se vuelve oponible a cualquier tercero que adquiera derechos sobre el bien con posterioridad, permitiendo al acreedor perseguir el inmueble sin importar quién sea su titular actual.

Por otro lado, el rango de preferencia es, quizás, el atributo más crítico de la hipoteca en contextos de concurrencia de acreedores. El artículo 1112 del Código Civil estipula que la preferencia se rige por la antigüedad de la inscripción. El rango determina la "cola" de cobro en caso de remate, por lo que el acreedor con primer rango tiene derecho a cobrar su crédito (capital, intereses y gastos) hasta el monto máximo del gravamen antes de que los acreedores de segundo o tercer rango puedan recibir suma alguna.

El rango en sí mismo es un bien jurídico susceptible de ser objeto de negocios jurídicos, tales como la permuta, la cesión o la posposición, siempre que se cumpla con la anuencia de las partes involucradas y la inscripción registral correspondiente.

Por su parte, la jurisprudencia ha indicado que la especialidad del gravamen es el límite de la responsabilidad real del bien. El inmueble responde hasta el monto del gravamen fijado como suma dineraria en el asiento registral. En cuanto al monto, el acreedor preferente solo puede recuperar el exceso mediante otras medidas cautelares sobre los bienes generales del deudor, pero ya no con la prioridad exclusiva otorgada por la hipoteca. Esta distinción es importante para proteger a los acreedores de rangos posteriores y a terceros adquirentes, quienes confían en el importe anunciado en el registro para calcular su propia exposición al riesgo.

4.3. Intervención de acreedores no ejecutantes

Aunque el proceso de ejecución de garantías se inicia por el impulso de un acreedor específico, afecta a todos los propietarios de derechos que están inscritos en la partida del bien inmueble. El CPC, reconociendo la necesidad de proteger a estos terceros y prevenir la duplicidad de procesos sobre un mismo bien, ha creado el concepto de intervención del acreedor no ejecutante en su artículo 726. Los acreedores que posean el mismo bien afectado tienen la oportunidad de incorporarse al proceso antes de que se produzca la ejecución forzada, gracias a esta norma.

Esta intervención ha sido objeto de un exhaustivo estudio doctrinal. Se le considera un mecanismo que protege el derecho de preferencia, porque posibilita que un acreedor que no inició la demanda pueda garantizar, sin embargo, que el producto del remate mantenga su jerarquía registral.

Según lo establecido en el artículo 726, los derechos de estos acreedores dependen de la naturaleza y el estado de su crédito. Si el acreedor no ejecutante tiene una hipoteca de primer rango, su intervención busca principalmente que el juez le otorgue prioridad sobre el acreedor ejecutante que inició la disputa en cuanto a los fondos obtenidos en el remate.

La intervención del Banco Interamericano de Finanzas (BanBif) en el expediente 02998-2015 demuestra la efectividad de dicha intervención. Aunque Scotiabank fue quien impulsó la demanda inicial, BanBif consiguió que lo incluyeran en el proceso tras acreditar la vigencia de su hipoteca de primer rango al examinar la Partida N°43539175 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. El tribunal, al aplicar el artículo 726 del CPC, reconoció que BanBif mantenía una posición preferente basada en la antigüedad de su registro, lo cual determinó a donde irían finalmente los fondos obtenidos en el remate judicial.

Un aspecto crucial de esta intervención es la notificación. Los plenos jurisdiccionales han debatido si el juez debe emplazar de oficio a los acreedores no ejecutantes que aparecen en el certificado de gravamen. Para proteger el debido proceso y prevenir nulidades, la tendencia actual indica que es necesario notificar a estos acreedores sobre el mandato ejecutivo para que tengan la oportunidad de hacer valer su derecho preferente.

Si un acreedor no ejecutante interviene después de la ejecución forzada, el artículo 726 es claro y señala que “solo tiene derecho al remanente, si lo hubiere”, perdiendo así la posibilidad de desplazar al ejecutante en el cobro.

4.4. Proceso de ejecución de garantías y distribución del producto del remate

En el proceso civil peruano, la ejecución forzada de bienes afectados se realiza, principalmente, mediante remate o adjudicación (estipulado en el art 725 del CPC). Ello con la finalidad de satisfacer una obligación líquida y exigible.

El proceso abarca desde el mandato de ejecución, la tasación del bien (si no ha sido pactada previamente), hasta la convocatoria para el remate judicial. Hoy en día, el sistema peruano hace uso extensivo del Remate Electrónico Judicial (REM@JU), una plataforma creada para mejorar la transparencia y concurrencia en las subastas, facilitando que postores de distintas ubicaciones participen de forma remota.

