

UNIVERSIDAD DE HUANUCO

ESCUELA DE POSGRADO

PROGRAMA ACADÉMICO DE LA MAESTRIA EN DERECHO Y
CIENCIAS POLITICAS, CON MENCIÓN EN DERECHO
PROCESAL



UDH
UNIVERSIDAD DE HUANUCO
<http://www.udh.edu.pe>

TESIS

“FACTORES ASOCIADOS AL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO
DE PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA A
ENTIDADES FINANCIERAS QUE CONCLUYERON EN
PROCESOS ÚNICOS DE EJECUCIÓN. TINGO MARÍA -
HUÁNUCO – 2016”

PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN
DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS, CON MENCIÓN EN
DERECHO PROCESAL

AUTOR: Vidal Chamorro, Mario Alejandro

ASESOR: Carbajal Veramendi, Millen Felo

HUÁNUCO – PERÚ

2020

TIPO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN:

- Tesis (X)
- Trabajo de Suficiencia Profesional ()
- Trabajo de Investigación ()
- Trabajo Académico ()

LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN: Desarrollo de estudios en derechos sustantivos y procesales en constitucional, civil, penal, laboral, tributario, administrativo y empresarial.

AÑO DE LA LÍNEA DE INVESTIGACIÓN (2018 - 2019)

CAMPO DE CONOCIMIENTO OCDE:

Área: Ciencias sociales

Sub área: Derecho

Disciplina: Derecho

DATOS DEL PROGRAMA:

Nombre del Grado/Título a recibir: Maestro en derecho y ciencias políticas, con mención en derecho procesal

Código del Programa: P19

Tipo de Financiamiento:

- Propio (X)
- UDH ()
- Fondos Concursables ()

DATOS DEL AUTOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 41137553

DATOS DEL ASESOR:

Documento Nacional de Identidad (DNI): 22506625

Grado/Título: Doctor en derecho

Código ORCID: 0000-0001-7468-5821

DATOS DE LOS JURADOS:

| N° | APELLIDOS Y NOMBRES | GRADO | DNI | Código ORCID |
|----|------------------------------------|---|----------|---------------------|
| 1 | Corcino Barrueta, Fernando Eduardo | Título universitario oficial de doctor dentro del programa oficial de doctorado en derecho penal y procesal | 22512274 | 0000-0001-7468-5821 |
| 2 | Mandujano Rubín, José Luis | Doctor en derecho | 41879368 | 0000-0001-5905-3965 |
| 3 | Martel Santiago, Alfredo | Magister en ciencias de la educación | 22474338 | 0000-0001-5129-5345 |



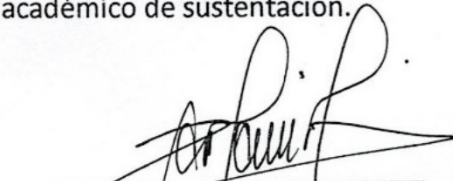
ACTA DE SUSTENTACIÓN DEL GRADO DE MAESTRO EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

En la ciudad de Huánuco, Auditorio de la Universidad de Huánuco, a los doce días del mes de marzo del año dos mil veinte, siendo las 17:00 horas, los Jurados, docentes en la Universidad de Huánuco, **Dr. Fernando CORCINO BARRUETA, Presidente, Dr. José Luis MANDUJANO RUBIN, Secretario, y Mg. Alfredo MARTEL SANTIAGO, Vocal**, respectivamente; nombrados mediante **Resolución N° 091-2020-D-EPG-UDH**, de fecha cinco de marzo del año dos mil veinte y el aspirante al Grado Académico de Maestro en Derecho Procesal, **Bach. Mario Alejandro VIDAL CHAMORRO**.

Luego de la instalación y verificación de los documentos correspondientes, el Presidente del jurado invitó al graduando a proceder la exposición y defensa de su tesis intitulada. "**FACTORES ASOCIADOS AL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE PRESTAMOS CON GARANTIA HIPOTECARIA A ENTIDADES FINANCIERAS QUE CONCLUYERON EN PROCESOS UNICOS DE EJECUCION. TINGO MARIA – HUANUCO - 2016**", para optar el Grado Académico de Maestro en Derecho y Ciencias Políticas con mención en **Derecho Procesal**.

Concluida la exposición, se procedió a la evaluación correspondiente, luego el Presidente del jurado comunicó el resultado, habiendo obtenido la nota **cuantitativa** de BUENO con la calificación **cuantitativa** de (en letras) QUINCE; al mismo tiempo recomendó a la Escuela de Post Grado, se le otorgue el grado académico de **Maestro en Derecho y Ciencias Políticas con mención en Derecho Procesal**, al graduando **Bach. Mario Alejandro VIDAL CHAMORRO**.

Se suscribe la presente Acta en tres originales y siendo las 18:40 horas, se da por concluido el acto académico de sustentación.



PRESIDENTE
Dr. Fernando CORCINO BARRUETA



SECRETARIO
Dr. José Luis MANDUJANO RUBIN



VOCAL
Mg. Alfredo MARTEL SANTIAGO

DEDICATORIA

A mi familia, por el apoyo permanente en este esfuerzo de desarrollo académico profesional.

Mario Alejandro Vidal Chamorro.

AGRADECIMIENTO

Al Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado - Huánuco, por el apoyo institucional en la realización del presente estudio.

A la Universidad de Huánuco, por la importante labor científica que desarrolla en la región.

Mario Alejandro Vidal Chamorro.

ÍNDICE

| | |
|--|------|
| DEDICATORIA | ii |
| AGRADECIMIENTO | iii |
| ÍNDICE..... | iv |
| ÍNDICE DE TABLAS | vii |
| ÍNDICE DE GRÁFICOS | ix |
| RESÚMEN | xi |
| ABSTRACT..... | xiii |
| INTRODUCCIÓN | xv |
| CAPÍTULO I..... | 14 |
| 1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA..... | 14 |
| 1.1 Descripción del Problema | 14 |
| 1.2 Formulación del Problema: | 16 |
| 1.2.1 Problema General: | 16 |
| 1.2.2 Problemas Específicos:..... | 17 |
| 1.3 Objetivo General:..... | 17 |
| 1.4 Objetivos Específicos:..... | 17 |
| 1.5 Trascendencia de la investigación/ Justificación | 17 |
| 1.6 Limitaciones de la investigación | 18 |
| 1.6.1 Justificación..... | 18 |
| 1.7 Viabilidad de la Investigación..... | 19 |
| 1.7.1 Importancia. | 19 |
| CAPÍTULO II..... | 20 |
| 2 MARCO TEÓRICO | 20 |
| 2.1 Antecedentes de la investigación | 20 |
| 2.1.1 Antecedentes Internacionales | 20 |
| 2.1.2 Antecedentes Nacionales:..... | 21 |

| | | |
|--------------------|---|----|
| 2.1.3 | Antecedentes Regionales: | 26 |
| 2.2 | Bases Teóricas: | 28 |
| 2.3 | Definiciones Conceptuales = Glosario | 49 |
| 2.4 | Sistema de Hipótesis: | 50 |
| 2.4.1 | Hipótesis Generales: | 50 |
| 2.4.2 | Hipótesis Específicas: | 50 |
| 2.5 | Sistema de Variables | 51 |
| 2.5.1 | Variable de estudio 1: | 51 |
| 2.5.2 | Variable de estudio 2: | 51 |
| 2.6 | Operacionalización de Variables: | 52 |
| CAPÍTULO III | | 53 |
| 3 | MARCO METODOLÓGICO | 53 |
| 3.1 | Tipo de investigación | 53 |
| 3.1.1 | Enfoque de investigación: | 54 |
| 3.1.2 | Alcance o Nivel | 54 |
| 3.1.3 | Diseño de la investigación: | 54 |
| 3.1.4 | Método de la investigación: | 54 |
| 3.2 | Población y Muestra | 54 |
| 3.2.1 | Muestra: | 55 |
| 3.3 | Técnicas e instrumento de recolección de datos | 56 |
| 3.4 | Técnicas para el procesamiento y análisis de la información | 56 |
| 3.4.1 | Recolección y organización de datos: | 56 |
| 3.4.2 | Interpretación de Datos y Resultados: | 57 |
| CAPÍTULO IV | | 58 |
| 4 | RESULTADOS | 58 |
| 4.1 | Descripción de la Realidad Observada | 58 |
| 4.2 | Conjunto de argumentos organizados (Datos) | 60 |

| | |
|---|----|
| CAPÍTULO V..... | 73 |
| 5 DISCUSIÓN..... | 73 |
| 5.1 ¿En qué consiste la solución del problema?..... | 73 |
| 5.2 Sustentación consistente y coherente de su propuesta..... | 79 |
| 5.3 Propuesta de nueva hipótesis..... | 81 |
| CONCLUSIONES | 84 |
| RECOMENDACIONES..... | 86 |
| REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS..... | 87 |
| ANEXOS..... | 95 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | | |
|------------|---|----|
| Tabla N° 1 | Muebles inmovilizados por incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras. Tingo María – Huánuco 2016..... | 60 |
| Tabla N° 2 | Procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria que realizaron audiencia conciliatoria extrajudicial. Tingo María – Huánuco 2016..... | 61 |
| Tabla N° 3 | Procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplir el pago de préstamos que cuentan con sentencia judicial. Tingo María – Huánuco 2016..... | 63 |
| Tabla N° 4 | Procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de préstamos según remate judicial. Tingo María – Huánuco 2016..... | 64 |
| Tabla N° 5 | Procesos Únicos de Ejecución de Garantías Hipotecarias según Adjudicación del inmueble a nuevo propietario. Tingo María – Huánuco 2016..... | 65 |
| Tabla N° 6 | Tipo de empleabilidad de prestatarios que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria. Tingo María – Huanuco 2016..... | 66 |
| Tabla N° 7 | Capacidad de pago de los Prestatarios que Incumplieron en el Pago de Préstamos con Garantía Hipotecaria a entidades financieras. Tingo María – Huanuco 2016 | 68 |
| Tabla N° 8 | Nivel de instrucción de prestatarios que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria. Tingo María – Huanuco 2016..... | 69 |
| Tabla N° 9 | Acceso del prestatario a información sobre las condiciones de pago del préstamo. Tingo María – Huánuco 2016 | 71 |

| | | |
|----------|--|----|
| Tabla N° | 10 Acceso del prestatario a información sobre las consecuencias judiciales en caso de incumplir en el pago del préstamo. Tingo María – Huánuco 2016..... | 72 |
| Tabla N° | 11 Incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria, según interés moratorio en entidades financieras. Tingo María – Huánuco 2016..... | 73 |
| Tabla N° | 12 Incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria, según monto de la deuda a entidades financieras. Tingo María – Huánuco 2016..... | 74 |
| Tabla N° | 13 Procesamiento Estadístico: Estadísticos de variables en estudio..... | 71 |

ÍNDICE DE GRÁFICOS

| | | |
|--------------|---|----|
| Gráfico N° 1 | Inmuebles inmovilizados por incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras. Tingo María – Huánuco 2016..... | 61 |
| Gráfico N° 2 | Procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria que realizaron audiencia conciliatoria extrajudicial. Tingo María – Huánuco 2016..... | 62 |
| Gráfico N° 3 | Procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de préstamos que cuentan con sentencia judicial. Tingo María – Huánuco 2016..... | 63 |
| Gráfico N° 4 | Procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de préstamos según remate judicial. Tingo María – Huánuco 2016..... | 64 |
| Gráfico N° 5 | Procesos únicos de ejecución de garantías hipotecarias según adjudicación del inmueble a nuevo propietario. Tingo María – Huanuco 2016..... | 65 |
| Gráfico N° 6 | Tipo de empleabilidad de prestatarios que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria. Tingo María – Huánuco 2016..... | 67 |
| Gráfico N° 7 | Capacidad de pago de los prestatarios que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras. Tingo..... | 68 |
| Gráfico N° 8 | Nivel de instrucción de prestatarios que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria. Tingo María – Huanuco 2016 | 70 |
| Gráfico N° 9 | Acceso del prestatario a información sobre las condiciones de pago del préstamo. Tingo María – Huánuco 2016 | 71 |

| | |
|---|----|
| Gráfico N° 10 Acceso del prestatario a información sobre las consecuencias judiciales en caso de incumplir en el pago del préstamo. Tingo María – Huánuco 2016..... | 72 |
| Gráfico N° 11 Incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria, según interés moratorio en entidades financieras. Tingo María – Huánuco 2016..... | 74 |
| Gráfico N° 12 Incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria, según monto de la deuda a entidades financieras. Tingo María – Huánuco 2016..... | 75 |

RESÚMEN

La investigación contextualiza, una problemática creciente en la ciudad de Tingo María – Huánuco referida al incumplimiento de pagos que conlleva a la judicialización de procesos de ejecución de garantías de préstamos con garantía hipotecaria a una entidad financiera. La muestra de estudio correspondió a 32 demandas presentadas al Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, en el año 2016, incidiendo en buscar una explicación objetiva, social y jurídica, respecto a los factores que determinaron el incumplimiento de préstamos por parte del deudor hipotecario y su correspondiente curso judicial.

El capítulo I corresponde al planteamiento del problema, señalando la formulación del mismo, los objetivos y su trascendencia. El capítulo II corresponde al marco teórico, incidiendo en conocimientos teóricos, epistemológicos, enfoques, teorías, modelos y fundamentos paradigmáticos correspondientes a la problemática descrita.

En el Capítulo III se señala el marco metodológico indicando el tipo de investigación, población, muestra; así mismo de las técnicas e instrumentos de recolección de datos, procesamiento y análisis de la información. En el Capítulo IV se señalan los resultados o hallazgos de la investigación; finalmente en el Capítulo V se precisa la discusión y contrastación de los resultados.

El estudio del fenómeno descrito, concluyó determinando de manera fehaciente, objetiva y pragmática, que los deudores hipotecarios al momento de suscribir la obligación patrimonial, no cuentan con un nivel de instrucción idóneo para poder interpretar y comprender los términos y cláusulas que lleva consigo la obligación; de igual forma se evidencia que existe una deficiente información por parte de los operarios financieros para con los deudores, referente a las consecuencias jurídicas y las posibilidades de pérdida del inmueble en caso de incumplimiento de pago.

Finalmente, el propósito del investigador al abordar este fenómeno jurídico, que pone en riesgo un derecho consagrado en nuestra Constitución Política, como es el derecho de propiedad, es que debido a alto índice de habitualidad de incumplimiento de pagos de los deudores en la ciudad de Tingo María, cuya fuente de información fue transmitida directamente por los encargados de otorgar los préstamos en las entidades financieras, nace la premisa de poder determinar de alguna manera un mayor control al momento de suscribir la obligación, estableciendo normas de estricto cumplimiento que exijan a las entidades financieras brindar una correcta información respecto al préstamo (intereses, mora, pérdida del bien entregado en garantía, remate judicial etc) e instaurando también, que el deudor debe contar como mínimo una adecuada asesoría jurídica al momento de suscribir la obligación.

Palabras Claves: Ejecución de garantía hipotecaria, entidades financieras, inmovilización del bien, demanda judicial, remate judicial.

El autor.

ABSTRACT

The investigation contextualizes, a growing problem in the city of Tingo María - Huánuco referred to the default of payments that leads to the judicialization of processes of execution of loan guarantees with mortgage guarantee to a financial entity. The study sample corresponded to 32 lawsuits submitted to the Civil Court and Justice Court of the Province of Leoncio Prado-Huánuco, in 2016, influencing an objective, social and legal explanation, regarding the factors that determined the breach of loans by the mortgage debtor and its corresponding judicial year. Chapter I corresponds to the approach of the problem, pointing out the formulation of the problem, the objectives and their significance. Chapter II corresponds to the theoretical framework, focusing on theoretical, epistemological knowledge, approaches, theories, models and paradigmatic foundations corresponding to the problem described.

In Chapter III the methodological framework is indicated indicating the type of research, population, sample; also of the techniques and instruments of data collection, processing and analysis of the information. Chapter IV indicates the results or findings of the investigation; Finally, in Chapter V the discussion and contrast of the results are required.

The study of the described phenomenon, concluded determining in a reliable, objective and pragmatic way, that the mortgage debtors at the time of signing the patrimonial obligation, do not have an appropriate level of instruction to be able to interpret and understand the terms and clauses that the obligation carries ; In the same way it is evident that there is a deficient information on the part of the financial operators towards the debtors, referring to the legal consequences and the possibilities of loss of the property in case of non-payment.

Finally, the purpose of the researcher in addressing this legal phenomenon is that due to the high rate of default of payments by debtors in the city of Tingo María, whose source of information was transmitted directly by those responsible for granting loans in the financial entities, is that the premise of

being able to determine in some way a greater control at the time of signing the obligation, establishing strict compliance rules that require financial entities to provide correct information regarding the loan (interest, default, loss of property) delivered in guarantee, judicial auction etc) and also establishing that the debtor must have at least adequate legal advice at the time of signing the obligation.

Keywords: Foreclosure execution, financial institutions, asset immobilization, lawsuit, judicial closing.

The author.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación focaliza el incumpliendo en el pago de préstamos asumidos con garantía hipotecaria en entidades financieras, la misma que originara un proceso único de ejecución de garantía hipotecaria poniendo en riesgo el bien inmobiliario y el derecho de propiedad del deudor, dicha problemática, describe los aspectos asociados a ello, teniendo como objetivo conocer los factores asociados al incumplimiento de la obligación, las características de los procesos únicos de ejecución de garantías y consecuentemente la descripción educacional y socio-económica de los deudores hipotecarios morosos.

Se planteó un estudio descriptivo, retrospectivo, transversal y cuantitativo. La población correspondió a 68 procesos únicos de ejecución de garantías por incumplir en el pago de préstamos asumidos con entidades financieras de la ciudad de Tingo María durante el periodo enero – diciembre 2016; obtenidos en la base de datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado - Huánuco, 2016.

La muestra correspondió a 32 procesos únicos, seleccionados a través del muestreo probabilístico, sobre cuyo resultado se realizó una selección aleatoria. Se empleó la técnica de revisión documental de la base de datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado- Huánuco, correspondiente a los procesos únicos de ejecución de garantías hipotecarias. Se aplicó como instrumento una ficha de registro. Así mismo de una entrevista para identificar aspectos socio - demográficos referidos a los factores asociados al incumplimiento en el pago, considerando como instrumento una guía de entrevista semi estructurada.

Suscribe.

El investigador.

CAPÍTULO I

1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción del Problema

El conjunto de Instituciones bancarias, financieras y empresas públicas - privadas son parte del sistema financiero y están autorizados para la captación de fondos monetarios de sus clientes y realizar inversiones con ellos.

Estas instituciones son las encargadas de dar movimiento al flujo monetario y son conocidas como intermediarios financieros o mercado financiero son bancos e instituciones financieras que poseen liquidez monetaria para efectuar préstamos y obtener rentabilidad mediante los intereses y el capital.

Entre los servicios que brindan están las operaciones de préstamo a largo plazo, donde se encuentran los préstamos con garantía hipotecaria, teniendo como concepto de la hipoteca como la afectación de un bien inmueble entregado en garantía del cumplimiento de una obligación.

En este contexto, los intervinientes en la relación jurídica crediticia son el prestamista o acreedor hipotecario (Bancos, Cooperativas, Cajas Municipales de Ahorro y Crédito, etc.) y al prestatario o deudor hipotecario, quien solicita el dinero comprometiéndose a restituirlo según el contrato voluntario suscrito entre las partes.

Luego de materializado el contrato de préstamo monetario, entre los sujetos intervinientes, se produce un “hecho jurídico”; entendido como todo fenómeno de la naturaleza que genera consecuencias jurídicas habitual dentro del desarrollo financiero del país.

El hecho jurídico observado en la investigación, corresponde al incumplimiento en los pagos por parte del deudor, generando en consecuencia, que el acreedor proceda a ejercer su derecho de acción y ejecutar la garantía hipotecaria efectiva a su favor, con la finalidad de recuperar su capital, intereses y demás beneficios judiciales luego de obtenida la sentencia judicial. Cabe precisar que ésta conducta habitual de incumplimiento de pagos por préstamos, es una problemática común dentro del país, manifestándose por la incapacidad de pago del deudor por diferentes aspectos que vamos a estudiar.

En la región Huánuco podemos identificar que existen personas naturales que por las necesidades propias de su ocupación o situación precaria económica, acceden a un préstamo de esta naturaleza. Por lo general una vez concedido el préstamo, pasarán a llamarse prestatarios (deudor hipotecario que suscribe la obligación); no cuentan con la educación ni la instrucción apropiada al momento de asumir dicho compromiso financiero – legal; carecen de la asesoría legal ideal para conocer en detalle los términos y cláusulas especiales que emanan del contrato, y por ende desconocen las consecuencias jurídicas que desencadena el retraso en los pagos.

