



**UNIVERSIDAD PARTICULAR
DE CHICLAYO
FACULTAD DE DERECHO**



**LA EJECUCIÓN DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS Y
LA RECUPERACIÓN DE LOS CRÉDITOS EN EL
BANCO CONTINENTAL DE LA PROVINCIA DE
CAJAMARCA-2017**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

**BACHILLER:
ROBERT ANTONIO ZEVALLOS VÁSQUEZ**

**ASESOR:
MG. TOMAS HUGO MEZA PONTE**

Chiclayo – Octubre 2018

**LA EJECUCIÓN DE GARANTIAS HIPOTECARIAS Y LA RECUPERACIÓN
DE LOS CRÉDITOS EN EL BANCO CONTINENTAL DE LA PROVINCIA
DE CAJAMARCA-2017**

Presentado por:

Bach. Robert Zevallos Vásquez
Autor

Mg. Tomas hugo Meza Ponte
Asesor

Aprobado por Jurado

Dr. Lito Becerra Angulo
Presidente

Dr. Teofilo Rojas Quispe
Secretario

Mg. Eleo Mitriades Grillo Paico
Vocal

DEDICATORIA

A mi madre, mi esposa y mis hijos, seres queridos quienes me motivaron y alentaron constantemente, para ser mejor profesional, poner al servicio de la comunidad peruana, los conocimientos adquiridos en las aulas universitarias, siendo útil a mi familia y la sociedad.

Robert Zevallos Vásquez

AGRADECIMIENTO

Mi sincero agradecimiento al Director, docentes y personal administrativo de la Escuela de Derecho de la Universidad Particular de Chiclayo, y a todas las personas que hicieron posible la realización y culminación del presente trabajo de investigación.

Robert Zevallos Vásquez

PRESENTACIÓN

Sabemos que en la economía peruana el sistema financiero, tiene un rol protagónico y fundamental en cuanto al funcionamiento de nuestra economía; por ello las Instituciones financieras permiten que los recursos financieros con que cuenta dichas instituciones fluyan eficientemente desde los agentes superavitarios a los deficitarios permitiendo que se aprovechen las oportunidades de negocios y de consumo, generando mas puesto de trabajo para dinamizar la economía peruana, buscando mejores condiciones de vida de la población

Por lo que podemos percibir del análisis de la literatura de la presente investigación el riesgo de crédito, es el tipo de riesgo más importante al que debe hacer frente cualquier entidad financiera, puesto que uno de los indicadores del riesgo crediticio es el nivel de morosidad de la entidad desde luego detallada por cada periodo económico, es decir, la proporción de su cartera que se encuentra en calidad de incumplimiento.

Entonces debemos tener en cuenta que una elevada cartera morosa constituye un serio problema que compromete la viabilidad de largo plazo de la institución y finalmente del propio sistema. En efecto, la fragilidad de una institución financiera debido a los altos niveles de morosidad de sus créditos conlleva inicialmente a un problema de liquidez, que en el largo plazo, si es recurrente y si la institución no posee líneas de créditos de contingencia, se convierte en uno de solvencia que, que determina, probablemente, la liquidación de la institución (Freixas y Rochet, 1998).

Por lo tanto el objetivo de la presente investigación fue identificar los factores de la ejecución hipotecaria en la incidencia de los niveles de cobranza en la institución bancaria.

El Autor

RESUMEN

Entre los principales problemas mas recurrentes que se presentan en los procesos de ejecución de garantías hipotecarias que se tramitan en los juzgados civiles, es en el monto del gravamen hipotecario y la posibilidad que el acreedor hipotecario pueda recuperar la totalidad de su acreencia. En la presente investigación el objetivo fue determinar la relación entre la Ejecución de garantías Hipotecarias y la recuperación de los créditos en un Banco, utilizándose el método deductivo, se utilizó la técnica de la encuesta aplicándose como instrumento el cuestionario, se analizó la normatividad detallada en el Código Civil y el Código Procesal Civil referente a la ejecución de garantía hipotecaria, de la misma forma se analizó dos casos de préstamos con garantía hipotecaria, cuyo resultado fueron que en un caso el promedio general de la solución desde la aceptación de la demanda hasta la etapa de remate y pago de la deuda es de tres años, pero dicho caso lleva mas de 6 años y no termina tal proceso; en tanto el segundo caso sí se ha cumplido los plazos establecidos por la normatividad. Finalmente se concluye que los plazos y etapas detalladas en las normas en nuestro país, los Juzgados aplican criterios que superan los plazos establecidos en la respectiva norma, sobre todo si el deudor hipotecario utiliza argucias legales tendenciosas para dilatar el tiempo.

PALABRAS CLAVE: Garantía hipotecaria, deudor, acreedor

ABSTRACT

Among the main recurring problems that arise in the processes of execution of mortgage guarantees that are processed in civil courts, is the amount of the mortgage lien and the possibility that the mortgagee can recover the totality of his claim. In the present investigation the objective was to determine the relationship between the execution of mortgage guarantees and the recovery of credits in a bank, using the deductive method, with the survey technique applying the questionnaire, analyzed the detailed regulations in the Civil Code e Civil Procedure Code referring to the execution of mortgage lender, in the same way we analyzed two loans with mortgage guarantee, whose result was that in one case the general average of the solution from the acceptance of the claim to the remittance and payment stage of the debt is three years, but said case takes more than 6 years and this process does not end; while the second case if the deadlines established by the regulations have been met. Finally, it is concluded that the terms and stages detailed in the regulations in our country, the Courts apply criteria that exceed the terms established in the respective norm, on whether the mortgagor uses tendentious legal arguments to delay the time.

KEYWORDS: Mortgage guarantee, debtor, creditor

INTRODUCCIÓN

Debemos tener en cuenta que uno de los problemas que se presentan en los procesos de ejecución de hipotecas, los cuales se tramitan con mucha frecuencia en los juzgados civiles especialmente en la región Cajamarca y del país, con orientaciones de la especialidad comercial, se encuentran en el monto del gravamen hipotecario y la posibilidad que el acreedor hipotecario pueda recuperar la totalidad de su acreencia, al menos en el tiempo que establece la norma (Código Civil y Código Procesal Civil). Como norma general se tiene que el ejecutante pide la ejecución de la garantía hipotecaria, con base contable donde acumula el pago correspondiente al monto capital, agregando a ello los intereses mas los costos y costas. Desde luego el deudor o parte ejecutado defiende su posición, formulando contradicción de acuerdo a Ley, el mismo que en la mayoría de los casos el demandado suele perder el proceso (donde el Juzgado declara infundada y en otras veces improcedente la contradicción) por causas de no haber acreditado el cumplimiento de la obligación demandada y que fue garantizada por la garantía real que es materia de ejecución; una vez llevado el conflicto al proceso judicial, las estadísticas nos demuestran que son muy bajos los casos que se dan solución al proceso por conciliación o transacción mutua, desde luego también en muchos casos se optan por la refinanciación de la deuda con ventajas para el deudor hipotecario con cuotas manejables que le permita cumplir la obligación asumida

De ser el resultado negativo para el ejecutado, se debe inicia la etapa de ejecución forzada, lo que implica sacar a remate el inmueble o inmuebles otorgado en garantía, en cuya etapa es donde parte el proceso en la que se tiene mayor problema de acuerdo a los casos analizados en la presente investigación.

Es frecuente encontrar que la suma adeudada por el ejecutado, referido al capital o monto del prestamo, sumado los intereses, agregado los costos y costas, cuyo monto es objeto de la demanda que se indica en el petitorio en los procesos de ejecución de garantías, es mucho mayor al monto del gravamen, lo que se determina la existencia de una clara diferencia entre el monto adeudado y el

monto del petitorio y se ordena pagar en referencia al monto por el cual el deudor o el garante hipotecario garantizó la obligación.

Por lo tanto la secuencia presentada y desarrollada en el presente trabajo de investigación es a través de capítulos; así tenemos que en el capítulo I, se analiza el objeto de estudio, la realidad problemática, el planteamiento y formulación del problema, estableciéndose los objetivos, la hipótesis y las variables de estudio; en el segundo capítulo, se indica el tipo, diseño, población y muestra de la investigación; en el tercer capítulo señalamos las bases teóricas de las variables, relacionadas a la ejecución de garantías hipotecarias y la recuperación de los créditos, en el cuarto capítulo se analiza los resultados encontrados, finalmente en capítulo cinco se detalla las conclusiones y recomendaciones.

El autor.

ÍNDICE

DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
PRESENTACIÓN	v
RESUMEN	vi
ABSTRAC	vii
INTRODUCCIÓN.....	viii

CAPITULO I

MARCO DE INVESTIGACION

I.- ASPECTOS DE LA PROBLEMÁTICA.....	15
1.1.- REALIDAD PROBLEMÁTICA.	15
1.2.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	16
1.3.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	18
1.4.- JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO	18
1.5.- OBJETIVOS.....	19
1.5.1.- Objetivo general.....	19
1.5.2.- Objetivos específicos.....	20
1.6.- HIPÓTESIS.....	20
1.7.- VARIABLES.....	20
1.7.1.- Variable independiente	20
1.7.2.- Variable dependiente.....	20
1.8.- METODOLOGIA.....	21
1.8.1.- Tipo, diseño y contrastación de hipótesis	21
1.8.2.- Población y muestra	21

1.8.3.- Métodos, Técnicas e instrumentos de recolección de datos	21
1.8.4.- Presentación de datos y análisis	22

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1.- ANTECEDENTES DEL PROBLEMA	24
2.1.1.- A nivel Internacional	24
2.1.2.- A nivel Nacional	29
2.2.- EL CRÉDITO.	34
2.3.-GARANTÍAS HIPOTECARIAS.....	36
2.3.1.- Generalización de la Garantía hipotecaria	36
2.3.2.- Definición de Garantía Hipotecaria	37
2.3.3.- Código Civil, aprobado con Decreto Legislativo N° 295, pulicado con la Resolución Ministerial N° 0025-2005-JUS del 24 de febrero del 2015.....	40
2.3.3.1.- La hipoteca según el Código Civil, aprobado con Decreto Legislativo N° 295.	41
2.3.3.2.- Cobertura de la Hipoteca	42
2.3.3.3.- Rango y Reducción de la Hipoteca.	43
2.3.3.4.- Efectos de la Hipoteca frente a Terceros.	43
2.3.3.5.- Constitución e inscripción de hipoteca legal.	44
2.3.3.6.- Renuncia y cesión de rango	44
2.3.3.7.- Extinción de la Hipoteca	45
2.3.3.8- Derecho de retención.....	45
2.3.3.9- Ejecución judicial y extrajudicial de la retención	45

2.3.3.10.- Inscripción o anotación preventiva del derecho de retención.	46
2.3.3.11.- Embargo y remate del bien hipotecado.....	46
2.3.4.- Texto Unico Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado con Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, publicado el 22 de abril de 1993.....	46
2.3.4.1.-Proceso de ejecución de garantías	46
2.3.4.2.- Mandato de ejecución y contradicción	47
2.3.4.3.- Orden de remate y saldo deudor	48
2.3.4.4.- Ejecución forzada, su intervención y conclusión.....	48
2.3.4.5.- Remate, tasación y convocatoria.....	48
2.3.4.6.-Adjudicación, concurrencia de adjudicatarios	53
2.3.4.7.- Pago y liquidación al ejecutante.	54
2.3.4.8.- Importancia Económica de la Hipoteca	56
2.3.4.9.- Naturaleza Jurídica	57
2.3.4.10.- Proceso de ejecución de garantías hipotecarias en el Perú	58
2.3.4.11.- Proceso de cobranza bancaria.	59
2.3.4.12.- Proceso de ejecución extra judicial de la garantía hipotecaria.....	60
2.3.4.13.- Proceso de ejecución judicial de la garantía hipotecaria (PEJGH).	61
2.3.4.14.- Recomendaciones del BCRP, para agilizar el PEJGH.	63
2.3.5.- Recuperación de los créditos	64
2.3.5.1.- Crédito Hipotecario y el Banco Continental	65
2.3.5.2.- Diferencias entre préstamo y crédito hipotecario.....	66
2.3.5.3.- Procedimientos del BBVA en forma empírica para el otorgamiento de los créditos hipotecarios.....	67
2.3.5.4.- Tipos de tasación.....	70
2.3.5.5.- Tipos de garantías.....	70

2.3.5.6.- Glosario del BBVA	70
-----------------------------------	----

CAPITULO III

ANALISIS DE RESULTADOS DE LA INVESTIGACION

3.1.- RESULTADOS DEL CUESTIONARIO	74
Figura N° 02	75
Figura N° 03	76
Figura N° 04	77
Figura N° 05	78
Figura N° 06	79
Figura N° 07	80
Figura N° 8	81
Figura N° 09.	82
3.2.- ANÁLISIS DE LOS CASOS	83
Caso N° 01	83
Caso N° 02	100
 CONCLUSIONES	 116
RECOMENDACIONES	118
BIBLIOGRAFÍA.....	119
ANEXOS	123
Anexo N° 01.- Matriz de consistencia	124
Anexo N° 02.- Cuestionario.....	125

CAPÍTULO I.

MARCO DE INVESTIGACIÓN

I.- ASPECTOS DE LA PROBLEMÁTICA

1.1.- REALIDAD PROBLEMÁTICA.

Uno de los problemas recurrentes que se viene presentando en los procesos de ejecución de hipotecas que se tramitan en los diferentes juzgados civiles con sub especialidad comercial se ubican en el monto del gravamen hipotecario y la posibilidad que el acreedor hipotecario pueda recuperar la totalidad de su acreencia en el tiempo que establece las normas legales vigentes.

Por su parte el ejecutado defiende su posición formulando contradicción, normalmente el demandado suele perder el proceso, debido a que no acreditó el cumplimiento de la obligación demandada y que fue garantizada por la garantía real que es materia de ejecución. Lamentablemente, llevado el conflicto al proceso judicial son muy bajas las estadísticas respecto de la solución del proceso por las modalidades de conciliación o transacción, aunque hay situaciones en que se impone la refinanciación. Como consecuencia del resultado negativo para el ejecutado, se debe iniciar la etapa técnica de ejecución forzada, lo que implica, sacar a remate el inmueble otorgado en garantía. Es en esta parte del proceso en la que se encuentra presente el problema que pretendemos analizar en la Region Cajamarca. Es de común encontrar que la suma adeudada por el ejecutado que representa el capital, intereses, costos y costas y que es el monto del petitorio de la demanda en los procesos de ejecución de garantías hipotecarias, es mucho mayor al monto del gravamen, lo que implica la existencia de una clara diferencia entre el monto adeudado (el que se pide y se ordena pagar) y el monto por el cual el deudor o el garante hipotecario garantizó la obligación (monto del gravamen).

En el Perú, el proceso de recuperación de las garantías hipotecarias es largo, tendencioso aburrido y engorroso. Dada la importancia que ello

tiene en el desarrollo del sistema financiero, es conveniente analizar las causas y proponer soluciones para una ejecución eficiente de las garantías hipotecarias.

La recuperación de las cuentas por cobrar viene a constituir la fase culminante del proceso de ventas a crédito, el cual ocasiona entre otras cosas un problema de liquidez, es decir, de aspecto financiero, puesto que por una parte, aunque las ventas hayan sido planificadas, existen situaciones complejas que no pueden ser valoradas ni previstas con resultados precisos; pero por otra parte resulta más complejo aun pronosticar las probabilidades de los cobros originados de las ventas a crédito efectuadas más que todo en el caso de los negocios que se inician y que no tienen una económica y solidez, los cuales necesitan fondos para la adquisición de nuevas existencias, para así poder responder al incremento de sus ventas este hecho hace necesario que se tenga conocimiento en forma teórica del valor del capital de trabajo que sea capaz de cubrir esa situación financiera. Por lo tanto los procedimientos de cobranza deben ser diseñados de tal manera que propendan a la recuperación de las cuentas tomando en consideración el tiempo futuro y la solidez económica, que por siguiente incluye el elemento riesgo, así como también las necesidades de fondos de la empresa.

En ese mismo sentido cuando se analiza la situación particular del escenario a investigar surge el siguiente planteamiento.

1.2.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Banco BBVA continental, cuenta con la agencia C.C. El quinde, ubicado en el JR Sor Manuela Gil 151, local Lc-323-325-327, ubicado en el Distrito, provincia y Región Cajamarca, es una institución Bancaria que brinda los servicios de préstamos, tarjetas, cuenta de ahorros, créditos hipotecarios, soat, entre otros servicios.

En cuanto al crédito hipotecario, el BBVA Continental, brinda créditos para comprar, construir o remodelar viviendas en la provincia de Cajamarca, con asesorías permanente, tasa fija en todo el período del préstamo, cuotas comodín, cambios de fecha de pagos, entre otros servicios y facilidad.

Teniendo en cuenta que la hipoteca es una garantía constituida por el propietario de un inmueble, asegurando el cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero, cuya garantía es real, accesorio, indivisible y registrable, que permite que el propietario no pierda la posesión del bien; siendo los requisitos para su validez: Que la hipoteca se constituya sobre el bien de propiedad del otorgante, que garantice el cumplimiento de una obligación presente o futura, que la hipoteca sea por un monto determinado o determinable, el mismo que debe otorgarse por escritura pública ante Notario y que finalmente se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos.

Siendo las clases de hipotecas: hipoteca predial: es la constituida sobre terrenos y/ o edificaciones, tanto urbanas como rurales; hipoteca popular: constituida sobre terrenos y/o edificaciones ubicados en pueblos jóvenes, hipoteca legal: establecida por el código civil para proteger o garantizar algunas situaciones vinculadas con el inmueble, tales como, la establecida en favor del vendedor del inmueble cuyo precio no se le ha cancelado o el caso del proveedor de los materiales empleados en la edificación y que no hayan sido cancelados y también el caso de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a los otros copropietarios.

Esta garantía se inscribe en los registros públicos de pleno derecho y de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan.

A lo prescrito surge la necesidad de realizar investigación que ayuden a gestionar y operativizar los procesos para hacerlos mas eficaces,

eficientes y efectivos, en especial en las instituciones bancarias que brindan servicio de prestamos de dinero con aval hipotecario.

1.3.- FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Problema General

¿Cuál es la relación entre la Ejecución de garantías Hipotecarias y la recuperación de los creditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017?

Problemas específicos

¿Qué procesos de ejecución de garantías Hipotecarias se viene aplicando en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017?

¿Cuáles son los niveles de recuperación de créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017?

¿Qué factores de los procesos de la ejecución de garantías Hipotecarias influyen en la recuperación de los créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017?

1.4.- JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL ESTUDIO

Considerando los fundamentos teóricos del presente trabajo de investigación se tendrá en cuenta el artículo 1097 del Código Civil, aprobado con el Decreto legislativo 295 (Deza Sandoval, 2015:365), que establece que la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero; así como la Ley N° 28698, Ley que facilita la constitución y ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias para programas de viviendas.

En cuanto al fundamento metodológico se utilizará el método deductivo, partiendo de las generalizaciones (Ley), se obtendrá conclusiones

específicas; así como la hermenéutica- jurídica con la finalidad de conocer el espíritu de las normas con referencia a la prescripción adquisitiva de dominio y la garantía hipotecaria, con la que se tratara de obtener una verdadera interpretación de las normas sobre ésta materia jurídica, se aplicará la técnica de fichaje las que nos permitirá recoger la información bibliográfica que dará lugar al desarrollo temático, la técnica del acopio documental donde se registrará la información doctrinaria, legislativa, resoluciones judiciales y los instrumentos administrativos y notariales.

En cuanto al fundamento social, dadas las condiciones macroeconómicas que afectan actualmente al Perú y la falta de cultura financiera entre la sociedad, es difícil adquirir bienes inmuebles de contado; es por esto que para un gran porcentaje de la población, la única forma de adquirir una casa es a través de un financiamiento El presente trabajo investigativo, esta orientado a detallar y mejorar los procesos sobre ejecución de garantías hipotecarias en el BBVA Continental agencia de Cajamarca, como también servirá de sustento para certificar los conocimientos del investigador para optar el título de abogado.

Por otro lado contribuirá para fortalecer las líneas de investigación de pre y postgrado en la UDCH.

1.5.- OBJETIVOS

1.5.1.- Objetivo general

Determinar la relación entre la Ejecución de garantías Hipotecarias y la recuperación de los créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017

1.5.2.- Objetivos específicos

Establecer los procesos de Ejecución de garantías Hipotecarias que se viene aplicando en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017?

Analizar los niveles de recuperación de créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017

Detallar los procesos de la ejecución de garantías Hipotecarias que influyen en la recuperación de los créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017

1.6.- HIPÓTESIS

H1: Existe relación entre la Ejecución de garantías Hipotecarias y la recuperacion de los creditos en el BancoContinental de la Provincia de Cajamarca-2017

H0: No existe relación entre la Ejecución de garantías Hipotecarias y la recuperación de los créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017

1.7.- VARIABLES

1.7.1.- Variable independiente

- Ejecución de garantías
Hipotecarias

1.7.2.- Variable dependiente

- Recuperación de los créditos

1.8.- METODOLOGIA

1.8.1.- Tipo, diseño y contrastación de hipótesis

La presente investigación es descriptiva correlacional, por que se estará recopilando datos o información sobre las características de la ejecución de garantías hipotecarias y recuperación de los créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca, tal como lo indica (Ñaupá P. Humberto, Mejía M. Elías, Novoa R. Elíana & Villagómez P. Alberto., 2014:92).

Se trata también de descripciones, pero no de variables individuales sino de que sus relaciones, sean éstas puramente correlacionales o relaciones causales. En estos diseños lo que se mide es la relación entre variables en un tiempo determinado.

1.8.2.- Población y muestra

La población y la muestra estarán constituidas por el análisis de dos expedientes de ejecución de garantías hipotecarias y la aplicación de un cuestionario a 10 clientes del banco que cuenten con préstamos con garantía hipotecaria.

1.8.3.- Métodos, Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Se utilizará el método deductivo, según (Rojas S., El Proceso de la Investigación Científica., 2010:86), cuyo método permite pasar de afirmaciones de carácter general a hechos particulares, el mismo que proviene de deductio que significa descender. Método que fue utilizado ampliamente por Aristóteles en los silogismos, de donde a partir de ciertas premisas se derivan conclusiones. Por lo tanto estaremos detallando la normativa de la Ejecución

Hipotecaria, para establecer los casos particulares del nivel ejecución de cobranza en la institución bancaria investigada.

Se utilizará la técnica de fichaje, con la finalidad de recolectar y almacenar la información relacionada a la ejecución de la garantía hipotecaria y los niveles de cobranza en el Banco Continental de la ciudad de Cajamarca, con la finalidad de conferir unidad y valor propio a los datos recolectados.

La técnica del acopio documental. Considerando que el punto de partida de toda investigación es la recolección, síntesis, organización y comprensión de los datos que se registran, referente a la ejecución de garantías hipotecarias en la institución investigada.

De la misma forma se utilizará la técnica de la interpretación normativa, con la finalidad analizar, interpretar las normas jurídicas los principios constitucionales, las garantías, resoluciones administrativas y judiciales sobre la materia.

1.8.4.- Presentación de datos y análisis

La presentación de los datos y la información se harán en cuadros estadísticos utilizando el estadígrafo el SPSS versión 21 y lograr la tabulación de los mismos.

CAPÍTULO II.

MARCO TEÓRICO

2.1.- ANTECEDENTES DEL PROBLEMA

2.1.1.- A nivel Internacional

Según (Bustos Ponce, 2015:117), En su tesis para obtener el grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, en la Universidad de Chile, indica que aún cuando existen bastantes argumentos para privar de validez a las cláusulas de garantía general hipotecarias, los argumentos a su favor y la tendencia jurisprudencial reciente al respecto, nos hacen llegar al convencimiento de que dicha cláusula tiene acogida entre nosotros, de la misma forma concluye que la regulación de protección al consumidor debe guardar coherencia con ello, y no puede desconocer que la cláusula de garantía general hipotecaria ha sido validada reiteradamente por la jurisprudencia y por parte de la doctrina. En ese sentido, la cláusula comentada tiene acogida en las relaciones de consumo, y ese hecho no puede ser desconocido.