Una vez finalizado el acto del remate y habiéndose identificado a un postor ganador que deposite el saldo del precio dentro del plazo legal, el juez emite el auto de adjudicación. Este auto no solo transfiere la propiedad al adjudicatario, sino que también ordena el levantamiento de todos los gravámenes posteriores a la garantía ejecutada, para así ceder un título limpio y comercializable al nuevo propietario. Sin embargo, las anotaciones de demanda y algunas medidas cautelares específicas pueden continuar vigentes según la interpretación judicial de su finalidad.

4.5. El orden de prelación en el pago según el Código Procesal Civil

Es en la distribución del dinero obtenido donde se materializa la protección al acreedor preferente. El CPC en los artículos 746 y 747 regula las normas para el pago. El juez no está facultado para hacer entrega del dinero de forma arbitraria; sino que debe seguir un orden que respete, por un lado, los gastos procesales y, por otro, la jerarquía de los derechos sustantivos.

Sin embargo, se plantean desafíos importantes cuando el valor de adjudicación del bien es inferior al total de la deuda. En el caso analizado, el inmueble fue adjudicado por US$ 53,107.00, mientras que la deuda preferente de BanBif ascendía a US$ 80,150.73. En este tipo de casos el producto del remate se absorbe totalmente por el acreedor de primer rango, haciendo que el acreedor ejecutante no llegue a recuperar el capital correspondiente a su crédito.

La doctrina procesal contemporánea resalta que el pago al acreedor preferente ha de efectuarse una vez liquidados los intereses, costas y costos del proceso. El artículo 746 del CPC ordena que, al disponer el pago, el juez debe requerir la liquidación de estos conceptos al secretario judicial. Esto es de extrema importancia para el acreedor ejecutante, ya que, si bien puede perder la oportunidad de cobrar su capital por la prioridad de un tercero, el sistema debería, al menos, garantizarle el reembolso de los gastos efectuados para poder llegar al remate del cual ahora se beneficia el acreedor con prioridad.

4.6. Costas, costos procesales y afectación al acreedor ejecutante

La condena en costas y costos en el sistema procesal peruano se fundamenta en el artículo 412 del Código Procesal Civil, el cual señala que la imposición de estos gastos es de cargo de la parte vencida, salvo exoneración motivada. Las **costas** son los gastos directos del proceso (tasas, honorarios de auxiliares, edictos), mientras que los **costos** corresponden a los honorarios del abogado. En los procesos de ejecución, el deudor es siempre la parte vencida, pues el proceso se origina por su incumplimiento.

Sin embargo, cuando interviene un acreedor no ejecutante con mejor derecho, surge una distorsión económica. El acreedor ejecutante es quien realiza la inversión inicial y paga las tasas para la demanda, los honorarios de los peritos tasadores, asume los costos de publicación y gestiona todo el impulso procesal hasta el remate. Si al final del proceso el dinero se entrega íntegramente al acreedor preferente sin deducir estos gastos, el ejecutante sufre una doble afectación, ya que, además de no cobrar su deuda, pierde el dinero invertido en el proceso judicial.

Ahora bien, en la práctica judicial, como se observa en la Resolución Nro. 36 del expediente 02998-2015, el tribunal ordenó la entrega de los certificados de depósito judicial (el monto bruto del remate) directamente a BanBif. No se evidencia en la resolución un descuento previo para reembolsar a Scotiabank los gastos de ejecución. La resolución se limita a señalar que el pago a BanBif "no impide al demandante solicitar otras medidas tendientes a garantizar el pago total de su acreencia". Esta respuesta judicial, si bien es legalmente correcta bajo una lectura aislada del principio de prioridad registral, ignora la afectación económica del ejecutante, obligándolo a iniciar nuevos procesos para recuperar incluso los gastos que invirtió en beneficio del acreedor preferente.

La ausencia de mecanismos compensatorios automáticos genera incentivos desiguales en el mercado financiero porque un acreedor de primer rango podría optar por la inacción deliberada, esperando a que otros acreedores menores agoten sus recursos en procesos de ejecución de larga duración, para luego aparecer en el último minuto y reclamar el producto íntegro. Por ello, algunos autores sugieren que el artículo 747 del CPC debería interpretarse en el sentido de que los gastos de la ejecución forzada tienen una prelación absoluta incluso sobre el crédito hipotecario, ya que, sin ellos, el bien nunca se habría convertido en el dinero que el acreedor preferente pretende cobrar.

5. Problemas identificados

5.1. Problema general:

¿Cómo influye el principio de prioridad registral en el reconocimiento del derecho preferente de los acreedores no ejecutantes en procesos de ejecución forzosa de hipotecas y qué efectos genera sobre los costos asumidos por los acreedores ejecutantes?