En la ciudad de Tingo María, el incumplimiento de compromisos de pago registra morosidad que alcanza el 60%, cuya información fue obtenida mediante la base de datos de las diferentes entidades Financieras de la Provincia de Leoncio Prado, tales como: Caja Huancayo, Cooperativa de Ahorro y Crédito Tocache, Caja Arequipa, Caja Piura y Caja Maynas. Entre las causas asociadas a dicha problemática podemos señalar criterios de multifactorialidad, entre ellos el nivel de instrucción bajo de las personas que acceden a un préstamo bancario, (primaria, secundaria e incluso iletrados), y que con el préstamo buscan un alivio económico que les ayude a salir de alguna necesidad apremiante, para ellos el deudor no toma las medidas preventivas necesarias al momento de la emisión de la obligación, como

por ejemplo, contar con la asesoría legal adecuada o la información detallada del contenido exacto de los términos y cláusulas del contrato de préstamo con garantía hipotecaria. La falta de conciencia sobre las consecuencias financieras y jurídicas, hace que los intereses moratorios, compensatorios y demás costos administrativos por demora en el pago, hagan inviable el cumplimiento de pago por parte del deudor hipotecario y consecuente a ello, se ponga el riesgo el derecho de propiedad del deudor mediante el remate y judicial.

Este alto índice estadístico de incumplir el pago de préstamos se produce en las entidades Bancarias estatales, tanto como en Cooperativas y Cajas Municipales de Ahorro y Crédito, según señalan las Instituciones de Crédito de la ciudad de Tingo María. Por su parte el Juzgado de Paz Letrado y el Juzgado Civil de la Provincia de Leoncio Prado, observa que en el año 2016, se tramitaron sesenta y seis demandas de Ejecución de Garantía Hipotecaria, de los cuales veintiuno finalizaron en remate y adjudicación judicial del inmueble o terreno del deudor.

1.2 Formulación del Problema:

En torno a la problemática expuesta formulamos las siguientes interrogantes.

1.2.1 Problema General:

¿Cuáles son los factores asociados al incumplimiento del pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras que concluyen en procesos únicos de ejecución en la ciudad de Tingo María – Huánuco – 2016?

1.2.2 Problemas Específicos:

1. ¿Qué características socio económicas registran los deudores hipotecarios que incumplen con el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras?
2. ¿Cuál es el curso jurídico de los procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de préstamos a entidades financieras?

1.3 Objetivo General:

Establecer los factores asociados al incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria que concluyen en procesos únicos de ejecución en la ciudad de Tingo María – Huánuco – 2016.

1.4 Objetivos Específicos:

1. Identificar las características socio económicas de los deudores hipotecarios que incumplen en el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras.
2. Determinar el curso jurídico de los procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de préstamos a entidades financieras.

1.5 Trascendencia de la investigación/ Justificación

Trascendencia: Se aborda un problema jurídico - social que confronta la pérdida del derecho de propiedad, el derecho a acceder a la libre actividad económica/ financiera de toda persona y el hecho mismo de la implicancia jurídica ante el incumplimiento en las obligaciones asumidas por los deudores respecto al pago de préstamos otorgados por las entidades financieras; que adoptan la particularidad de poner un bien inmueble de su propiedad en condición de garantía hipotecaria. Dicha

situación expresa un problema socio económico por cuanto de acuerdo al sistema jurídico legal incumplir puede dar lugar a procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria, poniendo en riesgo el derecho del propietario sobre dicho bien, sobre este punto, debemos acotar que la doctrina señala que existen otros dos derechos reales de garantía, como es la Anticresis y la Garantía Mobiliaria, los mismos que se encuentran en el Título I, Capítulo Primero del libro de derechos reales.

Ciertamente corresponde a las entidades públicas que regulan y/o supervisan el trabajo de las entidades financieras (Banco central de Reserva; Superintendencia del Mercado de Valores y Superintendencia de Banca, Seguros y Administración;); guardar el equilibrio entre la oferta de y criterios básicos de evaluación de la capacidad de pago del solicitante, en tanto la condicionalidad de la garantía hipotecaria, expresa un nivel de riesgo en el que el solicitante del préstamo, a veces sin capacidad de pago formal, pone en riesgo el bien hipotecado y/o termina perdiéndolo.

1.6 Limitaciones de la investigación

El estudio identificó como limitaciones aspectos referidos a la confiabilidad de la información referida por los deudores hipotecarios consignada en las fuentes secundarias consultadas (Base de datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco). En tanto el investigador no fue parte del proceso de construcción de la fuente, se otorgó el criterio de veracidad a la información consignada.

1.6.1 Justificación.

El estudio planteó ahondar en los factores asociados al incumplimiento en el pago, valorando que existen denominadores comunes que deben ser objeto de mayor observación en materia de regulación y control a

las entidades financieras que otorgan créditos a sola firma sin valorar los riesgos de incumplimiento en el pago amparándose en el bien hipotecario.

1.7 Viabilidad de la Investigación

El estudio contó con la facilidad de acceso al lugar contextual en donde se desarrolló el estudio (Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado - Huánuco), así mismo al acceso a la recopilación de datos por cuanto el ámbito de investigación correspondió al espacio laboral del investigador. Se dispuso de los recursos económicos, logísticos y humanos para la realización del mismo.

1.7.1 Importancia.

El estudio da respuesta a un problema de alcance jurídico que pone en riesgo el derecho del propietario a preservar para sí el bien objeto de garantía hipotecaria.

Los hallazgos derivados de ella permitirán tener una información más precisa en el análisis de la problemática expuesta, valorando las consecuencias jurídicas, sociales y económicas de los procesos únicos de ejecución de garantías hipotecarias.

El trabajo goza de relevancia social en la ciudad de Tingo María – Huánuco porque permite identificar las particularidades del contexto socio jurídico que lleva a los ciudadanos a requerir de un préstamo con garantía hipotecaria ante entidades financieras, así como las consecuencias jurídicas en caso de incumplimiento en el compromiso de pago que puede poner en riesgo el derecho de propiedad del bien hipotecario.

CAPÍTULO II

2 MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1 Antecedentes Internacionales

“Garantías, un requisito para el otorgamiento de un crédito”. VELASCO DE LA GARZA, Jorge (2001), En México, Universidad Nacional de México – UNAM, Tesis para optar el grado de Maestro en Derecho con Mención en Derecho Financiero y Bancario. El investigador identifica que los costos de los créditos entorpecen las negociaciones entre Banco y Cliente, en donde el Banco no es una casa de beneficencia sino que busca obtener rentabilidad en cada cliente. Identifica 2 tipos de garantías: Personales y reales. En la primera el garante, extiende un compromiso solidario frente al acreedor del deudor principal, de pagar una deuda o cumplir determinada obligación, y descansa en la reconocida solvencia económica y moral que pueda tener este.

Las garantías reales descansan en la solvencia económica, recaen en bienes y derechos específicos y determinados que serán comprometidos por un tercero o por el propio deudor a quien se le distingue como garante, para el caso del incumplimiento de pago o de alguna obligación asumida por el deudor principal frente a su acreedor. Los bienes y derechos gran existen y deben ser descriptibles, determinados e individualizados.

El estudio concluyó en que no existe ningún tipo de garantía que sustituya un buen análisis de crédito donde se contemple como fuente primaria de pago el flujo de caja. Considera además que la correcta valuación de las garantías y de su valor de liquidación ayudara a reducir el riesgo de incumplimiento por parte del acreditado.

El monitoreo de los bienes otorgados como garantía es fundamental para cuidar el estado físico, mantenimiento, comportamiento de los valores en el mercado. Las garantías son una herramienta de negociación para llegar a un arreglo con los acreditados. Los bancos deberán de solicitar garantías en una forma medida y solamente cuando la empresa que está analizando lo requiera de acuerdo al estudio de crédito realizado.

Considera además que los costos de los avalúos deberán tener un valor simbólico respecto al costo del peritaje, los bancos no deben de tomar ventaja y cobrar los servicios en forma independiente, sino valorar la relación integral de negocios con los clientes. Finalmente, estima que los créditos sin garantía deberían tener un precio mayor debido al riesgo.

Comentario.

El referido estudio señala, una necesidad legal de establecer un equilibrio financiero, que permita a las entidades financieras disfrutar de una anhelada rentabilidad económica y así mismo los prestatarios deben acceder a préstamos donde el valor de riesgo financiero no represente una amenaza que ponga en riesgo la pérdida de la propiedad del bien inmueble objeto de garantías

2.1.2 Antecedentes Nacionales:

“Dificultad para la recuperación de Garantías Hipotecarias en el Perú”. SALCEDO PÉREZ, Tania, (2015), Chiclayo, Universidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Tesis para optar el grado de Magister en Derecho con Mención en Derecho Civil. La investigadora refiere que las dificultades para la recuperación de garantías hipotecarias en el Perú, se ve afectada por empirismos normativos y discrepancias teóricas, las mismas que están relacionadas y se explican por el hecho de que no se conocía algún planteamiento teórico,

especialmente algún concepto básico; para mejorar alguna de las normas del Código Civil y Código Procesal Civil; o porque no se tuvo en cuenta la legislación comparada existente como referencia de experiencia exitosa.

Señala que la recuperación de garantías hipotecarias presenta un conjunto de dificultades que no se solucionan fácilmente con las reglas actuales del Código Procesal Civil por lo que se debe recurrir a la aplicación de criterios objetivos por parte de los jueces que resuelven estos casos, dirigidos a evitar que los derechos del acreedor sean burlados, otorgando el derecho a la defensa y debido proceso del ejecutado. Se requiere entonces de normas que tengan como finalidad hacer más ágil y rápido el proceso de ejecución de hipoteca.

Comentario.

Dicho estudio señala que a través del proceso judicial se presentan diferentes aspectos que dificultan la restitución del préstamo en favor del acreedor hipotecario, siendo una de ellas, el incumplimiento de los plazos procesales, por cuanto, los operadores de justicia, basados en la carga procesal incumplen objetivamente los plazos establecidos por la norma adjetiva, perjudicando con ello los intereses del acreedor hipotecario, sugiriendo que las normas procesales sean de estricto cumplimiento y que estén siempre dinámicamente sujeto de mejoras.

- “Causa de Morosidad de los Clientes PYMES, Caja de Ahorro y Crédito Tacna 2014 y 2015” AMÉZQUITA CERVANTES, Bryan (2016). Arequipa, Universidad Nacional San Agustín, Tesis para optar el grado de Bachiller en Derecho. Concluyendo el investigador que la morosidad en el sistema financiero peruano ha sufrido un constante crecimiento en los últimos años, cerca del 27% de las

familias en el Perú tienen un sobreendeudamiento que afecta al sistema financiero.

- “Análisis de morosidad de la cartera de empresas financieras peruanas para los créditos de consumo” HURTADO OLIVA, Katherine. (2015) Lima, Universidad San Martín de Porras. Tesis para optar el grado de Bachiller en Administración. Con el propósito de vincular estimar el modelo Vector Autorregresivo (VAR) con la morosidad del crédito de consumo, así mismo evaluar el impacto de las variables y su contribución a la desviación típica del error.

Comentario.

El estudio concluyó en que la morosidad y la tasa de interés muestran una tendencia creciente desde el 2011 en adelante, por ello existe una tendencia que tiene un comportamiento creciente en el sistema financiero peruano: la elevada morosidad y en cuestión las falencias de las entidades financieras en la valoración del nivel de riesgo antes de otorgar el préstamo hipotecario, poniendo en riesgo la propiedad del bien objeto de hipoteca.

- “Análisis del índice de morosidad de la cartera de clientes y su incidencia en la rentabilidad de la Caja Piura – agencia Huamachuco, periodo 2006 -2010”. GÓMEZ VALDERRAMA, Irma (2010) Ayacucho, Universidad San Cristóbal de Huamanga. Tesis para optar el grado de Bachiller en Economía. El investigador trata de determinar la forma en que la morosidad registrada ha incidido en la rentabilidad.

El estudio concluyó en que en la cartera de colocaciones de préstamos se han incrementado al 513%, en tanto que la morosidad se ha incrementado en 2,8%, durante el periodo observado representando una mora muy elevada y obteniendo una rentabilidad negativa en el año 2010.

Comentario.

La investigadora señala que la rentabilidad depende del nivel de morosidad, por ello hay que limitar el crecimiento de la morosidad minimizando el riesgo crediticio, para evitar la pérdida del bien dado en garantía de cumplimiento de la obligación. La investigadora que esto es la principal dificultad de los sistemas financieros.

- “Administración del riesgo crediticio y su influencia en la morosidad de Financiera Edyficar. Oficina Especial El Tambo” TICSE QUISPE, Pilar (2017) Junín, Universidad Nacional del Centro. Tesis para optar el grado de Magister con mención en Administración Financiera.

Comentario.

El Investigador manifestó que la gestión eficaz del riesgo crediticio, reduce las consecuencias de la exposición al riesgo. El estudio concluyó en que la morosidad se reduce si se administra efectivamente los riesgos crediticios por lo que es necesario mejorar la administración del riesgo crediticio.

- “Administración de riesgo crediticio y la morosidad en la Cooperativa de Ahorro y Crédito Huancavelica Ltda. 585, periodo 2013”. QUISPE GALA, Melisa (2013) Huancavelica, Universidad Privada Los Ángeles de Chimbote – Sede Huancavelica. Tesis para optar el grado de Bachiller en Administración.

Comentario.

El estudio concluyó en que la administración del riesgo crediticio se relaciona con la morosidad y es necesario tomar conciencia sobre el valor de no sobreendeudarse, por cuanto conlleva el riesgo de no cumplir con la obligación y la pérdida del bien otorgado en garantía.

- “Administración de riesgo crediticio y morosidad de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santo Domingo de Guzmán, Agencia Puerto

Maldonado, periodo 2016". ARIAS DÍAZ, Paolo (2017), Puerto Maldonado, Universidad Privada José Carlos Mariategui, Tesis para optar el grado de Bachiller en Economía.

Comentario.

El Investigador identificó que este se relaciona con la morosidad. El estudio concluyó en que la administración del riesgo crediticio sí se relaciona significativamente con la morosidad.

- "Conocimiento sobre ejecución judicial de Garantía Hipotecaria y su relación con el crédito financiero del microempresario de confección Textil" RODRIGUEZ MONZÓN, Isabel (2013). Tacna, Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann, Tesis para optar el grado de Bachiller en Derecho.

Comentario.

El estudio identificó que el 77% de los microempresarios tienen bajo nivel de conocimiento sobre la ejecución judicial de garantía hipotecaria, 55% tienen conocimiento parcial sobre las facultades que tiene para obtener créditos financieros, el 55% obtuvieron créditos tipo microempresa, el 73% conocen que la garantía hipotecaria siempre se realizan sobre bienes inmuebles y el 55% obtuvieron créditos en entidades financieras.

- "Calidad de Sentencias de Primera y segunda instancia sobre ejecución de Garantía - Piura" RÁMIREZ ENCALADA, Jhonatan Jeiler (2016) Piura, Universidad Nacional de Piura, Tesis para optar el grado de Bachiller en Derecho.

Comentario.

El investigador concluye en que la calidad de las sentencias de primera instancia y segunda instancia sobre ejecución de garantías de los expedientes revisados fue de rango muy alta y mediana.

- Consecuencias del Contrato de Garantía Hipotecaria en los procesos de Ejecución en el Primer Juzgado Civil del distrito de Tarapoto". TEJADA ACOSTA, José (2015) Tarapoto, Universidad Nacional de San Martín. Tesis para optar el grado de Bachiller en Derecho.

Comentario.

El estudio concluyó en que existe un ejercicio abusivo de derecho como acreedor por parte de las entidades financieras, que en busca de proteger su patrimonio cometen y estipulan cláusulas abusivas que van a restringir derechos de los deudores.

2.1.3 Antecedentes Regionales:

“La incidencia del proceso de ejecución de garantía hipotecaria y su ejecución por el incumplimiento de los créditos financieros otorgados a las MYPES. Segundo Juzgado Civil del distrito de Huánuco” PINTO SANTANA, Johanna (2018). Huánuco, Universidad Privada de Huánuco. Tesis para optar el grado de Bachiller en Derecho.

Comentario.

El estudio concluyó en que la escasa información al cliente que solicita un préstamo es un factor asociado a la ocurrencia de proceso de ejecución de garantía hipotecaria.

- “Factores de morosidad y su influencia en el pago del impuesto predial del Centro Poblado de Llicua - Distrito Amarilis - Huánuco-2016”. (2016), FRETTEL RÁMIREZ, Liliana (2016), Huánuco, Universidad

Privada de Huánuco. Tesis para optar el grado de Magister con Mención en Gestión Pública.

El estudio concluyó en que la falta de comunicación, información, fiscalización y los bajos recursos económicos que perciben los contribuyentes, hacen que evadan sus obligaciones como ciudadanos contribuye a disminuir la recaudación limitada del financiamiento y el desarrollo de la localidad. Se determinó que estos factores influyen en el pago del impuesto predial. El factor económico influye en la morosidad. Como factor actitudinal: 63% considera que es justificable no pagar los impuestos prediales, debido al manejo corrupto de los fondos. En el aspecto institucional, 82% de contribuyentes desconoce las campañas informativas, educativas y culturales de la institución, siente que no son tratados adecuadamente por el personal de la institución y entonces se encuentre en la lista de morosos del pago del impuesto predial.

Comentario.

La investigadora identifica aspectos socio económico y cultural que adoptan importancia relevante vinculante al problema de elevada morosidad en el cumplimiento de obligaciones económicas. Se desprende en consecuencia, que aplicado al sistema financiero expresa el contexto en el que el equilibrio cliente – banco debe valorar principios de justicia en una adecuada administración de los procesos financieros.

2.2 Bases Teóricas:

Procesos Únicos de Ejecución de Garantía Hipotecaria

Evolución.

Según la doctrina de Alexander Rioja Bermúdez, en libro Derecho Procesal Civil, la regulación específica y general de ejecución judicial de garantías reales como entidad jurídica, fue estimada a través del Código Procesal Civil (CPC) de 1993, en tanto antes de ello (CPC 1912) nuestro ordenamiento no contó con una regulación específica y general de ejecución judicial de garantías reales y en donde el acreedor hipotecario o prendario estaba sujeto al régimen general del juicio ejecutivo, con la única particularidad de que el embargo debía recaer sobre los bienes hipotecados o prendados.

Ciertamente, hasta antes del año 1993 habían existido toda una variedad de procedimientos de ejecución de garantías reales: judiciales y extrajudiciales, en su mayoría previstos para determinada categoría de acreedores y para la banca estatal.

En 1981 se judicializaron los procedimientos especiales a favor de la banca estatal (Banco Hipotecario del Perú y Banca Estatal de Fomento) enfatizando en la obligación económica y su monto. En 1991 se estableció un procedimiento especial para la ejecución de garantías a favor de las entidades bancarias y financieras, requiriéndose entonces de un documento que aparejara ejecución que (obviamente) representara la obligación.

La ejecución extrajudicial de la hipoteca estuvo reservada para aquellas que respaldaban los préstamos a largo plazo, primero para los bancos hipotecarios y luego exclusivamente para el Banco Hipotecario del Perú hasta el año 1981 en se produce un giro de tuerca en relación a toda la banca estatal de fomento y del Banco Hipotecario del Perú, ya que los procedimientos de ejecución extrajudicial bienes transformados en

judiciales especiales, previstos en cada una de las leyes de cada uno de los bancos, debían precisar la forma que tenían que asumir los contratos de préstamo así como los requisitos para acceder a la ejecución judicial.

Los documentos requeridos para iniciar la ejecución de las garantías eran, por ley, considerados documentos públicos (equiparados a los notariales) y que aparejaban ejecución. En 1991 por Decreto Legislativo 637 se establece otro procedimiento especial de ejecución de las garantías, aplicable a todas las entidades bancarias y financieras (ya considerada banca múltiple). En la ley se precisan los documentos requeridos para iniciar la ejecución, en particular los atinentes a la obligación a satisfacerse a través del procedimiento de ejecución. En el CPC del año 1993 se suprimieron todos los procedimientos especiales de ejecución (extrajudiciales supérstites y judiciales), introduciendo un proceso especial de ejecución de garantías.

El CPC de 1993 suprime entonces todos los procedimientos especiales de ejecución de garantías reales, consagrando un proceso general, esto es, previsto para todos acreedores así garantizados y, especial, en cuanto difería del procedimiento general (el proceso ejecutivo). Sin embargo, entre los requisitos para iniciar la ejecución de garantías omite toda referencia a la necesidad de un título ejecutivo (que sí estaba previsto en todas las leyes especiales) y de los requisitos del “estado de cuenta de saldo deudor” (que sí se preveía en las leyes especiales).

Se puede entonces inferir que las imprecisiones del CPC de 1993 están relacionadas con la ineficiencia de la ejecución de garantías porque si no se tiene la certeza de cuál es la obligación a satisfacer y su monto, es inevitable que el deudor ejecutado promueva controversias que prolongan la duración del proceso y la satisfacción del ejecutante.