Otras de las conclusiones es que la cláusula general de garantía hipotecaria en las relaciones de consumo puede ser una herramienta que agilice el tráfico jurídico y disminuya los costos de transacción a favor de los consumidores. Por ello la cláusula en comento ha sido recurrentemente utilizada en los ámbitos financieros y bancarios. De la misma forma también concluye que, a pesar del reconocimiento jurídico de la cláusula entre nosotros, no es menos cierto que las conclusiones y proposiciones del Derecho Civil no pueden ser directamente aplicables al Derecho del Consumidor. Por ello, aún cuando estimamos ya fuera de toda duda que la cláusula de garantía general hipotecaria es válida, debe ser adecuada a las características propias del Derecho del Consumidor. Por lo tanto, las relaciones de consumo en Derecho del Consumidor normalmente se concretizan en contratos de adhesión, los cuales plantean diversas problemáticas en torno a la posición contractual del consumidor, en especial, en relación a su desmejorada posición contractual en la relación, derivada de la asimetría de la información

intrínseca de esta categoría contractual. Cuyo trabajo tiene relacion con la investigación que se viene realizando en Cajamarca.

Según (Hidalgo Samaniego, 2015:85), Tesis de maestria del Programa de Maestría en Derecho, titulado el crédito mediante un convenio de adhesión a un fideicomiso mercantil en garantía-Ecuador, concluye que la creación del Código Orgánico Monetario y Financiero la estructura del sistema financiero nacional está compuesta de tres sectores: público, privado y el sector financiero popular y solidario que son regulados por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, organismo encargado de la regulación, supervisión y formulación de las políticas monetaria, crediticia, cambiaria, financiera, de seguros y de valores en Ecuador. El Código Orgánico Monetario y Financiero que tiene como propósito consolidar toda la legislación del sistema financiero y además regular el destino de los segmentos del crédito ha creado el Sistema de Garantía Crediticia cuyo objeto es afianzar obligaciones crediticias de personas que por falta de capacidad económica no puedan acceder a créditos en el sistema nacional .

De la misma forma concluye que el Banco del IESS dentro del sector financiero nacional se ha convertido en el banco con mayor volumen de créditos hipotecarios otorgados en el país, desplazando desde el 2011 a la banca privada. Siendo la Hipoteca una garantía más utilizada para garantizar obligaciones crediticias, pero en la fase de ejecución de la sentencia en esta clase de juicios es y ha sido duramente criticada por la mayoría de los acreedores de una obligación crediticia, debido a que las excepciones relativas, incidentes, tercerías, que se presentan en los procesos de ejecución retrasan la satisfacción inmediata del acreedor.

Otras de las conclusiones que que, el sistema financiero privado ha visto como una alternativa de mayor recupero del crédito al fideicomiso mercantil en garantía, cuyo procedimiento de ejecución es extrajudicial y unilateralmente redactado por la parte acreedora. El fideicomiso mercantil en garantía según nuestra legislación es considerada garantía adecuada

para el otorgamiento de créditos de vivienda y es utilizada por el sistema financiero nacional como una herramienta para garantizar obligaciones crediticias. Una de las modalidades que utilizan las instituciones financieras para otorgar garantía mediante este negocio fiduciario, son los denominados convenios de adhesión, cuyas cláusulas son previamente preestablecidas por el acreedor y en la cual el deudor debe adherirse.

El convenio de adhesión a un fideicomiso mercantil en garantía, de acuerdo al modelo estudiado, contiene cláusulas abusivas y no ha sido elaborado de acuerdo a los parámetros que ordena la Junta Bancaria (hoy Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y la Ley de Defensa al Consumidor. Por lo tanto el convenio de adhesión a un fideicomiso mercantil en garantía como medio para garantizar obligaciones crediticias para el acreedor garantizado resulta ser más efectivo que la hipoteca por el proceso convencional de enajenación de venta, por la autonomía del inmueble aportado, ya que dicho bien no es considerado parte del patrimonio del deudor y permite que las partes ejecuten la garantía de manera inmediata ante el incumplimiento por parte del deudor lo que agiliza el cumplimiento de la obligación, (siempre y cuando no exista negativa por parte del deudor de desalojar voluntariamente el inmueble). Finalmente establece que el Fideicomiso en garantía al igual que otras figuras jurídicas no es perfecta, pero los problemas que se presentan no son propiamente de este mecanismo, sino más bien de las omisiones de una de las partes y aspectos que no se desarrollan en el contrato, lo que ha conllevado que muchas veces por la falta de equilibrio contractual en el Ecuador sea considerada una figura abusiva.

Según, (Fortea Gorbe, 2016:710), en su tesis doctoral, la protección del deudor hipotecario frente a las cláusulas abusivas en España, concluye que, el Derecho de la Unión Europea y el Derecho procesal español. Son reformas tributarias de la exigida adecuación de nuestra Ley de enjuiciamiento civil a los estándares comunitarios de protección de los consumidores, especialmente a tenor de los recientes pronunciamientos del Tribunal de Justicia de la Unión; que, como es conocido, ha considerado contrario nuestro sistema procesal a los

principios de efectividad y equivalencia que exige la armonización de legislaciones entre los Estados miembros de la UE en materia de protección a los consumidores y usuarios. Establece que los límites a la protección procesal de los deudores hipotecarios. La formulación de las medidas tuitivas del deudor hipotecario, desde el punto de vista procesal, han de tener siempre presente la naturaleza y circunstancias definitivas de la responsabilidad y de las garantías para el crédito, que no pueden ser soslayadas sin dañar su sustrato jurídico. Pero que siempre y en todo caso han de permitir tanto la revisión de oficio como a instancia de parte de las cláusulas abusivas.

Otra de las conclusiones es que el cuestionamiento del principio de responsabilidad patrimonial universal, exige una actuación de Derecho positivo o un pacto; no pudiéndose compartir ningún razonamiento que, amparado en el abuso de derecho, el enriquecimiento injusto o la interpretación de las normas conforme a la realidad del tiempo en que han de ser aplicadas, permita una inaplicación del principio de responsabilidad patrimonial universal en el sentido expuesto.

También concluye en cuanto a la Ejecución hipotecaria y enriquecimiento injusto. No puede tacharse de conducta abusiva la del acreedor que usa en defensa de sus derechos las facultades que le concede la ley, concretada en la reclamación de la diferencia entre el total de su crédito por el que ejecutó y el importe por el que se adjudicó en el procedimiento de ejecución hipotecaria los bienes gravados. El enriquecimiento injusto sólo podría advertirse cuando, tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante, pues este hecho mostraría que el crédito debía haberse tenido por satisfecho en una proporción mayor, y al no serlo, el acreedor obtiene un enriquecimiento injusto con la plusvalía, o por lo menos con una parte de la misma.

Referente a la Ejecución hipotecaria y dación en pago. No se ha dado ningún debate doctrinal entre defensores y detractores de la dación en

pago en las ejecuciones hipotecarias, sino que los planteamientos doctrinales lo han sido al respecto de si encaja en nuestro ordenamiento esta opción, o precisa de un pacto; o si exigen cambios normativos profundos que la hagan viable; y si, en su caso, puede ser impuesta legalmente. Exigencia de inscripción del cesionario del crédito hipotecario para apreciar su legitimación activa. El art. 149 LH precepto deja claro que la cesión del crédito o préstamo sigue una vía autónoma, la del Código Civil, pero la garantía, que es accesorio, a tenor del carácter constitutivo de la inscripción de la garantía real hipotecaria, exige, además de la escritura pública, su inscripción en el Registro de la Propiedad y su adverbación en el proceso (art. 688.1 LEC). Consecuentemente, mientras no haya inscripción de la cesión, el crédito se ha transmitido válidamente, pero no así la hipoteca y, desde luego, podrá cuestionarse la legitimación activa a los efectos de la ejecución hipotecaria.

Para, (Lozano Gonzáles, 2015:84), trabajo de maestría en Ciencias con especialidad en Derecho Mercantil, España, concluye que; el contrato de hipoteca es un derecho real accesorio. Esa característica provoca la dependencia total y absoluta de la obligación que garantiza. La hipoteca es de constitución registral, por lo tanto, si no está inscrita no debe producir efectos. Como también la ejecución de la garantía hipotecaria tiene como detonante el incumplimiento de la obligación garantizada. De la misma forma indica que no obstante la necesidad de trámites ágiles para lograr la rápida ejecución hipotecaria, es necesario dotar al deudor sea o no el hipotecante, al tercero hipotecante o al tercero adquirente de medios de defensa adecuados atento los derechos fundamentales como son, no ser sujetos a cláusulas abusivas, derecho de audiencia, de contradicción y debido proceso.

Otra de las conclusiones es estar atento a los criterios jurisprudenciales, la naturaleza comercial de la obligación garantizada, no afecta la calidad civil del contrato de hipoteca, por lo que resulta necesario dotar a la hipoteca de la calidad mercantil. Nuestro ordenamiento procesal civil federal permite la acumulación de litigios, por lo que es procedente que en

la acción personal de cobro de pesos, se haga válida la acción real de ejecución de la hipoteca que garantiza una obligación de pago mercantil, ya que dichas acciones no son sucesivas, sino accesorias entre sí. La sociedad le interesa la existencia de procedimientos únicos, que doten de la seguridad jurídica a las partes, que se privilegie la economía procesal, que se ahorre en la aplicación de los recursos humanos y materiales y que se evite la existencia de sentencias contradictorias sobre una misma cuestión. Finalmente concluye que estableciendo una hipoteca mercantil y su respectiva reglamentación para su ejecución se procura evitar la actual divergencia de criterios, también se logra evitar la discusión acerca de la acción personal y la acción real, la primera mercantil y la segunda civil, ya que al existir hipoteca mercantil, la acción real se convierte en mercantil.

2.1.2.- A nivel Nacional

Según (Moreno Guipioc & Valverde Trilla., 2013), de la universidad Nacional de Trujillo, para optar el Título de Abogado, concluye, que en la legislación peruana, los efectos de la prescripción adquisitiva de dominio tramitada en sede judicial solamente establece el efecto adquisitivo de la propiedad, que acarrea la pérdida del derecho de propiedad por parte del anterior titular. No obstante, en sede administrativa, se puede realizar el levantamiento de gravámenes que afectan el bien. Es así que los actos jurídicos como la hipoteca que se constituye en base a la información que brinda el registro se encuentra amparado por el artículo 2014° del C.C., que contempla el principio de buena fe registral; por lo que el, acreedor hipotecario no sea afectado si existe un cambio en la titularidad del bien.

Como segunda conclusión establece que en vía judicial, como efecto de la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de propiedad se regula solamente la cancelación del asiento registral del antiguo propietario, mas no se pronuncia sobre el levantamiento de cargas y gravámenes (hipotecas), pues esta figura es regulada por su propia normativa, esto es el código civil, que señala en el artículo 1122° las causales para su extinción, situación diferente a la ocurrida en la vía

administrativa que sin tener en cuenta el artículo citado, ampara la posibilidad de levantar gravámenes, como la hipoteca.

Para, (Soriano Pacheco Claudia M. & Palacios Ramos Fanny L., 2016), en su tesis para optar el título de Abogado, Cusco, concluye que los derechos reales de garantía son aquellos que recaen sobre bienes muebles y/o inmuebles de propiedad ajena, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el deudor respecto del acreedor, éste último teniendo derechos de preferencia respecto del pago, persecución del bien y venta. Por otro lado los derechos reales de garantía se encuentran regulados en el libro V, Sección Cuarta del Código Civil, Decreto Legislativo N° 295. Establece que la Hipoteca inversa es un derecho real de garantía que le permite a una persona procurarse un sustento para su etapa no productiva laboral y toma diferentes matices de acuerdo al país cuya legislación se estudie, pero debemos considerar que en todos los casos está destinada a adultos mayores que cuenten con vivienda propia y que requieran un monto para solventar sus necesidades. La Hipoteca inversa representa una excelente alternativa para aquellas personas que se encuentran en estado de jubilación, cuenten o no con una pensión, ya que les proporcionaría el sustento que necesitan para sus años de retiro, haciendo líquida la inversión de sus vidas; es decir, su vivienda, sin que esto implique que se queden sin un hogar, pues la característica principal de la misma es que la vivienda seguirá en posesión del beneficiario y su cónyuge hasta su defunción, y aún cuando esto sucede, los herederos tienen múltiples opciones que les permitirán recuperar la vivienda o parte de su valor; para que una persona pueda contratar la hipoteca inversa deberán tener igual o superior a los 65 años, que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas, que cuente con una vivienda propia, la misma que haya sido tasada y asegurada contra daños.

Finalmente establece que, la Hipoteca Inversa, es semejante a la hipoteca común, sin embargo se diferencia en que está dirigida a cierta población. La acreedora al deudor es quien paga periódicamente y es ejecutable al

fallecimiento del deudor o del último beneficiario. La propiedad hipoteca debe ser la vivienda habitual del deudor y esta propiedad, deberá estar asegurada contra daños. Conforme a lo desarrollado creemos por conveniente que al no estar regulada la hipoteca inversa en el Perú, es necesario presentar una propuesta legislativa, la misma que de acuerdo a lo abordado en la presente investigación, contendrá todos los parámetros necesarios para que dicha figura sea incluida como un derecho real de garantía

Según, (Rodrieuz Monzón, 2013:133), En su tesis de Maestría en Derecho Civil y comercial, Tacna, en la conclusión de tipo jurídico, la hipoteca es un acto jurídico sustantivo, que crea un derecho real de garantía que se constituye voluntariamente, para respaldar obligaciones propias o de terceros. Es constituido por el propietario del bien o por quien esté facultado para hacerlo, se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble como requisito de validez (carácter constitutivo) y se transmite con el inmueble, su finalidad es asegurar el cumplimiento de la satisfacción forzosa de un crédito, en atención a los derechos de persecución y preferencia establecidos en el artículo 1097 del Código Civil. Como resultado de la investigación, indica que el 35% de la microempresas de confección textil de Tacna están constituidas bajo la forma de Sociedad Anónima Cerrada, el 30% como Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada. El 25% como Empresa Individual de Responsabilidad Limitada, todas ellas están formalizadas bajo los alcances de la Ley General de Sociedades y la ley No 21621.Ley de la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada.

El 93% de Los gerentes de las microempresas de confección textil manifestaron mantener crédito financiero con alguna entidad del sistema financiero, de ellos el 55% de los microempresarios han obtenido crédito de tipo microempresa. El 73% de los gerentes de las microempresas de confección textil conocen que las garantías hipotecarias siempre se realizan sobre bienes inmuebles, así mismo conocen que frente al incumplimiento de la obligación procede .la Ejecución de la Garantía

hipotecaria. Finalmente el 77.50% de los microempresarios gerentes tienen bajo nivel de conocimiento sobre el proceso de ejecución judicial de garantías hipotecarias. Dichos microempresarios inclusive obtuvieron créditos financieros en su mayoría de las Entidades Microfinancieras y Cajas Municipales de Ahorro y Crédito.

Para, (Sofía Cruz de los Heros I. M., 2018) En el caso del fideicomiso en garantía, la empresa fiduciaria tiene responsabilidad por dolo o culpa grave frente a las partes contratantes por el incumplimiento de sus obligaciones. Dichas obligaciones son de medios y no de resultados. Entre aquellas obligaciones que le corresponde se puede mencionar: El cuidar los bienes que conforman el patrimonio fideicometido con la diligencia y dedicación de un ordenado comerciante y leal administrador, defender el patrimonio de daños físicos como de acciones judiciales o extrajudiciales que puedan afectar su integridad y llevar una contabilidad independiente por cada uno de los patrimonios fideicometidos. Pese a ser una figura no tan conocida, el fideicomiso en garantía resulta de gran beneficio en múltiples operaciones de financiamiento debido a la seguridad que brinda a los contratantes.

Una de sus ventajas más notorias es la conformación de un patrimonio inembargable que genera sobre los bienes del deudor un patrimonio autónomo, contra el cual los acreedores no podrán dirigirse para efectuar el cobro de sus derechos crediticios. Otra ventaja, es que los bienes fideicometidos constituyen una garantía exclusiva para el fideicomisario, garantía que no se comparte con otros acreedores. Si se hace una comparación con figuras afines tales como la Hipoteca, el fideicomiso ofrece singulares ventajas debido a que su ejecución se realiza de manera extrajudicial, no siendo requisito la resolución de un juez para la ejecución.

En el fideicomiso en garantía la propiedad bajo ninguna circunstancia se transfiere al fiduciario. Al fiduciario, de acuerdo a lo establecido en el artículo 252° de la LGSF, únicamente se le transfieren las potestades de

administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicometido. Los bienes sobre los cuales se constituye el fideicomiso se aíslan del patrimonio del fideicomitente. Pese a la naturaleza diferente del fideicomiso en garantía y la Hipoteca, estas figuras cumplen una finalidad sumamente parecida: servir como garantía en operaciones de financiamiento. Frente a la interrogante de si la adjudicación de un fideicomisario sobre los bienes fideicometidos -en un escenario de ejecución de garantía- contraviene lo señalado en el artículo 1111° del Código Civil (pacto comisorio) este estudio considera que la constitución de un fideicomiso en garantía no podría evadir la aplicación de dicha norma.

La práctica demuestra que en el Perú no está claro quién es el responsable tributario del pago de impuestos como el predial, el vehicular y otros similares, una vez que sobre los bienes se ha constituido un fideicomiso en garantía. La administración tributaria suele dirigirse al fiduciario para el cobro de dichos impuestos y ello encuentra explicación en diferentes causas. En este trabajo se han analizado casos concretos en donde se aprecia, en muchos casos, una falta de entendimiento de la figura, propiciada además por vacíos normativos. Está claro que hay supuestos que exigen un análisis distinto al de las normas privadas. Específicamente, cuando se está frente a la aplicación de una norma de Derecho público, considerar que el patrimonio fideicometido no tiene dueño generaría importantes efectos no deseados. En el caso concreto de la aplicación de las normas tributarias, por ejemplo, se ha concluido que la responsabilidad por el pago de los tributos recae únicamente en el fideicomitente como constituyente de la garantía con finalidad específica. Esto se explica que las obligaciones del fideicomitente, como “propietario”, siguen permaneciendo en la esfera de éste, aún considerando que el bien objeto del fideicomiso ha sido excluido de su patrimonio. Por tanto, resultan contradictorios los casos en que las entidades tributarias atribuyen propiedad y por ende, responsabilidad tributaria a las empresas fiduciarias.

2.2.- EL CRÉDITO.

Es claro que el crédito se ha vuelto un producto financiero que acorta la brecha para adquirir propiedades que van desde las economías tanto de las personas naturales como de personas jurídicas tanto de interés social, medio residencial y residencial.

Al respecto podemos reflexionar sobre las palabras de Gonzáles (2005) cuando señala textualmente que: “La vigencia y la eficacia de los instrumentos de crédito hipotecario para la vivienda se sustenta sobre dos bases fundamentales: por un lado, la posibilidad de movilizar recursos a largo plazo para ser destinados al financiamiento de la vivienda y, por otro la posibilidad de diseñar productos de crédito hipotecario que contribuyan al acceso a la vivienda de las familias con capacidad de endeudamiento”(2005).

El ahorro y el crédito se asocian comúnmente con los niveles de bienestar de las familias, denominadas también, unidades domésticas. Se ha encontrado que a mayor pobreza, menor ahorro y más créditos múltiples, que se van acumulando y muchas veces hay un endeudamiento para saldar otros créditos en su haber. En la medida en que crecen los ingresos de las familias el ahorro incrementa, el crédito se reduce y deja de utilizarse para emergencias. Este excedente de ingreso se destina al ahorro familiar, a la adquisición de bienes o a la mejora de los negocios si es el caso (Bazán, Hanono, O' Keefe, Parra, Rojas, Saraví, 2005).

Es claro que ante la necesidad de vivienda, las personas buscarán la forma más accesible de poder adquirirla de acuerdo a sus posibilidades económicas, buscando mejorar su nivel de vida con una casa propia. Debemos entender que todo crédito o financiamiento que es otorgado a una persona física o moral, éste deberá ser pagado con los correspondientes intereses, comisiones y gastos extras generados en el tiempo transcurrido durante el contrato, (Cárdenas, 2012).

La finalidad al solicitar un préstamo bancario, es cuando se desea solucionar alguno de estos posibles acontecimientos: a) los relacionados con el ciclo de vida, como la adquisición bienes de consumo duradero, el nacimiento de algún hijo, la construcción y/o adquisición de la vivienda, para la educación, etc., b) situaciones de urgencia, enfermedades, accidentes e imprevistos, y c) oportunidades de inversión, por ejemplo el inicio de un negocio, la adquisición de activos entre otros (Sánchez y Martínez (2005).

De acuerdo con el Banco de México, un financiamiento es el conjunto de recursos monetarios financieros para llevar a cabo una actividad económica, generalmente se trata de sumas tomadas a préstamo que complementan los recursos propios (Banco de México 2016). Con relación a la variable de financiamiento hipotecario han sido diversas las definiciones teóricas que se han propuesto. A estos efectos Boleat (1985) refiere que uno de los propósitos fundamentales de un sistema de financiamiento hipotecario, es ofrecer los recursos necesarios que los compradores requieren para adquirir un bien inmueble. Pero además, King (2009) refiere que son éstos los que permiten además de la compra, la producción de viviendas de una nación, es el dinero que se usa para construir y mantener su abastecimiento. De igual manera, estos créditos se utilizan para la adquisición, construcción, remodelación o mejoramiento de los inmuebles (Cárdenas 2012).

La banca múltiple o banca comercial tiene el propósito de captar el ahorro e inversión de la población, para posteriormente movilizarlo a través del crédito, además de facilitar una serie de transacciones financieras para personas físicas y empresas. El ofrecer y otorgar créditos, tiene como fin, brindar a los individuos la posibilidad de tener un nivel de vida más estable, al manejar los flujos de ingreso y consumo (Sánchez et ál (2005).

2.3.-GARANTÍAS HIPOTECARIAS

2.3.1.- Generalización de la Garantía hipotecaria.

En el conocimiento ordinario y popular muy falible y empírico, comúnmente se utilizan dos términos como "hipoteca" y "préstamo hipotecario" términos parecidos y sinónimos. Pero en el conocimiento precientífico o de divulgación dichos términos, no significan lo mismo. Puesto que la hipoteca es un derecho real de garantía, específicamente las hipotecas de bienes inmuebles, cuyo derecho real se inscribe en el Registro de la Propiedad y tiene efectos frente a cualquier persona que quiera adquirir la propiedad del inmueble. Por lo tanto la obligación garantizada por la hipoteca está adherida al inmueble cuya consecuencia de traspaso al que compra si no se elimina antes. Siendo recomendable a la compra de un bien inmueble con una hipoteca anterior, el que te vende tiene que cancelar previamente (para que el nuevo comprador este libre de cargas hipotecarias). En el Despacho Notarial, el que vende firma antes una escritura de cancelación de hipoteca, para luego y a continuación firmar ambos la escritura de compra-venta de inmueble. Posteriormente el nuevo dueño firma a su vez una escritura de préstamo hipotecario. Clarificando el concepto de préstamo hipotecario. Por lo tanto si la hipoteca es la garantía, el préstamo hipotecario es la obligación garantizada.

Entonces en general un préstamo es un contrato por el cual una persona-prestamista, entrega un bien inmueble a otra persona o entidad- prestataria, para que la utilice la usufructe, obligándose el prestatario a restituir dicho bien inmueble después de haberla usufructuado. En el caso de dinero, la cosa que se presta y se devuelve es el mismo dinero.

Generalizando, un préstamo hipotecario es un préstamo de dinero que hace una entidad financiera o una persona particular a otra persona particular o empresa (el prestatario), previa aceptación de una tasa de interés determinado y con un vencimiento en plazos determinados, cuya garantía de devolución es una hipoteca sobre un bien inmueble.