5.2. Problemas específicos

i. ¿Cómo se determina y acredita el derecho preferente del acreedor no ejecutante frente a la ejecución judicial iniciada por un acreedor de menor rango registral?

ii. ¿Qué consecuencias jurídicas enfrenta el acreedor ejecutante cuando el producto del remate es destinado prioritariamente al pago del acreedor hipotecario con inscripción anterior?

6. Objetivos

6.1. Objetivo general:

Analizar cómo influye el principio de prioridad registral en el reconocimiento del derecho preferente de los acreedores no ejecutantes en procesos de ejecución forzosa de hipotecas y qué efectos genera sobre los costos asumidos por los acreedores ejecutantes.

6.2. Objetivos específicos:

i. Determinar los criterios utilizados para reconocer el derecho preferente de los

acreedores no ejecutantes en el marco del artículo 726 del Código Procesal Civil.

ii. Describir que consecuencias jurídicas enfrenta el acreedor ejecutante cuando el producto del remate es destinado prioritariamente al pago del acreedor hipotecario con inscripción anterior.

7. Hipótesis

7.1. Hipótesis general

El principio de prioridad registral garantiza la protección del derecho preferente del acreedor no ejecutante en procesos de ejecución hipotecaria, incluso cuando no haya promovido la demanda, lo que genera una afectación económica al acreedor ejecutante al no recibir el producto del remate.

7.2. Hipótesis específicas

i. La prioridad registral permite que el acreedor hipotecario con inscripción más antigua sea beneficiado con el monto obtenido del remate judicial, aunque no haya participado activamente en el proceso de ejecución.

ii. La falta de mecanismos compensatorios para el acreedor ejecutante puede activar remedios alternativos en casos con múltiples cargas sobre el mismo bien.

IV. Metodología

1. Tipo e investigación

La presente investigación es de tipo **analítica-descriptiva**. Se describe el funcionamiento del principio de prioridad registral y el mecanismo de intervención del acreedor no ejecutante, analizando el impacto económico que genera la distribución del producto del remate sobre el crédito del acreedor ejecutante.

2. Diseño de investigación

El diseño es **no experimental y de carácter cualitativo**, ya que no se manipulan variables, sino que se analizan fenómenos jurídicos en su contexto real. Se adopta un enfoque

documental-jurisprudencial centrado en el examen de normas, doctrina y resoluciones judiciales.

3. Población y muestra

- **Exp. 02998-2015-0-1817-JR-CO-12 (Caso BanBif/Scotiabank):** Se ordena el pago íntegro a BanBif por su hipoteca de primer rango, desplazando al ejecutante Scotiabank.
- **Exp. 06949-2019-0-1817-JR-CO-12 (Caso BCP/BBVA):** Se integra al BCP como acreedor no ejecutante al acreditar hipoteca vigente en la partida registral.

4. Técnicas e instrumentos

Se utiliza la técnica de análisis documental y el análisis jurisprudencial comparativo. El instrumento principal es la ficha de análisis de resoluciones, donde se contrastan los fundamentos de derecho aplicados en cada caso.

5. Procedimiento de análisis

El análisis se desarrolla en tres fases: (i) Identificación y recopilación de resoluciones donde colisionan derechos de acreedores ejecutantes y no ejecutantes; (ii) Análisis de contenido jurídico para determinar cómo se acredita el derecho preferente; (iii) Evaluación del impacto económico sobre el reembolso de costas y costos del ejecutante.

6. Justificación metodológica

La elección de esta metodología cualitativa se justifica en la naturaleza estrictamente jurídica del estudio, que no requiere mediciones estadísticas sino una interpretación sistemática de la ley y la jurisprudencia.

7. Sumilla de la población y muestra

Exp.	Síntesis
Exp. 02998-2015-0-1817-JR-CO-12	En este caso se identifican tres resoluciones clave que marcan todo el proceso de ejecución y la posterior

	distribución del producto obtenido. La Resolución Nro. 28 corresponde a la fase final de la ejecución forzosa, tras comprobarse que los ejecutados, Marianela Teresa Paz García y la empresa Berpaz Textiles SAC, no cumplieron con la obligación de pagar una deuda de dinero. En este marco, se llevó a cabo un remate judicial electrónico (REM@JU), un mecanismo creado para garantizar la transparencia en la venta forzosa. Como resultado, la postora Ana María Macedo Morales fue la ganadora, al ofrecer US$ 53,107.00 por un inmueble ubicado en la Avenida Aviación N° 1153, en Lima. La presente resolución no solo otorga la propiedad a la ganadora, sino que, fundándose en el artículo 731 del Código Procesal Civil, ordena la transferencia del bien y la cancelación de los gravámenes, salvo las medidas cautelares que estén exceptuadas por la ley. Asimismo, se establece un plazo máximo de diez días para la entrega del inmueble. Luego interviene un tercero con mejor derecho y el proceso sigue su curso Resolución Nro. 29). El Banco Interamericano de Finanzas (BanBif), como acreedor no ejecutante, solicita incorporarse al proceso con fundamento en su derecho preferente de cobro, debido a una hipoteca que se registró con