Desde esa perspectiva, todos los que postulan la generalización de la ejecución extrajudicial de las garantías reales, lo hacen pensando en los

impactos económicos del incumplimiento crediticio, pero no respecto de cualquier crédito, sino únicamente el del sector bancario y financiero.

En Tingo María, provincia de Leoncio Prado, departamento de Huánuco; incumplir con el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras, tiene que ver con el desorden financiero de los deudores, el desconocimiento de los términos del contrato al suscribir la relación jurídica, la desinformación del prestatario respecto a las consecuencias jurídicas del contrato de préstamo en caso de incumplimiento de los pagos y/o también la falta de educación del prestatario; que muchas veces es una persona iletrada que busca satisfacer una necesidad económica imprevista sin medir las consecuencias.

De acuerdo al marco jurídico legal en caso de no cumplir con el pago de los préstamos con garantía hipotecaria, el acreedor, opta por hacer valer los términos del contrato, aplicando el interés moratorio y posteriormente la vía judicial interponiendo una demanda de ejecución de garantía hipotecaria ante el Juzgado de Paz Letrado o Juzgado Civil de turno, la misma que se tramita vía Proceso Único de Ejecución – Artículo 688° del Código Civil modificado por el Artículo Único del Decreto legislativo N° 1069 del 28-06-2008-, cuyo plazo es de la siguiente manera:

Interpuesta la demanda, el demandado tendrá tres días para absolverla, después de contestada o declarado rebelde, se tendrán diez días para la realización de la Audiencia Única y posteriormente cinco días para expedir sentencia de primera instancia, la misma que si se declara fundada en favor del demandante (acreedor) y luego consentida la sentencia, se dispondrá la ejecución forzada del bien afectado en garantía hipotecaria, la misma que se realiza de dos formas: mediante el remate y la adjudicación judicial al nuevo propietario.

Conceptualización de los Procesos Únicos de Ejecución de Garantía Hipotecaria.

Hacen referencia a una acción del titular del derecho real de garantía para hacer efectiva la venta del bien por incumplir con la obligación financiera, ejecutando la garantía y el saldo deudor.

Se ejecuta toda clase de garantías reales, el ejecutante acude a los órganos jurisdiccionales solicitando tutela jurídica efectiva para que el ejecutado cumpla con las obligaciones. En caso de incumplir la ley contempla que se proceda a rematar los bienes dados en garantía hipotecaria.

En consecuencia, la ejecución de garantías, se entiende como el conjunto de actos jurídicos procesales encaminados a la realización del bien objeto de garantía debido al incumplimiento de la obligación garantizada. Es una modalidad del proceso de ejecución, vinculado a los derechos reales de garantía, que conlleva a la venta judicial y es eminentemente formal y expeditivo.

Garantía Hipotecaria: Sobre la naturaleza del proceso de ejecución de garantías hipotecarias, la doctrina señala como criterios:

a) Proceso Monitorio.

Tenía por finalidad ejecutar la orden del Juez de pagar u oponerse a un determinado plazo.

Si el demandado no ejecuta o no se opone en el término fijado, la orden del juez adquiere el valor de una sentencia pasada en cosa juzgada; pero si el demandado se opone a la intimación pierde todo su valor y el procedimiento monitorio cede el puesto al procedimiento ordinario.

b) Proceso Ejecutivo.

Es entendido como un proceso de ejecución y no de cognición para evitar las dilaciones de un proceso de conocimiento, dispendioso.

La estructura ante la falta de pago, el acreedor lo exhibe ante el Juez, el mismo que cita al deudor, ordena que el deudor cumpla dentro del término de ley. Por su parte, el deudor puede contradecir dentro del plazo, un número determinado de excepciones y defensas que debe resultar del mismo título; de ahí que la cognición que se deriva de la oposición deviene en sumaria.

Modalidad del Proceso de Ejecución:

Los procesos de ejecución son tres:

- Proceso ejecutivo
- Proceso de ejecución de resoluciones judiciales u otros títulos
- Proceso de ejecución de garantías.

El CPC unifica en un solo proceso la ejecución de todas las garantías reales y de simplificar su trámite.

Objeto del Proceso:

Si persistiera el no pago de la deuda, el proceso llega al remate del bien dado en garantía. Las causas determinantes para la existencia de estos procedimientos son:

- a. Una causa histórica, (posibilidad de sumisión del deudor a la ejecución, con una cognición muy restringida por parte del órgano jurisdiccional.
- b. La conceptualización de que los procesos del Derecho común no eran los más adecuados.

- c. La conveniencia de fomentar el crédito territorial.

Procedencia:

De conformidad con el artículo 720 inciso 1) del Código Procesal Civil, modificado por el Decreto Legislativo N° 1069, procede la ejecución de garantías reales, siempre que su constitución cumpla con las formalidades que la ley prescribe y la obligación garantizada se encuentre contenida en el mismo documento o en cualquier otro título ejecutivo.

Existen mandatos de ejecución que ordenan el pago del monto total liquidado en el estado de cuenta del saldo deudor, considerando también intereses legales (Artículo 1219 del Código Civil sobre capitalización de intereses).

Demanda:

Procedimiento a través del cual el ejecutado busca la ejecución del crédito, su fraccionamiento exige el cumplimiento de los requisitos generales (artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil), para lo cual debe considerarse que el ejecutante anexará a su demanda el documento que contiene la garantía y el estado de cuenta del saldo deudor.

El estado de cuenta del saldo deudor, es otro documento que contiene una operación donde se establece la situación del deudor respecto de las obligaciones contraídas, especificando: monto de intereses, gastos ocasionados, monto que ha devengado la liquidación por cláusula penal, entre otros. El objeto del saldo deudor está referido a la cantidad que el ejecutado debe pagar, en caso de prosperar la acción, para evitar el remate del bien dado en garantía.

Respecto al bien inmueble, debe presentarse: tasación comercial actualizada del bien, el certificado de gravamen, expedido por Registros Públicos.

Finalmente, la resolución que declara inadmisibile o improcedente la demanda puede ser apelable con efecto suspensivo y solo se notificará al ejecutado cuando quede consentida o ejecutoriada.

Mandato de Ejecución:

El juez responde a la demanda rechazándola o admitiéndola a trámite. 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. Por consiguiente, el ejecutado en esta modalidad de proceso de ejecución puede asumir las alternativas siguientes:

- a. Cumplir el mandato de ejecución dentro del término previsto, lo que se expresa en el cumplimiento de la obligación derivada del título de ejecución.
- b. Proponer contradicción al mandato de ejecución, (plazo de tres días desde su notificación).

El mandato ejecutivo debe notificarse al deudor, al garante y al poseedor del bien en caso de ser personas distintas al deudor; a fin de garantizar el adecuado proceso. Si el ejecutante omite demandarlo o mencionarlos en la demanda, el Juez debe integrar la relación procesal al garante y al poseedor del bien para que puedan hacer valer sus derechos conforme a los artículos 95 ó 101 del CPC.

Contradicción:

El ejecutado, durante el plazo de pago, puede contradecir con arreglo a las disposiciones generales. La contradicción del mandato ejecutivo sólo podrá fundarse según la naturaleza del título en nulidad formal o falsedad del título; o, cuando siendo éste un título valor emitido en forma incompleta, hubiere sido completado en forma contraria a los acuerdos adoptados, debiendo en este caso observarse la ley de la materia. La nulidad formal está referida a la inobservancia de los requisitos formales

del título, que es distinta a la nulidad sustancial referida a los vicios de voluntad, en cuyo caso debe ser rechazada. La falsedad del título, debe sustentarse en la alteración de la materialidad del título (simulación, alteración de originalidad, enmendaduras, etc.), así mismo en inexigibilidad o iliquidez de la obligación contenida en el título.

Una obligación es inexigible cuando el deudor es demandado en un lugar distinto a donde se contrajo la obligación (lugar), cuando el plazo aún no se ha vencido (tiempo) y cuando el título no despacha ejecución conforme a ley (modo).

La iliquidez se refiere a que no es posible liquidar la obligación por simples operaciones aritméticas.

En la extinción de la obligación exigida, los modos de extinción de las obligaciones son el pago, la novación, la compensación, la condonación, la consolidación, la transacción y el mutuo disenso; consiguientemente, si la obligación ha quedado extinguida por cualquiera de estas formas, debe declararse fundada la contradicción. Cuando el mandato se sustente en título ejecutivo de naturaleza judicial, sólo podrá formularse contradicción, dentro del tercer día, si se alega el cumplimiento de lo ordenado o la extinción de la obligación, que se acredite con prueba instrumental.

La contradicción que se sustente en otras causales será rechazada liminarmente por el Juez, siendo esta decisión apelable sin efecto suspensivo.

De lo referido, se desprende entonces que el proceso de ejecución de garantías es una modalidad del proceso de ejecución cuyo objeto es que el órgano jurisdiccional ordene al ejecutado que pague la deuda al ejecutante dentro del término de ley y bajo apercibimiento de procederse al remate del bien dado en garantía.

La finalidad del Decreto Legislativo N° 1069 es hacer del proceso de ejecución de garantías uno más expeditivo y eficaz, mejorando la Administración de Justicia en Materia comercial”, en el marco de la adecuación normativa al Acuerdo de Promoción Comercial entre el Perú y los Estados Unidos.

La Ley N° 30741: Ley que regula la hipoteca inversa, en el Artículo 1, norma el uso de la hipoteca inversa, como un medio que permitirá que las personas complementen sus ingresos económicos, mediante el acceso a un crédito con garantía hipotecaria cuyo pago será exigible recién al fallecimiento del titular o titulares del crédito.

En el Artículo 2. Señala que una entidad autorizada, comprendida en el artículo 5 de la presente ley, otorga un crédito a favor del titular o titulares del derecho de propiedad sobre un inmueble contra la afectación en garantía hipotecaria del referido inmueble, siendo el reembolso del crédito exigible y la garantía ejecutable al fallecimiento del referido titular o titulares. El monto del crédito será determinado en función al valor del inmueble, la esperanza de vida del titular o titulares y la tasa de interés aplicable, entre otros.

El desembolso del crédito por la entidad autorizada se efectuará en una sola armada o mediante abonos o disposiciones periódicas durante el plazo pactado en el respectivo contrato. Las partes podrán acordar la contratación de un seguro que permita al titular o titulares recibir una renta vitalicia luego de que se haya desembolsado íntegramente el crédito pactado, la misma que estará inafecta del impuesto a la renta. Las condiciones y características mínimas del referido contrato de seguro serán establecidas en el reglamento de la presente ley.

El Artículo 3. Señala como requisitos de la hipoteca inversa:

- a. El crédito debe garantizarse con hipoteca constituida sobre un inmueble de propiedad del titular o titulares.
- b. El inmueble debe ser asegurado contra todo tipo de daño.
- c. La tasación del inmueble debe realizarse por al menos dos entes especializados, uno de los cuales podría ser la misma entidad financiera autorizada a otorgar la hipoteca inversa.
- d. Los intereses se calculan sobre las cantidades del crédito efectivamente recibidas o dispuestas por el titular o titulares.
- e. El titular /es del crédito deberán estar facultados a pagar el crédito anticipadamente, parcial o totalmente, sin penalidad alguna.
- f. El titular/es que habite(n) el inmueble afectado y que únicamente pueda(n) enajenarlo, arrendarlo, y/o constituir cargas y gravámenes con autorización expresa de la entidad autorizada acreedora.
- g. Al momento de ejecución o resolución del contrato, el titular o titulares no tengan obligaciones que de acuerdo a la legislación vigente tengan preferencia de cobro sobre la hipoteca. El cobro del crédito se ejecutara única y exclusivamente contra el bien afectado en garantía hipotecaria, al fallecimiento del titular/es titulares la entidad autorizada acreedora, con arreglo a las disposiciones y dentro del plazo que se establezca en el reglamento, ofrezca a la sucesión o a los legatarios, para que, facultativamente, cancelen el crédito y, consecuentemente, requieran que la entidad autorizada levante la hipoteca. Vencido el plazo referido en el literal anterior sin que se haya cancelado la deuda, la entidad autorizada acreedora se encontrará facultada para ejecutar la hipoteca y cobrar el crédito, conforme a lo previsto en la presente ley y su reglamento. De existir un saldo remanente luego de la ejecución del inmueble, este deberá ser entregado a los herederos o legatarios, de ser el caso.

Conocimiento Jurídico de la Hipoteca:

En el derecho positivo peruano, la hipoteca es una garantía real que recae sobre bienes inmuebles inscritos y dicha garantía se inscribe ante la SUNARP en el área de bienes, lo cual otorgará el derecho de ejecución sobre el bien inmueble. Código Civil Español de 1889, define la hipoteca en su artículo 1876, precisando: “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”. En esta definición no se especifica si la hipoteca es de aplicación para bienes muebles o inmuebles.

El Código Civil Alemán, define la hipoteca 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. Con esta definición se tiene que la hipoteca recae sobre solo sobre bienes inmuebles al señalar que se grava sobre una finca.

El Código Civil Francés define la hipoteca en su artículo 214 como “El derecho real sobre inmuebles afectos al cumplimiento de una obligación”. En esta definición se advierte que la hipoteca recae sobre inmuebles, sin especificar si necesariamente deben estar inscritos en el registro correspondiente.

Por su parte 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”. La hipoteca recaía entonces sobre inmuebles para asegurar un crédito u obligación, sin precisar también si estos deben estar inscritos o no. El Código Civil de 1984 regula la hipoteca como una garantía que recae sobre bienes inmuebles, las cuales deben estar inscritas bajo sanción de nulidad, por lo cual la garantía en mención con la regulación actual en el Estado Peruano no es de aplicación para bienes muebles, porque para ello

contamos con la garantía mobiliaria, es decir sólo es de aplicación para bienes inmuebles.

Participantes de un Acuerdo de Hipoteca:

Sobre la base de lo antes señalado, cuando se plantea la figura de la hipoteca intervienen el que pasa a ser llamado como deudor hipotecario y el acreedor, así mismo puede aparecer también un tercero que es el garante.

El acreedor es quien tiene legitimidad activa en el proceso de ejecución de garantía hipotecaria, y el deudor legitimidad pasiva al igual que el tercero.

Bien materia de Hipoteca:

Se considera como bien materia de hipoteca, al inmueble inscrito en el registro de la propiedad inmueble de la oficina registral del lugar.

Caracterización de la Hipoteca:

Puede afirmarse que la hipoteca es un derecho real accesorio o de garantía; tiene un carácter inmobiliario, no existe el desplazamiento del bien ni desposesión, a diferencia de la anticresis. Es indivisible y su inscripción en los Registros Públicos es obligatoria, bajo sanción de nulidad.

Validez Hipotecaria:

El artículo 1099 del Código Civil, establece como requisitos de validez los siguientes:

- Afectación del bien por el propietario o quien esté autorizado para tal efecto conforme a ley.
- Se asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

- El gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble, bajo sanción de nulidad.

Título Formal de la Hipoteca:

El título formal es el documento contenido en la escritura pública, destinada a probar el derecho real de garantía. En tal sentido el título formal es la escritura pública debidamente inscrita en el registro de la propiedad inmueble. Por regla general al ser registrado por consiguiente es un instrumento público. El artículo 2010 de la norma sustantiva civil, establece que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria. Es decir, este artículo consagra el principio de titulación auténtica, mientras que el título material es el acto jurídico contenido en el documento de escritura pública.

Extinción de la Hipoteca:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1122° del Código Civil, se establece que la hipoteca fenece por:

- Extinción de la obligación que garantiza.
- Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
- Renuncia escrita del acreedor.
- Destrucción total del inmueble.
- Consolidación.

Inscripción de la Hipoteca:

Toda hipoteca, según el marco de ordenamiento legal, debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble. En el derecho español la hipoteca mobiliaria se inscribe en algunos registros de bienes muebles y en registros de garantías la hipoteca inmobiliaria.

Ejecución Judicial de la Hipoteca:

La hipoteca se ejecuta judicialmente a través de un Auto Final debidamente consentida o ejecutoriada, por ello es necesario modificar el Código Civil, para permitir que la hipoteca se ejecute extrajudicialmente.

En el derecho comparado encontramos que en España, la hipoteca se puede ejecutar extrajudicialmente, conforme a lo regulado en el artículo 1858 del Código Civil Español, y artículo 129 de la Ley hipotecaria.

El procedimiento de enajenación de fincas hipotecadas, por incumplimiento de la obligación que garantizan, se realiza en España por medio de Notario Público, con las formalidades previstas en el Reglamento Hipotecario, y exige como presupuesto que en la escritura de constitución de hipoteca se pacte expresamente la venta extrajudicial del bien hipotecado; como ocurre en nuestra legislación en las garantías mobiliarias, además el deudor tendrá que designar a un representante, a efectos lo represente, en el día de la venta de la finca y se hará constar el valor de tasación del inmueble para que sirva de tipo en la subasta de conformidad con lo dispuesto en el artículo 234 Reglamento Hipotecario.

Remate Judicial y Adjudicación del Bien Hipotecado:

Previa interposición de la demanda de ejecución de garantía hipotecaria, y el uso de derecho de contradicción del ejecutado de ser el caso, y expedido el auto definitivo consentida y ejecutoriada la misma, el inmueble materia de hipoteca puede ser rematado, y su vez puede solicitarse la adjudicación al acreedor del bien hipotecado, siempre y cuando no hay postor.

Retroprioridad de la hipoteca:

La retroprioridad de la hipotecase da en el caso que cuando ha sido separado el rango de la hipoteca con bloqueo notarial, y posteriormente

a ello se inscribe la hipoteca, se considera inscrita desde la fecha de la anotación del bloqueo notarial.

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.

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.(...) Sub capítulo

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.

Nulidad de hipoteca:

El Código Civil, prevé normas que sancionan la ineficacia del acto jurídico, entre las cuales destacan las normas que regulan la nulidad y anulabilidad del acto jurídico, los cuales son de aplicación a los contratos y a los derechos reales. Lo que conlleva que la hipoteca, puede ser materia de nulidad relativa o absoluta, según las causales de nulidad

contempladas en nuestra norma sustantiva civil. Uno de los supuestos en que los derechos reales pueden ser declarados ineficaces, es en el caso que la hipoteca no obstante encontrarse anotada en el registro correspondiente, tanto más si no lo está.

Teoría de la Garantía:

En Francia se evidencia una nueva teoría bajo la denominación de Teoría de la Garantía. De acuerdo con su mentor, el profesor Boris Starck: Uno no tiene razón de encerrar el problema del fundamento de la responsabilidad civil entre la "falta" y el "riesgo."

Teoría del Dinero y el Crédito:

En su libro intitulado "Dinero y crédito" Albrecht Forstmann (1960) refiere al problema del dinero y del crédito, según su esencia es de carácter real y según su forma de carácter monetario, el análisis del mismo presupone, por un lado, un examen de sus fundamentos económicos reales, y, por el otro, la comprensión de las relaciones monetarias que determinan su estructura. Hay la necesidad de precisar que el crédito establece una relación de confianza que como tal naturalmente tiene sólo importancia potencial y se transforma en un fenómeno dinámico sólo en el momento que el crédito se activa en una forma de movimiento de capital; por lo anterior, el concepto de crédito a 28 diferencia del de la operación crediticia-- es solamente aplicable para expresar que se tiene confianza, independiente de que ésta sea prácticamente explotada o no. Siendo así podemos decir entonces de que alguien "tiene" crédito o "disfruta" del crédito en el sentido general de la palabra, cuando se le presta confianza, pues sin la confianza del otorgador del crédito no se efectúan estas operaciones. Al investigarlo que significa "confianza" en la operación crediticia, se reconoce el ofrecimiento de una garantía.

Por su parte, Hildebrand (1864), identifica tres etapas en el desarrollo económico: La economía natural, la misma que se caracteriza por el hecho de que un bien es cambiado directamente contra otro. La

economía monetaria, en donde cierto bien toma la función de medio de cambio y también otras funciones, especialmente la de unidad de cambio. De este modo no se realiza un cambio directo, bien contra bien, sino un cambio indirecto, manifestándose este último por el hecho de que, debido a que se interpone el dinero, el cambio directo de la “economía natural de cambio” se divide en dos partes independientes: la venta y la compra. La economía crediticia, en donde el crédito reemplaza al bien de cambio de tal forma que son vendidos “bienes contra promesa de recibir en el futuro el mismo o análogo valor, o sea a crédito”.

Proceso de Recuperación de Garantías:

Atraviesa seis etapas:

1. Presentación y Admisión de la Demanda;
2. Orden de Ejecución;
3. Convocatoria a Remate;
4. Remate;
5. Adjudicación y Recuperación de Crédito;
6. Cobro de Honorarios.

Este proceso suele durar entre 06 y 13 meses cuando el deudor no ejerce oposición y superar los 36 meses cuando el deudor efectúa una defensa mediana, que incluye apelaciones ante la instancia superior.