Por lo tanto, el préstamo hipotecario es la deuda contraída y la hipoteca es la garantía de que se devolverá al banco. Si no se paga en forma oportuna y adecuadamente, La institución financiera o persona particular puede instar la ejecución forzosa del bien inmueble, llegar hasta la venta en subasta del bien inmueble.

El dinero recibido en calidad de préstamo mediante un préstamo hipotecario se responde con todo el patrimonio presente y futuro (y el de los posibles avalistas), no sólo con el inmueble puesto como garantía hipotecaria.

2.3.2.- Definición de Garantía Hipotecaria

Según CASTAN COBEÑAS, citado (Moreno,P., y Valverde,M., 2013:38) el término hipoteca proviene del vocablo griego “hupotheke”, que significa “poner en peño”, la hupotheke significaba poner debajo, es decir someter la cosa a la deuda, es posible entonces, que dicha palabra haya expresado mas bien, la situación en que se encontraba el bien inmueble sobre el cual se habían colocado las lápidas que anunciaban el gravamen, por lo que hace suponer que en primer lugar significó estar debajo de las lápidas de piedra, puesto que no existen signos externos de su existencia, al no conllevar la exigencia de la posesión en favor del acreedor hipotecario para ser constituída, es decir, el bien hipotecado continuaba perteneciendo y siendo poseído por el deudor hipotecario(CUADROS VILLENA, p. 57). Para CABANELLAS Guillermo (*Diccionario de Derecho Usual*, p. 264) “Es el derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero, sobre los bienes inmuebles, que continúan en poder de un deudor”.

La definición dada por el legislador nos señala que por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

La hipoteca es considerada el más perfecto derecho real de garantía de créditos, pues recae sobre bienes inmuebles sometidos a la publicidad que ofrece el Registro Público de Predios; por ésta figura jurídica se garantiza una obligación de dar dinero, y como todos los derechos reales de garantía, es accesoria de una obligación. Esta última es lo principal y tiene vida propia,

es decir, puede subsistir sin la garantía; sin embargo, la hipoteca no puede existir sola, necesariamente debe ser accesorio de una obligación. Esta clase de garantía permite al deudor no perder la posesión de los bienes inmuebles, ya que no se altera o disminuye la explotación normal al que están sometidos; asimismo, para su perfeccionamiento es fundamental la inscripción en el registro, que permite individualizar el bien dado en garantía, para que en caso de incumplimiento del deudor, el acreedor adquiera el derecho de ejecutar la garantía y cobrarse preferentemente frente a los demás acreedores del deudor.

Para Vásquez Olivera, Salvador, citado por (Torres Manrique) La hipoteca es una garantía real que en el derecho positivo peruano recae sobre bienes inmuebles y para su constitución es necesario que se inscriba en el Registro de Predios lo cual otorga el derecho de persecución que recae sobre el bien inmueble.

Según la definición del Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española, define a la hipoteca como el derecho real que grava bienes inmuebles o buques, sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación o del pago de una deuda (REA.), teniendo en cuenta esta definición la hipoteca viene a ser un derecho real que grava inmuebles y buques. Por lo que la hipoteca no sólo recae sobre inmuebles. Para Josserand la hipoteca es la garantía real e indivisible que consiste en la afectación de un bien del deudor al pago de una obligación, sin que el constituyente pueda ser en ese momento desposeído, y permitiendo al acreedor hipotecario embargar y hacer vender ese bien, al vencimiento, quien quiera que lo tenga, para hacerse pago con su precio con preferencia a los demás acreedores (Vásquez Olivera). Es decir, este autor no precisa que la hipoteca recae sólo sobre bienes inmuebles, por lo cual con dicha definición la hipoteca también es de aplicación para bienes muebles.

CLASES DE HIPOTECAS		
Primera Clasificación	Mobiliaria	Bienes muebles
	Inmobiliaria	Bienes inmuebles
Segunda Clasificación	General	Recae sobre todos los bienes inmuebles del deudor
	Especial	Recae sobre un bien o bienes del deudor
Tercera Clasificación	Convencional	Surge por acuerdo de partes
	Legal	En los supuestos que establece la Ley
Cuarta Clasificación	Regulada por el Código Civil	
	Regulada por otras normas	
Quinta Clasificación	Inscrita	Corre inscrita en Registros Públicos
	Ocultas	No inscrita en Registros Públicos
Otras Clasificaciones	Judicial	
	Unilateral	

Elaboración Propia, teniendo en cuenta a VÁSQUEZ OLIVERA, Salvador. Definiciones Derecho Civil.

Se debe entender también que según el Código Civil Español de 1889 define la hipoteca en su artículo 1876 precisando que la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. Podemos apreciar que en la presente definición tampoco se precisa que la hipoteca recae sólo sobre bienes inmuebles, por lo cual con la misma la hipoteca también es de aplicación para los bienes muebles (Vásquez Olivera, Ibid).

Para Planiol la hipoteca es una seguridad real que, sin desposeer al propietario del bien permite al acreedor hacerlo vender al vencimiento de la obligación, cualesquiera fueran las manos en que se encuentre, para hacerse pagar con el precio que se obtenga, preferentemente a los demás

acreedores (Vásquez Olivera, Ibid.). De la misma forma podemos ver que en esta definición tampoco se precisa que la hipoteca recae sobre sólo sobre bienes inmuebles, deduciendo que con la misma garantía o derecho real también es de aplicación para los bienes muebles.

Podemos observar también que en el Código Civil Alemán define la hipoteca en su artículo 1113 como un gravamen impuesto sobre una finca por virtud del cual aquel en cuyo beneficio se establece puede obtener de ella determinada suma de dinero para cobrarse de un crédito reconocido a su favor. Teniendo en cuenta que con la presente definición la hipoteca recae sobre fincas.

Desde otra mirada y según el Código Civil Francés define la hipoteca en su artículo 214 como el derecho real sobre inmuebles afectos al cumplimiento de una obligación. En la presente definición se puede observar y tener presente que la hipoteca recae sobre bienes inmuebles.

2.3.3.- Código Civil, aprobado con Decreto Legislativo N° 295, publicado con la Resolución Ministerial N° 0025-2005-JUS del 24 de febrero del 2015.

Desde una mirada interna en el Código Civil Peruano de 1852 definía la hipoteca como el gravamen que se impone sobre un inmueble a favor de un tercero, en seguridad de un crédito o de una obligación. Precisándose que la hipoteca recae sobre bienes inmuebles; como también el Código Civil Peruano de 1984 en su artículo 1097 define que la hipoteca se afecta a un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. Desde luego en dicha definición también se precisa que la hipoteca recae sobre inmuebles. Dicho Código Civil Peruano de 1984 también regula a la hipoteca como una garantía que recae sobre bienes inmuebles, por lo cual la garantía en mención con la regulación actual en el Estado Peruano no es de aplicación para bienes muebles, sino sólo es de aplicación para bienes inmuebles.

Para muchos profesionales de derecho consideran que la hipoteca es la reina de las garantías por las bondades y beneficios puesto que el bien no se puede ocultar y el propietario que constituyó la garantía (propietario)

queda en posesión del bien hipotecado. Pero es necesario tener en cuenta que al considerar a la hipoteca como reina de las garantías dicho constructo no tiene aceptación en forma total por el mundo académico y en especial de la doctrina en derecho.

Desde nuestra óptica y según el conocimiento inicial para entender , comprender el constructo de la hipoteca es necesario poseer conocimiento especializado sobre derecho civil en la rama del derecho privado referente a los derechos reales de garantía o derechos reales accesorios, como también de apoyarse en otras ramas del conocimiento del derecho tales como: Derecho registral, notarial, urbanístico, minero, procesal civil, penal, procesal penal, tributario, administrativo, que ayuden a entender y aplicar las garantías hipotecarias de modo tal que beneficien a la sociedad orientados a mejorar las condiciones de vida.

2.3.3.1.- La hipoteca según el Código Civil, aprobado con Decreto Legislativo N° 295.

Considerando nuestra legislación peruana y en especial el Código civil, aprobado con el Decreto Legislativo 295, en su artículo 1097º, establece que la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado. Referente a la formalidad de la hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley, cuyos requisitos de validez de hipoteca, según el artículo 1099º del C.C son:

1. Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
2. Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.
3. Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

En cuanto al carácter inmobiliario de la hipoteca, según el artículo 1100º, esta debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados, cuya

extensión de la hipoteca es a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto distinto; siendo la hipoteca indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados.

La Hipoteca sobre conjunto de bienes que conforman una explotación económica, esta normado por el artículo 1103º, que establece que los contratantes pueden considerar como una sola unidad para los efectos de la hipoteca, toda explotación económica que forma un conjunto de bienes unidos o dependientes entre sí; de la misma forma la hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual.

2.3.3.2.- Cobertura de la Hipoteca

La hipoteca puede ser constituída bajo condición o plazo, según el artículo 1107º, la hipoteca cubre el capital, los intereses que devengue, las primas del seguro pagadas por el acreedor y las costas del juicio, en cuanto a la Garantía de títulos transmisibles, se tiene el artículo 1108, que establece que la escritura de constitución de hipoteca para garantizar títulos trasmisibles por endoso o al portador, consignará, además de las circunstancias propias de la constitución de hipoteca, las relativas al número y valor de los títulos que se emitan y que garanticen la hipoteca; la serie o series a que correspondan; la fecha o fechas de la emisión; el plazo y forma en que deben ser amortizados; la designación de un fideicomisario; y las demás que sirvan para determinar las condiciones de dichos títulos, referente a hipoteca de varios inmuebles en su artículo 1109, el acreedor cuya hipoteca comprenda varios inmuebles podrá, a su elección, perseguir a todos ellos simultáneamente o sólo a uno, aun cuando hubieran pertenecido o pasado a propiedad de diferentes personas o existieren otras hipotecas. Sin embargo, el juez podrá, por causa fundada, fijar un orden para la venta de los bienes afectados.

Otro de los puntos muy importantes es el cumplimiento anticipado de la obligación, que en su artículo 1110, indica que si los bienes hipotecados se pierden o deterioran de modo que resulten insuficientes, puede pedirse el cumplimiento de la obligación aunque no esté vencido el plazo, salvo que se

garantice ésta a satisfacción del acreedor. En cuanto a la nulidad del pacto comisorio el artículo 1111, establece que aunque no se cumpla la obligación, el acreedor no adquiere la propiedad del inmueble por el valor de la hipoteca. Es nulo el pacto en contrario.

2.3.3.3.- Rango y Reducción de la Hipoteca.

En cuanto a las preferencia de hipotecas, el C.C, en su artículo 1112º indica que las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha del registro, salvo cuando se ceda su rango, referente a las hipotecas ulteriores, el artículo 1113, establece que no se puede renunciar a la facultad de gravar el bien con segunda y ulteriores hipotecas, en caso de haber cesión de rango preferente, claramente el artículo 1114, nos indica que el acreedor preferente puede ceder su rango a otro acreedor hipotecario. Para que la cesión produzca efecto contra el deudor se requiere que éste la acepte o que le sea comunicada fehacientemente.

Referente a la reducción del monto de la hipoteca, el artículo 1115 nos indica que el monto de la hipoteca puede ser reducido por acuerdo entre acreedor y deudor., la reducción sólo tendrá efecto frente a tercero después de su inscripción en el registro; pero también existe la reducción judicial del monto de la hipoteca siendo claro el artículo 1116, donde el deudor hipotecario puede solicitar al juez la reducción del monto de la hipoteca, si ha disminuido el importe de la obligación. La petición se tramita como incidente.

2.3.3.4.- Efectos de la Hipoteca frente a Terceros.

En cuanto a los efectos que tiene una garantía hipotecaria se tiene como acción personal y acción real del acreedor, el legislador en el artículo 1117 del C.C, establece que el acreedor puede exigir el pago al deudor, por la acción personal; o al tercer adquirente del bien hipotecado, usando de la acción real. El ejercicio de una de estas acciones no excluye el de la otra, ni el hecho de dirigirla contra el deudor, impide se ejecute el bien que esté en poder de un tercero, salvo disposición diferente de la ley.

En cuanto a las hipotecas legales se tiene el artículo 1118 que establece que además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconocen las siguientes:

1. La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.
2. La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle.
3. La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios.

2.3.3.5.- Constitución e inscripción de hipoteca legal.

En cuanto a la inscripción y registro de la garantía hipotecaria se tiene el artículo 1119, que establece que las hipotecas legales a que se refiere el Artículo 1118º se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan. En los demás casos, el derecho del acreedor surge de la inscripción de las hipotecas legales en el registro. Las personas en cuyo favor se reconocen dichas hipotecas, pueden exigir el otorgamiento de los instrumentos necesarios para su inscripción.

2.3.3.6.- Renuncia y cesión de rango

En cuanto a la renuncia y cesión de los rangos de la hipoteca se tiene el artículo 1120, donde las hipotecas legales son renunciables y también puede cederse su rango respecto a otras hipotecas legales y convencionales. La renuncia y la cesión pueden hacerse antelada y unilateralmente. En este aspecto se tiene a las normas aplicables a la hipoteca legal, específicamente detallada en el artículo 1121 que establece que las reglas de los Artículos 1097º a 1117º y 1122º rigen para las hipotecas legales en cuanto sean aplicables.

2.3.3.7.- Extinción de la Hipoteca

En cuanto a la extinción de la hipoteca el legislador ha detallado las Causas de extinción de la hipoteca en el artículo 1122, las mismas que se acaba por:

1. Extinción de la obligación que garantiza.
2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
3. Renuncia escrita del acreedor.
4. Destrucción total del inmueble.
5. Consolidación.

2.3.3.8- Derecho de retención

En cuanto a este derecho el artículo 1123, indica que por el derecho de retención un acreedor retiene en su poder el bien de su deudor si su crédito no está suficientemente garantizado. Este derecho procede en los casos que establece la ley o cuando haya conexión entre el crédito y el bien que se retiene, pero se puede señalar que los bienes no susceptibles de retención, se encuentran detallado en el artículo 1124 donde se establece que la retención no puede ejercerse sobre bienes que al momento de recibirse estén destinados a ser depositados o entregados a otra persona. De la misma forma el artículo 1125, establece que el derecho de retención es indivisible. Puede ejercerse por todo el crédito o por el saldo pendiente, y sobre la totalidad de los bienes que estén en posesión del acreedor o sobre uno o varios de ellos. Referente al límite y cese del derecho de retención, se tiene el artículo 1126, cuya acción establece que la retención se ejercita en cuanto sea suficiente para satisfacer la deuda que la motiva y cesa cuando el deudor la paga o la garantiza.

2.3.3.9- Ejecución judicial y extrajudicial de la retención

El artículo 1127 establece que el derecho de retención se ejercita:

- 1.- Extrajudicialmente, rehusando la entrega del bien hasta que se cumpla la obligación por la cual se invoca.

2.- Judicialmente, como excepción que se opone a la acción destinada a conseguir la entrega del bien. El juez puede autorizar que se sustituya el derecho de retención por una garantía suficiente.

2.3.3.10.- Inscripción o anotación preventiva del derecho de retención.

El artículo 1128, establece que para que el derecho de retención sobre inmuebles surta efecto contra terceros, debe ser inscrito en el registro de la propiedad inmueble. Sólo se puede ejercitar el derecho de retención frente al adquirente a título oneroso que tiene registrado su derecho de propiedad, si el derecho de retención estuvo inscrito con anterioridad a la adquisición. Respecto a los inmuebles no inscritos, el derecho de retención puede ser registrado mediante anotación preventiva extendida por mandato judicial.

2.3.3.11.- Embargo y remate del bien hipotecado.

Artículo 1129º.- El derecho de retención no impide el embargo y el remate del bien, pero el adquirente no puede retirarlo del poder del retenedor sino entregándole el precio de la subasta, en lo que baste para cubrir su crédito y salvo la preferencia hipotecaria que pueda existir.

Nulidad del pacto comisorio el artículo 1130º.- Aunque no se cumpla la obligación, el retenedor no adquiere la propiedad del bien retenido. Es nulo el pacto contrario. artículo 1131º.- Las reglas de este título son aplicables a todos los casos en que la ley reconozca el derecho de retención, sin perjuicio de los preceptos especiales.

2.3.4.- Texto Unico Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado con Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, publicado el 22 de abril de 1993.

2.3.4.1.-Proceso de ejecución de garantías

Artículo 720.- Procedencia y Competencia.- Las normas del presente Capítulo se aplican a la ejecución de garantías reales, siempre que su constitución cumpla con las formalidades que la ley prescribe.

El ejecutante anexará a su demanda el documento que contiene la garantía y el estado de cuenta del saldo deudor.

Si el bien fuere inmueble, debe presentarse documento que contenga tasación comercial actualizada realizada por dos ingenieros y/o arquitectos colegiados, según corresponda, con sus firmas legalizadas.

Si el bien fuere mueble, debe presentarse similar documento de tasación, la que, atendiendo a la naturaleza del bien, debe ser efectuada por dos peritos especializados, con sus firmas legalizadas.

No será necesaria la presentación de nueva tasación si las partes han convenido el valor actualizado de la misma.

Tratándose de bien registrado se anexará el respectivo certificado de gravamen.

La resolución que declara inadmisile o improcedente la demanda es apelable con efecto suspensivo y sólo se notificará al ejecutado cuando quede consentida o ejecutoriada. Es competente el Juez Civil.(*) (*) Artículo vigente conforme a la modificación establecida por el Artículo Unico de la Ley N° 26791, publicada el 17-05-97.

2.3.4.2.- Mandato de ejecución y contradicción

Artículo 721.- Mandato de ejecución.- Admitida la demanda, se notificará el mandato de ejecución al ejecutado, ordenando que pague la deuda dentro de tres días, bajo apercibimiento de procederse al remate del bien dado en garantía.

Artículo 722.- Contradicción.- El ejecutado, en el mismo plazo que tiene para pagar, puede contradecir alegando solamente la nulidad formal del título, inexigibilidad de la obligación o que la misma ya ha sido pagada o ha quedado extinguida de otro modo, o que se encuentra prescrita. La contradicción que se sustente en otras causales será rechazada preliminarmente por el Juez, siendo esta decisión apelable sin efecto suspensivo. Para la contradicción sólo es admisible la prueba de documentos.

Previo traslado por tres días y con contestación o sin ella, se resolverá ordenando el remate o declarando fundada la contradicción. El auto que resuelve la contradicción es apelable con efecto suspensivo.

2.3.4.3.- Orden de remate y saldo deudor

Artículo 723.- Orden de Remate.- Transcurrido el plazo sin haberse pagado la obligación o declarada infundada la contradicción, el Juez, sin trámite previo, ordenará el remate de los bienes dados en garantía.

Artículo 724.- Saldo deudor.- Si después del remate del bien dado en garantía, hubiera saldo deudor, éste será exigible mediante proceso ejecutivo.

2.3.4.4.- Ejecución forzada, su intervención y conclusión.

Artículo 725.- Formas.- La ejecución forzada de los bienes afectados se realiza en las siguientes formas:

1. Remate; y
2. Adjudicación.

Artículo 726.- Intervención de otro acreedor.- Un acreedor no ejecutante que tiene afectado el mismo bien, puede intervenir en el proceso antes de su ejecución forzada. Sus derechos dependen de la naturaleza y estado de su crédito.

Si su intervención es posterior, sólo tiene derecho al remanente, si lo hubiere.

Artículo 727.- Conclusión de la ejecución forzada.- La ejecución forzada concluye cuando se hace pago íntegro al ejecutante con el producto del remate o con la adjudicación, o si antes el ejecutado paga íntegramente la obligación e intereses exigidos y las costas y costos del proceso.

2.3.4.5.- Remate, tasación y convocatoria

Artículo 728.- Tasación.- Una vez firme la resolución judicial que ordena llevar adelante la ejecución, el Juez dispondrá la tasación de los bienes a ser rematados. El auto que ordena la tasación contiene:

1. El nombramiento de dos peritos; y
2. El plazo dentro del cual, luego de su aceptación, deben presentar su dictamen, bajo apercibimiento de subrogación y multa, la que no será mayor de cuatro Unidades de Referencia Procesal.

Artículo 729.- Tasación convencional.- No es necesaria la tasación si las partes han convenido el valor del bien o su valor especial para el caso de ejecución forzada. Sin embargo, el Juez puede, de oficio o a petición de parte, ordenar la tasación si considera que el valor convenido está desactualizado. Su decisión es inimpugnable.

Tampoco es necesaria la tasación cuando el bien afectado es dinero o tiene cotización en el mercado de valores o equivalente. En este último caso, el Juez nombrará a un agente de bolsa o corredor de valores para que los venda.

Artículo 730.- Observación y aprobación.- La tasación será puesta en conocimiento de los interesados por tres días, plazo en el que pueden formular observaciones. Vencido el plazo, el Juez aprueba o desaprueba la tasación. Si la desaprueba, ordenará se realice nuevamente, optando entre los mismos peritos u otros. El auto que desaprueba la tasación es inimpugnable.

Artículo 731.- Convocatoria.- Aprobada la tasación o siendo innecesaria ésta, el Juez convocará a remate fijando día y hora y nombrando al funcionario que lo efectuará, de ser el caso. El remate de inmueble lo efectuará el Juez en el local del Juzgado; y el de mueble lo hará un martillero público en el lugar en que se encuentre el bien. Excepcionalmente, por las circunstancias del caso, el Juez, de oficio o a pedido de parte, puede efectuar el remate del mueble, fijando el lugar de su realización. Si el mueble se encuentra fuera de su competencia territorial, puede comisionar al del lugar para tal efecto.

Artículo 732.- Retribución del martillero.- El Juez fijará la retribución del martillero público atendiendo a la naturaleza y complejidad de la labor que haya desplegado.

Artículo 733.- Publicidad.- La convocatoria se anuncia en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales del lugar del remate por tres días tratándose de muebles y seis si son inmuebles. Si los bienes se encuentran fuera de la competencia territorial del Juez de la ejecución, la publicación se hará, además, en el diario encargado de la publicación de los avisos judiciales de la localidad donde estos se encuentren. A falta de diario, la convocatoria se publicará a través de cualquier otro medio de notificación edictal, por igual tiempo.

Además de la publicación del anuncio, deben colocarse avisos del remate:

1. Tratándose de inmueble, en parte visible del mismo, así como en el local del Juzgado, bajo responsabilidad del Secretario de Juzgado.
2. Tratándose de mueble, en el local donde deba realizarse.

La publicidad del remate no puede omitirse, aunque medie renuncia del ejecutado, bajo sanción de nulidad.

Artículo 734.- Contenido del aviso.- En los avisos de remate se expresa:

1. Los nombres de las partes y terceros legitimados;
2. El bien a rematar y, de ser posible, su descripción y características;
3. Las afectaciones del bien;
4. El valor de tasación y el precio base;
5. El lugar, día y hora del remate;
6. El nombre del funcionario que efectuará el remate;
7. El porcentaje que debe depositarse para participar en el remate;
8. El nombre del Juez y del Secretario de Juzgado, y la firma de éste.

Artículo 735.- Requisito para ser postor.- Sólo se admitirá como postor a quien antes del remate haya depositado, en efectivo o cheque de gerencia girado a su nombre, una cantidad no menor al diez por ciento del valor de tasación del bien o los bienes, según sea su interés. No está obligado a este

depósito el ejecutante o el tercero legitimado. A los postores no beneficiados se les devolverá el íntegro de la suma depositada al terminar el remate. El ejecutado no puede ser postor en el remate.

Artículo 736.- Reglas comunes al remate.- En el acto de remate se observarán las siguientes reglas:

1. La base de la postura será el equivalente a las dos terceras partes del valor de tasación, no admitiéndose oferta inferior;
2. Cuando el remate comprenda más de un bien, se debe preferir a quien ofrezca adquirirlos conjuntamente, siempre que el precio no sea inferior a la suma de las ofertas individuales; y
3. Cuando se remate más de un bien, el acto se dará por concluído, bajo responsabilidad, cuando el producto de lo ya rematado, es suficiente para pagar todas las obligaciones exigibles en la ejecución y las costas y costos del proceso.