	anterioridad al inicio del proceso de ejecución que condujo al remate. BanBif alega que los ejecutados tienen una deuda pendiente de pago que está debidamente registrada. La importancia de esta resolución radica en que el tribunal acepta la intervención del banco, reconociendo su legitimidad procesal y exigiéndole presentar la documentación necesaria para validar su derecho preferente, lo que cambia la forma en que se distribuirán los fondos obtenidos del remate. Por último, la resolución Nro. 36 determina el destino de los fondos obtenidos. El juzgado analizó la prelación de los créditos y determinó que la deuda de BanBif ascendía a US$ 80,150.73, monto mayor a los US$ 53,107.00 obtenidos en la subasta. Según el artículo 726 del Código Procesal Civil, el juzgado establece que BanBif tiene una hipoteca de primer rango, registrada con anterioridad a cualquier otra carga que afecte el inmueble. Por consiguiente, se ordena depositar a BanBif, mediante el endoso de los certificados de depósito judicial correspondientes, todo el dinero que se obtuvo del remate. Esta resolución resulta de relevancia porque deja al primer acreedor, Scotiabank, sin la posibilidad de cobrar con el producto de la venta judicial del bien que él mismo sometió al proceso.
Exp. 06949-2019-JR-CO-12	Esta resolución ofrece un punto de vista

	extra sobre el reconocimiento de la preferencia. En este proceso, el Banco de Crédito del Perú (BCP) solicita que se incorpore como acreedor no ejecutante, basándose en la titularidad de hipotecas vigentes sobre varias propiedades registradas. La sentencia judicial en este caso se centra en comprobar los certificados de gravamen que han sido presentados, estableciendo que la existencia de un asiento registral vigente es suficiente para admitir la intervención del BCP y garantizar así que el banco mantenga su derecho preferente durante el proceso. Esta resolución se distingue del caso anterior porque centra su atención en un control preventivo, mediante el cual el juez verifica que esté presente el acreedor preferente para impedir que se violen las normas de prelación durante la distribución de los fondos.

8. Análisis de resoluciones

El presente análisis examina cómo la jurisprudencia materializa el principio de prioridad registral en materia de ejecución forzosa. Mediante este análisis personalizado, se pone en evidencia la tensión existente entre la seguridad jurídica proporcionada por el registro y la equidad procesal que le corresponde al acreedor impulsor del proceso.

El principio de prioridad registral queda claramente demostrado en el **Expediente N° 02998-2015**. La regla registral opera como una norma que despoja a la acción del acreedor ejecutante del contenido económico cuando este se encuentra ante una garantía real de

rango superior. La regla "primero en el tiempo, más fuerte en el derecho", bajo estas condiciones, no solo actúa como un criterio preferencial, sino también como una forma de excluir por completo los créditos de menor rango, especialmente cuando la deuda supera el producto del remate.

Si bien la publicidad registral tiene como finalidad la certeza jurídica y proteger los derechos de los titulares inscritos frente a terceros. En el caso de BanBif, la inscripción de su hipoteca en el registro del inmueble sirvió como un aviso público de su derecho preferente para cobrar. No obstante, la Resolución Nro. 36 muestra que mientras que el registro protege los derechos de BanBif, el sistema procesal no reconoce la diligencia de Scotiabank, que como acreedor ejecutante es quien pone en marcha la demanda, realiza el pago de las tasas judiciales, contrata peritos y gestiona el remate; esto último produjo un valor líquido (el dinero obtenido en la subasta) que no hubiera estado disponible si no se hubiera efectuado el remate. De esta manera, BanBif se favorece del trabajo del ejecutante sin tener que afrontar los gastos ni los peligros del litigio.

Esto crea un problema, ya que los bancos que cuentan con hipotecas de primer rango tienen la posibilidad de elegir una inactividad estratégica, con el fin de esperar a que los acreedores con derechos de menor rango se queden sin recursos procesales para subastar el bien. El acreedor preferente solo necesita aparecer y reclamar el producto del esfuerzo ajeno una vez que se encuentra en la fase de distribución. Con la Resolución N° 36 se confirma que esta práctica tiene validez legal y cuenta con respaldo judicial, lo cual reduce la eficacia del sistema de ejecuciones y desmotiva a los acreedores de menor rango a comenzar el proceso.

Según el artículo 726 del Código Procesal Civil, los acreedores no ejecutantes tienen la posibilidad de participar en el proceso antes de que se lleve a cabo la ejecución forzada, desde un punto de vista normativo. No obstante, la interpretación que hace el sistema judicial de esta norma es estrictamente automática y literal. El juez no toma en cuenta la buena fe procesal ni el aporte de las partes al resultado del remate, únicamente comprueba el orden cronológico de los asientos registrales.