Cabe tener en cuenta que existe xiii un tercer escenario, el cual se produce cuando el deudor efectúa una defensa malintencionada o fraudulenta. En este caso, el proceso suele durar más de cinco años. La dilatada extensión de la Orden de Ejecución (aproximadamente 180 días, sin considerar los casos de oposición fraudulenta) se atribuye a cuatro factores, entre ellos tenemos, el exceso de carga procesal, la decisión judicial de una nueva tasación en caso el proceso se extienda por más de 12 meses, el uso de los recursos de casación o tercera instancia (Corte Suprema) y finalmente el excesivo plazo (120 días) que

tiene el perito designado por el juez para realizar la valuación del inmueble.

Características que deben tener las garantías:

Se mencionan que al tomar una garantía se deben considerar las siguientes características:

Valuación: Hay que tomar en cuenta que existen diferentes formas y procedimientos para evaluar un bien como pueden ser:

Valor de Reposición: Es el valor que costaría sustituir un bien con las mismas características en cuanto a tamaño, uso, procedencia, capacidad, etc.

Valor de Mercado: Es el valor que estaría dispuesto a pagar los posibles compradores por un bien determinado.

Valor de Estimación: Es el valor que se le da a un bien con la finalidad de tener un punto de referencia.

Valor Sentimental: Es aquel que las personas piensan que vale debido a que incorporan sentimientos como que el bien fue una herencia o que le costo mucho trabajo comprarlo, etc.

Valor de Liquidación: Es aquel que se logrará en el momento que se venda la garantía que se adjudicó el banco por el incumplimiento de pago.

Centrales de Riesgos Externas: La impresión de la Central de Riesgos contiene información de las deudas indicando: Entidad, saldo de capital, N° de cuotas pagadas, N° cuotas pendiente y monto de cada cuota.

Incumplimiento de Pago de Préstamo con Garantía Hipotecaria:

Definición de Morosidad: La mora (mora solvendi) es el retraso culpable o deliberado en el cumplimiento de una obligación o deber

(Chigne y Cruz 2014). Ciertamente corresponde al hecho en que la persona no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado. También podemos definirla como un defecto anormal descendente de una relación obligatoria exigible por el acreedor por la vía de acción, y esta se produce por el requerimiento del acreedor en las obligaciones de dar y de hacer en razón de la existencia de una obligación exigible y determinada en su monto.

La morosidad no es un fenómeno provocado por una única causa, sino que es necesario considerar la existencia de varios condicionantes que interaccionando entre sí provocan el nivel de morosidad existente en un momento dado en la economía de un país o en un sector determinado. Por lo tanto, no estamos ante un solo determinante sin que se debe buscar el origen de la combinación y convergencia de varios determinantes.

Estos condicionantes son:

- La coyuntura económica
- El sistema financiero
- El comportamiento de pagos de las administraciones públicas
- El mercado y la competencia
- El sector económico y el subsector
- La cultura empresarial y los hábitos de pago
- La ausencia de una cultura de cobro de los acreedores y excesiva permisividad ante los retrasos en el pago
- El tejido y la estructura empresarial
- El marco legal

La morosología es una disciplina dedicada a la investigación y lucha contra la morosidad desde una perspectiva holística que permite entender el fenómeno desde el punto de vista de las múltiples interacciones que lo provocan y que facilita una comprensión contextual del proceso de la morosidad, de sus protagonistas y de su contexto, e investigando soluciones para esta lacra empresarial.

Elementos de la Mora:

La mora supone dos elementos esenciales para su existencia dentro de un hecho jurídico:

El retardo del Deudor: que es la inmediata y fehaciente prueba que el deudor no ha cumplido con los plazos establecidos voluntariamente dentro de la relación obligacional (vencimiento del plazo) la misma que hace que el acreedor pueda ejercer su derecho de persecución de la obligación mediante el “derecho de acción”.

El requerimiento del Acreedor: Es el otro elemento jurídico que va a materializar la “mora”, vale decir es el procedimiento que va a realizar el acreedor para hacer valer la obligación suscrita entre las partes mediante su derecho de acción, es decir, requerimiento notarial de pago, demanda, conciliación extrajudicial o demanda judicial.

Tipos de Morosidad:

Chigne y Cruz (2014), hacen referencia a diferentes tipos morosidad como:

El usuario que no hay manera de que pague si no va a juicio;

El cliente que paga mucho más tarde de lo celebrado, que es la acepción más normal; y la morosidad establecida, que es la que exige al consignatario a acceder un término de pago mucho más largo de lo que sería correcto desde el punto de vista económico.

Efecto de la Morosidad:

Según el ordenamiento jurídico, el supuesto de la mora, solo tiene un solo efectos jurídico, y es el que deviene en la indemnización de daños y perjuicios que ha sufrido el acreedor con el retraso del cumplimiento de la relación obligacional, este como se advierte en los procesos judiciales por obligación de dar suma de dinero, el A-quo no solo ordena el cumplimiento de la totalidad de la obligación al deudor

sino también cumpla con hacer efectivo un monto de reparación civil por los daños y perjuicios que ha ocasionado al acreedor por su retraso.

2.3 Definiciones Conceptuales = Glosario.

- a. Prestatario:** De origen etimológico “praestatus” que se aplica a la persona natural o jurídica que recibe el dinero prestado o quien solicita el préstamo bajo ciertas condiciones, una vez concedido el préstamo pasa de denominarse también deudor.

- b. Prestamista:** Es la persona que se dedica a facilitar dinero a otra a cambio de ciertas condiciones monetarias, también suele denominarse como acreedor.

- c. Hipoteca:** Es un derecho real de garantía cuya base legal se encuentra en el artículo 1097° del Código Civil, que establece que es una figura jurídica que se otorga en garantía de una obligación que afecta un inmueble hasta su cumplimiento.

- d. Gravamen:** Es una carga que se aplica a un bien inmueble como garantía de alguna obligación, se puede producir mediante la anticresis, la hipoteca u otro similar.

- e. Ejecución Judicial:** Realización, cumplimiento, efectuación; acción o efecto de ejecutar o poner por obra alguna cosa. Efectividad de una sentencia judicial, tomar los bienes del deudor para satisfacer al acreedor por orden judicial; reclamación de deuda por vía jurídica.

- f. Préstamos bancarios:** Es una operación financiera en la que una entidad financiera (prestamista), entrega una cantidad de dinero a otra parte llamada el prestatario, el mismo que se compromete a devolver el dinero prestado, en los plazos y condiciones convenidos de antemano.

g. Garantía hipotecaria: Es la afectación de un inmueble mediante la constitución de un gravamen. Un mecanismo jurídico que busca proteger el compromiso del cumplimiento de una obligación o pago de la deuda en un determinado tiempo y forma.

2.4 Sistema de Hipótesis:

2.4.1 Hipótesis Generales:

H_a : Los factores asociados al incumplimiento del pago de préstamos con garantía hipotecaria que concluyen en procesos únicos de ejecución son de carácter socio económicos y jurídicos.

H_0 : Los factores asociados al incumplimiento del pago de préstamos con garantía hipotecaria que concluyen en procesos únicos de ejecución no son de carácter socio económico y jurídico.

2.4.2 Hipótesis Específicas:

H_a : Las características socio económicas de los prestatarios que incumplen en el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras son: elevada tasa de interés, precaria empleabilidad, baja capacidad de pago y limitado acceso a información suficiente y bajo nivel de instrucción de los prestatarios.

H_0 : Las características socio económicas de los prestatarios que incumplen en el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras no son: elevada tasa de interés, precaria empleabilidad, baja capacidad de pago y limitado acceso a información suficiente y bajo nivel de instrucción de los prestatarios.

H_a : En el curso jurídico de los procesos únicos de ejecución de garantías hipotecarias por incumplimiento en el pago de préstamos a entidades financieras algunos prestatarios deudores llegan a un

acuerdo de pago extrajudicial con la entidad financiera, y en otros al emitirse la sentencia judicial se procede al remate judicial y adjudicación del bien a otro postor.

H₀: En el curso jurídico de los procesos únicos de ejecución de garantías hipotecarias por incumplimiento en el pago de préstamos a entidades financieras todos los prestatarios deudores llegan a un acuerdo de pago extrajudicial con la entidad financiera, y en otros al emitirse la sentencia judicial no se procede al remate judicial y adjudicación del bien a otro postor.

2.5 Sistema de Variables

2.5.1 Variable de estudio 1:

Incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria

2.5.2 Variable de estudio 2:

Procesos único de ejecución de garantías hipotecaria

2.6 Operacionalización de Variables:

| VARIABLES | DEFINICION CONCEPTUAL | DEFINICION OPERACIONAL | DIMENSIONES | INDICADORES | ESCALA DE MEDICION |
|--|---|---|--|--|---|
| Variable 1: Factores de incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria. | Relativo a aspectos causales que dan lugar al incumplimiento de la obligación económica oportuna, asumida con una organización financiera. | Se identificara los aspectos causales a partir de la información brindada por los prestatarios luego de haber sido aceptada la demanda de procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria consignada en la base de datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la provincia de Leoncio Prado - Huánuco durante en el año 2016. | Características socio económicas de los prestatarios | Tipo de empleabilidad | Nominal: a) Estable b) Independiente c) Temporal d) Desempleado |
| | | | | Capacidad de pago de los prestatarios deudores | Nominal: 1. Alta 2. Media 3. Baja |
| | | | | Interés moratorio | Nominal: 1. Alto 2. Moderado o aceptable 3. Bajo |
| | | | | Acceso del prestatario a información completa, clara y oportuna sobre las condiciones de pago del préstamo. | Nominal: 1. Sí 2. No |
| | | | | Acceso del prestatario a información completa clara y oportuna sobre las consecuencias judiciales en caso de incumplimiento en el pago del préstamo. | Nominal: 1. Sí 2. No |
| | | | | Nivel de instrucción del demandado | Ordinal: 1. Sin instrucción 2. Primaria 2. Secundaria 4. Superior |
| Variable 2: Procesos unicos de ejecución de garantía hipotecaria | Corresponde al proceso judicial aplicado a las demandas judiciales por incumplimiento en el pago de obligaciones financieras, que dan lugar a que judicialmente, luego de la demanda correspondiente, se inicie un proceso único de ejecución de la garantía hipotecaria. | Se identificará el curso judicial de las demandas presentadas desde la medida cautelar de inmovilización del bien objeto de garantía hipotecaria, hasta el remate y adjudicación del bien a un nuevo propietario de ser el caso, además del reporte a la central de riesgos de Infocord. | Curso judicial del proceso único de ejecución de garantías hipotecarias. | Condición de inmueble inmovilizado como medida cautelar | Nominal: 1. Sí 2. No |
| | | | | Se realizó audiencia conciliatoria extrajudicial entre el acreedor y el prestatario llegando a un acuerdo de pago. | Nominal: 1. Sí 2. No |
| | | | | Cuentan con sentencia judicial | Nominal: 1. Sí 2. No |
| | | | | Se procedió al remate judicial | Nominal: 1. Sí 2. No |
| Se adjudicó el bien a un nuevo propietario del inmueble | Nominal: 1. Sí 2. No | | | | |

CAPÍTULO III

3 MARCO METODOLÓGICO

3.1 Tipo de investigación

El estudio planteado, correspondió al tipo básico ya que se centró en teorizar y analizar documentos.

El método empleado fue el inductivo deductivo porque se utilizó el razonamiento para obtener conclusiones que parten de hechos aceptados como válidos y partir de conclusiones generales para arribar a explicaciones particulares.

El estudio se ubicó en un nivel descriptivo en tanto se limitó a observar y describir el fenómeno en cuestión, sin mayor influencia del investigador, delimitando el fenómeno de manera temporal y geográficamente, observando la forma en la que se manifiesta el problema de los procesos únicos de ejecución de garantías hipotecarias y el incumplimiento en el pago de los préstamos.

Es además de tipo transversal por cuanto las variables requirieron ser medidas en una sola ocasión y a su vez de tipo retrospectivo ya que los datos fueron recogidos a través de registros en donde el investigador no tuvo participación (fuentes secundarias) correspondientes al año 2016.

Se planteó un estudio analítico porque hizo uso del análisis estadístico que puso a prueba las hipótesis de investigación. Dicho planteamiento metodológico permitió viabilizar el propósito de la investigación, respecto a la identificación de los factores asociados a la incidencia de procesos únicos de ejecución de garantías por incumplimiento de pago de préstamos con garantía hipotecaria en entidades financieras de la ciudad de Tingo María – Huánuco.

3.1.1 Enfoque de investigación:

El estudio correspondió a un enfoque cuantitativo debido a que los datos obtenidos fueron procesados estadísticamente y presentados numérica y porcentualmente a través de tablas y gráficos.

3.1.2 Alcance o Nivel

El nivel del estudio se circunscribió al descriptivo respecto a las variables de estudio.

3.1.3 Diseño de la investigación:

El diseño de la investigación planteado correspondió al no experimental, observacional descriptivo simple.

M..... O

Donde:

M = Muestra de estudio

O = Observación de la variable en estudio

3.1.4 Método de la investigación:

El método empleado fue el analítico sintético y el inductivo deductivo / Hermenéutico

3.2 Población y Muestra

Se identificó como población 68 procesos únicos de ejecución de garantías hipotecarias por incumplimiento en el pago de préstamos asumidos con entidades financieras de la ciudad de Tingo María durante el periodo enero – diciembre 2016; consignados en la base de datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado - Huánuco, 2016.

3.2.1 Muestra:

La muestra de estudio correspondió a 32 procesos únicos de ejecución de garantías por incumplimiento en el pago de préstamos asumidos con entidades financieras de la ciudad de Tingo María durante el periodo enero – diciembre 2016. Para la selección de la muestra se empleó el tipo de muestreo probabilístico, sobre cuyo resultado se realizó una selección aleatoria.

Muestreo Probabilístico:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.8) (0.2) (68)}{(0.1)^2 (67) + (1.96)^2 (0.8) (0.2)}$$

$$n = \frac{41.7966}{0.67 + 0.614656}$$

$$n = \frac{41.7966}{1.284656}$$

| |
|----------|
| $n = 32$ |
|----------|

Criterio de Inclusión:

Procesos únicos de ejecución de garantías por incumplimiento en el pago de préstamos asumidos con entidades financieras de la ciudad de Tingo María durante el periodo enero – diciembre 2016.

Criterios de Exclusión:

Procesos únicos de ejecución de garantías por incumplimiento en el pago de préstamos asumidos con entidades financieras de la ciudad de Tingo María, registrados fuera del periodo de estudio observado.

3.3 Técnicas e instrumento de recolección de datos

Técnicas:

Revisión documental: Se revisó el registro de demandas admitidas por concepto de procesos únicos de ejecución de garantías hipotecarias por incumplimiento en el pago de las garantías hipotecarias en el Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco durante el año 2016.

Instrumento: Ficha de registro de demandas consignadas en la base de datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco durante el año 2016 de los procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento de pago de préstamos solicitados a entidades financieras.

3.4 Técnicas para el procesamiento y análisis de la información

3.4.1 Recolección y organización de datos:

El proceso se realizó de la siguiente manera:

- Recojo de los datos a través de una ficha de registro de datos de interés de las variables observadas: factores de incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria y los procesos únicos de ejecución de garantía.
- Clasificación de los datos: Los datos fueron clasificados según las escalas de medición de las variables de estudio.

- Codificación y presentación de los datos: Los datos obtenidos correspondientes a la variable, fueron codificados y presentados utilizando categorías de análisis y representación.
- Procesamiento estadístico: La verificación estadística de los hallazgos de la investigación se realizó a través de la prueba estadística paramétrica: Chi cuadrado, empleando el SPSS versión 25,

3.4.2 Interpretación de Datos y Resultados:

Se elaboraron tablas de frecuencias simples y porcentuales, lo que permitió identificar y analizar el comportamiento de las diferentes variables consideradas en la investigación.

CAPÍTULO IV

4 RESULTADOS

4.1 Descripción de la Realidad Observada

En la provincia de Leoncio Prado – departamento de Huánuco, la incidencia de casos objeto de denuncia recibidas en la fiscalía por incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria en el año 2016 ascendió a 68. El presente estudio ha permitido identificar que existen factores socioeconómicos vinculantes a dicho hecho jurídico: Respecto a la empleabilidad de los prestatarios predomina en unos 87% aquellos que desarrollan actividades económicas de manera independiente (comerciantes) y tan solo un 3% refiere tener un empleo estable, en tanto 15.6% registra empleos temporales. Dicha situación eleva el riesgo de cumplimiento con la obligación financiera adquirida.

especto a la capacidad de pago predomina en 65.6% el segmento de prestatarios que no supera los S/. 1000 nuevos soles de ingreso mensual. (Capacidad de pago baja). Un 34.4% no supera los s/ 1500.00 ns (Capacidad de pago mediana) y el 31.1% registra un ingreso mensual de S/2000.00 (Capacidad de pago alta).

Un aspecto interesante evidenciado corresponde a la condición del nivel de instrucción de los prestatarios en tanto un 71.9% corresponde a personas con nivel de instrucción primaria, 25% secundaria y 3.1% sin instrucción. Esta característica no desnaturaliza el derecho al acceso financiero, sino que es enunciada como un aspecto que debe conminar a las entidades financieras a asegurar la real comprensión de las condiciones financieras de los préstamos con la garantía hipotecaria del bien entregado por el cliente, así como de las consecuencias en caso de incumplimiento del préstamo recaídas sobre el bien hipotecado.

Inoculante a ello, el estudio identificó como un factor interesante que existe problemas en el acceso de los prestatarios a ser debidamente

informados sobre las condiciones de pago del préstamo: predomina el segmento de 68.75% de prestatarios que expresan tener poca información; 6.3% sin información, lo que representa en conjunto un 75.05%. Así mismo respecto al acceso a información referida a las consecuencias judiciales en caso de incumplimiento predomina el 93.8% que refiere haber sido mal informado.

Otro factor identificado corresponde al interés moratorio aplicable a las cuotas de pago fuera de la fecha pre establecida en tanto el 56.3% considera que es alto.

El estudio nos ha llevado a valorar que los operarios de las entidades financieras buscan captar clientes sin mayor valoración del riesgo financiero de pago, amparándose en la existencia de un bien sujeto a como garantía que asegure la restitución del préstamo, omitiendo información precisa que debe conocer el deudor, tales como los montos de intereses moratorios que puede llegar a ser muy altos, reduciendo así las posibilidades del cliente para su oportuna cancelación. En consecuencia, identificamos que las entidades financieras que operan en la ciudad de Tingo María – Huánuco, otorgan préstamos con garantía hipotecaria sin realizar la debida diligencia respecto a los derechos del deudor hipotecario, poniendo en riesgo los intereses económicos y fundamentalmente su derecho de propiedad, basándose únicamente en el bien hipotecado, como una garantía de cumplimiento de la obligación de pago.

Ciertamente las entidades financieras buscan elevar su rentabilidad, incrementando exponencialmente su cartera de clientes, sin embargo esta colisiona con el alto incremento de incumplimientos de pagos que conlleva a los intereses moratorios y consecuentemente a los procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria, poniendo el riesgo así, el inmueble de propiedad del deudor.