Artículo 737.- Acto de remate.- El acto se inicia a la hora señalada con la lectura de la relación de bienes y condiciones del remate, prosiguiéndose con el anuncio del funcionario de las posturas a medida que se efectúen. El funcionario adjudicará el bien al que haya hecho la postura más alta, después de un doble anuncio del precio alcanzado sin que sea hecha una mejor, con lo que el remate del bien queda concluído.

Artículo 738.- Acta de remate.- Terminado el acto del remate, el Secretario de Juzgado o el martillero, según corresponda, extenderá acta del mismo, la que contendrá:

1. Lugar, fecha y hora del acto;
2. Nombre del ejecutante, del tercero legitimado y del ejecutado;
3. Nombre del postor y las posturas efectuadas;
4. Nombre del adjudicatario; y
5. La cantidad obtenida.

El acta será firmada por el Juez, o, en su caso, por el martillero, por el Secretario de Juzgado, por el adjudicatario y por las partes, si están presentes. El acta de remate se agregará al expediente.

Artículo 739.- Transferencia de inmueble y destino del dinero obtenido.- En el remate de inmueble el Juez ordenará, antes de cerrar el acta, que el adjudicatario deposite el saldo del precio dentro de tercer día. Depositado el precio, el Juez transfiere la propiedad del inmueble mediante auto que contendrá:

1. La descripción del bien;
2. La orden que deja sin efecto todo gravamen que pese sobre éste, salvo la medida cautelar de anotación de demanda;
3. La orden al ejecutado o administrador judicial para que entregue el inmueble al adjudicatario dentro de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Esta orden también es aplicable al tercero que fue notificado con el mandato ejecutivo o de ejecución;
4. Que se expidan partes judiciales para su inscripción en el registro respectivo, los que contendrán la transcripción del acta de remate y del auto de adjudicación.

Artículo 740.- Transferencia de mueble y destino del dinero obtenido.- En el remate de mueble el pago se efectúa en dicho acto, debiendo entregarse de inmediato el bien al adjudicatario. El importe del remate se depositará en el Banco de la Nación, a la orden del Juzgado, a más tardar el día siguiente de realizado, bajo responsabilidad. Tratándose de bien mueble registrado, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 739 en lo que fuera pertinente.

Artículo 741.- Incumplimiento del adjudicatario.- Si el saldo de precio del remate del inmueble no es depositado dentro del plazo legal, el Juez declarará la nulidad del remate y convocará a uno nuevo. En este caso, el adjudicatario pierde la suma depositada, la que servirá para cubrir los gastos del remate frustrado y la diferencia, si la hubiere, será ingreso del Poder Judicial por concepto de multa.

Queda a salvo el derecho del acreedor para reclamarle el pago de los daños y perjuicios que se le hayan causado. El adjudicatario queda impedido de participar en el nuevo remate que se convoque.

Artículo 742.- Nuevas convocatorias.- (*) Artículo modificado por el Artículo Único de la Ley N° 27740, publicada el 29-05-2002, cuyo texto es el siguiente: "Artículo 742.- Segunda Convocatoria Si en la primera convocatoria no se presentan postores, se convoca a una segunda en la que la base de la postura se reduce en un quince por ciento. Si en la segunda convocatoria tampoco se presentan postores, se convoca a una tercera, reduciendo la base en un quince por ciento adicional. Si en la tercera convocatoria no hay postores, a solicitud del ejecutante podrá adjudicársele directamente el bien, por el precio base de la postura que sirvió para la última convocatoria, pagando el exceso sobre el valor de su crédito, si hubiere. Si el ejecutante no solicita su adjudicación en el plazo de diez días, el Juez sin levantar el embargo, dispondrá nueva tasación y remate bajo las mismas normas. La segunda y tercera convocatoria se anunciará únicamente por tres días, si se trata de bien inmueble y por un día si el bien es mueble."

Artículo 743.- Nulidad del remate.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 741, la nulidad del remate sólo procede por los aspectos formales de éste y se interpone dentro del tercer día de realizado el acto. No se puede sustentar la nulidad del remate en las disposiciones del Código Civil relativas a la invalidez e ineficacia del acto jurídico.

2.3.4.6.-Adjudicación, concurrencia de adjudicatarios

Artículo 744.- Adjudicación en pago.- (*) Artículo modificado por el Artículo Único de la Ley N° 27740, publicada el 29-05-2002, cuyo texto es el siguiente:

"Artículo 744.- Adjudicación en Pago Si el adjudicatario no deposita el exceso dentro del tercer día de notificado con la liquidación prevista en el Artículo 746, la adjudicación queda sin efecto. Depositado el exceso, se entregará el bien mueble al adjudicatario y si se trata de inmueble, expedirá el auto de adjudicación conforme a lo dispuesto en el Artículo 739."

Artículo 745.- Concurrencia de adjudicatarios.- Si son varios los interesados en ser adjudicatarios, la adjudicación procederá sólo si hay acuerdo entre ellos.

2.3.4.7.- Pago y liquidación al ejecutante.

Artículo 746.- Liquidación.- Al disponer el pago al ejecutante, el Juez ordenará al Secretario de Juzgado liquidar los intereses, costas y costos del proceso, dentro del plazo que fije, bajo responsabilidad por la demora. La liquidación es observable dentro de tercer día, debiendo proponerse en forma detallada. Absuelto el traslado de la observación o en rebeldía, se resolverá aprobándola o modificándola y requiriendo su pago.

Artículo 747.- Pago al ejecutante.- Si el bien que asegura la ejecución es dinero, será entregado al ejecutante luego de aprobada la liquidación. Si son varios los ejecutantes con derechos distintos, el producto del remate se distribuirá en atención a su respectivo derecho. Este será establecido por el Juez en un auto que podrá ser observado dentro de tercer día. Si luego de la distribución hay un remanente, le será entregado al ejecutado.

Artículo 748.- Concurrencia de acreedores.- Si concurren varios acreedores sin que ninguno tenga derecho preferente y los bienes del deudor no alcanzan a cubrir todas las obligaciones, el pago se hará a prorrata. Igualmente se realizará el pago a prorrata, una vez pagado el acreedor con derecho preferente.

En el presente cuadro se detallan los aspectos mas resaltantes del proceso de ejecución de garantía hipotecaria en el Perú, teniendo como norma el Código Civil, aprobado con Decreto Legislativo N° 295, publicado con la Resolución Ministerial N° 0025-2005-JUS el 24 de febrero del 2015; el Texto Unico Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado con Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, publicado el 22 de abril de 1993 y la Ley N° 28698, que facilita la constitución y ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias para programas de vivienda, publicado en 22 de marzo del 2006

PROCESO DE LA HIPOTECA SEGUN LA TEORIA		
Intervinientes	Deudor	Propietario (Hipoteca Unilateral)
	Acreedor	Prestatario
Bien Materia de Hipotecas	Bien inmueble	La hipoteca recae sobre bien inmueble
	Bien mueble	
Características	Características mas importantes de la persona natural o jurídica	Derecho real accesorio o de garantía
		Carácter inmobiliario
		Constitución de la Hipoteca por el deudor o por un tercero
		No hay desplazamiento del bien ni desposesión
		Especialidad, especialidad e indivisibilidad
Requisito de Validez	En el derecho Peruano	Que afecte el bien el propietario o quien éste autorizado para ese efecto conforme a Ley
		Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable
		Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble
Titulo Formal	Título Formal	Documento que sirve para probar el acto jurídico o derecho real son: Escritura Pública, son instrumentos públicos
	Titulo Material	Acto jurídico contenido en un documento son: Las compras ventas, los levantamientos de hipotecas, la extinción.
Hipoteca legal		Inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero
		Del inmueble para cuya fabricación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle
		Los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarias
		La hipoteca legal resulta exclusivamente de la ley, la que es una creación puramente legal
Hipoteca convencional		Se constituye por acuerdo de partes: acreedor y deudor, la constituye el propietario del inmueble por escrito, requiere de inscripción en Registros Públicos
Hipoteca Judicial		Se concede al acreedor, en la ejecución de la sentencia

Extinción de la hipoteca		Extensión de la obligación que garantiza, Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación, Destrucción total del inmueble Renuncia escrita del acreedor y consolidación
Inscripción de la Hipoteca	Acto registral	Se inscribe en el Registro de Predios
Prioridad del título de la hipoteca	Acto registral	La otorga el día, hora y segundo de presentación al registro, siempre que la misma se inscriba
		La hipoteca tiene preferencia frente a otras por la fecha de su ingreso al Registro.
Rango de la hipoteca		El rango de la hipoteca la determina la inscripción en el registro de predios.
Principio de publicidad		De prioridad, legalidad, tracto sucesivo, legitimación
Ejecución de la hipoteca		Ejecución extrajudicial
		Ejecución judicial
Remate Judicial y Adjudicación del bien hipotecado		El inmueble hipotecado puede ser rematado y también puede solicitarse la adjudicación al acreedor del bien hipotecado, siempre y cuando el proceso sea judicial

Elaboración propia, teniendo como base el C.C. y el C.P.C. y la L1y 28698

2.3.4.8.- Importancia Económica de la Hipoteca

Debemos tener en cuenta que toda profesión es el resultado de la evolución de la sociedad y el derecho es parte de dicha evolución, el mismo que se constituye en un instrumento de transformación e innovación y cambio social; desde ésta óptica las garantías hipotecarias, tienen vital importancia en el aspecto económico sobre todo en nuestros días.

La hipoteca ha estado presente a través de la evolución en los diferentes escenarios de la sociedad, pero en la época de la industrialización, donde las empresas tienen la necesidad de un apalancamiento de capital para poder crecer y desarrollar las actividades comerciales, por lo tanto se establece la necesidad de obtener créditos hipotecarios y desde luego el aseguramiento del pago, a través de garantías hipotecarias.

Esta garantía hipotecaria, no implica la desposesión del bien entregado en garantía, lo que permitirá al deudor, constituir otras garantías sobre el mismo bien o seguir trabajando ese bien para cubrir las obligaciones impuestas por el crédito; de ahí que la hipoteca, es aquella que asegura el pago de una

obligación gravando o destinando a ese efecto un inmueble, que no se retira del poder del deudor, por lo tanto la garantía hipotecaria es un acto administrativo que tiene mucha relevancia que le permite al deudor obtener préstamos para fines generales y específicos, considerado como garantía el bien inmueble.

2.3.4.9.- Naturaleza Jurídica

En la legislación peruana y en especial en el ordenamiento jurídico, la hipoteca como herramienta jurídica está inmersa en los derechos reales de realización de un valor pecuniario.

Considerando la terminología legal y jurídica el bien inmueble siempre estará en poder de su legítimo propietario, el acreedor para poder ejercer su derecho de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado, procederá en forma legal a la ejecución de la garantía, utilizando el debido proceso, con la finalidad de satisfacer la obligación principal.

Es necesario considerar algunas presiones de los especialistas en la materia legal y jurídica de la hipoteca:

NUSSBAUM citado por (Arias Schreiber Pezet, 2006:644), indica: La hipoteca es un derecho real, porque “no engendra una simple relación personal entre acreedor y propietario, sino que entraña un derecho absoluto, válido contra todo tercero y establecido directamente contra la finca”.

Para (De Cossio y Corral, 1956:204), explica que: “la hipoteca es un derecho real, en cuanto gravita directa e inmediatamente sobre la cosa y es oponible y eficaz contra cualquiera que pueda adquirir la titularidad de ella. Su contenido no es otro que el de facultar al acreedor hipotecario para proceder a la enajenación del bien hipotecado y hacerse luego para el pago con el producto de la venta, es decir un derecho a la realización del valor de la finca hipotecada, para una finalidad concreta, determinada por el pago del crédito garantizado. Es decir, la hipoteca es un derecho real al servicio de un crédito hasta el punto de que la vida del crédito ha de repercutir necesariamente sobre la vida de la hipoteca”.

Consideramos que la hipoteca es un derecho real establecido en el Código Civil, cuyo procedimiento se encuentra regulado en el Texto único ordenado del Código procesal Civil, sobre bien ajeno, que faculta al acreedor la enajenación del bien hipotecado, bajo condiciones legales, siempre y cuando se incumpla la obligación de pagar.

2.3.4.10.- Proceso de ejecución de garantías hipotecarias en el Perú

Siendo el presente trabajo de investigación, ligado al conocimiento legal y jurídico, como especialidad en derecho, pero por esencia señalada sobre la ejecución de las garantías hipotecarias y la recuperación de los créditos, es necesario tener en cuenta los conocimientos financieros y en especial los emitidos por el Banco Central de Reserva del Perú.

Según (BCRP., Reporte de Estabilidad Financiera., 2017:7) El Banco Central de Reserva del Perú, indica que la estabilidad financiera y la estabilidad monetaria son condiciones necesarias para el crecimiento sostenido de la economía. Un sistema financiero estable, con capacidad para limitar y resolver los desequilibrios, permite a la moneda del país desempeñar su función como medio de pago, unidad de cuenta y depósito de valor. La estabilidad monetaria, a su turno, fomenta los planes de largo plazo, facilita una correcta asignación de recursos y evaluación de los riesgos, incentiva el crédito de largo plazo y el desarrollo del mercado de capitales.

Asimismo, resulta clave para la estabilidad financiera contar con una adecuada infraestructura financiera, Rosengren, Eric S. y Jordan, John S., citado por (BCRP., Reporte de Estabilidad Financiera, 2017:7), sustentada en un marco legal y regulatorio que asegure:

- El respeto de los derechos de propiedad.
- El desarrollo de una supervisión y regulación prudencial que incentive la adopción de las mejores prácticas bancarias.
- El desarrollo de un mercado de capitales que cumpla los Principios de Buen Gobierno Corporativo.

- El establecimiento y desarrollo de sistemas de pagos que transmitan, de manera segura y eficiente, los mensajes de pagos entre los participantes por las transacciones que realizan.

Desde la óptica del BCRP, en el año 2017, los créditos hipotecarios serían los más afectados en sus indicadores de morosidad frente a una abrupta depreciación de la moneda nacional que podría generarse ante un escenario de alta volatilidad en los mercados financieros internacionales. Dicha situación se daría, por ejemplo, por una subida de las tasas de interés más rápida que la esperada por los mercados, lo cual generaría una salida de los capitales extranjeros de los portafolios domésticos. Si bien los créditos hipotecarios han seguido con su proceso de desdolarización en los últimos doce meses, estos aún presentan una exposición al riesgo cambiario relevante. A setiembre de 2017, los créditos hipotecarios registraron un ratio de dolarización de 19,9% y un ratio de morosidad de 3,5%. Ante una depreciación de la moneda nacional, se incrementaría la carga financiera de los deudores hipotecarios, lo cual podría elevar su probabilidad de incumplimiento con el sistema financiero. Se estima que en el escenario de estrés, el ratio de morosidad de los créditos hipotecarios en moneda extranjera podría llegar a 7% a setiembre de 2018.

Bajo este escenario el (BCRP, 2017:64), en su reporte de Estabilidad Financiera, recuadro 3, establece el proceso de cobranza financiera y como tal indica que en la medida en que la deuda esté debidamente acreditada y la garantía esté adecuadamente constituida a favor del acreedor, se esperaría que el proceso judicial vinculado a la ejecución de la garantía hipotecaria sea rápido. Sin embargo, ello no ocurre en el Perú.

2.3.4.11.- Proceso de cobranza bancaria.

Para esta acción administrativa y judicial, el BCRP, establece lineamientos indicando de producirse el incumplimiento del deudor, la entidad financiera correspondiente intentará comunicarse con éste tanto por vía telefónica como por escritos a su domicilio en un proceso que podríamos denominar como de cobranza bancaria. El objetivo es que el deudor se acerque a la entidad a fin de

llegar a un arreglo. Una posibilidad de arreglo es la refinanciación del crédito, lo que implica una extensión del plazo y una menor cuota (más acorde con las nuevas condiciones financieras del deudor).

La entidad financiera ofrecerá la refinanciación del crédito, siempre que con las nuevas condiciones el deudor esté en capacidad de pagar puntualmente el crédito. De considerar la entidad que la nueva situación financiera del deudor no le permitirá a éste pagar el crédito aún con las condiciones de refinanciación, le pedirá que efectúe la venta del inmueble (en algunos casos, las entidades financieras ofrecen su fuerza de ventas para dicha venta). Bajo este esquema, el objetivo es que tanto el deudor como el acreedor se beneficien por una solución rápida y que se maximice la utilidad para ambos, puesto que el deudor intentará efectuar la venta al máximo precio posible, de manera que pueda cancelar la deuda y quedarse con el saldo.

Cabe agregar que este proceso de acercamiento entre acreedor y deudor para acordar la refinanciación del crédito o la venta del inmueble ocurre entre el primer día de incumplimiento y el día 150 de incumplimiento. De acuerdo con la información obtenida, más del 90% de los casos de mora se resuelve en esta etapa.

2.3.4.12.- Proceso de ejecución extra judicial de la garantía hipotecaria

De la misma forma el BCRP, establece de no llegarse a un arreglo con el deudor y solo en el caso que el crédito hipotecario está contenido en un título valor denominado Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN), el acreedor cuenta con la posibilidad de optar por la ejecución extra judicial de la garantía hipotecaria.

A pesar del atractivo del TCHN derivado de la desjudicialización del proceso de ejecución de la garantía, este instrumento no ha tenido mayor desarrollo en el sistema financiero por una serie de motivos, entre los que destaca la incertidumbre sobre si finalmente un juez acogerá la demanda del deudor para que el proceso se efectúe en el poder judicial.

Agotada la posibilidad de la cobranza bancaria así como de la ejecución extrajudicial, la entidad financiera procede, a partir del día 151 de incumplimiento, a preparar la documentación para la demanda judicial. La preparación de la documentación toma aproximadamente 45 días y es realizada por el estudio de abogados que trabaja con la entidad financiera.

2.3.4.13.- Proceso de ejecución judicial de la garantía hipotecaria (PEJGH).

El acreedor iniciara el (PEJGH), bajo dos escenarios: i) cuando el deudor no ejerce oposición durante el proceso; y, ii) cuando hace una defensa mediana (es decir, no fraudulenta o malintencionada).

En el primer escenario, el acreedor con la documentación lista, se inicia el proceso de ejecución judicial de garantía hipotecaria (PEJGH) que consta de las siguientes 6 etapas: i) presentación y admisión de la demanda; ii) orden de ejecución; iii) convocatoria a remate; iv) remate; v) adjudicación y recuperación de crédito; y, vi) cobro de honorarios del estudio de abogados.



Cuadro elaborado teniendo en cuenta el proceso de ejecución de garantía hipotecaria-BCP-NOV. 2017

La duración del PEJGH en el primer escenario depende de varios factores. Si el deudor accede a vender el bien (decisión que puede tomar en cualquier momento antes del remate y que la entidad financiera acepta), entonces el plazo total se extendería hasta un máximo de 6 meses. Si el deudor no accede

a dicha venta, la duración dependerá básicamente de la cantidad de remates que se efectúe, así como de si es preciso desalojar al ocupante del inmueble. Al respecto, se debe señalar que cada remate extiende el plazo en 60 días adicionales, mientras que el proceso de desalojo puede tomar hasta 60 días de plazo.

La duración del PEJGH en el segundo escenario está relacionada con diversos factores tales como la apelación a la resolución de Convocatoria a Remate, la necesidad de una nueva tasación (la que suele ser dispuesta por el juez cuando no se ha hecho el remate antes de los 24 meses y que toma unos 120 días), la dilación producto de las diversas observaciones que el demandado puede hacer a los remates y el proceso de desalojo (que podría tomar hasta 105 días en realizarse). Bajo estos supuestos el PEJGH se extiende a aproximadamente 3 años.



Cuadro elaborado teniendo en cuenta el proceso de ejecución de garantía hipotecaria-BCP-NOV. 2017

Según información recogida, de los casos que van a la vía judicial el deudor no ejerce oposición entre el 10% y 15% de las veces; ejerce una defensa mediana entre el 50% y 60% de las veces; y, ejerce una defensa malintencionada o fraudulenta entre el 30% y 40% de las veces.

2.3.4.14.- Recomendaciones del BCRP, para agilizar el PEJGH.

Segun el estudio realizado por el BCRP, para la ciudad de Lima, y que pueden generalizarse a todos las Cortes superiores del País, cuyas recomendaciones vale la pena tener en cuenta tanto para las instituciones financieras como para los procesos judiciales y en especial en la Región Cajamarca son:

Evaluar la conveniencia de incrementar el número de juzgados comerciales.
Implementar y difundir el Expediente Judicial Electrónico así como difundir y perfeccionar la Notificación Judicial Electrónica en los juzgados comerciales.
Perfeccionar el tratamiento de la documentación presentada para la Admisión de la Demanda.

Evaluar la posibilidad de proponer cambios al esquema actual de ejecución hipotecaria para permitir que el bien pueda ser adjudicado a favor del acreedor.

Permitir la ejecución extra judicial del bien hipotecado.

Analizar la posibilidad de considerar la Resolución de Orden de Remate como cosa juzgada.

Simplificar y abaratar el proceso de tasación del inmueble.

Reducir el plazo para la evaluación del inmueble

Promover una mayor difusión del remate electrónico.

Eliminar el requerimiento de determinar un precio base mediante una nueva tasación en los casos en que, luego de tres remates, el bien no haya sido adjudicado.

Evaluar la posibilidad que el juez dé conformidad al remate (una vez producido el pago y absuelta cualquier observación), adjudique el bien e inicie el trámite de desalojo en un solo acto.

Se estima que con el conjunto de medidas propuestas se podría reducir el plazo del PEJGH “sin oposición del ejecutado” del actual promedio de 9 meses a un promedio de 6 meses, con lo cual dicho plazo en el caso peruano se ubicaría dentro del rango observado en los países que registran los menores plazos, tales como Panamá y Argentina.

Asímismo, dichas medidas también podrían conducir a una reducción del plazo del PEJGH “con oposición mediana del deudor”, del promedio actual de 3 años a uno menor de 2 años.

2.3.5.- Recuperación de los créditos

Considerando que un crédito Hipotecario, es una cantidad de dinero, llamado préstamo que se otorga a mediano o largo plazo para la adquisición, compra, ampliación, reparación remodelación o construcción de una vivienda. O puede ser también para la compra de sitios o lote de terreno, oficinas o locales comerciales, como también puede ser utilizado en fines generales, considerando las proyecciones, los proyectos o actividades que el cliente que recibe el préstamo hipotecario que desee y pueda llevar a cabo.

En tal sentido la propiedad adquirida o comprada queda en garantía o "hipotecada" a favor del Banco que otorga el crédito para asegurar el cumplimiento del mismo. Teniendo en cuenta que el plazo a los cuales se otorgan estos créditos está sujetos a devolución en varios años, el mismo que debe ser informado dentro de las características del crédito, teniendo presente que el deudor debe conocer la variación de los costos y gastos como las tasas de interés que recae sobre dicho crédito.

La institución bancaria investigada es una empresa ubicada entre los primeros más importes del país, en brindar y ofertar los servicios de tarjetas de créditos, preéstamos, cuentas de ahorro, créditos hipotecarios, seguros vehiculares.

La misma que forma parte del conjunto de instituciones bancarias, financieras y demás empresas e instituciones de derecho público o privado, quienes son autorizadas, supervisadas y controladas por la Superintendencia de Banca y Seguro en el sistema bancario peruano.

Es necesario conocer que el Estado Peruano participa en el sistema financiero en las inversiones que posee en Corporación Financiera de Desarrollo (Cofide), actividad habitual desarrollada por empresas e

instituciones autorizadas a captar fondos del público y colocarlos en forma de créditos e inversiones.

Las instituciones bancarias sean públicas o privadas que cumplen con este papel se llaman intermediarios financieros o mercados financieros, formando el conjunto de instituciones bancarias que realiza intermediación financiera.

En el Perú el sistema bancario se conforma por la banca múltiple, el Banco Central de Reserva del Perú y el Banco de la Nación, pero también tenemos al sistema no bancario, que es el conjunto de instituciones que realizan intermediación indirecta que captan y canalizan recursos, pero no califican como bancos, entre ellos son: Cofide, compañías de seguro, cooperativas de ahorro y crédito, cajas rurales, bolsa de valores, administradoras de fondo de pensiones.