La Resolución Nro. 12 del caso BCP muestra que basta con presentar los certificados de gravamen para garantizar la intervención del banco. A pesar de que esto proporciona

previsibilidad, también ignora el principio de tutela jurisdiccional efectiva para el ejecutante, que ve frustrado su derecho a cobrar, pese a haber recibido una sentencia favorable.

Por otro lado, según el artículo 412 del CPC, la parte vencida debe reembolsar los costos y las costas procesales. Este es otro tema importante, ya que, en las resoluciones estudiadas, el deudor es la parte vencida formalmente; sin embargo, en términos materiales, es insolvente porque el resultado de la subasta no alcanza para pagar las deudas. El juez deja de aplicar el artículo 747 del CPC, que se debería interpretar en beneficio del reembolso de los gastos que permitieron la ejecución, cuando ordena que se entregue la totalidad al acreedor preferente.

Según la doctrina de Erazo Utrilla, las costas y los costos tienen como objetivo restaurar el patrimonio del litigante que participó en el proceso. El ejecutante experimenta una pérdida patrimonial porque, dado que estos gastos no se deducen de las ganancias del remate, no solo deja de cobrar su deuda, sino que también pierde el dinero destinado a tasas, informes periciales y publicaciones.

La Resolución Nro. 36 explica esta circunstancia al afirmar que el ejecutante tiene la posibilidad de "iniciar otras medidas" para recuperar sus gastos. Sin embargo, esta recomendación es poco realista en la mayoría de las situaciones, porque si el deudor ha sido despojado judicialmente de su propiedad principal, es improbable que tenga otros bienes libres de gravámenes que hagan posible un cobro efectivo en un periodo razonable. Esto genera una duplicidad de procesos y sobrecarga innecesaria del aparato judicial, contraviniendo el principio de economía procesal.

La conexión entre estas normativas y la jurisprudencia que se ha estudiado muestra un defecto estructural en el diseño del proceso de ejecución. A pesar de que la prioridad registral es fundamental para mantener estable el sistema financiero, no debe ser absoluta hasta el punto de ignorar los costos que fueron necesarios para la ejecución del bien. La doctrina de Gonzales Barrón respecto al derecho registral destaca que el registro tiene como objetivo garantizar la seguridad en el tráfico, pero esta seguridad no debe obtenerse a expensas de perjudicar económicamente a quien legítimamente impulsa la justicia.

V. Resultados

¿Cómo influye el principio de prioridad registral en el reconocimiento del derecho preferente de los acreedores no ejecutantes en procesos de ejecución forzosa de hipotecas y qué efectos genera sobre los costos asumidos por los acreedores ejecutantes?

El análisis de las resoluciones demuestra que el principio de prioridad registral se convierte en un eje central para la distribución del producto del remate, ya que opera como una norma rigurosa de prelación que da prioridad a la antigüedad de la inscripción por encima de cualquier otro aspecto procesal o económica. Es evidente que los jueces no suelen examinar quién inició el proceso judicial ni quién se hizo cargo de los costos de todos los trámites, sino que solamente analizan el nivel registral del derecho real registrado.

En el Expediente N.° 02998-2015, el tribunal dictamina la entrega total del monto del remate al acreedor no ejecutante (BanBif), en virtud de su hipoteca de primer rango, reemplazando completamente al acreedor ejecutante (Scotiabank), que fue el responsable de iniciar e impulsar el proceso.

Esta respuesta judicial muestra que la prioridad registral no solo establece la preferencia para el cobro, sino que además marca el desenlace económico del proceso, incluso cuando se contrapone al principio de equidad procesal. Es decir, el sistema prioriza la seguridad jurídica del registro por encima de la justicia distributiva inherente al procedimiento.

Incluso, a pesar de que en el CPC se señala que el reembolso de costas y costos se debe liquidar previo a la distribución del remate, en la práctica judicial, dicho reembolso no se logra concretar de manera automática. El juez no ordena una liquidación anticipada ni deduce los costos del monto a otorgado al acreedor preferente, devolviendo la responsabilidad al ejecutante para que establezca nuevos mecanismos de cobro.

Por lo que, el efecto sobre el ejecutante es una afectación económica neta, ya que asume la totalidad de las costas y costos (aranceles, peritos, martillero y abogados) sin garantía de reembolso y ni siquiera recibe el pago por el que inició todo el proceso en primer lugar.

Esta situación evidencia una tensión entre el principio de prioridad registral y el principio de

tutela jurisdiccional efectiva, dado que el sistema no asegura que el quien que inicia e impulsa el proceso recupere, al menos, los costos en los que incurrió.