4.2 Conjunto de argumentos organizados (Datos)

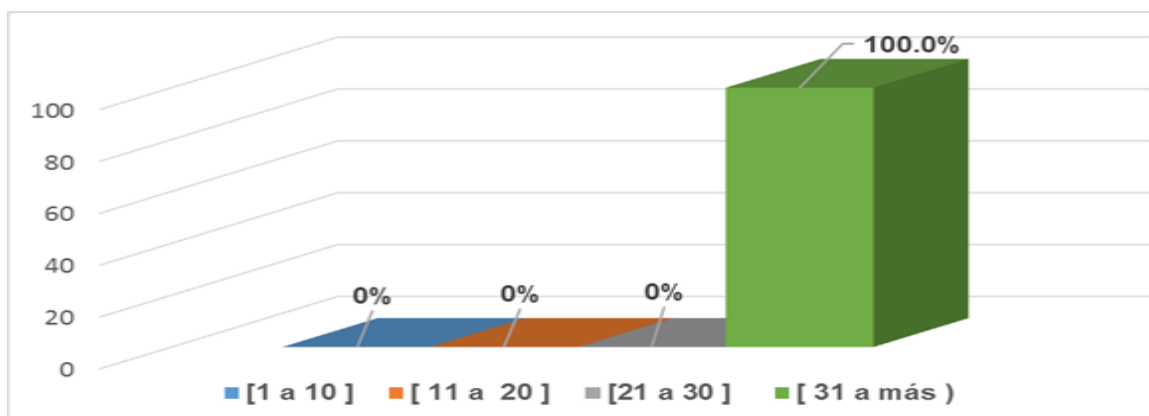
CARACTERIACIÓN DE LA MUESTRA RESPECTO A LA CONDICIÓN DE LOS PROCESOS ÚNICOS DE EJECUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA OBSERVADA

Tabla N° 1

Muebles inmovilizados por incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras. Tingo María – Huánuco 2016

| NIVELES | fi | % | % Acumulado |
|--------------------|-----------|--------------|--------------------|
| [1 - 10] | 0 | 0 | 0 |
| [11 - 20] | 0 | 0 | 0 |
| [21 - 30] | 0 | 0 | 0 |
| [31 - +) | 32 | 100.0 | 100.0 |
| TOTAL | 32 | 100.0 | |

Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016



Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016

Gráfico N° 1 Inmuebles inmovilizados por incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras. Tingo María – Huánuco 2016

Análisis e Interpretación:

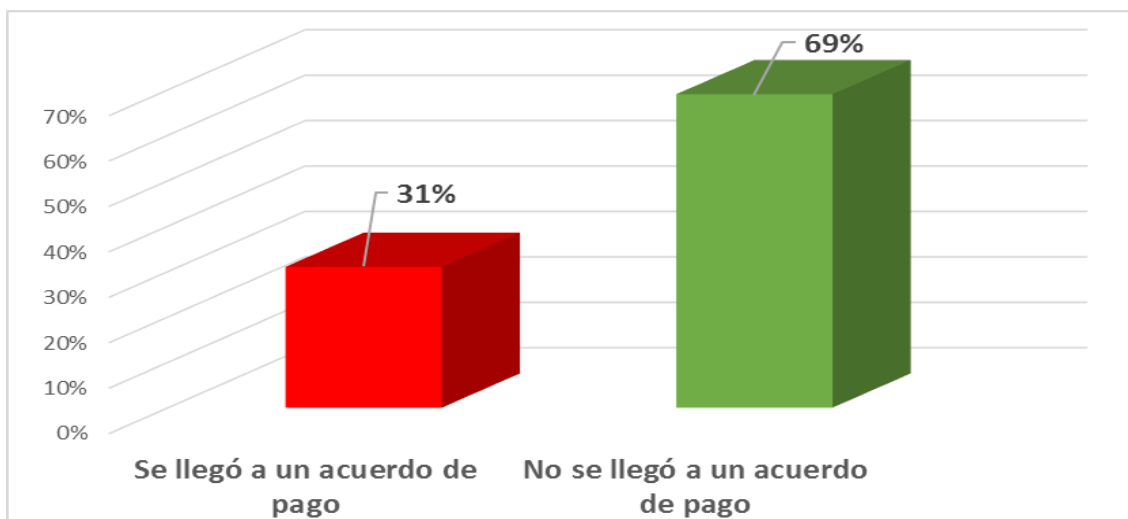
El registro de inmuebles inmovilizados por incumplimiento de pago de préstamo con garantía hipotecaria ha evidenciado que corresponde judicialmente al 100% de los casos denunciados por las entidades financieras a la instancia judicial correspondiente. La información que brindan los operarios en las entidades financieras es muy pobre, por cuanto, los deudores no obtienen una explicación real y detallada sobre cuáles son las condiciones de pago que nacen con la obligación que van a suscribir.

Tabla N° 2

Procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria que realizaron audiencia conciliatoria extrajudicial. Tingo María – Huánuco 2016

| Audiencia conciliatoria judicial | N | % |
|---|-----------|-------------|
| Se llegó a un acuerdo de pago | 10 | 31% |
| No se llegó a un acuerdo de pago | 22 | 69% |
| Total | 32 | 100% |

Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016



Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016.

Gráfico N° 2 Procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria que realizaron audiencia conciliatoria extrajudicial. Tingo María – Huánuco 2016

Análisis e Interpretación:

En los Procesos Únicos de Ejecución de Garantía Hipotecaria que realizaron Audiencia conciliatoria extrajudicial, solo en el 31% de los casos se llegó a un acuerdo de pago, en tanto que en el 69% no se logró dicho acuerdo de pago.

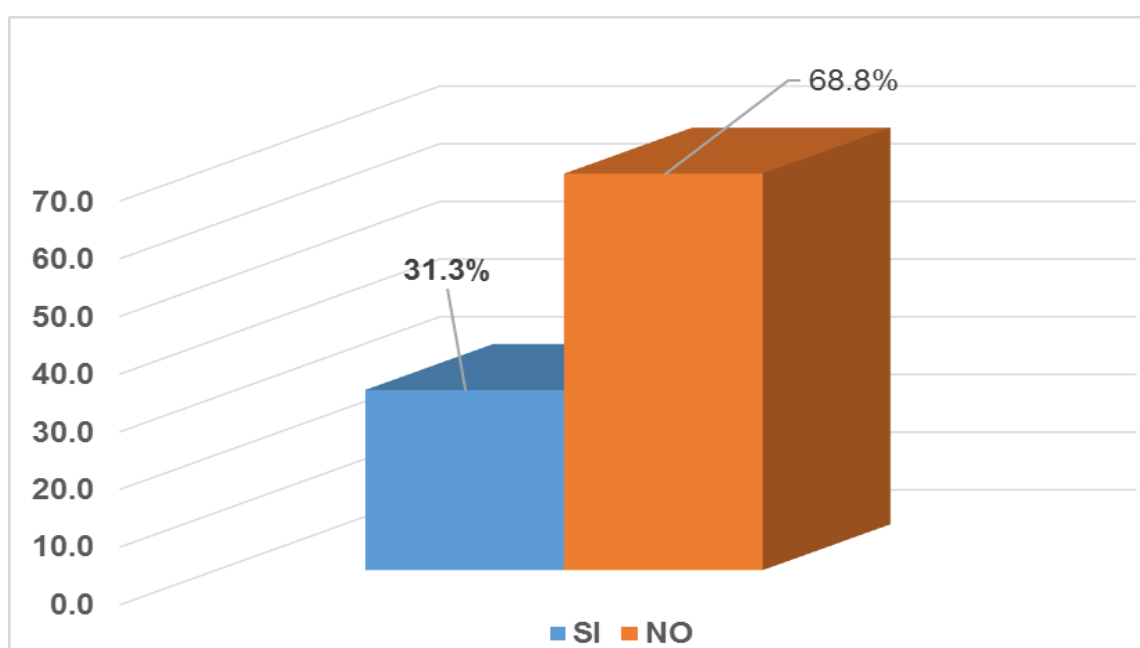
Se evidencia que el deudor hipotecario de una u otra forma trata de rescatar su inmueble, llegando a obtener un acuerdo con el acreedor en la Audiencia Conciliatoria judicial. En estos casos, el deudor hipotecario no solo deberá restituir el bien sino también los costos y costas que se hayan generado con el proceso y los intereses que devengan desde el incumplimiento o retardo del cumplimiento de pago.

Tabla N° 3

Procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplir el pago de préstamos que cuentan con sentencia judicial. Tingo María – Huánuco 2016

| NIVELES | fi | % | % Acumulado |
|--------------|-----------|--------------|-------------|
| SI | 10 | 31.3 | 31.3 |
| NO | 22 | 68.8 | 100.0 |
| Total | 32 | 100.0 | |

Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016



Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016

Gráfico N° 3 Procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de préstamos que cuentan con sentencia judicial. Tingo María – Huánuco 2016

Análisis e Interpretación:

Se identificó que del total de denuncias observadas, el 31.3% registró contar con sentencia judicial, en tanto que el 68.8% no cuenta con sentencia judicial a la demanda interpuesta por las entidades financieras.

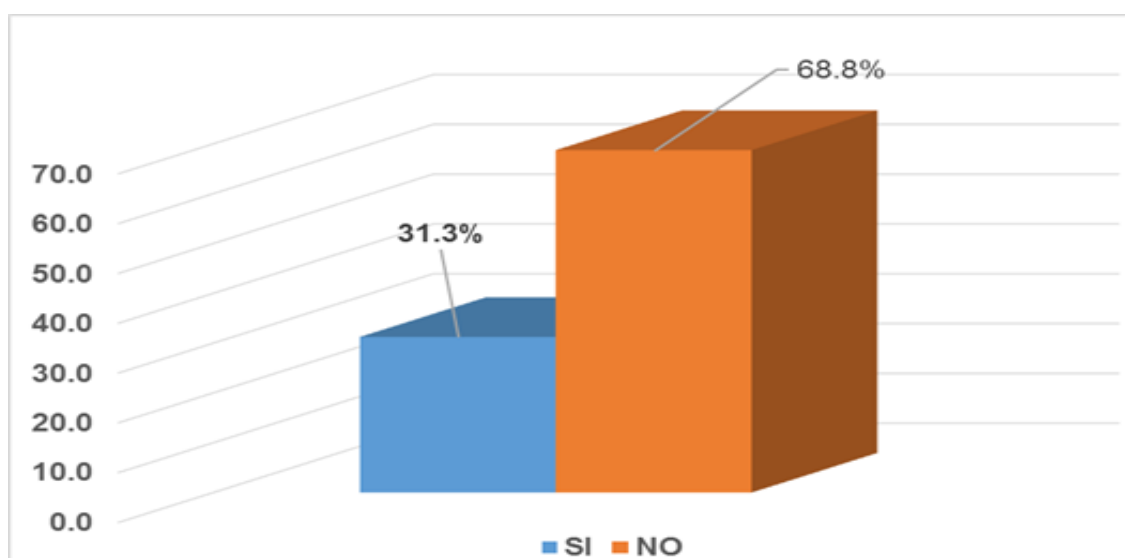
En este caso, la entidad financiera no se preocupa en comunicar al deudor hipotecario, cuál será el monto exacto de los intereses que generará el retraso en el pago oportuno del préstamo, el mismo que va a generar un interés moratorio que generalmente será muy alto.

Tabla N° 4

Procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de préstamos según remate judicial. Tingo María – Huánuco 2016

| NIVELES | fi | % | % Acumulado |
|--------------|-----------|--------------|-------------|
| SI | 10 | 31.3 | 31.3 |
| NO | 22 | 68.8 | 100.0 |
| Total | 32 | 100.0 | |

Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016.



Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016

Gráfico N° 4 Procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de préstamos según remate judicial. Tingo María – Huánuco 2016

Análisis e Interpretación:

Se identificó que del total de denuncias observadas, en el 31.3% se procedió al remate judicial, en tanto que en el 68.8% no se concretó dicho procedimiento judicial.

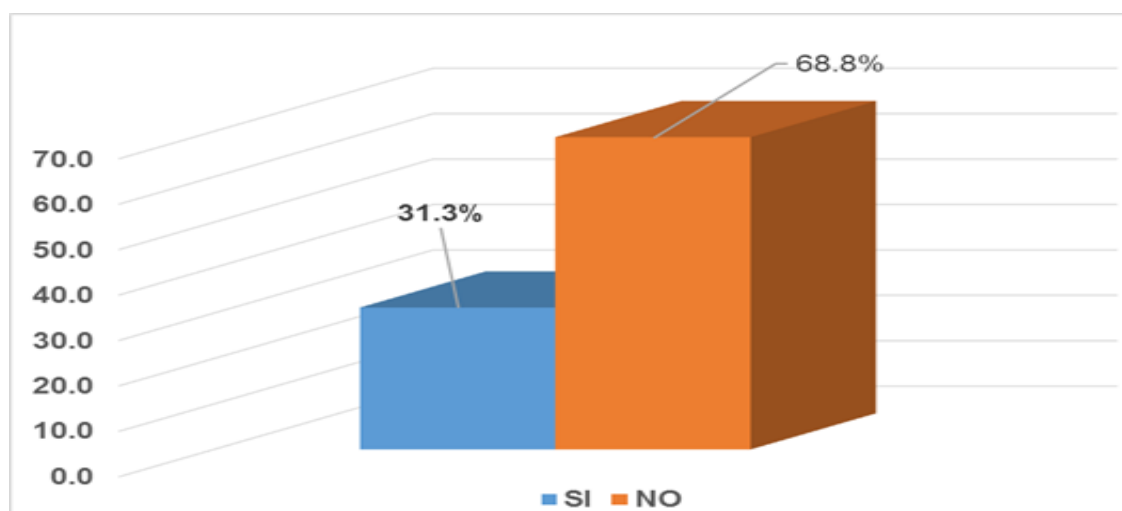
Se identifica entonces que predomina el segmento de clientes trabajadores independientes, por cuanto al no ser servidores públicos del Estado, estos solo pueden acceder a obtener un préstamo de alguna entidad financiera entregando en garantía un inmueble de su propiedad.

Tabla N° 5

Procesos Únicos de Ejecución de Garantías Hipotecarias según Adjudicación del inmueble a nuevo propietario. Tingo María – Huánuco 2016.

| NIVELES | fi | % | % Acumulado |
|----------------|-----------|--------------|--------------------|
| SI | 10 | 31.3 | 31.3 |
| NO | 22 | 68.8 | 100.0 |
| TOTAL | 32 | 100.0 | |

Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016



Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016

Gráfico N° 5 Procesos únicos de ejecución de garantías hipotecarias según adjudicación del inmueble a nuevo propietario. Tingo María – Huanuco 2016

Análisis e Interpretación:

Se registró que del total de denuncias observadas, en el 31.3% se procedió a la adjudicación judicial del inmueble a un nuevo propietario, en tanto que en el 68.8% no se concretó dicho procedimiento judicial.

Por lo general, las personas que acuden a una Institución Financiera para adquirir un préstamo, son trabajadores independientes, con una capacidad de pago entre medio y otros bajo, en razón que los prestatarios desarrollan pequeños comercios, como venta ambulatorio que no garantiza un ingreso mensual considerable.

RESULTADOS REFERIDOS A FACTORES ASOCIADOS AL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA A ENTIDADES FINANCIERAS

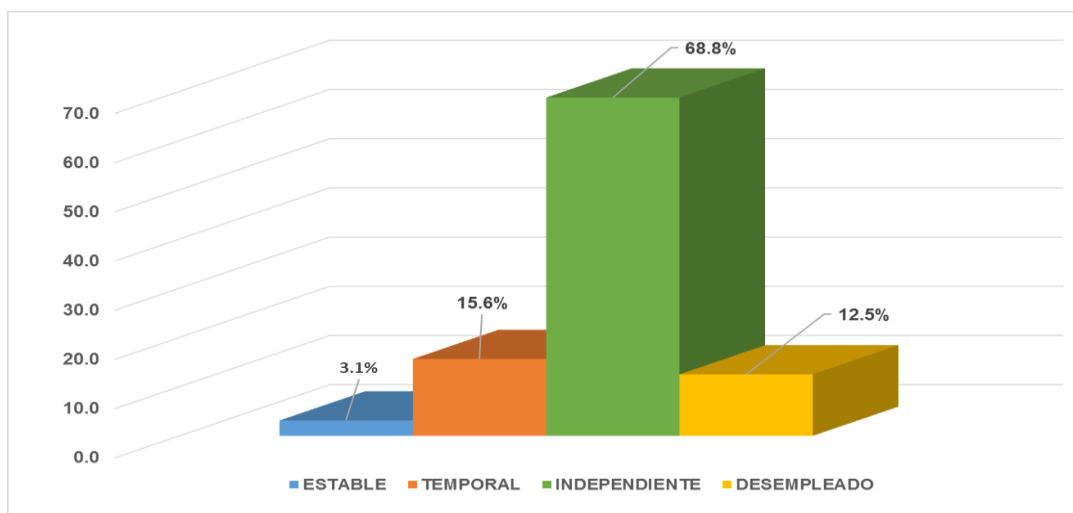
Respecto al Objetivo 1: Características Socio Económicas de los deudores hipotecarios

Tabla N° 6

Tipo de empleabilidad de prestatarios que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria. Tingo María – Huanuco 2016

| NIVELES | fi | % | % Acumulado |
|----------------|-----------|--------------|------------------------|
| ESTABLE | 1 | 3.1 | 3.1 |
| TEMPORAL | 5 | 15.6 | 18.8 |
| INDEPENDIENTE | 22 | 68.8 | 87.5 |
| DESEMPLEADO | 4 | 12.5 | 100.0 |
| TOTAL | 32 | 100.0 | |

Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016



Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016

Gráfico N° 6 Tipo de empleabilidad de prestatarios que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria. Tingo María – Huánuco 2016

Análisis e Interpretación

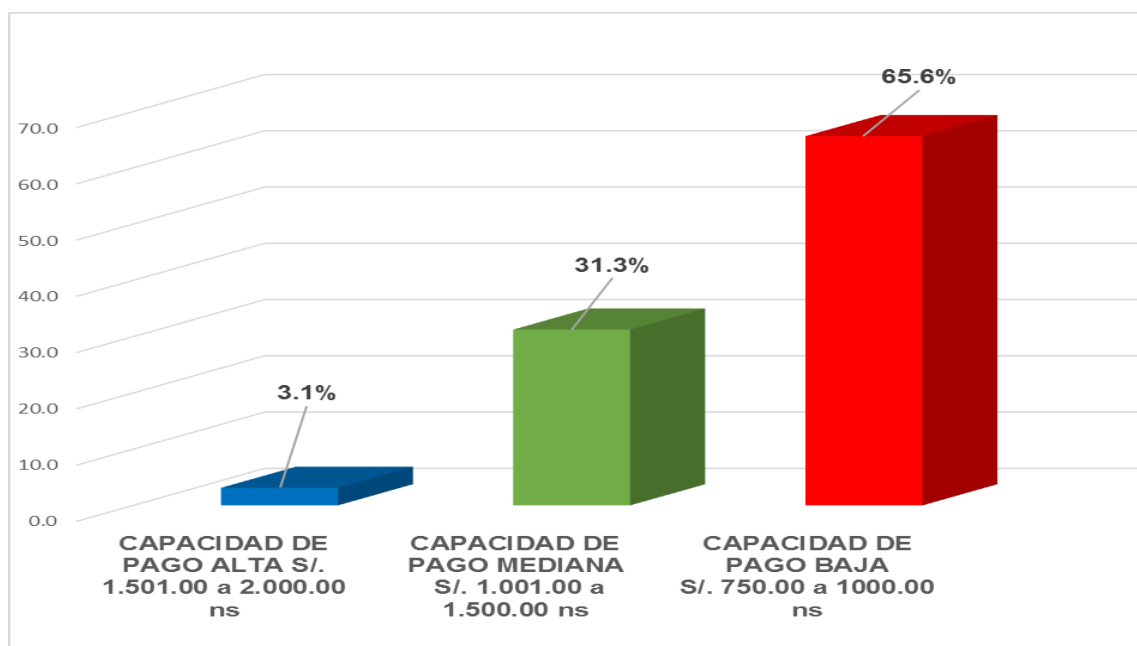
El registro referido a la empleabilidad de los clientes que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria, evidenció que tan solo 3.1% refiere tener un empleo “estable”; 15.6% “temporal”; 68.8% es “independiente” y 12.5% se encuentra en el segmento “desempleado”. Se identifica entonces que predomina el segmento de clientes trabajadores independientes, por cuanto al no ser servidores públicos del Estado, estos solo pueden acceder a obtener un préstamo de alguna entidad financiera entregando en garantía un inmueble de su propiedad.

Tabla N° 7

Capacidad de pago de los Prestatarios que Incumplieron en el Pago de Préstamos con Garantía Hipotecaria a entidades financieras. Tingo María – Huanuco 2016

| NIVELES | fi | fi% | % Acumulado | Ingreso Económico Mensual |
|---------------------------|-----------|--------------|-------------|----------------------------|
| CAPACIDAD DE PAGO ALTA | 1 | 3.1 | 3.1 | S/. 1.501.00 a 2000.00 ns |
| CAPACIDAD DE PAGO MEDIANA | 10 | 31.3 | 34.4 | S/. 1.001.00 a 1.500.00 ns |
| CAPACIDAD DE PAGO BAJA | 21 | 65.6 | 100.0 | S/. 750.00 a 1000.00 ns |
| TOTAL | 32 | 100.0 | 100.00 | |

Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016



Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016

Gráfico N° 7 Capacidad de pago de los prestatarios que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras. Tingo

Análisis e Interpretación: El registro referido a la capacidad de pago de los clientes que incumplieron en el pago de préstamos a entidades financieras, pone de manifiesto que solo el 3.1% expresa “capacidad de pago alta”; por su parte 31.3% “capacidad de pago media” y el 65.6% predomina con “capacidad de pago baja”.