2.3.5.1.- Crédito Hipotecario y el Banco Continental.

En la presente investigación como la institución bancaria materia de estudio, se detalla algunas políticas, criterios institucionales de la gestión empírica de los créditos mediante la modalidad financiera de Créditos hipotecarios, (BBVA., 2018), publicado en su pagina web, créditos hipotecarios: definición y tipos. Establece que un crédito hipotecario es el dinero que un cliente, dispone de una cantidad de dinero comprometiéndose a devolverlo normalmente mediante cuotas periódicas, junto con los intereses asociados. Se realiza a medio o al largo plazo, y se suele respaldar con la garantía de una vivienda, en unas condiciones pactadas con el banco, y plasmadas en un contrato.

El mismo banco explica que existen varios tipos de préstamo/crédito hipotecario, normalmente determinados por el tipo de cuotas (ya que son abiertas y pueden variar con el tiempo, si el cliente lo solicita, y la entidad bancaria lo aprueba). Por ejemplo, puede acordarse pagar cuotas más pequeñas al principio, para ir creciendo con los años, o viceversa

2.3.5.2.- Diferencias entre préstamo y crédito hipotecario.

Para la institución bancaria materia de estudio, establece la diferencia entre un préstamo y un crédito hipotecario; así por ejemplo, un crédito hipotecario comparte muchas semejanzas con el préstamo hipotecario. Aunque tienen la misma finalidad, funcionan de manera diferente. Es importante conocer las particularidades de cada modalidad a la hora de decidirse por una u otra.

De la misma forma establece que el préstamo hipotecario es cerrado: tiene condiciones determinadas en un contrato, que en caso de que se quieran modificar por el cliente, una vez formalizado el préstamo hipotecario, deberá hacerse una novación (por ejemplo, para ampliar el plazo de duración, el importe a financiar, etc.). En cambio, en el crédito hipotecario se concede una cantidad de dinero, y el titular puede disponer del total o de solo una parte de ese dinero concedido; cada vez que necesite más dinero puede disponer del que quede pendiente, siempre que la cantidad total que esté utilizando no supere el límite de crédito que concedió el banco.

Pero también existen otros factores que distinguen ambos productos, tales como el tipo de interés –generalmente mayor en los créditos-, las comisiones, o las subrogaciones, etc.

La institución bancaria investigada, realiza los productos o servicios bancarios relacionados con la garantía hipotecaria, los mismos que se detalla en su catálogo de hipotecas BBVA, publicado en su página web, estos son: Hipoteca Variable BBVA, para compra de casa o terreno, Hipoteca Fija BBVA, paga la misma cuota todos los meses para personas residentes en España y Subrogación de hipoteca a tipo fijo BBVA.

Del cual se ha realizado un cuadro que muestra en forma general estos tres servicios bancarios con garantía hipotecaria, se detalla en el siguiente cuadro:

HIPOTECA VARIABLE BBVA.		HIPOTECA FIJA BBVA		SUBROGACIÓN DE HIPOTECA A TIPO FIJO BBVA	
Tipos de interes		Tipos de interés		Tipos de interes	
Tiempo	%	Tiempo	%	Tiempo	%
1 Año	1,89% TIN fijo	Hasta 15 años	1,85 % TIN,TAE 2,804% a 15 años	Hasta 15 años	1,85 % TIN,TAE 2,612% a 15 años
Resto de plazo	euribor +0,89%	Entre 16 y 20 años	2,05 % TIN,TAE 2,953% a 20 años	Entre 16 y 20 años	2,05 % TIN,TAE 2,803% a 20 años
Diferencial a aplicar	Depende del % de financiación	Entre 21 y 25 años	2,25 % TIN,TAE 3,164% a 25 años	Entre 21 y 25 años	2,25 % TIN,TAE 3,039% a 25 años
		Entre 26 y 30 años	2,45 % TIN,TAE 3,425% a 30 años	Entre 26 y 30 años	2,45 % TIN,TAE 3,313% a 30 años
Condiciones del tipo de interes	Domiciliar de forma ininterrumpida la nómina	IDM	IDM	IDM	IDM
	Tener contrato,vigente y al corriente de pago el seguro de de vivienda con BBVA seguros	IDM	IDM	IDM	IDM
	Tener contrato,vigente y al correinte de pago un seguro de amortización de prestamo con BBVA seguros por al menos el 50% del importe del préstamo	IDM	IDM	IDM	IDM
Importe maximo	Hasta el 80% del valor de la tasación si es 1° vivienda o el valor de la compraventa si es inferior	IDM	IDM	IDM	IDM
	Hasta el 70% del valor de la tasación en 2° vivienda	IDM	IDM	IDM	IDM
Plazo	Hasta 30 años	IDM	IDM	IDM	IDM
	Dependerá de la edad de los titulares. El plazo e hipoteca finaliza, como máximo, cuando el titular más joven con ingresos cumpla 70 años	IDM	IDM	IDM	IDM
Comisión de apertura	Sin comisión	IDM	IDM	IDM	IDM
Amortización anticipada	Solicitar en oficina BBVA con un mes de anticipación	IDM	IDM	IDM	IDM
	Ingreso un importe mínimo de 300 €: 0,50 % sobre el capital amortizado anticipadamente durante los 5 primeros años y 0,25 % a partir del sexto año	IDM	IDM	IDM	IDM
Oferta válida	31/07/2018	IDM	IDM	IDM	IDM

Elaboración propia, a partir de la información de la página web del BBVA.

2.3.5.3.- Procedimientos del BBVA en forma empírica para el otorgamiento de los créditos hipotecarios.

Es necesario considerar algunos procedimientos en forma empírica que utiliza el BBVA, para el otorgamiento de los créditos hipotecarios, en la ciudad de Cajamarca, en cuanto al perfil del cliente:

1. Solicitud de Crédito
2. Información financiera del cliente: Cualitativa, datos personales, dirección, edad, etc., cuantitativo. Ingresos formales (sueldo remuneración fija, debidamente sustentada), ingresos informales no sustentados.
3. Estudios del título (escritura pública), Saneamiento legal del título en Registros Públicos, Tasación, garantía.
4. Desembolso del préstamo según cronograma.
5. Recuperación del préstamo hipotecario según cronograma.

Referente a los tipos de préstamos. Se tiene préstamo a personas naturales, para compra de un bien inmueble casa o terreno, hasta 20 años, son los que existe poca morosidad, por ejemplo un aproximado de cada 5 años, solo un cliente es moroso. Los préstamos comerciales con garantía hipotecaria, hasta 10 años, para comercio, importación, exportación, en este rubro es donde existe mucha morosidad, debido a que el préstamo es utilizado en otros fines y en el fin para el cual recibieron el préstamo hipotecario.

Modalidad de préstamos:

La institución bancaria materia de estudio, otorga dos tipos de préstamos bancarios; la primera modalidad son préstamo hipotecario a Personas naturales, con un plazo máximo 240 meses o sea 20 años y la segunda modalidad préstamo Comercial para empresas con hipoteca, con un plazo máximo de 120 meses o sea hasta 10 años.

En el Año 2016.

En el año 2016, la institución bancaria colocó Préstamo Hipotecario a persona natural, por un monto máximo de S/1, 000,000 (un millón de nuevos soles), a través de 6 operaciones bancarias con hipotecas, con un promedio de S/ 167,000 nuevos soles cada préstamo.

De los 6 préstamos colocados sólo a un préstamo se aplicó el proceso de refinanciación por el monto de S/167,000 soles, cuyas causas fue por fallecimiento del esposo, predios hipotecados no se aplicó el proceso de remate a ningún préstamo colocado.

En cuanto a la colocación de préstamo comercial con garantía hipotecaria, se otorgó un monto de S/ 2, 500,000 nuevos soles, en un total de 8 operaciones con Garantía Hipotecaria al año, con un promedio de S/ 313,000 cada préstamo.

Del total de estas colocaciones se aplicó una transacción judicial solo de un préstamo por S/ 280,000 soles, por causas fundamentadas como las ventas bajas y problemas de liquidez de la empresa.

Del total de colocaciones en el año 2016, vale decir del S/1,000.00 de préstamos personales más los 2, 500,000, se tuvo una cartera atrasada o morosa la suma de S/410,000, equivalente a un 12% de morosidad.

Año 2017.

En el año 2017 la institución bancaria, colocó un importe de préstamo hipotecario a personas Naturales por un monto de S/ 1, 800,000, a través de 12 colocaciones hipotecarios, con un promedio de S/150,000 cada uno.

De estas colocaciones sólo se aplicó una refinanciación de S/80,000 soles, cuyas causas fue por pérdida del empleo del deudor principal y una demanda judicial para ejecución de garantías hipotecarias de préstamo hipotecario persona natural por el monto de S/180,000.

En cuanto a las colocaciones de Préstamos comerciales con garantía hipotecaria, se ejecutó por un monto total de S/ 3, 500,000, a través de 12 préstamos Comerciales con Garantía Hipotecaria, con un promedio de S/ 292,000 cada uno.

De estas colocaciones se aplica la figura de transacción judicial a un préstamo hipotecario por S/ 90,000 soles, cuyos fundamentos fueron por ventas bajas y problemas de liquidez de la empresa deudora y una demanda Judicial para ejecución de garantías hipotecarias de préstamo comercial con garantía hipotecaria por S/60 mil soles.

En el año 2017, sumados el S/ 1, 800,000 más los S/ 3, 500,000, solo se contó con una cartera atrasada o morosa de S/410,000, con un porcentaje de menos del 8% de morosidad.

2.3.5.4.- Tipos de tasación.

La institución bancaria, con la finalidad de transparentar los actos administrativos y tengan observancia legal, el banco ha contratado una empresa particular como servís, para realizar las tasaciones en forma real y efectiva, para evitar suspicacias y pacionismos legales. De la misma forma a contratadas empresas particulares servís, para el estudio legal de los títulos y sobre todo el saneamiento de los títulos en Registros Públicos.

2.3.5.5.- Tipos de garantías.

La institución bancaria solicita: Garantía Genérica, instrumento que avala todo tipo de garantía hipotecaria y para todo uso y garantía específica, que avala a un sólo fin comercial y legal, ejemplo la compra de una casa, o un carro.

2.3.5.6.- Glosario del BBVA

Se considera algunos concepto económico, financieros y jurídicos que utiliza el BBVA.

Amortización: devolución parcial o total (cancelación) de una deuda. En el caso de una hipoteca, supone la devolución del parcial o total del préstamo.

Compensación por riesgo de tipo amortización parcial o total del préstamo: comisión de aplicación si la amortización supone una pérdida para la entidad, lo que normalmente ocurrirá cuando los tipos de mercado sean, en el momento de la amortización, menores que el que se está pagando.

Coste total: se incluyen todos los gastos, incluidos los intereses, las comisiones, los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, con excepción de los gastos de notaría. El coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo, en particular las primas de seguro, se incluye asimismo en este concepto si la obtención del préstamo en las condiciones ofrecidas está condicionada a la prestación de tales servicios.

Euríbor: es un índice de referencia que se utiliza habitualmente en los préstamos bancarios, que se publica mensualmente, y que sirve para calcular el tipo de interés a aplicar. Indica el tipo de interés promedio al que las principales entidades financieras europeas se prestan dinero entre sí.

Importe total a reembolsar: suma del importe del préstamo y el coste total del mismo.

Suelo: cláusula que establece un tipo de interés mínimo a pagar en las cuotas de la hipoteca, aunque el tipo de interés surgido de la suma del índice de referencia y el diferencial sea inferior a aquel

Tipo de Interés Nominal (TIN): es un porcentaje fijo que se aplica a la cantidad prestada y que determina la cuota a pagar a la entidad financiera.

Tipo de Interés Variable: está compuesto por el valor del índice de referencia, por ejemplo el euríbor, más el diferencial fijo que figuran en tu escritura. El importe de la cuota se adapta en cada revisión a la situación del mercado en ese momento. Por ejemplo: euríbor hipotecario BOE +1,80 %.

Tipo de interés fijo: si eliges un tipo de interés fijo, la cuota mensual que pagarás y el tipo de interés que se aplicará no variarán durante ese plazo. Cada mes pagarás la misma cuota, aunque los tipos de interés del mercado suban o bajen.

Tasa Anual Equivalente (TAE): La TAE es un indicador que, en forma de tanto por ciento anual, revela el coste o rendimiento efectivo de un producto financiero, ya que incluye el interés y los gastos y comisiones bancarias teniendo en cuenta también la periodicidad con la que se efectúan los pagos. En el caso de los préstamos a tipo de interés variable, no es posible conocer la evolución futura del tipo de interés, por lo que la TAE se calcula suponiendo que el tipo se mantiene en el valor que tiene en el momento del cálculo. En estos casos, la expresión que utilizarán las entidades será «TAE Variable» y la entidad deberá indicar que esta solo tiene efectos informativos y que variará con las revisiones del tipo de interés.

CAPÍTULO III.

ANÁLISIS Y RESULTADOS DE LA

INVESTIGACIÓN

3.1.- RESULTADOS DEL CUESTIONARIO

Figura N° 01

¿El Banco, le ha brindado soluciones eficientes cuando presenta dificultad para cancelar su crédito hipotecario?



Fuente: Cuestionario aplicado en el mes de Agosto 2018

De la encuesta aplicada se establece que el 60% de los clientes hipotecarios con sus créditos vencidos con más de 31, días, indican que el Banco casi siempre presenta soluciones eficientes para el cumplimiento del pago de su deuda hipotecaria, mientras el 20%, afirman que siempre y a veces.

Figura N° 02

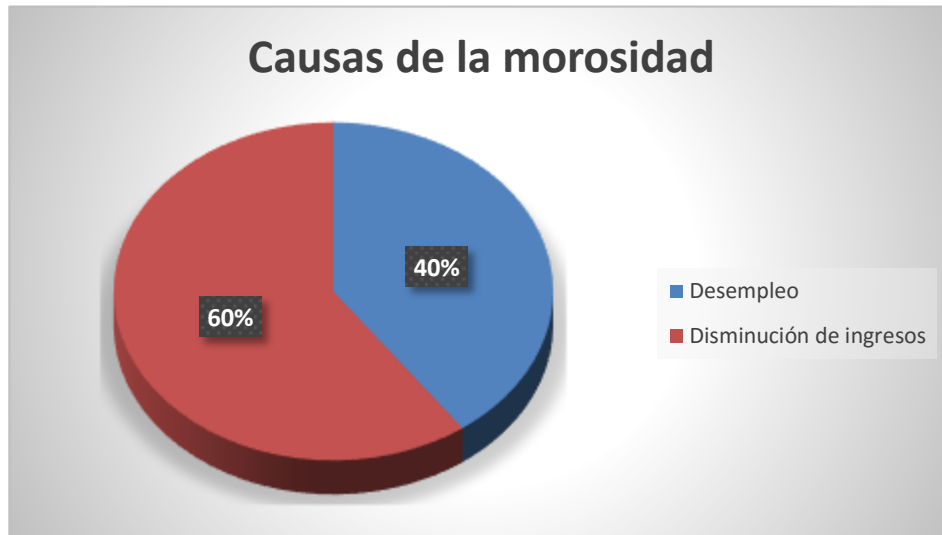
¿Cuál de las siguientes alternativas que se detallan, ha recibido como propuesta cuando presenta mora en su crédito hipotecario?



Según los resultados de la encuesta los clientes con crédito hipotecario del banco el 70% manifiestan que el Banco siempre la ofrece refinanciación de su deuda y el 30% ofrece descuento por pronto pago.

Figura N° 03

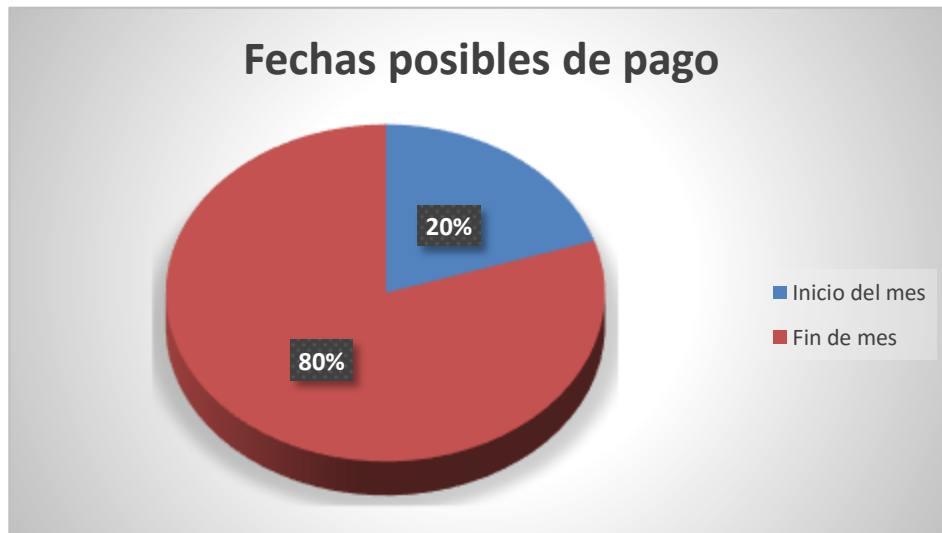
Diga las siguientes causas por la cual no ha cancelado su crédito?



Según los resultados de la encuesta los clientes con crédito hipotecario del banco el 60% manifiestan que las causas para el atraso en cumplimiento de su crédito hipotecario es la disminución de sus ingresos, mientras que el 40% indican que se debe al desempleo

Figura N° 04

Cuál es la fecha más conveniente para el pago puntual de su crédito hipotecario?



Según los resultados de la encuesta los clientes con crédito hipotecario del banco el 80% manifiestan que la fecha mas apropiada para el pago de su crédito es a fin de mes, mientras que el 20% indican dicha fecha a inicio del mes

Figura N° 05

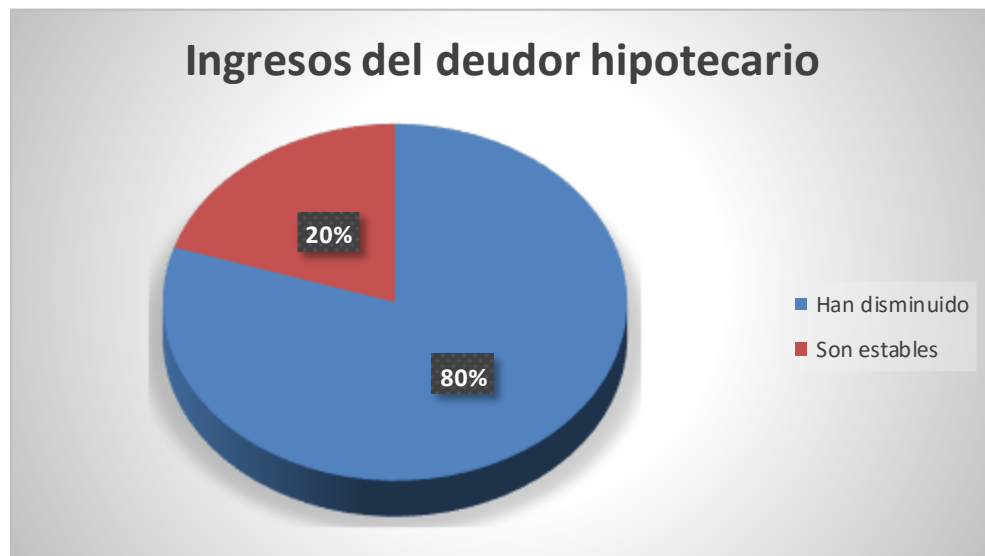
Ha cambiado de actividad económica desde que adquirió su crédito hipotecario?



Según los resultados de la encuesta los clientes con crédito hipotecario del banco el 60% manifiestan que han cambiado de actividad, mientras que el 40% indican que no han cambiado de actividad económica

Figura N° 06

Sus ingresos han variado después de adquirir su crédito hipotecario?



Según los resultados de la encuesta los clientes con crédito hipotecario del banco el 80% manifiestan que ha disminuído sus ingresos económicos, mientras que el 20 % indican que son estables sus ingresos económicos.

Figura N° 07

Como ha sido el trato del Banco cuando le realizan las llamadas de cobro de su deuda hipotecaria?



Según los resultados de la encuesta los clientes con crédito hipotecario del banco el 80% manifiestan que el trato del banco en cuanto al cobro de su crédito hipotecario es regular, mientras que el 20 % indican que el trato es bueno.

Figura N° 8

Cuando recibió su crédito hipotecario en el Banco le brindaron información clara sobre las condiciones de pago?



Según los resultados de la encuesta los clientes con crédito hipotecario del banco el 70% manifiestan que no han recibido información suficiente sobre su crédito hipotecario, mientras que el 30 % indican que sí han recibido información.

Figura N° 09.

Que otras obligaciones tiene prioridad sobre su crédito hipotecario?



Según los resultados de la encuesta los clientes con crédito hipotecario del banco el 50% manifiestan que su primera prioridad de atención económica es el hogar, en segundo lugar las financieras con el 30% y el 20% judiciales.

3.2.- ANÁLISIS DE LOS CASOS

Caso N° 01

1°. JUZGADO CIVIL : Sede Comercio
EXPEDIENTE : 00119-2012-0-0601-JR-CI-01
MATERIA : **Ejecución de Garantía**
ESPECIALISTA : Maria Evelyn Arribasplata Sanchez
DEMANDADO : Crusmy Bella Union SRL.
DEMANDANTE : Banco Continental

A. DEMANDA EJECUCION DE GARANTIA

a. Deudor Ejecutado.

Con fecha 12 de febrero del 2012, el demandante el Banco Continental sede Cajamarca, representado por su apoderado judicial Abg. Edgar Caveró Ñañez y como deudor ejecutado la empresa Crusmy Bella Unión SRL, en calidad de obligado principal, representado por su Gerente General Walter Arnulfo Cruzado Benavides como también en calidad de fiador solidario de la empresa.

Cuya demanda se interpone al amparo del artículo 695 del Código Procesal Civil, demanda de ejecución de garantía hipotecaria.

La primera. La suma de S/. 27,017.00, importe que hace referencia el Crédito de Leasing N° 0011-0809-8100376287, de fecha 08-03-2011, tal como consta en la Escritura N° 845 celebrado ante el Notario Público Miguel Ledesma Inostroza. Mas los intereses moratorios, compensatorios, legales, comisiones, gastos costas y costos a que haya dado lugar la demanda.

b. Fundamentos de hecho del petitorio.

Primero. Que con fecha 08 de marzo de 2011 el Banco concede un crédito Leasing N° 0011-0809-8100376287, a favor de Cusmay Bella Unión SRL,

tal como fluye del contrato de Arrendamiento Financiero, celebrado ante el Notario Público Miguel Ledesma Inostroza.

Segundo. Con fecha 08 de marzo de 2011, Crusmy Bella Unión SRL, constituye Primera y preferente hipoteca, a favor del Banco Continental ante el Notario Público Miguel Ledesma Inostroza, la primera por el monto de US\$, 31,740.00 Dólares Americanos y la segunda por el monto de US\$. 23,941.50 Dolares Americanos, a fin de garantizar un préstamo por la suma de S/.32,138.21 nuevos soles. Por un plazo de 36 meses. Adicionalmente garantiza todas las deudas y obligaciones que los deudores mantienen o pudieran mantener frente al Banco, sin reserva ni limitaciones algunas derivadas de líneas de crédito, **LEASING**, factoring. Lease back, et, sobre dos inmuebles:

El primero está ubicado en el Sector Cochas predio palo seco con UC 20652, del distrito de Cachachi, provincia de Cajabamba y departamento de Cajamarca, cuyos linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la partida Electrónica N° 02243758 del registro de propiedad inmueble Zona Registral N° II. Sede Chiclayo-Oficina Registral Cajamarca.

El segundo está ubicado en el Sector Cochas predio las huayllas UC 20651, del distrito de Cachachi, provincia de Cajabamba y departamento de Cajamarca, cuyos linderos y medidas perimétricas corren inscritas en la partida Electrónica N° 02243757 del registro de propiedad inmueble Zona Registral N° II. Sede Chiclayo-Oficina Registral Cajamarca.