¿Cómo se determina y acredita el derecho preferente del acreedor no ejecutante frente a la ejecución judicial iniciada por un acreedor de menor rango registral?

Para determinar quién posee el derecho a cobrar primero se realiza una verificación literal y automática de la Partida del inmueble. De acuerdo con el Expediente N° 06949-2019, es suficiente con que el acreedor presente los certificados de gravamen que acrediten una inscripción hipotecaria con data anterior a la del ejecutante, con el fin de que el juez ponga en práctica lo estipulado en el artículo 726 del CPC. Por ende, no es necesario ni un proceso cognitivo adicional, ni una declaración judicial.

En el citado expediente, el juzgado admitió la intervención del BCP como acreedor no ejecutante únicamente con la comprobación de su hipoteca registrada. Esta circunstancia evidencia que el reconocimiento del derecho preferente no está sujeto a la actividad procesal del acreedor, sino de su posición anterior en el registro.

Este mecanismo muestra cómo es el sistema registral peruano, donde la inscripción otorga las facultades de publicidad, oponibilidad y, sobre todo, preferencia. El juez, por lo tanto, no ejerce un margen de discrecionalidad, sino que actúa como garante de la jerarquía registral.

No obstante, esta predilección no es perpetua ni se encuentra exenta de la influencia del tiempo. El momento de intervención es clave para el destino del crédito y está estipulado en el artículo 726 del CPC, el cual señala que el acreedor tiene la potestad de participar en el proceso previo a la ejecución forzada. Si interviene en una etapa posterior, sólo podrá percibir, el remanente, si lo hubiere.

Por tanto, la acreditación del derecho preferente es un proceso formalizado que requiere que exista un derecho real debidamente inscrito, que esté vigente y que tenga una determinada posición temporal en el registro. No se tienen en cuenta circunstancias como la buena fe procesal, el impulso del proceso o la importante contribución económica del acreedor ejecutante, quien es el que al final soporta el costo del remate que en última instancia beneficia a un tercero.

¿Qué consecuencias jurídicas enfrenta el acreedor ejecutante cuando el producto del remate es destinado prioritariamente al pago del acreedor hipotecario con inscripción anterior?

En primer lugar, el ejecutante pierde la posibilidad de cobrar su crédito con el bien ejecutado, a pesar de haber iniciado e impulsado el proceso y asumido los costos necesarios para su culminación.

En segundo lugar, el acreedor ejecutante se ve obligado a iniciar nuevos procesos o medidas para recuperar lo que gastó al iniciar el proceso, esto implica una duplicidad de esfuerzos y costos. En el caso de Scotiabank (Exp. 02998-2015), la propia resolución judicial reconoce esta situación al señalar que el pago al acreedor preferente “no impide” al ejecutante adoptar otras medidas, trasladando implícitamente la carga procesal nuevamente sobre él.

En tercer lugar, existe una afectación indirecta a su derecho al reembolso de costas y costos porque, aunque el sistema prevé su recuperación, la ausencia de mecanismos automáticos de deducción en la práctica judicial genera incertidumbre y obliga al ejecutante a iniciar otro proceso nuevamente para obtener dichos montos. Lo cual hace aún más tedioso obtener la satisfacción de su derecho al crédito y vulnera la tutela jurisdiccional efectiva ya que la razón por la que el ejecutante inició el juicio no se llega a satisfacer (no cobra su crédito) y además termina el proceso con más problemas que con los que inició, porque ahora debe tomar medidas adicionales para recuperar lo invertido.

Finalmente, esta situación genera incentivos distorsionados en el sistema. El acreedor preferente puede optar por no iniciar el proceso, esperando que otro acreedor asuma los costos y riesgos de la ejecución, para luego intervenir y beneficiarse del resultado. Este fenómeno evidencia una falla en el diseño del sistema, que no internaliza adecuadamente los costos de la ejecución.

Ello revela que, si bien el sistema es coherente con la lógica del derecho registral, resulta insuficiente desde una perspectiva de justicia procesal y eficiencia económica, lo que abre espacio para una reinterpretación o reforma normativa que equilibre ambas dimensiones.