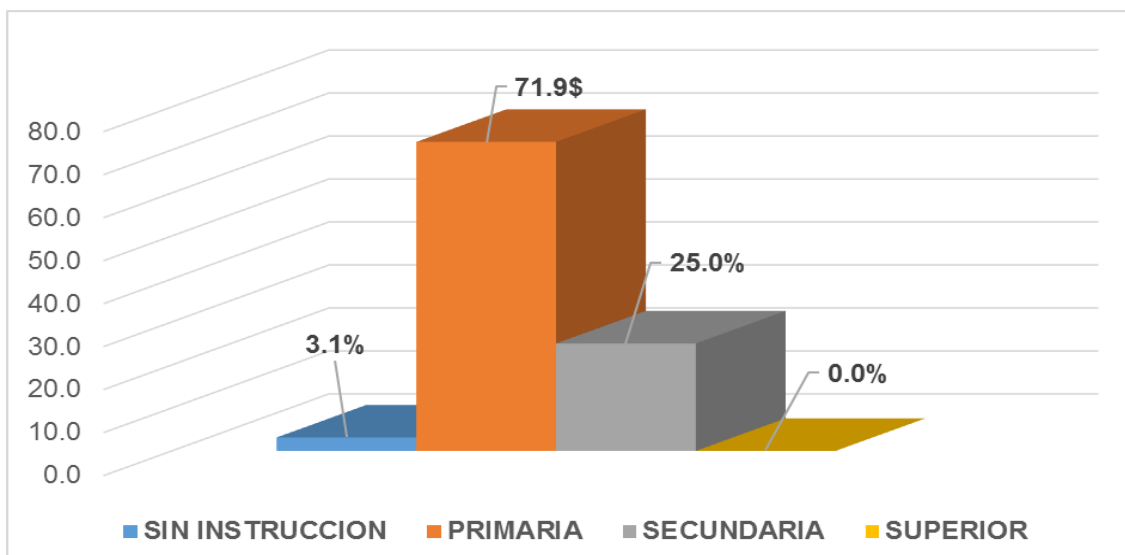
Por lo general, las personas que acuden a una Institución Financiera para adquirir un préstamo, son trabajadores independientes, con una capacidad de pago entre medio y otros bajo, en razón que los prestatarios desarrollan pequeños comercios, como venta ambulatorio que no garantiza un ingreso mensual considerable.

Tabla N° 8

Nivel de instrucción de prestatarios que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria. Tingo María – Huanuco 2016

| NIVELES | fi | fi% | % Acumulado |
|-----------------|-----------|--------------|--------------------|
| SIN INSTRUCCION | 1 | 3.1 | 3.1 |
| PRIMARIA | 23 | 71.9 | 75.0 |
| SECUNDARIA | 8 | 25.0 | 100.0 |
| SUPERIOR | 0 | 0.0 | |
| TOTAL | 32 | 100.0 | 100.00 |

Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016



Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016

Gráfico N° 8 Nivel de instrucción de prestatarios que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria. Tingo María – Huanuco 2016

Análisis e Interpretación

El registro referido al nivel de instrucción de los clientes que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras, evidenció los siguientes niveles: “sin instrucción”; 3.1%; “primaria”: 71.9%; “secundaria”: 25%; y “superior”: 0%. Se identifica que predomina el nivel “primaria”.

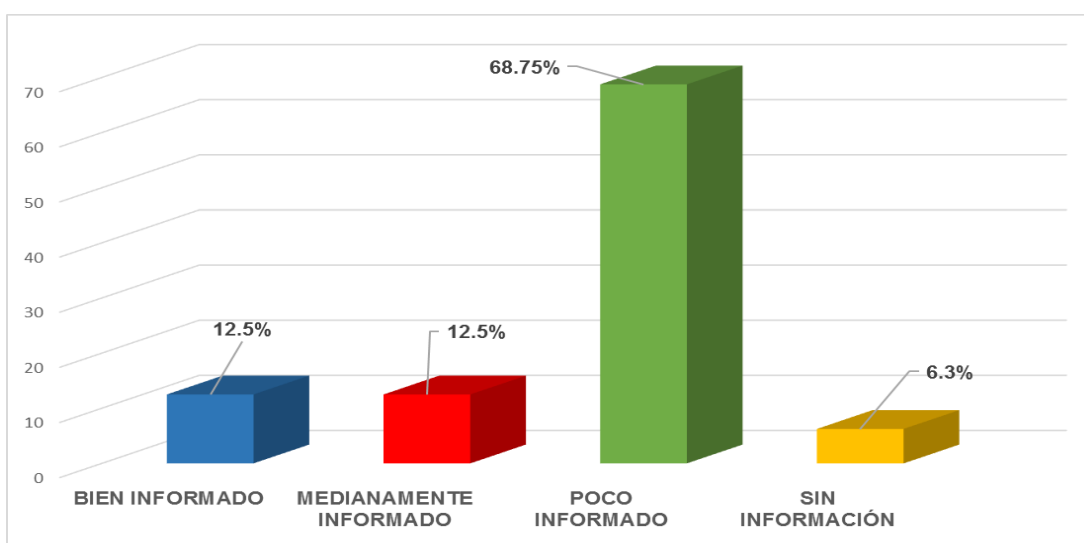
En cuanto al nivel educacional de los deudores, se visualiza una característica preponderante, que engloba el hecho que la mayoría no cuenta con el nivel de instrucción adecuado para comprender los términos y contenido del contrato, esto es las cláusulas y condiciones de pago, que juegan un papel fundamental por cuanto el prestatario por desconocimiento incurre en errores al momento de suscribir la obligación.

Tabla N° 9

*Acceso del prestatario a información sobre las condiciones de pago del préstamo.
Tingo María – Huánuco 2016*

| NIVELES | fi | % | % Acumulado |
|------------------------|-----------|--------------|-------------|
| BIEN INFORMADO | 4 | 12.5 | 12.5 |
| MEDIANAMENTE INFORMADO | 4 | 12.5 | 25.0 |
| POCO INFORMADO | 22 | 68.8 | 93.8 |
| SIN INFORMACIÓN | 2 | 6.3 | 100.0 |
| Total | 32 | 100.0 | |

Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado- Huánuco, 2016



Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016

Gráfico N° 9 Acceso del prestatario a información sobre las condiciones de pago del préstamo. Tingo María – Huánuco 2016

Análisis e Interpretación:

El acceso a información clara y detallada sobre las condiciones de pago del préstamo solicitado a las entidades financieras, evidenció que tan solo 12,5% refirió haber sido “bien informado” y “medianamente informado” respectivamente; por otro lado 68.75% afirmó estar “poco informado” y 6.3% “sin información”.

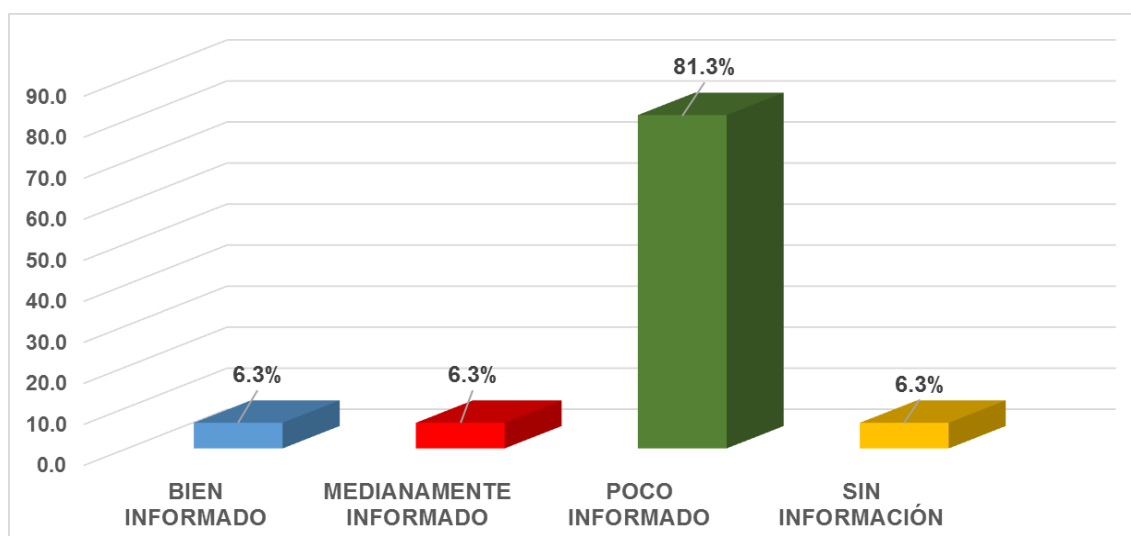
La información que brindan los operarios en las entidades financieras es muy pobre, por cuanto, los deudores no obtienen una explicación real y detallada sobre cuáles son las condiciones de pago que nacen con la obligación que van a suscribir.

Tabla N° 10

Acceso del prestatario a información sobre las consecuencias judiciales en caso de incumplir en el pago del préstamo. Tingo María – Huánuco 2016

| NIVELES | fi | % | % acumulado |
|------------------------|-----------|--------------|------------------------|
| BIEN INFORMADO | 2 | 6.3 | 6.3 |
| MEDIANAMENTE INFORMADO | 2 | 6.3 | 12.5 |
| POCO INFORMADO | 26 | 81.3 | 93.8 |
| SIN INFORMACIÓN | 2 | 6.3 | 100.0 |
| TOTAL | 32 | 100.0 | |

Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016



Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016

Gráfico N° 10 Acceso del prestatario a información sobre las consecuencias judiciales en caso de incumplir en el pago del préstamo. Tingo María – Huánuco 2016

Análisis e Interpretación:

El acceso a información sobre las consecuencias judiciales en caso de incumplimiento en el pago, evidenció que tan solo 6.3% refirió haber sido “bien informado” y “medianamente informado” respectivamente; por otro lado 81.3% afirmó estar “poco informado” y 6.3% “sin información”.

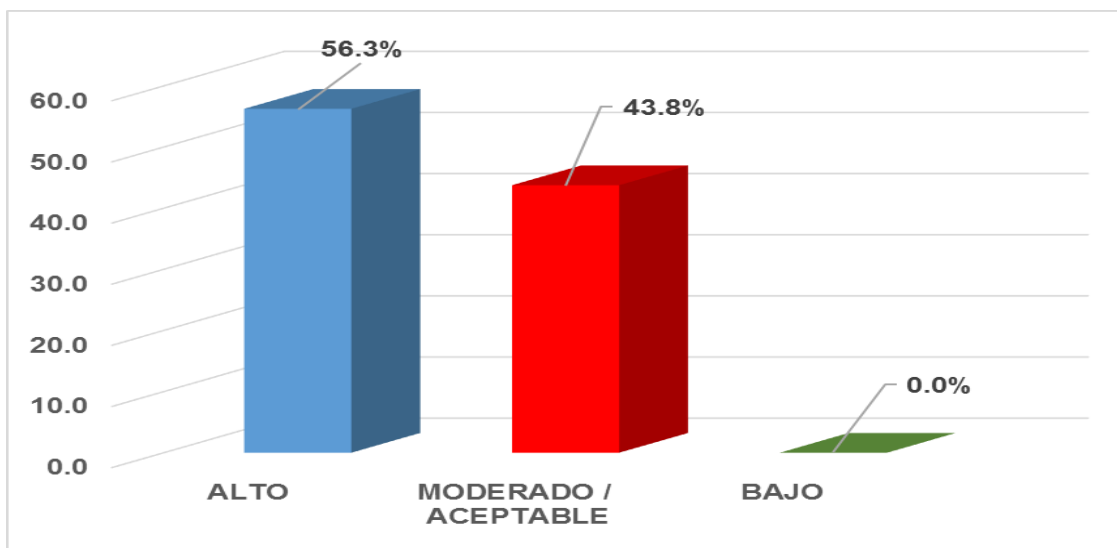
Ciertamente también los operarios en las entidades financieras no ponen en conocimiento sobre qué consecuencias traerá consigo el incumplimiento o retraso del pago del préstamo, lo que generalmente va a ocasionar la pérdida total del bien entregado en garantía hipotecaria.

Tabla N° 11

Incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria, según interés moratorio en entidades financieras. Tingo María – Huánuco 2016

| NIVELES | fi | fi% | % Acumulado |
|-------------------------|-----------|--------------|------------------------|
| ALTO | 18 | 56.3 | 56.3 |
| MODERADO / ACEPTABLE | 14 | 43.8 | 100.0 |
| BAJO | 0 | 0.0 | 0.0 |
| TOTAL | 32 | 100.0 | |

Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016



Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016

Gráfico N° 11 Incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria, según interés moratorio en entidades financieras. Tingo María – Huánuco 2016

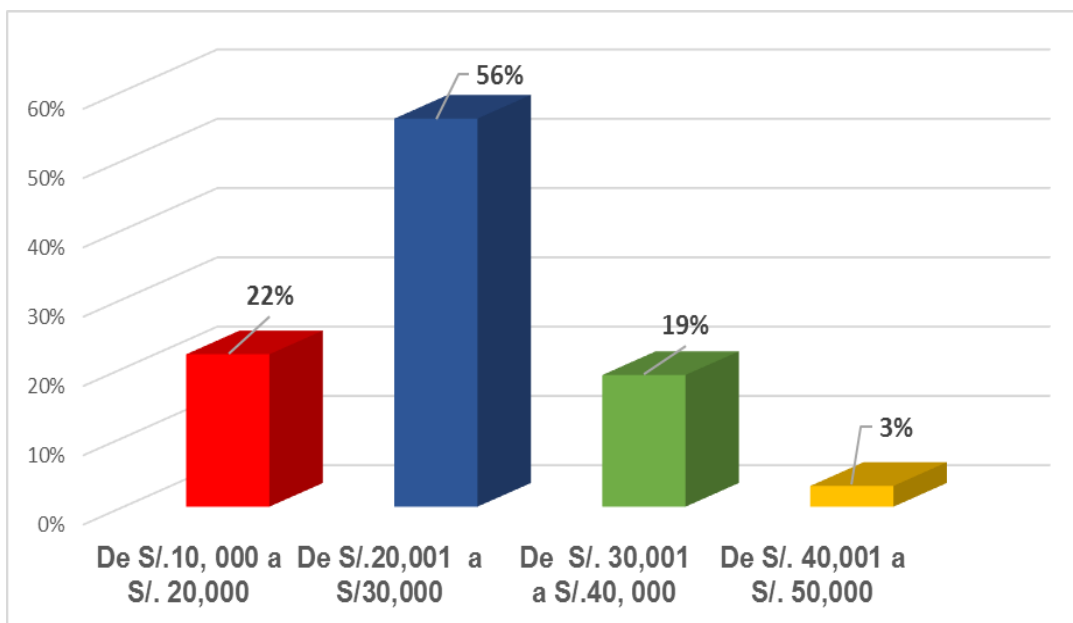
Análisis e Interpretación: El interés moratorio es entendido por el 56.3% de los clientes que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria como “alto”, en tanto que 43.8% considera que es “moderado o aceptable” y 0% “bajo”. En este caso, la entidad financiera no se preocupa en comunicar al deudor hipotecario, cuál será el monto exacto de los intereses que generará el retraso en el pago oportuno del préstamo, el mismo que va a generar un interés moratorio que generalmente será muy alto.

Tabla N° 12

Incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria, según monto de la deuda a entidades financieras. Tingo María – Huánuco 2016

| NIVELES | fi | fi% | % Acumulado |
|-----------------------------|-----------|--------------|-------------|
| De S/. 10, 000 a S/. 20,000 | 7 | 22% | 22% |
| De S/. 20,001 a S/30,000 | 18 | 56% | 78% |
| De S/. 30,001 a S/. 40, 000 | 6 | 19% | 97% |
| De S/. 40,001 a S/. 50,000 | 1 | 3% | 100% |
| TOTAL | 32 | 100.0 | |

Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016



Fuente: Base de Datos del Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, 2016

Gráfico N° 12 Incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria, según monto de la deuda a entidades financieras. Tingo María – Huánuco 2016

Análisis e Interpretación:

Predomina un 56% de prestatarios que adeudan entre S/. 20,000 a S/. 30,000 nuevos soles. El 22% adeuda entre S/. 10,000 a S/. 20,000 n.s .

El 19% adeuda entre S/. 30,000 a S/. 40,000 ns y el 3% adeuda entre S/. 40,000 a S/. 50,000 ns.

Tabla N° 13

Procesamiento Estadístico: Estadísticos de variables en estudio.

| ESTADÍSTICOS DE LAS VARIABLES EN ESTUDIO | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|--|--|----------------------|---------------|---------------------|--|--|-------------------------------|--|---|--------------------|
| ESTADIGRAFOS | CARACTERISTICAS DEL INTERES MORATORIO | ACCESO A INFORMACION SOBRE CONSECUENCIAS JUDICIALES POR INCUMPLIMIENTO | ACESO A INFORMACIÓN SOBRE PAGO DEL PRESTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA | NIVEL DE INSTRUCCIÓN | EMPLEABILIDAD | SOLVENCIA ECONÓMICA | NUMERO DE CASOS DE INMUEBLES INMOVILIZADOS | NUMERO DE DEMANDAS PRESENTADAS Y ATENDIDAS | CUENTA CON SENTENCIA JUDICIAL | REMATE JUDICIAL POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO | ADJUDICACIÓN A NUEVO PROPIETARIO DEL INMUEBLE | REPORTE A INFOCORD |
| N | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| Media | 1.44 | 2.88 | 2.69 | 2.22 | 2.91 | 2.63 | 4.00 | 4.00 | 1.69 | 1.69 | 1.69 | 1.00 |
| Mediana | 1.00 | 3.00 | 3.00 | 2.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 |
| Moda | 1 | 3 | 3 | 2 | 3 | 3 | 4 | 4 | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Desv. Standar | 0.504 | 0.609 | 0.780 | 0.491 | 0.641 | 0.554 | 0.000 | 0.000 | 0.471 | 0.471 | 0.471 | 0.000 |
| Varianza | 0.254 | 0.371 | 0.609 | 0.241 | 0.410 | 0.306 | 0.000 | 0.000 | 0.222 | 0.222 | 0.222 | 0.000 |
| Rango | 1 | 3 | 3 | 2 | 3 | 2 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 |
| Mínimo | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 4 | 4 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Máximo | 2 | 4 | 4 | 3 | 4 | 3 | 4 | 4 | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Suma | 46 | 92 | 86 | 71 | 93 | 84 | 128 | 128 | 54 | 54 | 54 | 32 |
| Percentiles | 25 | 1.00 | 3.00 | 2.25 | 2.00 | 3.00 | 2.00 | 4.00 | 4.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | 50 | 1.00 | 3.00 | 3.00 | 2.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 |
| | 75 | 2.00 | 3.00 | 3.00 | 2.75 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 2.00 | 2.00 | 1.00 |

Análisis e Interpretación:

Los resultados de la tabla Nro. 12, muestra de manera conjunta el procesamiento estadístico efectuado a las variables en medición, para lo cual se utilizó la estadística descriptiva a través de sus estadígrafos de Centralización o tendencia central como son el promedio aritmético o media, la mediana y la moda. También los estadígrafos de Dispersión tales como la desviación estándar, la varianza, el rango; incluyendo los datos máximos, mínimos y la suma de los tales. Además de estadígrafos de posición a través de los percentiles 25; 50 y 75.

Para poder entender cada una de las variables en medición, hay que remitirse al valor que tienen los puntajes en cada uno de ellos y a partir del significado valórico de éstos, se pueden entablar conclusiones y explicaciones.

CAPÍTULO V

5 DISCUSIÓN

5.1 ¿En qué consiste la solución del problema?

El ordenamiento normativo que rige una sociedad interesada en ser organizada, como la nuestra, deja claro que asumir una obligación de pago ante una entidad financiera, ciertamente entraña una serie de derechos y obligaciones de las partes que suscriben un contrato, sin embargo ello no debe colisionar con principios fundamentales de libertad individual en armonía con la libertad colectiva, en un contexto en que la coacción del derecho es también una forma de coaccionar la libertad y esto último representa la columna vertebral del derecho.

Hablamos entonces, como dice Soria Alfredo (2017) en: “Derechos y Obligaciones”, de que el derecho debe ser una herramienta de desarrollo e inclusión, intrínseco también a la problemática del incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria que dan lugar a procesos únicos de ejecución de las garantías y que enfrenta los intereses y derechos de prestatarios y entidades financieras acreedoras. Frente a ello cuestionamos el rol del Estado en materia de asegurar un ordenamiento jurídico de la regulación de garantías en función a las

Características del régimen económico del país.

Respecto al Objetivo General: *Identificar los factores asociados al incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria que concluyen en procesos únicos de ejecución en la ciudad de Tingo María – Huánuco – 2016;* el estudio ha identificado que se trata fundamentalmente de aspectos de carácter social y jurídico que se encuentran por encima del aspecto económico, por cuanto existe un factor determinante que es el nivel educacional y la capacidad de aprehensión que tiene el deudor hipotecario, es decir el grado de

instrucción del prestatario quien por lo general solo cuenta con estudios primarios y no tiene la preparación necesaria para conocer en detalle los términos y cláusulas en las que se están suscribiendo los contratos en las entidades financieras, aunado a ello, los deudores no tienen la posibilidad de tener a su disposición la asesoría legal pertinente, que haga más viable explicación de los términos jurídicos que contiene el contrato de préstamo y que va a traer más de una consecuencia, por cuanto el deudor no tendrá la certeza respecto a la esencia del contrato y las consecuencias jurídicas que traerá consigo su incumplimiento.