Tercero. Conforme lo actuado con el Estado de saldo deudor, que adjuntamos a la presente LOS EJECUTADOS adeudan a mí representada la suma de US\$. 27,017.07 (veinte siete mil diecisiete con 07/100 nuevos soles, importe al que hace referencia el Crédito de Leasing N° 0011-0809-8100376287, de fecha 08-03-2011, debiendo sumarse a este importe el interes moratorio y compensatorio pactado hasta la fecha del pago efectivo, mas las costas y costos de proceso y comisiones de cobranza vencida.

Cuarto. Los ejecutados han venido incumpliendo con el cronograma de pagos, al que los ejecutados se obligaron, situación que originó la remisión de DOS cartas notariales, a Cusmy Bella Unión SRL, la primera de fecha 03 de enero 2012, la misma que hasta la fecha no ha tenido respuesta alguna, la segunda de fecha 23 de enero del presente año, en la cual le comunicamos al ejecutado que el contrato de leasing ha quedado resuelto tal como lo estipula la calausula décimo primera del contrato de arrendamiento financiero.

Quinto. De acuerdo con artículo IV del Título Preliminar del C.P.C. y el Artículo VI del Título Preliminar del C.C., la Entidad bancaria está legitimada para promover judicialmente la ejecución de la garantía hipotecaria sobre la propiedad inmobiliaria antes descrita y que fuera otorgada a su favor por los demandantes.

Sexto. De acuerdo a lo establecido en el artículo 720° del C.P.C., se adjunta Certificado de Gravamen y se adjunta Tasaciones actualizadas de los bienes realizados por dos peritos colegiados y con firma legalizada ante Notario Público Miguel Ledesma Inostroza, donde consta una valorización de los inmuebles para efectos de una eventual ejecución: a) Predio *huayllas*, con UC 20651, la suma de US\$.23, 941.50 (veinte tres mil novecientos cuarenta y uno con.50/100 dólares americanos y b). Predio *paolo sco*, con UC 20652, la suma de US\$ 31,740.30 treintay un mil setecientos cuarenta con 30/100 dólares americanos, de fecha 16-02-2011, montos que deben tomarse en cuenta al momento de iniciarse la ejecución forzada.

Sétimo. Los ejecutados deberán cancelar al banco las sumas puestas a cobro mas los intereses moratorios, compensatorios, comisiones, gastos, como las costas y costos del proceso, solicitan al despacho del juez declarar FUNDADA la demanda iniciándose así la ejecución de la garantía.

c. Fundamentos de Derecho

Código Civil Artículo 1219 inciso 1). Señala que es efecto de las obligaciones autorizar al acreedor para emplear las medidas legales a fin de que el deudor le procure aquello a que está obligado; artículo 1097, prescribe, que por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación propia o de un tercero y que la garantía no determina la deposición y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta del bien hipotecado; artículo 1098, la hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la Ley; contrato privado con firma legalizadas autorizado por la Ley de Bancos; artículo 1099 son requisitos para la validez de la hipoteca: Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado por ese efecto conforme a ley. Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable. Que el gravamen sea de cantidad determinada y se inscriba en registros de la propiedad inmueble; artículo 1100, La hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados y el artículo 1107, la hipoteca cubre el capital, los intereses que se devenguen las primas del seguro pagadas por acreedor y las costas del juicio.

Código Procesal Civil. Artículo 1241, el interés compensatorio cuando constituye la contraprestación por el uso del dinero o de cualquier otro bien y es moratorio cuando tiene por finalidad indemnizar la mora en el pago; artículos 424, 425, referido a los requisitos de la demanda y a los anexos; artículo 690-B, el Juez es competente cuando la cuantía de la pretensión es mayor de 100 unidades de referencia procesal, artículos 720 y siguientes, referidos, al proceso de ejecución de garantías reales y el artículo 689, en el presente caso se observa claramente que la obligación contenida en el título es cierta, expresa y exigible, por tanto procede la presente ejecución

d. Monto del petitorio, es por la suma de US\$.27, 017.07 (veinte siete mil diecisiete con 07/100 nuevos soles, importe al que hace referencia el crédito Leasing N° 0011-0809-8100376287, de fecha 08.03.2011, mas los

intereses moratorios, compensatorios, legales, comisiones, gastos, costas y costos.

e. **Vía procedimental.** Proceso único de Ejecución.

f. **Medios probatorios.** Se presenta los siguientes medios probatorios: Escritura Pública de hipoteca del 08.03.2011; Certificado positivo de gravamen del bien inmueble dado en garantía hipotecaria a favor del Banco; estado de cuenta del saldo deudor actualizado proveniente del contrato de crédito comercial N° 0022-0809-8100376287, del 08.03.2011; Carta notarial de cobranza extrajudicial del 03.01.2012, la que no tuvo respuesta; carta notarial que hace saber a la parte ejecutada la resolución del contrato de arrendamiento financiero de fecha 23-01.2012, la misma que no ha tenido respuesta alguna y tasación actualizada firmada por dos peritos especializados con firma legalizada ante notario publico.

B.- ORDEN DE EJECUCIÓN.

1°. JUZGADO CIVIL : Sede Comercio

EXPEDIENTE : 00119-2012-0-0601-JR-CI-01

MATERIA : Ejecución de Garantía

ESPECIALISTA : Maria Evelyn Arribasplata Sanchez

DEMANDADO : Crusmy Bella Union SRL.

Cruzado Benavides, Walter Arnulfo

DEMANDANTE : Banco Continental

Resolución número : Uno del 07 de marzo 2012, SE RESUELVE: Admitir a trámite la demanda interpuesta por el Banco Continental, debidamente representado por su apoderado judicial Edgar Caveró Ñañez en la vía de proceso único de ejecución; sobre ejecución de garantía hipotecaria, en consecuencia NOTIFIQUESE a los ejecutados Crusmy Bella Unión EIRL en calidad de obligado principal y a Walter Arnulfo Cruzado Benavides en su calidad de fiador solidario, a efectos que dentro del quinto día de notificados con la presente, cumpla con pagar la suma de veintisiete mil diecisiete con 07/100 dólares americanos (\$ 27,017.07), más los intereses compensatorios moratorios, legales, comisiones, gastos, mas costas y costos; BAJO APERCIBIMIENTO de sacarse a remate el bien dado en garantía; al primer otro sí; TÉNGASE presente; al segundo otro si: OTORGUESE las facultades generales de representación a favor de los letrados que autorizan el escrito de conformidad con los artículos 74 y 80 del C.P.C.; notifíquese con las formalidades de Ley: firmado María Evelyn Arrivaplata Sánchez, 1° Juzgado civil-Cajamarca.

Resolución Numero: DOS del 20.04.2012, NOTIFIQUESE al ejecutado Walter Arnulfo Cruzado Benavides, con la demanda, anexos y auto admisorio en el Jirón Ancón S/N del Distrito de la encañada, Provincia y Departamento de Cajamarca, a fin de que actúe conforme a Ley. Respecto a la ejecutada principal Crusmy bella Unión SRL, PÓNGASE a conocimiento de la parte demandante, que conforme a la razón del notificador judicial obrante en autos, la dirección consignada en el escrito de la demanda no existe, debiendo la parte interesada prestar las facilidades del caso par proceder a notificar a la referida demanda.

NOTIFÍQUESE. Firmada María Evelyn Arrivaplata Sánchez, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca.

Resolución Número: TRES del 14.05.2012, NOTIFÍQUESE a la demanda Crusmy Bella Unión SRL, en la avenida Hoyos Rubio N° 1587 de esa ciudad, con la demanda, anexos y auto admisorio, debiendo la parte demandante prestar las facilidades del caso al notificador judicial a quien corresponda efectuar dicha diligencia. Al escrito de fecha veintiséis de abril del año en curso: Al principa: TÉNGASE presente, AGRÉGUESE a los autos el arancel judicial correspondiente. Avocándose al conocimiento del presente proceso el juez que suscribe por disposición superior. NOTIFÍQUESE. Firmada María Evelyn Arrivaplata Sánchez, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca.

Resolución Número: CUATRO del 15.06.2012, Dado cuenta con el presente proceso, cédula de notificación y oficio que antecede; AGRÉGUESE a los autos; TÉNGASE presente la devolución de las cédulas de notificación respecto del demandado Walter Arnulfo Cruzado Benavides, por parte del juez de paz de primera nominación de la encañada-Cajamarca, toda vez que no ha sido debidamente diligenciada. PÓNGASE a conocimiento de la parte demandante, que conforme a lo manifestado por el juez encargado el referido demandado no vive en la dirección consignada; en consecuencia REQUIÉRASE a la parte interesada presar las facilidades necesaria a fin de proceder a notificar al referido demandado. Avocándose al conocimiento del presente proceso el juez que suscribe por disposición superior. NOTIFÍQUESE. Con las formalidades de Ley. Firmada María Evelyn Arrivaplata Sánchez, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca.

Resolución Número: Cinco del 01.10.2012, Dado cuenta con el presente proceso y escrito que antecede, AGRÉGUESE a los autos y al no haberse notificado a los demandados Crusmy Bella Union SRL y Walter Arnulfo Cruzado Benavides, en su domicilio señalados en su escrito de demanda, en consecuencia, éste juzgado DISPONE: la publicación VIA EDICTO de un extracto de la resolución número uno, debiendo publicarse en el diario el Peruano y la República, bajo apercibimiento de incurrir en rebeldía en caso de incumplimiento. Interviniendo la secretaría judicial que da cuenta por disposición superior

NOTIFIQUESE. Conforme a Ley. Firmada Manuela del Carmen Verastegui Posto, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca.

Resolución Número: Seis del 31.01-2013, Dado cuenta con el presente proceso y escrito presentado por el abogado de la parte demandante que antecede,. Al escrito de fecha 09.01.2013: Al principal TÉNGASE por presentados los recortes periodísticos del diario local la República y el diario el peruano, donde se ha publicado el edicto ordinario en autos AGREGUESE a los autos para er meritandos en su oportunidad. AVOQUESE al conocimiento de la presente causa el señor juez que suscribe por disposición superior. NOTIFÍQUESE. Firmada Manuela del Carmen Verastegui Postor, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca.

Resolución Número: Siete del 03.05-2013, Dado cuenta con el presente proceso presentado por el abogado defensor de la entidad demandante Banco continental con fecha 25.04.2013 que antecede; AGRÉGUESE a los autos el arancel judicial por derecho de notificación adjuntado; estando a lo solicitado de que se ordene el remate correspondiente; advirtiéndose de autos, que la ejecutante no ha cumplido con adjuntar a su solicitud de remate judicial el respectivo arancel judicial PREVIAMENTE REQUIERASE a la parte ejecutante cumpla con presentar su arancel por remate judicial, a fin de calificar su solicitud. Interviendo el secretario judicial que suscribe por disposición superior. NOTIFÍQUESE. Firmada Wilson cortis Briones, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca

Resolución Número: Ocho del 03.05-2013, Dado cuenta con el presente proceso y escrito presentado por el demandado Walter Cruzado Benavides con fecha 07.05.2013 que antecede; AGRÉGUESE a los autos copia del DNI del solicitante, la constancia de habilidad del letrado que autoriza el presente escrito conjuntamente con los aranceles judiciales por derecho de notificación que adjunta; y estando a lo solicitado. NOTIFÍQUESE. como nuevo abogado defensor del demandado al letrado que autoriza el presente escrito, a quien se le confiere las facultades generales de representación judicial, de conformidad con los artículos 74 y 80 del C.P.C., TÉNGASE por señalado como domicilio procesal del referido demandado el ubicado en el jiron La Mar N° 444, de esta ciudad; a donde se le harán llegar de ahora en adelante todas las resoluciones que se expidan en

el presente proceso. Notifíquese Firmada Wilson Cortes Briones, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca

Resolución Número: Nueve del 12.06-2013

RESUELVE:

I.- DECLARA LA NULIDAD DE OFICIO. De la Resolución numero cinco, de fecha 01-10-2012, de foja 114, en el extremo que dispone: “bajo apercibimiento de incurrir en rebeldía en caso de incumplimiento”; quedando subsistente todo lo demás que contiene, en mérito a lo indicado en la tercera consideración.

II. DESIGNAR. Como curadora procesal de los demandados Crusmy Bella Unión EIRL y Walter Arnulfo Cruzado Benaviedes, a la letrada Carla Paola Huaccha Posada a quien se le deberá notificar en su domicilio procesal ubicado en el <jirón Dos de Mayo N° 676, interior C, de esta ciudad, para que en el plazo de tres días Dias acepte y jure en el cargo, Bajo apercibimiento de sr subrogada.

III. Al escrito de fecha 10-06-2013: AGRÉGUESE a los autos conjuntamente con los aranceles judiciales por remate y derecho de notificación, así como las documentales adnuntadas;al primer otro sí: ESTÉSE conforme a lo resuleto en la presente resolución; al segundo otro sí: TÉNGASE por APERSONADO al presente proceso a la abogada Viloleta Maribel Angulo Casanova, en su calidad de aperada de la entidad bancaria damandante, en merito a las documentales adjuntas a la presente Notifíquese. Firmada Wilson Cortes Briones, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca

Resolución Número: Diez del 24.06-2013

RESUELVE:

TENER por CEPTADO Y JURAMENTADO el cargo de curadora procesal de los demandados Crusm Bella Unión EIRL y Walter Arnulfo Cruzado Benavides, a la letrada Carla Paola Huacha Posasa, POR FIJADO su domicilio procesal al ubicado en al Jirón Dos de Mayo N° 676, interior C, de esta ciudad,debiendo notificársele en su domicilio procesal indicado;con la demanda,anexos, auto admisorio y la presente resolución a fin de que tome conocimiento del presente

proceso; con tal efecto ,REQUIÉRASE a la parte demandante presente las facilidades del fotocopiado de las indicadas piezas procesales para una debida notificación y advirtiéndose que la curadora procesal mencionada no ha cumplido con presentar su constancia de habilidad emitida por el colegio de abogados en el cual está inscrita a fin de creditar que se encuentra habil para el ejercicio de la profesión, conforme a lo dispuesto por la resolución administrativa N° 299-2009CE-PJ de fecha 9-9-2009,REQUIÉRASE a la indicada curadora umpla con adjuntar su certificado de habilidad profesional dentro del plazo de un dia, bajo apercibimiento de imposición de multa compulsiva y progresiva de 01 unidad de referencia procesal. Notifiquese. Firmada Wilson Cortes Briones, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca

Resolución Número: Once del 16.07-2013

Dado cuenta con el presente proceso y escrito de subsnación presentado por la curadora procesal Carla Paola Huaccha Posada, con fecha 15-07-2013,que antecede:AGRÉGUESE a los autos la constancia de habilidad de la referida curadora, y TÉNGASE por subsanada la omisión advertida mediante resolución diez, de fecha 24-06-2013, de fojas 167 a 168.Notifíquese. Firmada Wilson Cortes Briones, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca

Resolución Número: Doce del 11.06-2014

SE RESUELVE: SUBROGAR a la curadora procesal Carla Paola Huaccha Posadas; y DESIGNAR como nuevo curador procesal de los demandados Crusmy Bella Unión SRL y Cruzado Benavides Walter Arnulfo, a Manuel Huaman Duran, a quien se le deberá de notificar en su domicilio procesal ubicado en la av. Atahualpa N° 823, Urbanización Villa universitaria, para que en el plazo de tres días acepte y jure el cargo, bajo apercibimiento de ser subrogado. Intervinendo la secretaría judicial que da cuenta por mandato superior.NOTIFÍQUESE Firmada Barbara Castro Escobedo, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca

Resolución Número: Trece del 20.06-2014

SE RESUELVA. TÉNGASE por aceptado y juramentado el cargo de curador procesal efectuado por el abogado Manuel Huáman Durán, de los demandados

Crusmy Bella Unión SRL y Cruzado Benavides Walter Arnulfo, en consecuencia NOTIFÍQUESELE con la demanda, anexo,y auto admisorio a fin de que dicho curador proceda conforme a la Ley .NOTIFÍQUESE. Firmada Barbara Castro Escobedo, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca.

C.- CONVOCATORIA A REMATE

1°. JUZGADO CIVIL : Sede Comercio

EXPEDIENTE : 00119-2012-0-0601-JR-CI-01

MATERIA : Ejecución de Garantía

ESPECIALISTA : Barbara Castro Escobedo

DEMANDADO : Crusmy Bella Union SRL.

Cruzado Benavides, Walter Arnulfo

DEMANDANTE : Banco Continental

Resolución Número: Catorce del 05.09-2014

RESUELVE.

I.ORDENO llevar a adelante la EJECUCIÓN FORZADA por las razones expuestas en la presente resolución; con tal efecto, REQUIÉRASE a la parte ejecutante, cumpla con señalar el modo y forma de llevase a cabo la ejecución forzada,AVOCÁNDOSE al conocimiento de la presente causa la señorita juez que suscribe por mandato superior Firmada Barbara Castro Escobedo, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca

Resolución Número: Quince del 16.10.-2014

RESUELVE.

I.ORDENAR EL REMATE de los bienes inmuebles dados en garantía hipotecaria por la ejecutada, consistente en los inmuebles inscritos en las partidas electrónicas N° 02243758 y 02243757 y cuyas características se describen en el escrito postulatorio, en consecuencia REQUIÉRASE a la Oficina de Administración de esta Corte superior que cumpla con proponer el nombre del martillero público que estará a cargo del remate respectivo. Oficiándose con tal fin y REQUIÉRASE a la parte demandante haga llegar a este despacho la tasa judicial por remate.

A los escritos presentados por la parte demandante. ESTÉSE a lo resuelto en la presente resolución.Notifíquese. Firmada Bárbara Castro Escobedo, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca

Resolución Número: Dieciseis del 13.11.-2014

RESUELVE.

I. Respecto al oficio N° 1407-2014-REPEJ-CSJCA/PJ: NOMBRAR en calidad de martillero Público al Señor Roberto Gutierrez Quispe, con domicilio real en la casilla Judicial N° 205-Cajamarca, quien deberá aceptar y juramentar el cargo dentro del plazo de tres días hábiles desde la notificación de la presente, bajo apercibimiento de ser subrogado en caso de incumplimiento.

II. Respecto al escrito presentado por la parte demandante: TÉNGASE presente. Notifíquese. Firmada Barbara Castro Escobedo, 1° Juzgado civil-Cajamarca

Resolución Número: Diecisiete del 13.11.-2014

RESUELVE.

I. Declarar de oficio NULO la resolución numero catorce, quince y dieciseis de folios 200 a 201, 221 a 222 y 232 respectivamente, las mismas que ordenan la ejecución forzada, remate y designación de martillero público y REPONIENDO los autos al estado que corresponde REVÓQUESE a la asistente a cargo cumpla con notificar al curador procesal de lo ejecutados con la demanda y autos admisorio a fin de que ejerza la defensa de los ejecutados conforme a ley.

II. Al escrito presentado por el martillero público ESTÉSE a lo resuelto en la presente resolución AVÓCANDOSE al conocimiento de la presente causa el señor juez que suscribe por mandato superior. Notifíquese. Firmada Bárbara Castro Escobedo, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca

Resolución Número: Dieciocho del 23.12.-2014

RESUELVE.

TENGASE POR FORMULADA LA CONTRADICCIÓN al mandato ejecutivo así como interpuesto la EXCEPCIÓN POR RAZÓN DE LA CUANTÍA por parte del curador procesal del ejecutado Crusmy Balla Unión SRL, en los términos que expone; y por OFRECIDOS sus medios probatorios; AGREGÁNDOSE a los autos los anexos adjuntados; en consecuencia CONFIÉRASE TRASLADO de la contradicción y excepción al mandato ejecutivo formulado por el ejecutado a la parte ejecutante, a fin de que en el plazo de tres días cumpla con absolver conforme a Ley, y vencido el plazo con o sin su pronunciamiento, DESE CUENTA

para resolver , al otrosí digo,CÓRRASE traslado a la parte demandante respecto a los honorarios profesionales solicitados por el curador procesal por el plazo de tres días y con o sin su absolución.DÉSE cuenta para emitir la resolución que corresponda .AVOCÁNDOSE al conocimiento de la presente causa la señora juez al término de sus vacaciones. Notifíquese Notifíquese. Firmado Miguel Ángel Zuñiga Diaz, 1 ° Juzgado civil-Cajamarca

Resolución Número: Diecinueve del 19.04-2016

Dado cuenta con el presente proceso que antecede, habiéndose redistribuido el proceso del primer juzgado civil a este Despacho y siendo su estado del proceso falta resolver la xcepción por razón de cuantía y otro, en consecuencia DESE cuenta con los autos a la señora juez para resolver lo que corresponda, avocandose al conocimiento del presente proceso la señora juez que suscribe, e intervienndo el secretario que da cuenta ambos por disposición superior NOTIFÍQUESE conforme a ley , se deja constancia que se provee en la fecha por las recargadas labores del juzgado. Firmada Antonio Gutierrez Cerquen, Juzgado Mixto Transitorio-Cajamarca

Resolución Número: Veinte del 12.05-2016

Dado cuenta con el presente proceso que antecede, habiéndose creado la resolución que antecede cuando el juzgado estaba funcionando como juzgado civil transitorio y habiéndose convertido el juzgado en Juzgado Mixto Transitorio por disiposcion superior, las resoluciones hechas con anterioridad, no se pueden notificar , en tal sentido notifíquese la presente resolución y la resolución que precede, se deja constancia que la presente resolución es firmada sólo por el secretario de la causa de conformidad con el artículo 122 del C.PC. NOTIFÍQUESE Firmada Antonio Gutierrez Cerquen, Juzgado Mixto Transitorio-Cajamarca

Resolución Número: Veintiuno del 22.09-2016

SE RESUELVE

1. DECLARAR INFUNDADA la excepción de incompetencia por razón de la cuantía; deducida por el curador procesal de los ejecutados Crusmy Bella

Unión EIRL en su calidad de obligado principal y Walter Arnulfo cruzado Benavides en su calidad de fiador solidario.

2. INFUNDADA. La contradicción formulada por Manuel Huamán Durand curador procesal de los ejecutados, contra el mandato de ejecución; mas los intereses compensatorios y mortorios devengados, gastos, costas y costos; para cuyo efecto SE ORDENA EL REMATE de los bienes dados en garantía por los referidos ejecutados.
3. La existencia de una relación jurídica procesal válida, establecida entre las partes y en consecuencia SANEADO EL PRESENTE PROCESO.
4. IMPROCEDENTE por prematuro, el pedido del curador procesal Manuel Huamán Duránd. Se resuelve en la fecha por las recargadas labores de este Despacho, teniendo en cuenta que la suscrita magistrada también se encuentra a cargo del Exjuzgado penal Liquidador de Baños del Inca.- NOTIFÍQUESE. A las partes procesales con las formalidades de Ley

D.- REMATE**JUZGADO MIXTOL TRANSITORIO- SEDE QHAPAQÑAN**

EXPEDIENTE : 00119-2012-0-0601-JR-CI-01
MATERIA : Ejecución de Garantía
JUEZ : Jaime Marcelo Carrasco Tapia
ESPECIALISTA : Jose Luis Cerdan Vásquez
CURADOR : Huáman Duránd, Manuel
MARTILLERO : Gutierrez Quispe, Roberto, Martillero Público
DEMANDADO : Crusmy Bella Unión SRL.
Cruzado Benavides, Walter Arnulfo
DEMANDANTE : Banco Continental

Resolución Número: Veintidos del 26.03-2017

Dado cuenta con el presente proceso y escrito que antecede, presentado por la demandante; REQUIÉRASE al martillero público Roberto Gutierrez Quiroz, a que CUMPLA con señalar fecha y hora para el remate en primera convocatoria, el mismo que se realizará en los predios, a) ubicado en el sector cochas predio palo seco con UC 20652 del distrito de Cachachi, Provincia, inscrito en la partida electrónica N° 02243758 y Departamento de Cajamarca y b) predio ubicado en el sector cochas predio las huayllas con UC 20651, del distrito de Cachachi, Provincia y Departamento de Cajamarca inscrito en la partida electrónica 02243757 de Registros públicos de Cajamarca, por ello se le notificara n sus domicilio consignados en autos y una vez cumplido DÉSE CUENTA para proceder conforme corresponda; al primer otro si del escrito que se provee TÉNGASE por señalada la casilla electrónica N° 57633 como el domicilio procesal del recurrente en donde se le notificará conforme a ley; AGRÉGUESE a los autos; AVOCÁNDOSE al conocimiento de la causa el Señor juez que suscribe e Interviniendo el Secretario judicial que da cuenta, ambos por disposición superior. NOTIFÍQUESE.