VI. Conclusiones

Tras el análisis exhaustivo de la normativa, la doctrina y la jurisprudencia aplicada al caso de BanBif y otros acreedores no ejecutantes, se arriba a las siguientes conclusiones:

- El principio de prioridad registral ejerce una influencia determinante y casi absoluta en los procesos de ejecución de garantías hipotecarias y de obligación de dar suma de dinero, funcionando como el criterio supremo para la distribución de los fondos obtenidos en el remate judicial y operando bajo una lógica estrictamente objetiva basada en la antigüedad de la inscripción.
- La determinación del derecho preferente se basa en una acreditación documental sencilla (certificados registrales), no es necesario un proceso cognitivo o una declaración judicial compleja adicional, ya que el simple hecho de que exista una hipoteca previamente inscrita concede el derecho de desplazamiento, siempre que la intervención del acreedor no ejecutante tenga lugar antes de la ejecución forzada.
- A pesar de que este predominio de la jerarquía registral proporciona certeza y previsibilidad, conlleva una grave falta de protección económica para el acreedor ejecutante. Este último asume los costos del funcionamiento del aparato jurisdiccional sin garantías de que recupere ni siquiera lo que gastó en hacer efectivo el remate, que finalmente beneficia a un tercero.
- Por lo que se evidencia que las consecuencias para el acreedor ejecutante son muy negativas, ya que se enfrenta a la imposibilidad de recuperar su crédito y a un deterioro patrimonial debido a la falta de sistemas automáticos para reembolsar los costos y costas en los que incurrió para iniciar el proceso.
- La costumbre judicial de otorgar el monto bruto al acreedor preferente sin deducciones previas obliga que el ejecutante inicie nuevas acciones legales para recuperar su inversión en el proceso, lo cual demuestra un error en la estructura del sistema que estimula la falta de acción por parte de los acreedores de primer rango a costa de la equidad y eficiencia procesales.
- Todo ello nos muestra que existe una tensión no resuelta entre el principio de prioridad registral y el principio de tutela jurisdiccional efectiva. Mientras el primero garantiza certeza y predictibilidad en la prelación de derechos, el segundo exige que el proceso judicial produzca resultados materialmente justos, lo cual no se cumple cuando el ejecutante no logra recuperar ni siquiera los costos en los que incurrió.

En consecuencia, el modelo actual de ejecución de garantías en el Perú resulta coherente desde una perspectiva registral, pero insuficiente desde una perspectiva procesal y económica, lo que justifica la necesidad de reinterpretaciones jurisprudenciales o reformas normativas orientadas a equilibrar ambas dimensiones.

VII. Recomendaciones

Sobre la base de las conclusiones expuestas, se plantean las siguientes recomendaciones orientadas a equilibrar la protección del derecho registral con la tutela jurisdiccional efectiva:

- Proponer una reforma legislativa al artículo 747 del Código Procesal Civil para establecer de manera taxativa que las costas y costos en los que incurrió el acreedor ejecutante tienen prelación absoluta sobre cualquier crédito hipotecario o embargo anterior. El texto debería aclarar que "antes de la distribución de los fondos según el rango registral, el Juez tendrá que deducir y proporcionar al acreedor que promovió la ejecución forzada el monto correspondiente a las costas y costos liquidados y aprobados".
- Implementar en la práctica de los Juzgados Civiles y Comerciales de Lima la obligatoriedad de la liquidación previa de gastos procesales en todo auto de pago donde concurran múltiples acreedores. Los jueces no deberían autorizar el endoso de certificados de depósito a favor de un acreedor no ejecutante sin antes haber garantizado que la parte ejecutante recupere la inversión procesal realizada.
- Promover una interpretación jurisprudencial por medio de Plenos Jurisdiccionales, que reconozca que el acreedor preferente que se beneficia de un remate promovido por un tercero debe contribuir de manera proporcional a los gastos de ese proceso. Esto evitaría el ejercicio abusivo de la prioridad registral y fomentaría una mayor lealtad procesal entre las entidades financieras.
- Desde un enfoque económico del derecho, se propone la implementación de incentivos que fomenten la participación activa de los acreedores preferentes en los procesos de ejecución, evitando conductas oportunistas que desincentivan la eficiencia del sistema.

Si bien el principio de prioridad registral asume un rol esencial en la garantía de seguridad jurídica y orden en el tráfico patrimonial, al disponer que el derecho inscrito con anterioridad prevalece sobre los que se inscriban con posterioridad, su rígida aplicación en el campo de la ejecución forzosa refleja una clara deficiencia en la estructura del sistema procesal, al no prever mecanismos que equilibren dicha prioridad con la protección económica del acreedor ejecutante. Es menester que tanto la jurisprudencia como el legislador adopten una perspectiva integral que reconozca que la eficacia del crédito no solo guarda dependencia del registro, sino también del proceso que lo materializa, garantizando que quien activa el

aparato jurisdiccional no quede en una situación de desventaja frente a quien, sin asumir costos ni riesgos, resulta favorecido del resultado de la ejecución.