Respecto al Objetivo Específico N° 01: *Identificar las características socio económicas de los prestatarios que incumplen en el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras*, podemos señalar que en la localidad de Tingo María se ha identificado condiciones socio económicas de especial atención en el análisis del tipo de prestatarios deudores de entidades financieras, tratándose entonces de personas de bajo nivel de instrucción y escasa empleabilidad en quienes parece no realizarse en las entidades financieras una adecuada valoración del riesgo crediticio, bastando solo con la puesta de un bien en condición de garantía hipotecaria; también entendido como una forma de vulneración de los derechos. Vinculante a esta aseveración el Dr. Mejorar, David (2014) hace referencia a que las relaciones de crédito solo pueden ser normales cuando se minimiza el riesgo de incumplimiento, reduciendo así los costos para el deudor.

Dentro de la multifactorialidad identificada asociada a dicho incumplimiento, se ha identificado el elevado interés moratorio de la entidad financiera, entendido por el 56% de clientes morosos como “alto”, en tanto que 44% consideró que es “moderado o aceptable”; y en ningún caso fue estimado como “bajo”. Este aspecto ha sido también observado a nivel de los créditos de consumo otorgados por entidades financieras, según advierte Hurtado, Katherine (2015) encontrando ella una relación proporcional en la que a mayor tasa de interés, mayor morosidad de los clientes.

Por otro lado, las entidades financieras han sido concebidas con el fin de generar rentabilidad y en ese sentido busca incrementar su cartera de clientes. Ambos escenarios plantean en la provincia de Leoncio Prado – Huánuco el paradigma de encontrar un equilibrio entre una cartera de clientes con el ideal del crecimiento exponencial, de la mano con una baja tasa de morosidad en beneficio del derecho de la empresa privada a generar riqueza respetando las regulaciones del mercado financiero. Ciertamente no es directamente proporcional el incremento de la tasa de morosidad con el incremento de la rentabilidad de la entidad financiera. Si partimos de la premisa de que la rentabilidad de las colocaciones de préstamos depende del nivel de morosidad, concluimos en que dicho equilibrio debe ser tomado en cuenta por las entidades financieras en un contexto de libre oferta en el mercado financiero, aun con mayor razón cuando el nivel de riesgo, al exponer una garantía hipotecaria, es mayor para el cliente.

En la provincia de Leoncio Prado, se ha identificado que las entidades financieras ofrecen préstamos y créditos de consumo a sola firma, así como de garantía hipotecaria tan solo a la entrega del registro de propiedad del inmueble, ofertando una tasa de interés elevada que incrementa el riesgo de morosidad. Ello nos lleva a coincidir con la fuente antes señalada en que el crecimiento de la rentabilidad de las entidades financieras, debe también ir de la mano con un ejercicio ético de las entidades financieras. Podemos inferir entonces que el factor de interés moratorio es un aspecto íntimamente ligado a la morosidad, a la eficiencia de las entidades financieras en el análisis y predicción de perjuicios económicos a personas físicas o jurídicas, reduciendo posibles efectos adversos de los riesgos, con un costo mínimo mediante la identificación, evaluación y control de los mismos.

Otro hallazgo de la investigación respecto a los factores asociados al incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras de la provincia de Leoncio Prado – Huánuco, tiene

que ver con el acceso de los clientes a información clara, detallada y oportuna referida a las condiciones de pago de dicha obligación financiera. Tan solo 12.5% refirió haber sido “bien”, 12.5% “medianamente informado”, 69% “poco informado” y aún el 7% “sin información”. Así mismo respecto al acceso a información sobre las consecuencias judiciales en caso de incumplimiento en el pago, en donde tan solo 6.3% refirió haber sido “bien informado”, 6.3% “medianamente informado; 81.3% “poco informado” y 6.3% “sin información”, ello es vinculante a lo reportado en Huánuco por Fretel Liliana (2016), quien manifiesta que la falta de comunicación, información, fiscalización y los bajos recursos económicos están relacionados con la alta morosidad de los prestatarios de entidades financieras, entendiéndose por morosidad al retraso culpable o deliberado en el cumplimiento de una obligación (Chigne y Cruz 2014).

Por otro lado es interesante observar que en las demandas por incumplimiento de pago observadas, el 72% de los clientes morosos cuenta con apenas un nivel de instrucción de nivel “primaria”, 3% sin instrucción y 25% con “secundaria”. Si vinculamos el nivel de instrucción al acceso a información clara y detallada sobre las condiciones del préstamo, podríamos asumir que las limitaciones educativas deberían demandar de mayor cuidado de las entidades financieras en asegurar la adecuada comprensión de dicha información por parte de los clientes. Podemos entonces identificar que este aspecto socio educativo representa un mayor riesgo de morosidad, lo cual es también vinculante a lo manifestado por Rodríguez, Isabel (2013), quien manifestó que 77 % de los prestatarios deudores registraron “bajo nivel de conocimiento” sobre la ejecución judicial de garantía hipotecaria de la que eran objeto. Por su parte Pinto, Johanna (2018), identificó justamente que la falta de información adecuada y detallada y oportuna al momento de solicitar los créditos con entidades financieras, es un factor que está asociado a la ocurrencia de proceso de ejecución de garantía hipotecaria.

Por otro lado, respecto a la empleabilidad de los clientes morosos se identificó que existe gran inestabilidad laboral, lo que representa un riesgo para el pago a la entidad financiera: tan solo 3% refiere tener un empleo “estable”; 16% “temporal”; 69% es “independiente” y 13% esta “desempleado”. Ciertamente la garantía del bien hipotecario parece ser el foco de interés de las entidades financieras. Complementariamente a ello, la solvencia económica de los clientes evidenció que solo el 3% expresa “capacidad de pago alta”; 31% “capacidad de pago media”, destacando un 66% con “capacidad de pago baja”. En consecuencia podemos entonces afirmar que entre los factores asociados al incumplimiento de pago de préstamos con garantía hipotecaria con entidades financieras de la provincia de Leoncio Prado, - Huánuco se identifica aspectos referidos a la condiciones de empleabilidad, elevada tasa de interés moratorio, el bajo nivel de instrucción que limita la adecuada comprensión y el limitado acceso a información clara, detallada, oportuna sobre las características del pago, así como de las consecuencias en caso de incumplimiento y la capacidad de pago de los clientes.

Respecto al Objetivo N° 2: *Determinar el curso jurídico de los procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de préstamos a entidades financieras*, el estudio ha identificado como características del proceso judicial que en el 100% de las demandas por incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria, se ha procedido a la inmovilización del inmueble. En 9% se llegó a acuerdos conciliatorios extrajudiciales. En el proceso judicial el 31% ha contado con sentencia judicial y se ha procedido al remate judicial y posterior adjudicación del inmueble a un nuevo propietario.

En torno a esta creciente problemática en la provincia de Leoncio Prado, encontramos falencias de las entidades financieras en la evaluación del riesgo crediticio como un factor que promueve procedimientos abusivos que judicializan y conllevan a la pérdida del inmueble del cliente moroso, por lo que estimamos que la evaluación de

la capacidad de pago debe ser el criterio diferencial de otorgamiento del préstamo. Dicha aseveración es vinculante a lo reportado por Arias, Paolo (2016), quien manifestó justamente que la inadecuada administración de riesgos de la entidad financiera era la principal causal del incumplimiento en los pagos acordados. Ello es también vinculante a lo manifestado por Tejada, José (2015), quien manifestó que las entidades financieras ejercen un ejercicio abusivo de sus derechos como acreedor, para proteger su patrimonio cayendo en cláusulas abusivas que restringen los derechos de los deudores y también a lo manifestado por Rodríguez, Isabel (2013), quien plantea que la hipoteca constituye un acto jurídico sustantivo que deriva en un derecho real de garantía voluntaria, para respaldar obligaciones propias o de terceros, con la finalidad de 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 peruano.

El Código Civil Peruano, en el Libro V de Derechos Reales, manifiesta entonces que el derecho real es entendido como el poder de naturaleza jurídica que ejerce una persona directa e inmediatamente sobre una cosa para su aprovechamiento. Así, se reconoce como derecho real el dominio, la herencia, el usufructo, uso o habitación, el de prenda y el de hipoteca.

En ese contexto, la recuperación de garantías hipotecarias es un proceso complejo. El estudio evidenció que durante el año 2016, el 69% de los procesos únicos de ejecución de garantías por incumplimiento de pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras de la ciudad de Tingo María no llegaron a contar con sentencia judicial por haber posiblemente encontrado mecanismos de conciliación con la entidad financiera.

5.2 Sustentación consistente y coherente de su propuesta

Estimamos de suma importancia valorar dos propuestas en concreto respecto al análisis en el presente estudio:

- Ejercer un mayor control en las entidades financieras, estableciendo en forma coercitiva que el personal encargado de otorgar los préstamos crediticios o también llamados operarios de crédito brinden al deudor (prestatario) la necesaria, precisa y eficaz información financiera referente a los términos y condiciones de pago al momento de suscribir la obligación, dejando saneado cualquier duda que pueda tener el deudor.
- Establecer la necesaria e idónea asesoría legal que debe contar en forma obligatoria el deudor al momento de suscribir la obligación, por cuanto de acuerdo a su nivel de instrucción es posible que exista una incapacidad de comprensión de los términos jurídicos y de las cláusulas que conlleva el contrato de préstamos, siendo así, es pertinente que el deudor cuente con la ayuda legal adecuada para absolver cualquier interrogante al momento que nace la obligación.

Así también podemos resaltar lo que refiere Rioja Bermúdez (2017), quien hace referencia que la ejecución de garantías debe facilitar la satisfacción del acreedor, aun considerando que como parte del proceso siempre habrá costos mayores, demoras procesales, sin embargo también se debe prever el respeto por los derechos del deudor consagrados dentro de las normas sustantivas y de nuestra constitución Política.

Sobre la base de los hallazgos de la investigación, podemos afirmar que las entidades financieras buscan ampliar exponencialmente la cartera de clientes de préstamos con garantía hipotecaria; no están interesados en brindar información clara, detallada y oportuna sobre las características del financiamiento para el pago de las cuotas pre establecidas, ni mucho menos de las consecuencias en caso de

incumplimiento pues centran su interés en acceder al bien inmueble objeto de hipoteca de ser necesario, lo que expresa un proceder carente de ética de la cultura organizacional de las entidades financieras.

Por otro lado la deficiente evaluación que las entidades financieras hacen del nivel de riesgos contribuye a que estos sean otorgados independientemente de la capacidad de pago de los clientes, en tanto aporten un bien inmueble como garantía hipotecaria, amparándose en el ordenamiento legal: Artículo 1097 del Código, en caso de la hipoteca señala: “La garantía (...) otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado”.

Puede afirmarse que en el 31% de las denuncias registradas en el Juzgado Civil y Juzgado de Paz Letrado de la Provincia de Leoncio Prado-Huánuco, durante el año 2016 se emitió sentencia judicial y procedió al remate del bien inmueble y adjudicación a un nuevo propietario.

Por su parte, el Estado como conductor del sistema financiero nacional a través de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS), debe reparar en preservar el equilibrio entre los derechos de los clientes, así como de las entidades financieras a la generación de riqueza, cautelar la estabilidad, solvencia y transparencia de los sistemas supervisados, así como fomentar una mayor inclusión financiera.

Así mismo se señala que es la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) el organismo competente que debe velar por la protección de los inversionistas, mediante la transparencia y difusión de información de las empresas que participan en el mercado de capitales, en el marco de sus competencias de regulación; supervisión - control y difusión - promoción del mercado de valores. Dichas funciones están amparadas en la Ley N° 26702: Ley General del Sistema Financiero y del Sistema

de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, que tiene como objetivo propender al funcionamiento de un sistema financiero y un sistema de seguros competitivos, sólidos y confiables, que contribuyan al desarrollo nacional.

Finalmente, el fin último de lograr alta rentabilidad no es vinculante a acciones poco éticas que vulneran los derechos de los clientes. Así mismo la rentabilidad de las entidades financieras está sujeta a una eficiente administración de las mismas.

5.3 Propuesta de nueva hipótesis

Rioja Bermúdez, en el ensayo titulado: “Ejecución de Garantías: Proceso Ejecutivo”, aborda dicha problemática desde la perspectiva del derecho de ambos (acreedor y deudor) valorando la pertinencia de que los aspectos jurídicos establecidos en el Código Civil deban responder a jurisprudencia que realmente viabilice alternativas que permitan al prestatario en caso de incumplimiento en el pago, preservar su derecho a la propiedad del bien objeto de hipoteca, así como al acreedor el derecho a la cobranza respectiva. Señala al respecto que tradicionalmente se ha entendido que la venta del bien es la única forma de ejecutar una garantía hipotecaria; sin embargo existen operaciones de intercambio también útiles para los fines del pago como la permuta, el arrendamiento, la cesión onerosa del usufructo, la superficie, la dación en pago o incluso el arrendamiento como alternativas al bien antes que venderlo. Desde esa perspectiva, la ejecución debe devenir en un mecanismo para usar ese valor en el pago de la obligación garantizada.

El Código Civil establece que la ejecución implica la transferencia del derecho comprendido en la garantía, es decir la transferencia del usufructo o la superficie entendido como bien, lo que otorga derecho al acreedor a disponer de él no solo en propiedad sino también desmembrando algunos de sus atributos. Es interesante valorar que el Código Civil no prohíbe estos pactos, por lo tanto estos podrían

incorporarse en los contratos de garantía en ejercicio de la libertad contractual entendiéndose no como formas de ejecución propiamente dichos, sino únicamente como mecanismos especiales de pago. Ciertamente el presente estudio coincide en la valoración de la necesidad de instrumentar poderes y fórmulas convencionales de oponibilidad para admitirlos y hacerlos operativos y ante la ley como parte de la ejecución de garantías reales.

En esa misma línea de análisis David Mejorar (2014) en el artículo titulado: "Ejecución de garantías reales", señala también que existen diversos aspectos a considerar en el diseño de un Sistema de Garantías que deben ser tomados en cuenta en el Código Civil, que favorezcan la simpleza en el régimen legal, el menor costo de constitución y que promuevan la libertad de estipulación y la previsión del abuso y ejecución eficiente sin perder el propósito de que las garantías deban preservar el cumplimiento de las obligaciones. Se deja claro que la función de la una garantía radica en lograr que el acreedor quede satisfecho.

En términos económicos la garantía es entonces una forma de pago. En ese contexto coincidimos con la fuente señalada en que la situación actual de las garantías reales en el Perú no es precisamente la mejor por cuanto la condición mínima para hablar de "sistema" es contar con el orden y objetivos claros, y ello evidencia falencias en el cuerpo normativo contenido en nuestro Código Civil.

Sobre ello coincidimos también en la apreciación de que la legislación actual sobre garantías reales no guarda concordancia con los objetivos económicos recogidos en la Constitución de 1993 y ello tiene que ver con el rol de la actividad privada en generar riqueza en equilibrio entre la actividad privada (ejercicio de la libertad económica) y el Estado (artículo 58 de la Constitución), por lo que es imperativo que el sistema

legal dote a los particulares de las herramientas que otorgue un sentido de seguridad en los negocios.

Por otro lado se cuestiona la facilidad (a sola firma/ entrega de un bien en hipoteca) con la que las entidades financieras otorgan préstamos sin realizar una adecuada valoración del riesgo financiero, amparados en el marco normativo existente en el Código Civil ante el incumplimiento en el pago. Estimamos que un mecanismo para reducir el número de demandas de procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de los préstamos; radica en que las entidades financieras realicen una adecuada evaluación financiera del riesgo antes de otorgar el préstamo para favorecer un adecuado ejercicio de la libertad de celebrar relaciones de crédito y contratos con la certeza de que éstos se cumplirán en condiciones normales. Esta posición como investigador es vinculante a lo manifestado por Mejorar, David (2014) quien manifiesta que las relaciones de crédito son anormales cuando el riesgo del incumplimiento se traduce en mayores costos para el deudor, no por un mayor beneficio derivado del negocio, sino únicamente por el riesgo, de allí que la regulación sobre garantías tiene que considerar las características del régimen económico del país.

Así mismo planteen el elevado interés moratorio parece no guardar el equilibrio entre su rentabilidad y los derechos de los prestatarios. Es también menester que las entidades financieras aseguren que los prestatarios accedan realmente a información clara, completa, precisa y oportuna sobre las condiciones de pago del préstamo y las consecuencias en caso de incumplimiento en el pago.

Estimamos que en el país hay falencias a nivel del trabajo que realiza la Superintendencia de Banca y Seguro (SBS), organismo que tiene la competencia de regular y controlar la actividad de las entidades financieras por cuanto se está incurriendo en verdaderas gestiones abusivas en el cobro del interés moratorio, causal de incumplimiento de pago y de la inminente pérdida del bien inmueble en perjuicio del cliente deudor.

CONCLUSIONES

1. Existe falencias de las entidades financieras en asegurar el adecuado acceso de los prestatarios a información completa, clara y oportuna respecto a las condiciones del pago del préstamo obtenido en entidades financieras de la provincia de Leoncio Prado – Huánuco.
2. Existe falencias de las entidades financieras en asegurar el adecuado acceso de los prestatarios a información completa, clara y oportuna respecto a las consecuencias judiciales en caso de incumplimiento en el pago del préstamo obtenido en entidades financieras de la provincia de Leoncio Prado – Huánuco.
3. Se evidenció que predomina el segmento de prestatarios cuya empleabilidad es de tipo independiente, el 15.6% accede a un empleo temporal, tan solo 3% es estable y un 12% está desempleado.
4. Se evidenció que predominó en 65.6% el segmento de prestatarios que registran baja capacidad de pago por percibir ingresos económicos mensuales entre S/ 750.00 a S/ 1000.00 ns. 1% con capacidad de pago media con ingresos entre S/. 1.101.00 a 1.500.00 ns y un 31.3% con capacidad de pago alta por presentar ingresos entre S/. 1.501.00 a 2000.00 ns.
5. Las características socio económicas de los prestatarios que incumplen en el pago de préstamos con garantía hipotecaria a entidades financieras expresan entonces precaria empleabilidad, baja capacidad de pago, elevada tasa de interés, limitado acceso a información suficiente de las condiciones de pago del préstamo y de las consecuencias en caso de incumplimiento.
6. El curso jurídico de los procesos únicos de ejecución de garantías hipotecarias por incumplimiento en el pago de préstamos a entidades financieras realizados en el año 2016, evidenció que tan solo el 9% de

prestatarios deudores llegó a un acuerdo de pago extrajudicial con la entidad financiera, así mismo el 31% obtuvo prontamente sentencia judicial y procedió al remate judicial y adjudicación del bien a otro postor, debido a la dilación del proceso, en este sentido los casos que se judicializaron constituyen una dificultad todavía mayor para el deudor, aunado a su precaria situación económica, son muy pocos los que pueden defender su derecho en la vía judicial, y al final terminan perdiendo su bien otorgado en garantía hipotecaria. Este fenómeno jurídico pone en riesgo un derecho consagrado dentro de nuestra Constitución Política, como es “el derecho de propiedad” del deudor, por cuanto al adquirir un obligación con una entidad financiera, éste no toma en consideración los riesgos y consecuencias que puede desencadenar el incumplimiento de pago, teniendo como ultima ratio la pérdida total del bien inmueble dado en garantía hipotecaria, observándose ante tal situación la existencia de condiciones de desprotección legal en deudor hipotecario.

7. En cuanto a la figura jurídica de la Hipoteca, en todos los casos que se han judicializado, los deudores que tienen la calidad de demandados o emplazados, han adquirido la obligación con la entidad financiera por diversos motivos, pero en ningún caso han tenido la intención de poner en riesgo su bien inmueble y menos perderlo, aduciendo en casi su totalidad el desconocimiento exacto de los términos y condiciones de pago, así como también la posibilidad de perder la totalidad de su bien.

RECOMENDACIONES

1. Estimamos que en la medida en que las entidades financieras realicen una adecuada valoración del riesgo crediticio, de podrá reducir a su vez el riesgo de que los clientes incurran en incumplimiento en el pago de los créditos obtenidos con garantía hipotecaria.
2. Partiendo de la premisa de que las garantías ejercen un rol fundamental en el crédito, su eficacia radica en la rapidez de la ejecución, lo que permite al acreedor la pronta recuperación de su crédito.
3. En materia prendaria el Código Civil permite que el acreedor y el deudor pacten la venta del bien prendado, sin embargo en materia hipotecaria el pacto está prohibido y la venta del bien debe hacerse judicialmente, por lo que estimamos que el ordenamiento jurídico señalado en el Código Civil debe tener en cuenta fundamentalmente la pertinencia de otras formas de cobranza, así como de la valoración de las características del régimen económico del país, así mismo el preservar el equilibrio entre los derechos de los clientes, así como de las entidades financieras.