Resolución Número: Veintitres del 29.08-2017

Dado cuenta con el presente proceso y escrito que antecede, presentado por la apoderada del BBVA Banco Continental TÉNGASE por consignado el arancel judicial, AGREGUESE a los autos ; y teniendo en cuenta el estado de autos, REQUIERASE por ultima vez al martillero público designado en autos, a fin de que cumpla lo dispuesto mediante resolución numero veintidos, Bajo apercibimiento de multa en caso de incumplimiento, AVOCÁNDOSE al conocimiento de la causa el Señor juez que suscribe por disposición superior, dejándose constancia que quien suscribe la presente es en atención al artículo 122 arte in fine del C.P.C y por disposición superior. NOTIFICÁNDOSE

Análisis del caso N° 01.

Se trata de un préstamo hipotecario comercial y que según la demanda de ejecución de garantía, se inicia en el año 2012 de acuerdo al artículo IV del título preliminar del Código de procesos civiles, así como al artículo 720 de la misma norma legal, utilizando como vía procedimental el proceso único de ejecución.

En cuanto a la orden de ejecución de garantía, se han emitido desde la resolución número uno de fecha 07 de marzo del 2012, hasta la resolución número trece del 20 de junio del 2014. Referente a la etapa del proceso de convocatoria de remate, se han emitido desde la resolución número catorce del 05 de setiembre del 2014, hasta la resolución numero veintiuno del 22 de setiembre del 2016.

En cuanto al proceso del remate se han emitido desde la resolución veintidós del 26 de marzo del 2017 hasta la resolución número veintitrés del 29 de octubre del 2017, la cual todavía no se remate dicho bien inmueble hipotecado, en conclusión cuyo caso de ejecución de garantía hipotecaria tiene un tiempo de más de 6 años, superando largamente el tiempo que establece la norma legal

Caso N° 02

2°. JUZGADO CIVIL : Sede Qhapaq Ñan
EXPEDIENTE : 01137-2015-0-0601-JR-CI-02
MATERIA : **Ejecución de Garantía**
ESPECIALISTA : Yolanda Fernandez Aquino
DEMANDADO : Rojas Gonzáles Edin Christian
Mendo Prado, Luana Yaquelin
CMR SOLUTIONS COMERCIAL DE RESPONBALIDAD
LIMITADA.
Prado Cabanillas, Gladis
DEMANDANTE : BBVA Continental

B. DEMANDA EJECUCION DE GARANTIA

I. Deudores Ejecutados.

CMR SOLUTIONS COMERCIAL DE RESPONBALIDAD LIMITADA, identificó con RUC N° 20496185812, representado por el Señor Edin Rojas Gonzáles, en calidad de deudora principal, Luna Yaquelin Mendo Prado, identificada con DNI N° 41061919, en calidad de fiador, Gladis Prado Cabanillas, identificado con DNI N° 26676231, en calidad de fiador y Edin Christian Rojas Gonzáles, identificado con DN N° 33589205, en calidad de fiador, todos con domicilio en Jr. Amazonas N° 480 de la ciudad de Cajamarca

II. Petitorio

Al amparo del artículo 695° del C.P.C, se interpone la demanda de ejecución de garantías. Primera, por la suma de S/. 40,472.34 (Cuarent mil cuatrocientos setenta y dos con 34/100 nuevos soles), importe al que hace referencia el contrato de refinanciación de deuda comercial N° 0011-0277-9600229332, tal como consta en la liquidación de saldo deudor de fecha 23-09-2015, más los intereses moratorios, compensatorios, legales, comisiones, gastos, costas y costos a que haya lugar.

III. Fundamentos de hecho del petitorio.

Primero. Mediante escritura pública N° 964, de fecha 15-09-2011, la garante hipotecaria y fiadora Gladis Prado Cabanillas, constituye primera y preferente hipoteca, a favor del Banco contienntal-ahora BBVA Banco continental, ante el Notario Público de la ciudad de Cajamarca Dra.Eddy Alejandrina Lozano Gutierrez, por el monto de US \$ 196,983.83 Dólares Americanos (ciento novena y seis mil novecientos ochenta y tres con 83/100 dólares americanos), a fin de garantizar un préstamo a la empresa demandada. Así mismo en la hipoteca constituída a favor del Banco también garantiza “Fianzas, Fianza en documento aparte, avales, avales a terceros” entre otros tal como lo establece la cláusula segunda numeral 2.5 de la garantía hipotecaria. Hipoteca constituida sobre él inmueble con la siguiente ubicación Jr.Amazonas N° 480 zona barrio la merced del distrito, provincia y departamento de Cajamarca, su área, linderos y medidas perimétricas figuran inscritos en la partida electrónica N° 02004112 del registro de propiedad inmueble de Cajamarca

Segundo. Conforme el actuado con lo estado de saldo deudor, que adjuntamos a la presente los ejecutados adeudan a mi representada la suma de S/. 40,472.34 (cuarenta mil cuatrocientos setenta y dos con 34/100 nuevos soles), importe al que hace referencia el saldo deudor del préstamo N° 0011-02277-1-0-9600229332, de fecha 23-09-2015, debiendo sumarse a este importe el interés moratorio y compensatorio pactado hasta la fecha de pago efectivo, más las costas y costos de proceso y comisiones de cobranza vencida.

Tercero. De acuerdo con el artículo IV de Título preliminar del C.P.C. y artículos VI del título preliminar del C.C., la entidad bancaria a la que representó esta legitimada para promover judicialmente la ejecución de la garantía hipotecaria sobre la propiedad inmobiliaria antes descrita y que fuera otorgada a su favor por los ejecutados.

Cuarto. De acuerdo a lo establecido en el artículo 720° del C.P.C., se adjunta certificado de gravamen y se adjunta tasación actualizada de fecha 12-05-2015 con firma certificada ante notario público de dos peritos valuadores el cual se valoriza en la suma de US S\$202,202.04 (doscientos mil doscientos dos con 04/100 dólares americanos) cuyos dos tercios (2/3) sirven de base para el primer remate y estarán afectos a las rebajas de ley para los sucesivos, monto que deberá tomarse en cuenta al momento de iniciarse la ejecución forzada.

Quinto. Los ejecutados deberán cancelar las sumas puestas a cobro más los intereses moratorios, compensatorios, comisiones, gastos, como las costas y costos del proceso; por tanto solicitamos a su despacho declare fundado la demanda iniciándose así la ejecución de la garantía..

g. Fundamentos de Derecho

Código Civil. Artículo 1219 inciso 1), señala que es efecto de las obligaciones autorizar al acreedor para emplear las medidas legales a fin de que el deudor le procure aquello a que está obligado; artículo 1097, prescribe, que por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero y que la garantía no determina la deposición y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta del bien hipotecado; artículo 1098, la hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la Ley; contrato privado con firmas legalizadas autorizado por la Ley de Bancos; artículo 1099 son requisitos para la validez de la hipoteca: Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado por ese efecto conforme a ley. Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable. Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en registros de la propiedad inmueble; artículo 1100, La hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados y el artículo 1107, la hipoteca cubre el capital, los intereses que se devenguen las primas del seguro pagadas por acreedor y las costas del juicio.

Código Procesal Civil. Artículo 1241, el interés compensatorio cuando constituye la contraprestación por el uso del dinero o de cualquier otro bien y es moratorio cuando tiene por finalidad indemnizar la mora y el pago; artículos 424,425, referido a los requisitos de la demanda y a los anexos; artículo 690-B, el Juez es competente cuando la cuantía de la pretensión es mayor de 100 unidades de referencia procesal, artículos 720 y siguientes, referidos, al proceso de ejecución de garantías reales y el artículo 689, en el presente caso se observa claramente que la obligación contenida en el título es cierta, expresa y exigible, por tanto procede la presente ejecución

- h. **Monto del petitorio,** es por la suma de S/. 40,472.34 (cuarenta mil cuatrocientos setenta y dos con 34/100 nuevos soles), provenientes del saldo deudor del contrato de refinanciación de deudas comerciales N° 0011-0277-9600229332, de fecha 23-09-2015., mas los intereses moratorios, compensatorios, legales, comisiones, gastos, costas y costos.
- i. **Vía procedimental.** Proceso único de Ejecución.
- j. **Medios probatorios.** Se presenta los siguientes medios probatorios: Escritura Publica de hipoteca del 15.09.2011; Contrato de refinanciación de deudas comerciales N° 0011-0277-9600229332, de fecha 22-12-2014, con la que se demuestra el vínculo existente entre los ejecutores y mi representada; Certificado registral inmobiliaria donde se consta la garantía hipotecaria a favor de mi representda; estado de cuenta del saldo deudor actualizado de fecha 23-09-2015 del préstamo; pagare debidamente llenado de acuerdo a lo establecido en el contrato de fecha 22-12-2014 y tasación actualizada de fecha 12-05-2015, con firma certificada ante notario público de Cajamarca por dos peritos valuadores.

B.- ORDEN DE EJECUCIÓN.

2º. JUZGADO CIVIL : Sede QhapaqÑan

EXPEDIENTE : 01137-2015-0-0601-JR-CI-02

MATERIA : **Ejecución de Garantía**

ESPECIALISTA : Yolanda Fernandez Aquino

DEMANDADO : Rojas Gonzáles Edin Chiristian

Mendo Prado, Luana Yaquelin

CMR SOLUTIONS COMERCIAL DE RESPONBALIDAD
LIMITADA.

Prado Cabanillas, Gladis

DEMANDANTE : BBVA Continental

Resolución número: Uno del 19 de Octubre 2015, DECIDIÓ: A) Declarar inadmisibile la demanda, interpuesta por el BBVA Banco Continental, debidamente representada por su apoderado judicial Violeta Maribel Angulo Casanova (según documental que se adjunta), sobre ejecución de garantía. B) Cofierase al ejecutante el plazo de tres días hábiles para que subsane las omisiones advertidas en la presente resolución, bajo apercibimiento de rechazarse la demanda y archivarse el proceso. Notifíquese. Firmada Secretaría Judicial Yolanda Fernández Aquino

Resolución Numero: DOS del 29.10.2015, DECIDIÓ: 1) Al escrito presentado por la parte demandante:A) Tengase, presente lo xpuesto, B) Agréguese a los autos las documentales y aranceles judiciales que se adjunta. 2) ADMÍTASE a tramite la pretensión de ejecución de garantías, interpuesta por el BBVA Banco Continental, debidamente representado por sus apoderada judicial Violeta Maribel Angulo Casanova (según documental que se adjunta), contra CMR solutions comercial de responsabilidad limitada, debidamente representado por Rojas Gonzáles Edin Chiristian (deudor principal), Mendo Prado, Luana Yaquelin (fiador de deudora), Prado Cabanillas, Gladis (fiador del deudor), en la via del proceso único de ejecución. A) Tengase, por ofrecidos los medios probatorios, B) Agreguese a los autos los anexos presentados, C) Emplácese a los ejecutados CMR solutions comercial de responbalidad limitada, debidamaente representado

por: Rojas Gonzáles Edin Chiristian, Mendo Prado, Luana Yaquelin, Prado Cabanillas, Gladis y Rojas Gonzáles Edin Chiristian, a efectos de que en el plazo de tres días hábiles de notificados con la presente resolución, cancelen a la entidad ejecutante el monto de : CUARENTA MIL CUATROSCIENTOS SETENTA Y DOS CON 34/100 nuevos soles (S/. 40,471.34), más los intereses moratorios, compensatorios, legales, comisiones, gastos, costas y costos que demanda el presente proceso; o en su caso, contradigan el mandato de ejecución dentro del mismo plazo que tienen para pagar, bajo apercibimiento de procederse al remate del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, en caso de incumplimiento: El primer otro si: Téngase presente, Al segundo otro si: téngase por delegadas las facultades generales de representación a favor de la letrada Vileta Angulo Casanova, quien autoriza el escrito posulatorio y de subsanación. Notifíquese. Firmada Secretaría Judicial Yolanda Fernández Aquino

Resolución Numero: TRES del 03.12.2015, RESUELVE: Al escrito de fecha trece de noviembre del 2015, presentado por los ejecutados Prado Cabanillas, Gladis; CMR solutions SR, debidamente representado por Rojas Gonzáles Edin Chiristian y Mendo Prado, Luana Yaquelin, DECLARA INADMISIBLE el presente escrito y CONCEDE el plazo de tres días, para que cumplan con subsanar la omisión advertida, bajo apercibimiento. Se provee en la fecha al término de la Huelga Nacional Indefinida, acatada por los trabajadores del Poder Judicial. Notifíquese. Firmada Secretaría Judicial Yolanda Fernández Aquino

Resolución Número: Cuatro del 24.12.2015, RESUELVE: 1) Al escrito de fecha 21-12-2015 presentado por la parte ejecutada; TENGASE por subsanada la omisión advertida en la resolución numero tres, agréguese a los autos. 2) al escrito de fecha 13-11-2015, presentado por la parte ejecutada, que obra en el folio 81. TENGASE por apersonados al proceso a los ejecutados: Empresa CMR solutions SRL debidamente representado por Rojas Gonzáles Edin Chiristian; Prado Cabanillas, Gladis, y Mendo Prado, Luana Yaquelin, a excepción del ejecutado Rojas Gonzáles Edin Christian como persona natural; TÉNGASE por señalado su domicilio procesal sitio en el Jr. La mar N° 444, de esta ciudad, para efectos de las notificaciones, TÉNGASE por formulado la CONTRADICCIÓN contra el mandato ejecutivo contenido en la resolución número dos, de fecha 29-

10-2015; POR OFRECIDOS los medios probatorios; confíerese TRASLADO a la misma a la parte demandante por el plazo perentorio de tres días para su absolución; y 3) SEÑALA fecha para la ACTUACIÓN DE MEDIOS PROBATORIOS, para el día miércoles 25-05-2016, a horas 9.30 am, en el local del Juzgado, debiendo las partes procesales concurrir en forma obligatoria, bajo apercibimiento de llevar a cabo con la parte que concurra y en caso de inasistencia de ambas procesales, se dispondrá a emitir el auto final correspondiente; debiendo la parte ejecutante, el día de la fecha señalada, EXHIBIR el pago de la primera letra de la obligación contraída con el banco accionante. Notifíquese. Firmada Secretaría Judicial Yolanda Fernández Aquino

Resolución Número: Cinco del 25.05.2016, RESUELVE a la razón : TÉNGASE presente; en consecuencia: HÁGASE EFECIVO EL APERCIBIMIENTO decretado en la parte in fine de la resolución número cuatro, de fecha 25-12-2015, por las consideraciones expuestas en la presente resolución; REQUIERASE al ejecutante BBVA Banco continental, a través de su representante legal, REMITA el saldo deudor de la obligación puesta a cobro, y una vez recibido dicho documental se dará cuenta al despacho de la señora juez para que emita la resolución que corresponda. Notifíquese a las partes procesales conforme a Ley Firmada Secretaría Judicial Yolanda Fernández Aquino.

Resolución Número: Seís del 14.06.2016, TÉNGASE por cumplido con lo requerido en la resolución número cinco, agréguese a los autos; y siendo el estado del proceso: DESE CUENTA al despacho de la señora juez para emitir la resolución que corresponda (auto final). Notifíquese Firmada Secretaría Judicial Yolanda Fernández Aquino.

C.- ORDEN DE REMATE

2°. JUZGADO CIVIL : Sede QhapaqÑan

EXPEDIENTE : 01137-2015-0-0601-JR-CI-02

MATERIA : Ejecución de Garantía

JUEZ : Cabanillas Quevedo, Claudia

ESPECIALISTA : Merly Kelly Vargas Valencia

DEMANDADO : Rojas Gonzáles Edin Christian.

Mendo Prado, Luana Yaquelin

CMR Slutions comercial Responsabilidad Limitada

Prado Cabanillas Gladis

DEMANDANTE : Banco Continental

AUTO FINAL : N° 019-2017

Resolución Numero: Siete del 08.02.2017, DECIDIÓ: A) DECLARAR INFUNDADA LA CONTRADICCIÓN por la causal de inexigibilidad “parcial” la obligación propuesta contra el mandato ejecutivo por los ejecutados CMR solutions SRL, en calidad deudora principal, Mendo Prado Luana Yaquelin, Prado Cabanillas Gladis y Rojas Gonzáles Edin Chiristian, en calidad de fiadores de la deuda principal. B) ORDENO LLEVAR ADELANTE el remate del bien inmueble dadi en garantía ubicado en Jr. Amazonas N° 480, barrio la merced, del distrito, provincia y Departamento de Cajamarca, el que servirá para cancelar la suma puesta a cobro, debiendo cumplir la ejejcutante con lo dispuesto en el ultimo arrafo de la sexta consideración, con costas y costos Notifiquese. Firmada Secretaria Judicial **Merly Kelly Vargas Valencia**

D.- CONVOCATORI A REMATE

2°. JUZGADO CIVIL : Sede Qhapa Ñan
EXPEDIENTE : 01137-2015-0-0601-JR-CI-02
MATERIA : Ejecución de Garantía
JUEZ : Diaz Vargas Carlos
ESPECIALISTA : Merly Kelly Vargas Valencia
DEMANDADO : Rojas Gonzáles Edin Christian.
Mendo Prado, Luana Yaquelin
CMR Slutions comercial Responsabilidad Limitada
Prado Cabanillas Gladis
DEMANDANTE : Banco Contiental

Resolución Número: Ocho del 24.05-2017.

SE RESUELVE. 1. DECLARAR CONSENTIDA la resolución numero siete de fecha 08-02-2017, obrante de folios 145 a 148; que resuelve “ **DECLARAR** INFUNDADA LA CONTRADICCIÓN por la causal de inexigibilidad “parcial” la obligación propuesta contra el mandato ejecutivo por los ejecutados CMR solutions SRL, en calidad deudora principal, Mendo Prado Luana Yaquelin, Prado Cabanillas Gladis y Rojas Gonzáles Edin Chiristian, en calidad de fiadores de la deuda principal. **ORDENO LLEVAR ADELANTE** el remate del bien inmueble dado en garantía ubicado en Jr. Amazonas N° 480, barrio la merced, del distrito, provincia y Departamento de Cajamarca, inscrito en la partida electrónica N° 02004112, registro de la propiedad inmueble de Cajamarca, el que servirá para cancelar la suma puesta a cobro, debiendo cumplir la ejecutante con lo dispuesto en el ultimo parrafo de la sexta consideración, con costas y costos.2. Al primer otros: **SOLICITESE** si Oficina de la administración de este Corte superior, a fin de que remita el nombre de un martillero publico, para ser nombrado en el presente prceso; **OFICIANDOSE** con tal fianlidad. 3. Al segundo otrosi: **TENGASE** or presentado el arancel judicial por solicitud de remate. 4. **REQUIERASE** a las partes procesales, cumplan en el plazo de tres días, con señalar su **CASILLAS ELECTRONICA** como domicilio procesal, en virtud a lo dispuesto en la Resolución administrativa N° 234-2015CE.PJ, sobre la implementación del sistema de

notificaciones electrónicas (SINOE), bajo apercibimiento de multa en caso de incumplimiento.5. AVOACIÓN el señor juez que suscribe en mérito a la resolución administrativa N° 92-2017-P-CSJCA-PJ, de fecha 01 de marzo del 2017;asimismo se deja constancia que se emite la presente resolución en la fecha , al término del período vacacional de la secretaria que suscribe gozadas del 01 al 30 de marzo 2017, luego de la mudanza de local del juzgado efectuada a partir del 28 de abril del año en curso y el término del período vacacional del señor juez que suscribe gozado del 04 al 11 de mayo último. Notifíquese. Secretaria Judicial **Merly Kelly Vargas Valencia**

Análisis del 2° caso.

Se trata de una ejecución de garantía hipotecaria según la demanda de fecha 2015, tomando como base legal el artículo 720 del C.P.C., de la misma forma utilizando la vía procedimental del proceso único de ejecución.

En cuanto a la orden de ejecución de garantía hipotecaria, va desde la resolución número uno del 19 de octubre del 2015, hasta la resolución número seis del 14 de junio del 2016; en cuanto a la orden de remate desde la resolución número siete de fecha 08 de febrero del 2017 y la etapa de la convocatoria de remate desde la resolución número ocho del 24 de mayo del 2017, donde se ejecuta el remate y se da por concluido dicho proceso.

Como resultado de la ejecución del proceso se tiene un aproximado de tres años

4.3. Discusión de resultados

En cuanto a la discusión de resultados, referente al objetivo específico N° 01, sobre el establecimiento del proceso de Ejecución de garantías Hipotecarias que a la fecha viene aplicando en el BBVA, Banco Continental de la Provincia de Cajamarca, debemos partir de la definición de Vásquez Olivera, Salvador, citado por (Torres Manrique) que la hipoteca es una garantía real que en el derecho positivo peruano recae sobre bienes inmuebles y para su constitución es

necesario que se inscriba en el Registro de Predios lo cual otorga el derecho de persecución que recae sobre el bien inmueble.

En cuanto a la ejecución de garantía hipotecaria como legal jurídica, técnica y científica se detalla en Código Civil Peruano, aprobado con el Decreto Legislativo N° 295, específicamente en su artículo 1097°, establece que la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero, cuya formalidad de la hipoteca se constituye por escritura pública, según el artículo 1099° de la misma norma legal, cuya cobertura de la hipoteca es sobre el capital, los intereses que devengue, las primas del seguro pagadas por el acreedor y las costas del juicio, de la misma forma establece que las preferencias de hipotecas, el C.C, en su artículo 1112° establece que las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha del registro, salvo cuando se ceda su rango, referente a las hipotecas ulteriores,

La extinción de las hipotecas según el artículo 1122, establece las causas de extinción por: Extinción de la obligación que garantiza, la anulación, rescisión o resolución de dicha obligación, la renuncia escrita del acreedor, la destrucción total del inmueble y la consolidación de la deuda.

Pero también es necesario tener en cuenta el Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil, aprobado con Resolución Ministerial N° 010-93-JUS, publicado el 22 de abril de 1993, que establece los procesos de ejecución de garantías hipotecarias, cuyo mandato de ejecución y contradicción, se detallan en el artículo 721 que en primer lugar es la admisión de la demanda, se notificará el mandato de ejecución al ejecutado, ordenando que pague la deuda dentro de tres días, bajo apercibimiento de procederse al remate del bien dado en garantía, que tiene lugar a contradicción alegando solamente la nulidad formal del título, inexigibilidad de la obligación o que la misma ya ha sido pagada o ha quedado extinguida de otro modo, o que se encuentra prescrita, dicha norma legal en su artículo 723, referente a la orden de remate de los bienes dados en garantía, previo los requisitos de Ley, el cual si después del remate del bien dado en

garantía, hubiera saldo deudor, éste será exigible mediante proceso ejecutivo por el deudor.

En cuanto a la ejecución forzada, su intervención y conclusión, se tendrá en cuenta el artículo 725, cuya forma de ejecución forzada de los bienes afectados se realiza a través del remate y la adjudicación, cumplido y superada esta etapa se ejecutará el pago y liquidación al ejecutante.