VIII. Referencias bibliográficas

1. Mejorada Chauca, M. (2010). Prioridad registral y duplicidad de partidas: ¿Quién el verdadero titular del bien?. IUS ET VERITAS,20(40), 64–69. https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/12141
2. Hernán, G., & Barrón, G. (s/f). BASES FUNDAMENTALES DEL DERECHO REGISTRAL. Notariado.org. https://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=13807670&name=DLFE-222969.pdf
3. Mejorada Chauca, M. (2008). Ejecución forzada: ¿el fin de la preferencia hipotecaria? Advocatus, *012*, 253–259. https://doi.org/10.26439/advocatus2005.n012.2727
4. Varsi Rospigliosi, E., Torres Maldonado, M., Convencionalidad, H., Accesoriedad, Temporalidad, Especialidad, & Literalidad. (s/f). Características de la hipoteca. Edu.pe. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7869/Varsi_Torres_hipoteca.pdf
5. Guzmán, S. J. C. (2025, julio 12). ¿Qué es el principio de prioridad registral? (artículos 2016 y 2017 del Código Civil) [ACTUALIZADO 2025]. LP. https://lpderecho.pe/principio-prioridad-preferente-excluyente-registral-derecho-civil/
6. LP Derecho. (2021). ¿En qué consiste el principio de prioridad preferente? (Resolución 1923-2013-SUNARP-TR-L). https://lpderecho.pe/principio-prioridad-preferente-resolucion-1923-2013-sunarp-tr-l/
7. LP Derecho. (2024). Jurisprudencia del artículo 2016 del Código Civil: principio de prioridad. https://lpderecho.pe/articulo-2016-del-codigo-civil-principio-de-prioridad/
8. Coca Guzmán, S. J. (2025). ¿Qué es el principio de prioridad registral? (artículos 2016 y 2017 del Código Civil). LP Derecho. https://lpderecho.pe/principio-prioridad-preferente-excluyente-registral-derecho-civil/
9. Erazo Utrilla, L. (2025). Costas y costos en el proceso civil: Reflexiones sobre su régimen de aplicación en el Perú. Enfoque Derecho. https://enfoquederecho.com/costas-y-costos-en-el-proceso-civil-reflexiones-sobre-su-regimen-de-aplicacion-en-el-peru/
10. Hurtado Reyes, M. A. (2012). Proceso de ejecución de garantía hipotecaria: ¿La cobertura de la hipoteca tiene como límite al monto del gravamen? Derecho &

Sociedad, (38), 132–137. https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/download/13111/13722/52208

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO **:** El principio de prioridad registral y su impacto en la ejecución de garantías: La afectación de derechos del acreedor ejecutante no preferente en el proceso de ejecución de garantías ante la concurrencia de acreedores hipotecarios

NOMBRE Y APELLIDOS **:** Romina Gabriela Huertas Carrión

PROBLEMAS	**OBJETIVOS**	**HIPÓTESIS**	**METODOLOGÍA.**
Problema general	Objetivo General	Hipótesis General	Tipo
¿Cómo influye el principio de prioridad registral en el reconocimiento del derecho preferente de los acreedores no ejecutantes en procesos de ejecución forzosa de hipotecas y qué efectos genera sobre los costos asumidos por los acreedores ejecutantes?	Analizar cómo influye el principio de prioridad registral en el reconocimiento del derecho preferente de los acreedores no ejecutantes en procesos de ejecución forzosa de hipotecas y qué efectos genera sobre los costos asumidos por los acreedores ejecutantes	El principio de prioridad registral garantiza la protección del derecho preferente del acreedor no ejecutante en procesos de ejecución hipotecaria, incluso cuando no haya promovido la demanda, lo que genera una afectación económica al acreedor ejecutante al no recibir el producto del remate.	Analítica - Descriptiva
Problema Específico 1	Objetivo Específico 1	Hipótesis Específica 1	

¿Cómo se determina y acredita el derecho preferente del acreedor no ejecutante frente a la ejecución judicial iniciada por un acreedor de menor rango registral?	Determinar los criterios utilizados para reconocer el derecho preferente de los acreedores no ejecutantes en el marco del artículo 726 del Código Procesal Civil.	La prioridad registral permite que el acreedor hipotecario con inscripción más antigua sea beneficiado con el monto obtenido del remate judicial, aunque no haya participado activamente en el proceso de ejecución.	
Problema Específico 2	Objetivo Específico 2	Hipótesis Específica 2	
¿Qué consecuencias jurídicas enfrenta el acreedor ejecutante cuando el producto del remate es destinado prioritariamente al pago del acreedor hipotecario con inscripción anterior?	Describir que consecuencias jurídicas enfrenta el acreedor ejecutante cuando el producto del remate es destinado prioritariamente al pago del acreedor hipotecario con inscripción anterior.	La falta de mecanismos compensatorios para el acreedor ejecutante puede activar remedios alternativos en casos con múltiples cargas sobre el mismo bien.	Población y muestra Exp. 02998-2015-0-1817-JR-CO-12 Exp. 06949-2019-0-1817-JR-CO-12