Se plantea la necesidad de buscar algún medio alternativo de solución que no ponga en riesgo el derecho de propiedad del deudor hipotecario, a través de la puesta en práctica de la Ley N° 30741 - que regula la Hipoteca Inversa de fecha 22 de marzo del año 2018 a fin de cautelar y proteger los derechos fundamentales del propietario, a efectos que se conserve su bien dentro de su dominio, por cuanto en el ámbito jurídico, se le considera la parte más débil del proceso y que se encuentra en total desprotección tanto económica y jurídica en casos de procesos judiciales.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

CHIGNE Y CRUZ (2014). Morosidad tributaria en los arbitrios municipales del Distrito de San Martín. (Trabajo de Investigación), Universidad Inca Garcilaso de la Vega, Lima.

CHIGNE Y CRUZ (2014), Análisis comparativo de la amnistía tributaria en la recaudación del impuesto predial y morosidad de los principales contribuyentes de la Municipalidad Provincial de Lambayeque, de la Universidad Señor de Sipán, Facultad administración, Escuela de Administración.

DÍAZ, ANÍBAL. 2010. "Construcción de instrumentos de investigación y medición estadística". Universidad Peruana Los Andes. Primera Edición. Bogotá Colombia Ed. Ediciones de la U. 625 pp

ÑAUPAS H., VALDIVIA J., PALACIOS J., Y ROMERO H. (2018). Metodología de la Investigación Cuantitativa, Cualitativa y Redacción de la tesis. 5ta Edición

PINTO SANTANA, Johanna (2018). La incidencia del proceso de ejecución de garantía hipotecaria y su ejecución por el incumplimiento de los créditos financieros otorgados a las MYPES. Segundo Juzgado Civil del distrito de Huánuco. Universidad de Huánuco. Disponible en: <http://repositorio.udh.edu.pe>. Consulta: 14 de noviembre 2018.

ROMERO, H., PALACIOS J., y Ñaupes., H. (2018). Metodología de la Investigación Jurídica. Una Brújula para investigar y redactar la tesis. Lima; Perú. Ed. Grijley. 602 pp.

SALCEDO PÉREZ, Tania (2015). "Dificultad para la recuperación de Garantías Hipotecarias en el Perú". Universidad Señor de Sipán. Disponible en: repositorio.uss.edu.pe. Consulta: 15 de noviembre 2018.

SILVA VALLEJO, José. Diccionario Jurídico universal. (2018) Ediciones Legales. Perú. Consulta: 22 de octubre 2018.

B. HEMEROGRÁFICAS:

Revista de Derecho. SESSAREGO, FERNÁNDEZ, Carlos. Código Civil Peruano de 1984. Su elaboración y sus aportes, las enmiendas que reclama. Pontificia Universidad Católica del Perú. Disponible en: <http://revistas.pucp.edu.pe>. Consulta: 10 de noviembre 2018.

A. ELECTRÓNICAS:

ALBALADEJO GARCÍA, (2011). Manuel. Derecho de las Obligaciones. Disponible en: <https://www.marcialpons.es/libros/derecho-civil/9788415276036/>. Consulta 06 octubre 2018.

ALFRECHT FORSTMANN. (1960). Teoría del Dinero y el Crédito. <http://www.eumed.net/tesis-doctorales/2009/mcsi>. Consulta: 11 de noviembre 2018.

ARIAS DÍAZ, Paolo (2016). Administración de riesgo crediticio y morosidad de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santo Domingo de Guzmán, Agencia Puerto Maldonado, periodo 2016. Universidad Andina del Cusco. Disponible en: <http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1703/1/RESUMEN.pdf> Consulta 13 de noviembre 2018.

BELISARIO VILLEGAS, Héctor. (2016). Curso de Finanzas, Derecho Financiero y Tributario. Disponible en: <https://www.universilibros.com/temas/ciencias-sociales-y-humanas/derecho-comercial/curso-de-finanzas-derecho-financiero-y-tributario>. Consulta: 04 de octubre 2018.

CARRASCO PERERA Ángel. (2017). Derecho de Obligaciones y Contratos en General. Disponible en: <https://www.marcialpons.es/libros/derecho-de-obligaciones-y-contratos-en-general/9788430972234/>. Consulta 02 de octubre 2018.

CASTILLO FREYRE, Mario.(2003). Tratado de las Obligaciones. Disponible en: repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/28700. Consulta: 01 de octubre 2018.

ARELLANO, José M. (1946). Las obligaciones, los contratos y la prescripción en el derecho Navarro. Disponible en <https://www.iberlibro.com/buscar-libro/titulo/las-obligaciones-los-contratos-y-la-prescripcion-en-el-derecho-navarro/>. Consulta 06 de octubre 2018.

AMÉZQUITA CERVANTES, Bryan (2016). Causa de Morosidad de los Clientes PYMES, Caja de Ahorro y Crédito Tacna 2014 y 2015 en las ciudades de Tacna y Arequipa. Universidad Católica de Santa María. Disponible en: https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UCSM_2dac3508ba9066149daf95533eacfb87/Details. Consulta: 14 de noviembre 2018.

CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL (1889). Noción de Hipoteca. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>. Consulta: 12 de noviembre 2018.

CÓDIGO CIVIL ALEMÁN. Noción de Hipoteca. Disponible en <http://www.wipo.int/wipolex/es/details.jsp?id=17664>. Consulta: 12 de noviembre 2018.

CÓDIGO CIVIL FRANCÉS. Disponible en:
<http://www.redalyc.org/pdf/3708/370838866004.pdf>. Consulta: 11
de noviembre 2018.

CASTRO DE CIFUENTES, Marcela. (2009). Derecho de Obligaciones.
Disponible en:
[https://derecho.uniandes.edu.co/es/publicaciones/colecciones/-
coleccion-biblioteca-juridica-uniandina/99-derecho-de-las-
obligaciones-tomo-i](https://derecho.uniandes.edu.co/es/publicaciones/colecciones/-coleccion-biblioteca-juridica-uniandina/99-derecho-de-las-obligaciones-tomo-i).Consulta: de octubre 2018.

CHIGNE ARRIOLA, Paola y Cruz García, Evelin (2014). Análisis
Comparativo de la Amnistía Tributaria en la recaudación del
impuesto predial y morosidad de los principales contribuyentes de
la Municipalidad Provincial de Lambayeque Periodo 2010 – 2012.
Universidad Nacional Santo Toribio de Mogrovejo. Disponible en:
**[http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/usat/176/1/TL_ChignePaola_
CruzEvelin.pdf](http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/usat/176/1/TL_ChignePaola_CruzEvelin.pdf)** Consulta: 23 de enero 2019.

FIGUEROA FERRER, Edwin (2018). Factores de la morosidad y su
influencia en el pago del impuesto predial en la Municipalidad de
Huanuco – 2015. Disponible en:
<http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/751> Consulta:
12 de noviembre 2018.

FRETEL RAMÍREZ, Liliana (2016): Factores de morosidad y su influencia
en el pago del impuesto predial del Centro Poblado de Llicua -
Distrito Amarilis - Huánuco-2016.Disponible en: [http://:
www.repositorio. Udh.edu.pe](http://www.repositorio.Udh.edu.pe) Consulta: 14 de noviembre 2018.

GÓMEZ VALDERRAMA, Irma (2010).Análisis del índice de morosidad de
la cartera de clientes y su incidencia en la rentabilidad de la Caja
Piura – agencia Huamachuco, periodo 2006 – 2010.Universidad
Nacional de Trujillo. Disponible en:

<http://renati.sunedu.gob.pe/handle/sunedu/97910>. Consulta: 13 de noviembre 2018.

GONZALES LINARES, Nerio.(2006). Tratado de Derechos Reales. Disponible en: <https://es.scribd.com/document/341777411/Nerio-Derecho>.Consulta:26 de setiembre 2018

GUTIÉRREZ Y GONZALES, Ernesto.(2010). Manual de Derecho de Obligaciones. Disponible en:
| [https://es.scribd.com/document/101272755 /Derecho-de-Las-Obligaciones-Civiles](https://es.scribd.com/document/101272755/Derecho-de-Las-Obligaciones-Civiles) Consulta: 04 de octubre 2018

HERNÁNDEZ SAMPIERI, Roberto. (2010). Metodología de la Investigación Científica. Sexta Edición. Disponible en: <http://observatorio.epacartagena.gov.co/wp-content/uploads/2017/08/metodologia-de-la-investigacion-sexta-edicion.compressed.pdf>. Consulta: de octubre 2018

HINOSTROZA MINGUEZ, Alberto. (2010). Derecho Procesal Civil Tomo III. Disponible en: <http://derechoprocesalcivilperu.com/derechoprocesalcivil.php> .Consulta: de octubre 2018.

HILDEBRAND. (1864) Las Teoría de las etapas del desarrollo económico. Disponible en: file:///C:/Users/HP/Downloads/RECP_030_291.pdf. Consulta: 10 de noviembre 2018.

HURTADO OLIVA, Katherine (2015). Análisis de morosidad de la cartera de empresas financieras peruanas para los créditos de consumo aplicando la metodología VAR. Universidad Nacional Agraria La Molina. Disponible en: <http://repositorio.lamolina.edu.pe/handle/UNALM/1746>. Consulta: 14 de noviembre 2018.

LÓPEZ, Ángel; MONTES, Vicente y ROCA, Encarna. (2001). Derecho de Obligaciones. Disponible en: <http://www.tirant.com>

/editorial/libro/derecho-civil-derecho-de-obligaciones-y-contratos-angel-lopez-y-lopez-9788484423942. Consulta: de 02 de octubre 2018

LORENZETTI, Ricardo Luis. (2016). Derecho Civil y Comercial. Disponible en: <http://www.nuevocodigocivil.com/wp-content/uploads/2015/02/Introduccion-al-Codigo-Civil-y-Comercial.Por-Ricardo-L.-Lorenzetti.pdf> Consulta: de 05 de octubre 2018

LOZANO NORIEGA, Francisco. (1970). Contratos. Disponible en: <https://innovalibre.files.wordpress.com/2009/09/contratos.pdf>. Consulta: de 22 de octubre 2018.

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS. Código Civil Peruano. Disponible en: <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>. Consulta: 11 de noviembre 2018.

MEJORAR, David (2014). "La Ejecución de las Garantías Reales". Citado en: Rioja Bermúdez Alexander. (2017). Compendio de Derecho Procesal Civilistas. Disponible en: [https://pucp.ent.sirsi.net/client/es_ES/campus/search/detailnonmodal/ent:\\$002f\\$002fSD_ILS\\$002f0\\$002fSD_ILS:597205/one](https://pucp.ent.sirsi.net/client/es_ES/campus/search/detailnonmodal/ent:$002f$002fSD_ILS$002f0$002fSD_ILS:597205/one). Consulta: de octubre 2018.

MONROY GÁLVEZ, Juan. Introducción al Derecho Procesal Civil. (2014) Disponible en: <http://facultad.pucp.edu.pe/derecho/wpontent/uploads/2015/03/material2014.pdf> Consulta: de octubre 2018.

OSTERLING PARODI, Felipe y Castillo Freyre, Mario. Tratado de Derecho de Obligaciones. Disponible en: file:///C:/Users/HP/Downloads/tratado_obligaciones_t.01.pdf Consulta: de 02 de octubre 2018.

QUISPE GALA, Melisa (2013). Administración de riesgo crediticio y la morosidad en la Cooperativa de Ahorro y Crédito Huancavelica Ltda. 585, periodo 2013. Universidad Nacional de Huancavelica. Disponible en: <http://renati.sunedu.gob.pe/handle/sunedu/133464> Consulta: 13 de noviembre 2018.

RIOJA BERMÚDEZ Alexander. (2017). Compendio de Derecho Procesal Civilistas. Disponible en: [https://pucp.ent.sirsi.net/client/es_ES/campus/search/detailnonmodal/ent:\\$002f\\$002fSD_ILS\\$002f0\\$002fSD_ILS:597205/one](https://pucp.ent.sirsi.net/client/es_ES/campus/search/detailnonmodal/ent:$002f$002fSD_ILS$002f0$002fSD_ILS:597205/one). Consulta: de octubre 2018.

RIOJA BERMÚDEZ Alexander. (2014). Ejecución de Garantías. Proceso Ejecutivo. Disponible en: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/seminariotallerdpc/2014/01/28/ejecucion-de-garantias/> Consulta: 01 de Julio del 2019.

RODRÍGUEZ MONZÓN Isabel (2013). Conocimiento sobre Ejecución Judicial de Garantía Hipotecaria y su relación con el crédito financiero del micro empresario de Confección Textil. Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann – Tacna. Disponible en: <http://repositorio.unjbg.edu.pe>. Consulta: 15 de noviembre 2018.

SORIA AGUILAR, Alfredo. (2017). Derecho de Obligaciones. Disponible en: <https://www.amazon.com/Derecho-obligaciones-Modalidades-efectos-inejecuci%C3%B3n-ebook/dp/B077XFKZ3N> .Consulta: de 01 de octubre 2018

SUPO, José. (2018). El estudio de nivel descriptivo. Disponible en <https://www.youtube.com/watch?v=ulqiUSmCLDk> (Consulta 26 de julio 2018).

TEJADA ACOSTA, José (2015). "Consecuencias del Contrato de Garantía Hipotecaria en los procesos de Ejecución en el Primer Juzgado Civil del distrito de Tarapoto en el periodo". Universidad César Vallejo. Disponible en: enati.sunedu.gob.pe. Consulta: 15 de noviembre 2018.

TICSE QUISPE, Pilar (2017). Administración del riesgo crediticio y su influencia en la morosidad de Financiera Edyficar. Oficina Especial El Tambo. Universidad Nacional del Centro. Disponible en: <http://renati.sunedu.gob.pe/handle/sunedu/159354>. Consulta: 13 de noviembre 2018.

ANEXOS

APÉNDICE A

MATRIZ DE CONSISTENCIA

Título: FACTORES ASOCIADOS AL INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA QUE

| PROBLEMA | OBJETIVOS | HIPÓTESIS | VARIABLES, INDICADORES Y DIMENSIONES | METODOLOGÍA | TÉCNICAS E INSTRUMENTOS |
|---|---|---|---|--|--|
| <p>Problema General: ¿Cuáles son los factores asociados al incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria que concluyeron en procesos únicos de ejecución en la ciudad de Tingo María – Huánuco – 2016?</p> | <p>Objetivo General: Identificar los factores asociados al incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria que concluyeron en procesos únicos de ejecución en la ciudad de Tingo María – Huánuco – 2016.</p> | <p>Hipótesis General: Ha: El incumplimiento del pago de préstamos con garantía hipotecaria solicitados a entidades financieras está asociado a factores socio económicos de los prestatarios así como a la escasa información brindada por las entidades financieras. Ho: El incumplimiento del pago de préstamos con garantía hipotecaria solicitados a entidades financieras está asociado a factores socio económicos de los prestatarios así como a la escasa información brindada por las entidades financieras.</p> | <p>Variable 1: Procesos Unicos de Adjudicación de garantías hipotecarias. Variable 2: Incumplimiento en el pago de préstamos.</p> | <p>I. Tipo de investigación Básica II. Enfoque de Investigación: Cuantitativo III. Nivel de Investigación: Descriptivo IV. Diseño de la investigación: Descriptivo</p> | <p>I. Técnicas: 1.1 Revisión documental de la base de datos correspondientes a los procesos únicos de ejecución de garantías hipotecarias por incumplimiento de pago de préstamos a entidades financieras de la ciudad de Tingo María - Huánuco - 2016.</p> |
| <p>Problemas Específicos: 1. ¿Cuáles son las características socio económicas de los prestatarios que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria asumidos con entidades financieras en la ciudad de Tingo María – Huánuco – 2016?</p> | <p>Objetivos Específicos: 1. Identificar las características socio económicas de los prestatarios que incumplieron en el pago de préstamos con garantía hipotecaria asumidos con entidades financieras en la ciudad de Tingo María – Huánuco – 2016.</p> | <p>Hipótesis Específicas: Ha: El incumplimiento del pago de préstamos con garantía hipotecaria asumidos con entidades financieras, está asociado a la elevada tasa de interés moratorio, falencias en el acceso del prestatario a información clara, detallada y oportuna sobre las características del financiamiento, precaria empleabilidad, baja capacidad de pago y débil valoración del riesgo crediticio que hacen los bancos. H0: El incumplimiento del pago de préstamos con garantía hipotecaria asumidos con entidades financieras, no está asociado a la elevada tasa de interés moratorio, falencias en el acceso del prestatario a información clara, detallada y oportuna sobre las características del financiamiento, precaria empleabilidad, baja capacidad de pago y débil valoración del riesgo crediticio que hacen los bancos.</p> | <p>II. INDICADORES: Acceso del prestatario a información completa, clara y oportuna sobre las condiciones de pago del préstamo. Acceso del prestatario a información completa clara y oportuna sobre las consecuencias judiciales en caso de incumplimiento en el pago del préstamo. Interés moratorio Tipo de empleabilidad Capacidad de pago de los prestatarios deudores Nivel de instrucción del demandado</p> | <p>V. Población y muestra: 5.1 Población: 68 casos de procesos únicos de ejecución de garantías por incumplimiento en el pago de préstamos asumidos con entidades financieras de la ciudad de Tingo María durante el periodo enero – diciembre 2016 5.2 Muestra 32 casos de procesos únicos de ejecución de garantías por incumplimiento en el pago de préstamos asumidos con entidades financieras de la ciudad de Tingo María durante el periodo enero – diciembre 2016, los mismos que serán seleccionados aleatoriamente. Para la selección de la muestra se empleó el tipo de muestreo probabilístico, a través de la fórmula de poblaciones finitas</p> | <p style="text-align: center;">CONCLUYEN EN</p> <p>II. Instrumentos: Ficha de registro consignando datos referidos al proceso judicializado de ejecución de garantías por incumplimiento en el pago de préstamos asumidos con entidades financieras de la ciudad de Tingo María durante el periodo enero – diciembre 2016.</p> |
| <p>2. ¿Cuáles son las características jurídicas de los procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de préstamos; asumidos con entidades financieras en la ciudad de Tingo María – Huánuco – 2016?</p> | <p>2. Determinar las características jurídicas de los procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de préstamos; asumidos con entidades financieras en la ciudad de Tingo María – Huánuco – 2016.</p> | <p>Ha: Los procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de préstamos a entidades financieras alcanzarían hasta el remate judicial y adjudicación del bien a un nuevo postor, ocasionando para el prestatario la pérdida del bien hipotecado. H0: Los procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria por incumplimiento en el pago de préstamos a entidades financieras no alcanzarían hasta el remate judicial y adjudicación del bien a un nuevo postor ocasionando, para el prestatario la pérdida del bien hipotecado.</p> | <p>Condición de inmueble inmovilizado como medida cautelar Se realizó audiencia conciliatoria extrajudicial entre el acreedor y el prestatario llegando a un acuerdo de pago. Cuentan con sentencia judicial Se procedió al remate judicial Se adjudicó el bien a un nuevo propietario del inmueble Se reportó al prestatario deudor a la central de riesgos de Infocord</p> | | <p style="text-align: center;">PROCESOS ÚNICOS DE EJECUCIÓN. TINGO MARÍA - HUÁNUCO – 2016</p> |

| APÉNDICE B | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|
| FICHA DE REGISTRO DE DATOS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| JUZGADO CIVIL Y JUZGADO DE PAZ LETRADO - LEONCIO PRADO - HUANUCO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DEMANDAS ADMITIDAS POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE PRESTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA ASUMIDOS CON ENTIDADES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MUESTRA EN OBSERVACIÓN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Variable 1: Factores de Incumplimiento en el pago de préstamos con garantía hipotecaria | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | |
| Acceso del prestatario a información completa, clara y oportuna sobre las condiciones de pago del préstamo. 1. Si 2. No | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acceso del prestatario a información completa clara y oportuna sobre las consecuencias judiciales en caso de incumplimiento en el pago del préstamo. 1. Si 2. No | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Interés moratorio 1. Alto 2. Moderado o aceptable 3. Bajo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| a) Estable b) Independiente c) Temporal d) Desempleado | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Capacidad de pago de los prestatarios deudores: 1. Alta 2. Media 3. Baja | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nivel de instrucción del demandado: 1. Sin instrucción 2. Primaria 2. Secundaria 4. Superior | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Variable 2: Procesos unicos de ejecución de garantía hipotecaria | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Condición de inmueble inmovilizado como medida cautelar 1. Si 2. No | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Se realizó audiencia conciliatoria extrajudicial entre el acreedor y el prestatario llegando a un acuerdo de pago. 1. Si 2. No | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cuentan con sentencia judicial 1. Si 2. No | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Se procedió al remate judicial 1. Si 2. No | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Se adjudicó el bien a un nuevo propietario del inmueble 1. Si 2. No | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

APÉNDICE C: REGISTRO FOTOGRÁFICO



Revisión documentaria de expedientes de procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria.





Revisión documentaria de expedientes de procesos únicos de ejecución de garantía hipotecaria.