En cuanto al proceso de ejecución de garantías hipotecarias en el Perú, el (BCRP., Reporte de Estabilidad Financiera., 2017:7), indica que la estabilidad financiera y la estabilidad monetaria son condiciones necesarias para el crecimiento sostenido de la economía; en el año 2017, los créditos hipotecarios fueron los más afectados en sus indicadores de morosidad frente a una abrupta depreciación de la moneda nacional que podría generarse ante un escenario de alta volatilidad en los mercados financieros internacionales, el (BCRP, 2017:64), en su reporte de Estabilidad Financiera, recuadro 3, establece el proceso de cobranza financiera y como tal indica que en la medida en que la deuda esté debidamente acreditada y la garantía esté adecuadamente constituida a favor del acreedor, se esperaría que el proceso judicial vinculado a la ejecución de la garantía hipotecaria sea rápido. Sin embargo, ello no ocurre en el Perú.

En cuanto al Proceso de cobranza bancaria, cuya acción administrativa y judicial, el BCRP, establece lineamientos indicando de producirse el incumplimiento del deudor, la entidad financiera correspondiente intentará comunicarse con éste tanto por vía telefónica como por escritos a su domicilio en un proceso que podríamos denominar como de cobranza bancaria.

El objetivo es que el deudor se acerque a la entidad a fin de llegar a un arreglo siendo la refinanciación del crédito, lo que implica una extensión del plazo y una menor cuota (más acorde con las nuevas condiciones financieras del deudor), cuyo proceso de acercamiento entre acreedor y deudor para acordar la refinanciación del crédito o la venta del inmueble ocurre entre el primer día de incumplimiento y el día 150 de incumplimiento, siendo más del 90% de los casos de mora se resuelve en esta etapa.

De no llegar a ningún acuerdo el acreedor iniciara el proceso de ejecución judicial de la garantía hipotecaria, bajo dos escenarios: i) cuando el deudor no ejerce oposición durante el proceso; y, ii) cuando hace una defensa mediana (es decir, no fraudulenta o malintencionada). En el primer escenario, el acreedor con la documentación lista, se inicia el proceso de ejecución judicial de garantía hipotecaria que consta de 6 etapas: i) presentación y admisión de la demanda; ii) orden de ejecución; iii) convocatoria a remate; iv) remate; v) adjudicación y recuperación de crédito; y, vi) cobro de honorarios del estudio de abogados.

La duración del tiempo en el primer escenario depende de varios factores. Si el deudor accede a vender el bien, entonces el plazo total se extendería hasta un máximo de 6 meses. Si el deudor no accede a dicha venta, la duración dependerá básicamente de la cantidad de remates que se efectúe, así como de si es preciso desalojar al ocupante del inmueble. Al respecto, se debe señalar que cada remate extiende el plazo en 60 días adicionales, mientras que el proceso de desalojo puede tomar hasta 60 días de plazo. La duración del Proceso en el segundo escenario está relacionada con diversos factores tales como la apelación a la resolución de Convocatoria a Remate, la necesidad de una nueva tasación (la que suele ser dispuesta por el juez cuando no se ha hecho el remate antes de los 24 meses y que toma unos 120 días), la dilación producto de las diversas observaciones que el demandado puede hacer a los remates y el proceso de desalojo (que podría tomar hasta 105 días en realizarse). Bajo estos supuestos el PEJGH se extiende a aproximadamente 3 años.

Teniendo en cuenta las estadísticas según información de los casos que van a la vía judicial el deudor no ejerce oposición entre el 10% y 15% de las veces; ejerce una defensa mediana entre el 50% y 60% de las veces; y, ejerce una defensa malintencionada o fraudulenta entre el 30% y 40% de las veces.

Ahora bien si tenemos al Código Civil y el Código Procesal Civil y el análisis del BCRP, el investigador de la presente tesis aplicó un cuestionario a los clientes del BBVA, con préstamos con garantía hipotecaria, cuyos resultados se detalla, cuanto

a las soluciones eficientes los clientes manifiestan que el 60% casi siempre dan soluciones eficientes y el 40 % a veces y siempre (figura 01), en cuanto a la propuesta de solución el 70% indicó que se refinó su crédito y el 30% descuento por pronto pago (figura 02), referente a las causas de la morosidad los clientes manifestaron que 60% su morosidad está relacionada con la disminución de los ingresos y el 40% por desempleo (figura 03); pero debemos tener muy en cuenta sobre los resultados referente al trato que ofrece el banco cuando realiza un cobranza morosa, el 80% de los clientes con garantía hipotecaria del BBVA, indicaron que el trato es regular y solo el 20% indicaron que el trato es Bueno (figura 07), en cuanto a la información que brinda el banco el 70% indicaron que el banco proporciona muy poca información y el 30% indicó que da información el banco (figura 08).

Referente a los dos casos presentados y analizados se tienen que el primer caso, el banco inició la demanda judicial el 12 de febrero del 2012 y al 29 de octubre del 2017, el Poder Judicial ha emitido la resolución 23, no culminando el proceso final del remate, de los cuales van 6 años en ejecución este proceso, quedando muchas piezas judiciales por supercar. Sin embargo en el Segundo caso se aprecia que la demanda se inició el año 2015 y con la emisión de la resolución 7 del 8 de febrero del 2017, se da por concluido dicho proceso judicial con una duración de ejecución del proceso de aproximado de tres años.

Referente al segundo objetivo específico sobre el análisis de los niveles de recuperación de créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca, teniendo en cuenta que un crédito Hipotecario, es una cantidad de dinero, llamado préstamo que se otorga a mediano o largo plazo para la adquisición, compra, ampliación, reparación remodelación o construcción de una vivienda. O puede ser también para la compra de sitios o lote de terreno, oficinas o locales comerciales, como también puede ser utilizado en fines generales, considerando las proyecciones los proyectos o actividades que el cliente que recibe el préstamo hipotecario que desee y pueda llevar a cabo.

El banco materia de estudio tiene políticas como también criterios institucionales de la gestión empírica de los créditos mediante la modalidad financiera de Créditos hipotecarios publicado en su página web, éstos suelen respaldar con la garantía de una vivienda, en unas condiciones pactadas con el banco, y plasmadas en un contrato, otorgando varios tipos de préstamo/crédito hipotecario, normalmente determinados por el tipo de cuotas (ya que son abiertas y pueden variar con el tiempo, si el cliente lo solicita, y la entidad bancaria lo aprueba). Los procedimientos que utiliza el BBVA, para el otorgamiento de los créditos hipotecarios, en la ciudad de Cajamarca, en cuanto al perfil del cliente: Solicitud de Crédito, información financiera del cliente, estudios del título, desembolso del préstamo según cronograma y finalmente recuperación del préstamo hipotecario según cronograma. Los tipos de préstamos son de tipo préstamo a personas naturales, para compra de un bien inmueble casa o terreno, hasta 20 años, son los que existe poca morosidad, por ejemplo un aproximado de cada 5 años un cliente es moroso. Los préstamos comerciales con garantía hipotecaria, hasta 10 años, para comercio, importación, exportación, en este rubro es donde existe mucha morosidad, debido a que el préstamo es utilizado en otros fines y en el fin para el cual recibieron el préstamo hipotecario.

Así tenemos que en el Año 2016, la institución bancaria colocó Préstamo Hipotecario a persona natural, por un monto máximo de S/1, 000,000, a través de 6 operaciones bancarias con hipotecas, con un promedio de S/ 167,000 nuevos soles cada préstamo, solo a un préstamo se aplicó el proceso de refinanciación por el monto de S/167,000 soles, cuyas causas fueron por fallecimiento del esposo, no se aplicó el proceso de remate a ningún préstamo colocado. En cuanto a las Colocaciones de préstamo comercial con garantía hipotecaria, se otorgó un monto de S/ 2, 500,000 nuevos soles, en un total de 8 operaciones con Garantía Hipotecaria, con un promedio de S/ 313,000 cada préstamo. De las cuales se aplicó una transacción judicial solo de un préstamo por S/280,000 soles, por causas fundamentadas como las ventas bajas y problemas de liquidez de la empresa. Del total de colocaciones en este año fue S/1,000.00 de préstamos personales más los 2, 500,000, se tuvo una cartera atrasada o morosa la suma de S/410,000, equivalente un 12% de morosidad.

En el año 2017 el banco colocó un importe de préstamo hipotecario a personas Naturales de S/ 1, 800,000, a través de 12 colocaciones hipotecarias, con un promedio de S/150,000 cada una. Solo se aplicó una refinanciación de S/80,000 soles, cuyas causas fueron por pérdida del empleo del deudor principal y una demanda judicial para ejecución de garantías hipotecarias de préstamo hipotecario persona natural por el monto de S/180,000. Las Colocaciones de Préstamos comerciales con garantía hipotecaria, se ejecutó por un monto total de S/ 3, 500,000, a través de 12 préstamos Comerciales con Garantía Hipotecaria, con un promedio de S/ 292,000 cada uno. Se aplica la figura de transacción judicial a un préstamo hipotecario por S/ 90,000 soles, cuyos fundamentos fueron por ventas bajas y problemas de liquidez de la empresa deudora y una demanda Judicial para ejecución de garantías hipotecarias de préstamo comercial con garantía hipotecaria por S/60 mil soles. Del total de S/ 1, 800,000 más los S/ 3, 500,000, solo se contó con una cartera atrasada o morosa de S/410,000, con un porcentaje de menos del 8%. De morosidad.

Cabe recalcar que la información en cuanto a ejecución de la recuperación de créditos en esta institución bancaria, para el proceso y fines de investigación es limitada, por existir cierto celo en dar información debido al temor de la filtración y utilización de la información por otras instituciones financieras y crediticias.

En cuanto al tercer objetivo específico sobre el detalle de los procesos de la ejecución de garantías Hipotecarias muy bien señaladas por el BCRP que son la presentación y admisión de la demanda; la orden de ejecución; la convocatoria a remate; el remate; la adjudicación y recuperación de crédito; y, el cobro de honorarios del estudio de abogados, influye sustancialmente en la recuperación de los créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca.

Al haber cumplido los Objetivos específicos se logró el objetivo general, puesto que se ha determinado claramente el proceso de ejecución de garantías Hipotecarias y la recuperación de los créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca, con ello se ha demostrado la hipótesis de trabajo y desde luego rechazándose la hipótesis nula.

CONCLUSIONES

1. Sobre el primer objetivo específico referente a la ejecución de garantía hipotecaria en el Perú, se encuentra normado por el Código Civil, aprobado con el Decreto Legislativo N° 295, específicamente desde los artículos N° 1099, hasta el artículo 1131; en lo que corresponde al proceso se detallan en los artículos del 720 al 748 del Código de Procedimientos civiles, según esta normativa se establece 6 etapas tales como la presentación y admisión de la demanda; la orden de ejecución; la convocatoria a remate, el remate, la adjudicación y recuperación de crédito y finalmente el cobro de honorarios del estudio de abogados. El banco materia de investigación ha implementado sus procesos teniendo en cuenta la normatividad antes citada, para el otorgamiento de los créditos hipotecarios en la ciudad de Cajamarca, presentando una solicitud de crédito, establece la Información financiera del cliente de forma cualitativa y cuantitativa, el Estudio del título (escritura pública) y el saneamiento legal del título en Registros Públicos, tasación, garantía, posteriormente el desembolso del préstamo según cronograma finalmente la recuperación del préstamo hipotecario.
2. En cuanto al segundo objetivo específico sobre el análisis de los niveles de recuperación de créditos en el Banco materia de investigación, la institución en el 2016, colocó préstamo Hipotecario a persona natural, por un monto de S/1, 000,000, de los cuales a un préstamo se aplicó el proceso de refinanciación por el monto de S/167,000, por causas de fallecimiento del esposo, en cuanto a las Colocaciones comerciales con garantía hipotecaria, se otorgó un monto de S/ 2, 500,000, de las cuales se aplicó una transacción judicial solo de un préstamo por S/ 280,000, por causas en las ventas bajas y problemas de liquidez de la empresa, en ambos casos existe una mora equivalente al 12% anual.

3. En el año 2017 el banco ha colocado un importe de préstamo hipotecario a personas Naturales de S/ 1, 800,000, se aplico una refinanciación de S/80,000 soles, cuyas causas fue por pérdida del empleo del deudor principal y una demanda judicial para ejecución de garantías hipotecarias de préstamo hipotecario persona natural por el monto de S/180,000. La Colocaciones de Préstamos comerciales con garantía hipotecaria, se ejecuto por un monto total de S/ 3, 500,000, se aplica la figura de transacción judicial a un préstamo hipotecario por S/ 90,000 soles, cuyos fundamentos fueron por ventas bajas y problemas de liquidez de la empresa deudora y una demanda Judicial para ejecución de garantías hipotecarias de préstamo comercial con garantía hipotecaria por S/60 mil soles, existiendo un porcentaje de menos del 8% de morosidad anual.

4. Como tercer objetivo específico en cuanto al detalle de los procesos de la ejecución de garantías Hipotecarias que influyen en la recuperación de los créditos en el Banco Continental materia de investigación, las etapas de la presentación y admisión de la demanda; la orden de ejecución; la convocatoria a remate, el remate, la adjudicación y recuperación de crédito y finalmente el cobro de honorarios del estudio de abogados. El banco materia de investigación a implementado sus procesos que influyen notablemente en la recuperación de los créditos del banco, los mismos que deben ser actualizados para un mayor rendimiento y eficiencia en la ejecución de los procesos del banco.

RECOMENDACIONES

1. En cuanto a la ejecución de garantías hipotecarias, en el sistema legal peruano, si bien el código civil establece los derechos de deudor y del acreedor y el Código de Procesal civil establece los procedimientos y pasos que se deben seguir en la ejecución de garantías hipotecarias por el incumplimiento de las deudas asumidos por los deudores, en especial que son las 6 etapas: La presentación y admisión de la demanda; la orden de ejecución; la convocatoria a remate, el remate, la adjudicación y recuperación de crédito y el cobro de honorarios del estudio de abogados. En cuanto a los préstamos a personas naturales y los préstamos comerciales el estado de morosidad fue del 12% en el año 2016 y del 8% en el año 2017, el banco debe utilizar la fuerza de ventas interna que a largo plazo sería mas beneficioso puesto que sus colaboradores conocen el procedimiento y hay vinculación directa con el banco; en tanto que utilizar estudios o empresas con cierto grado de especialidad en el tema, podría traer problemas a futuro por el pago inoportuno de los compromisos asumidos entre el banco y la empresa ejecutora de la garantía hipotecaria.
2. En cuanto al cumplimiento de las 6 etapas para la ejecución hipotecaria que establece el Código Civil y Código procesal civil, pues si bien lo señala el Banco Central de Reserva del Perú, en caso de demanda judicial y si existe algunos reclamos tendenciosos dura un aproximado de tres años, pero el primer caso analizado el banco lleva más de 5 años en proceso judicial y todavía no termina, vale la pena que al momento de hacer el seguimiento paso a paso el poder judicial observe sigilosamente los pasos establecido por el C.C. y el C.P.C, a efecto de no dilator mas los tiempos.
3. Que esta investigación sirva como base para el inicio de otras investigaciones sobre la ejecución de garantías hipotecarias en el Perú y en especial en la Region Cajamarca

BIBLIOGRAFÍA

1. BBVA. (2018). *Créditos hipotecarios; definición y tipos, consejos útiles y explicación de los créditos hipotecarios*. Obtenido de Créditos hipotecarios; definición y conceptos.: <https://www.bbva.es/general/finanzas-vistazo/hipotecas/credito-hipotecario/index.jsp>
2. BCRP. (2017:64). *Recuadro 3*. Lima: Banco Central de Reserva del Perú.
3. BCRP. (2017::7). *Reporte de Estabilidad Financiera*. Lima: Banco Central de Reserva del Perú.
4. BCRP. (2017:7). *Reporte de Estabilidad Financiera*. Lima.: Banco Central de Reserva del Perú.
5. BCRP. (2017:7). *Reporte de Estabilidad Financiera*. Lima: Banco Central de Reserva del Perú.
6. BCRP. (2017:7). *Reporte de Estabilidad Financiera*. Lima.: Banco Central de Reserva del Perú.
7. Busto Ponce, M. (2015:17). *La cláusula de garantía general hipotecaria a la luz de la Ley N° 20.555*. Santiago de Chile: Universidad de Chile, Departamento de Derecho Económico.
8. Bustos Ponce, M. (2015:117). *La Cláusula de garantía general hipotecaria a la luz de la Ley N°. 20.555*. Santiago de Chile: Universidad de Chile- Departamento de Derecho Económico.
9. Deza Sandoval, T. (2015:365). *Código Civil- Decreto Legislativo 295*. Lima - Perú: Ministerio de Justicia y Derechos humanos.
10. Fortea Gorbe, J. L. (2016:710). *La protección del deudor hipotecario frente a las cláusulas abusivas*. Alicante, España: Universidad de Alicante, Facultad de Derecho, Tesis doctoral.

11. Hidalgo Samaniego, V. A. (2015:85). *El crédito mediante un convenio de adhesión a un fideicomiso*. Quito-Ecuador: Universidad Andina Simón Bolívar, Programa de Maestría en Derecho, Mención en Derecho Financiero, Bursátil y de Seguros.
12. Lozano Gonzáles, L. (2015:84). *La ejecución de la Garantía Hipotecaria otorgada en créditos mercantiles*. Nueva León-España: Universidad Autónoma de Nueva León, Facultad de Derecho y criminología.
13. Moreno G. Paula m. & Valverde U., Betsy B. (s.f.).
14. Moreno Guipioc & Valverde Trilla. (2013). *Efectos de la prescripción adquisitiva de dominio frente a la garantía hipotecaria inscrita*. Trujillo-Perú: Universidad Nacional de Trujillo, Escuela Académico Profesional de Derecho.
15. Moreno Guipioc, V. T. (2013). *Efectos de la prescripción adquisitiva de dominio frente a la garantía hipotecaria inscrita*. Trujillo Perú: Universidad Nacional de Trujillo, Escuela Académica Profesional de Derecho.
16. Moreno, P. (s.f.).
17. Moreno, P., y Valverde, M. (2013:38).
18. Moreno, P., y Valverde, M. (2013:38). *Efectos de la prescripción adquisitiva de dominio frente a la garantía hipotecaria inscrita*. Trujillo, Perú: Universidad Nacional de Trujillo, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.
19. Moreno, P., Valverde, M. (s.f.).
20. Ñaupá P. Humberto, Mejía M. Elías, Novoa R. Elíana & Villagómez P. Alberto. (2014:92). *Metodología de la Investigación Cuantitativa-Cualitativa y Redacción de la Tesis*. Bogotá-Colombia: Ediciones de la U.
21. Ñaupás, Mejía, Novoa & Villagómez. (2014:164). *Metodología de la Investigación Cuantitativa-cualitativa y redacción de Tesis*. Bogotá, Colombia: Ediciones de la U.
22. Olivero., V. (Ibid).

23. Perú., B. C. (2017:7). *Reporte de Estabilidad Financiera*. Lima: Banco Central de Reserva del Perú.
24. Rodrieuz Monzón, I. (2013:133). *Conocimiento sobre ejecución judicial de garantía hipotecaria y su relación con el crédito financiero del microempresario de confeccion textil Tacna 2011*. Tacna-Perú: Universidad Nacional Jorge Basadre Grdthmann, Escuela de Posgrado, Maestría en Derecho Civil y Comercial.
25. Rodriguez Monzón, I. (s.f.).
26. Rodriguez Monzón, I. (s.f.).
27. Rojas S., R. (2010:84). *El proceso de la investigación cinentífica*.
28. Rojas S., R. (2010:86). *El proceso de la investigación científica*. México: Trillas.
29. Rojas S., R. (2010:86). *El Proceso de la Investigación Científica*. México: Trillas.
30. Rojas Soriano, R. (s.f.).
31. Rojas Soriano, R. (2010:84). *El Proceso de la investigación científica*. México: Trillas.
32. Rojas Soriano, R. (2010:84). *El proceso de la Investigaición científica*. Mexico: Trillas.
33. Rojas Soriano, R. (2010_84). *El proceso de la Investigación Científica*. México: Trillas.
34. Sofía Cruz de los Heros, I. M. (s.f.).
35. Sofía Cruz de los Heros, I. M. (2018). *El Fideicomiso en Garantía*. Piura-Perú: Universidad de Piura, Facultad de Derecho.
36. Soriano Pacheco Claudia M. & Palacios Ramos Fanny L. (2016). *Hipoteca inversa como un derecho real de garantías en favor de las personas*

mayores de 65 edad. Cusco, Perú: Universidad Andina del Cusco, Facultad de Derecho y Ciencia Política, Escuela Profesional de Derecho.

37. Vázquez Olivera, S. (Ibid).

38. Vázquez Olivera, S. (s.f.). *Definiciones de Derecho Civil.*

39. Vázquez Olivera, S. (Ibid.).

40. Vázquez, O. (s.f.). *Ibid.*

ANEXOS

Anexo N° 01.- Matriz de consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	VARIABLES
¿Cuál es la relación entre la Ejecución de garantías Hipotecarias y la recuperación de los créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017?	Determinar la relación entre la Ejecución de garantías Hipotecarias y la recuperación de los créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017	H1: Existe relación entre la Ejecución de garantías Hipotecarias y la recuperación de los créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017	Variable Independiente: Garantías Hipotecarias Variable Dependiente: Recuperación de créditos
¿Qué procesos de ejecución de garantías Hipotecarias se viene aplicando en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017?	Establecer los procesos de Ejecución de garantías Hipotecarias que se viene aplicando en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017?	H0: No existe relación entre la Ejecución de garantías Hipotecarias y la recuperación de los créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017	
¿Cuáles son los niveles de recuperacion de creditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017?	Analizar los niveles de recuperacion de creditos en el BancoContinental de la Provincia de Cajamarca-2017		
¿Qué factores de los procesos de la ejecución de garantías Hipotecarias influyen en la recuperación de los créditos en el Banco Continental de la Provincia de Cajamarca-2017?	Detallar los procesos de la ejecución de garantías Hipotecarias que influyen en la recuperación de los créditos en el BancoContinental de la Provincia de Cajamarca-2017		

Anexo N° 02.- Cuestionario



UNIVERSIDAD DE CHICLAYO BANCO CONTIN ENTEL

Señor cliente del Banco, el presente cuestionario se realiza con el objetivo de recopilar información de los clientes que presentan mora por más 31 días en sus créditos hipotecarios para determinar las principales causas de dicha mora

Mucho agradeceremos responda las preguntas de acuerdo a la experiencia con su crédito hipotecario y su relación con el Banco. La Información que proporcione tiene carácter confidencial y solo será utilizado con fines de investigación para mejorar el servicio al cliente. Marque con (X) la respuesta que considere correcta

1. ¿El Banco, le ha brindado soluciones eficientes cuando presenta dificultad para cancelar su crédito hipotecario?
a) Nunca..... b) A veces..... c) Casi siempre..... d) siempre.....
2. ¿Cuál de las siguientes alternativas que se detallan, ha recibido como propuesta cuando presenta mora en su crédito hipotecario?
a) Descuento de intereses..... b) Descuento por pronto pago.....
c) Refinanciación del crédito..... d) Cambio de fecha de pago.....
e) Prorroga..... f) No le han brindado alternativas.....
3. Diga las siguientes causas por la cual no ha cancelado su crédito?
a) Desempleo_____ b) Disminución de ingresos_____ c) Otras cuentas por pagar.....
4. ¿Cuál es la fecha más conveniente para el pago puntual de su crédito hipotecario?
a) Inicio del mes..... b) Mitad de mes..... c) Fin de mes.....
5. Ha cambiado de actividad económica desde que adquirió su crédito hipotecario?

- a) Si..... b) No.....
6. Sus ingresos han variado después de adquirir su crédito hipotecario?
- a) Han aumentado..... b) Han disminuido..... c) Son estables.....
7. Como ha sido el trato del Banco cuando le realizan las llamadas de cobro de su deuda hipotecaria?
- a) Excelente..... b) Bueno..... Regular..... c) Malo.....
8. Cuando recibió su crédito hipotecario en el Banco le brindaron información clara sobre las condiciones de pago?
- a) Si..... b) No.....
9. Que otras obligaciones tiene prioridad sobre su crédito hipotecario?
- a) Financieras..... b) Del hogar..... c) Judiciales.....

Gracias por su colaboración

Cajamarca, Agosto del 2018