

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA
ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRIA EN DERECHO DE LA EMPRESA**



**“EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO
HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES
ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA - 2014”**

Tesis presentada por la Bachiller:

SHIRLEY FIORELLA PASTOR SALAZAR

**Para obtener el grado académico de:
Maestro en Derecho de la Empresa.**

**Asesor: Dr. Javier Germán Rodríguez
Velarde**

AREQUIPA - PERÚ

2017

DEDICATORIA:

A DIOS:

Por haberme permitido lograr mis objetivos y brindarme su infinita bondad y amor.

A MI HIJA SOPHIA DAENERYS:

Por ser mi motivación, para nunca rendirme ante cualquier adversidad y llegar a ser el mejor ejemplo para ella.

A MI FAMILIA:

Por haberme apoyado en todo momento, por sus sabios consejos, los valores que me inculcaron y por la motivación constante que me permitió ser una persona de bien.

Gracias a todos, ya que con su gran apoyo, pudieron hacer posible que materialice esta meta, que significa mucho para mi carrera profesional.



“Cuando se quiere algo, todo el universo conspira para que la persona consiga realizar su sueño. Otra persona está en su camino para conducirlo a su leyenda personal”

Paulo Coelho, El Alquimista

INDICE

DEDICATORIA:	i
EPÍGRAFE	ii
RESUMEN	vii
ABSTRACT	ix
INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO ÚNICO: RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN	3
TITULO I	5
LA HIPOTECA	5
1.1. Naturaleza Jurídica	6
1.2. Intervinientes en la Hipoteca	6
1.3. Características de la hipoteca	7
1.4. Formalidad de la hipoteca	8
1.5. Requisitos de validez de la hipoteca	10
1.6. Clases de hipotecas	16
1.6.1. Hipoteca Convencional	17
1.6.2. Hipoteca Predial	18
1.6.3. Hipoteca Popular	18
1.6.4. Hipoteca Legal	18
1.7. Bienes hipotecables	19
1.8. Titularidad Registral	20
1.9. Prioridad del Título de la Hipoteca	20
1.10. Rango de la Hipoteca	21
1.11. Extinción de la Hipoteca	23
1.12. Reducción y Ampliación de la Hipoteca	23
1.13. Independización	23
1.14. Ejecución de la Hipoteca	24
1.15. Remate Judicial y Adjudicación del Bien Hipotecado	25
1.16. Retroprioridad de la Hipoteca	25
TITULO II	26
TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE	26
2.1. Naturaleza Jurídica:	26
2.2. Características	27

2.3. Endoso del título	27
2.4. Pago de la obligación.....	28
2.5. Protesto del título.....	30
2.6. Venta del bien hipotecado.....	31
2.7. Cancelación de la hipoteca	32
2.8. Daños y perjuicios	32
TITULO III	33
RESULTADOS	33
3.1. Encuesta entidades bancarias.....	33
3.1.1. Área de préstamos hipotecarios.....	33
3.1.2. Área de asesoría legal.....	43
3.2. Encuesta a Notarias.....	51
DISCUSIÓN.....	60
CONCLUSIONES	64
SUGERENCIAS	66
BIBLIOGRAFÍA	67
PRIMER ANEXO: PROYECTO DE INVESTIGACIÓN.....	69
SEGUNDO ANEXO: NOTARIAS.....	99
TERCER ANEXO: BANCOS	104

INDICE TABLAS

Tabla 1: Resultado de la encuesta a la pregunta #1 área de préstamos hipotecarios.	34
Tabla 2: Resultado de la encuesta a la pregunta #2 área de préstamos hipotecario...	35
Tabla 3: Resultado de la encuesta a la pregunta #3 área de préstamos hipotecarios.	36
Tabla 4: Resultado de la encuesta a la pregunta #4 área de préstamos hipotecarios.	37
Tabla 5: Resultado de la encuesta a la pregunta #5 área de préstamos hipotecarios.	38
Tabla 6: Resultado de la encuesta a la pregunta #6 área de préstamos hipotecarios.	39
Tabla 7: Resultado de la encuesta a la pregunta #7 área de préstamos hipotecarios.	40
Tabla 8: Resultado de la encuesta a la pregunta #8 área de préstamos hipotecarios.	41
Tabla 9: Resultado de la encuesta a la pregunta #9 área de préstamos hipotecarios.	42
Tabla 10 : Resultado de la encuesta a la pregunta #1 área de asesoría legal.....	43
Tabla 11 : Resultado de la encuesta a la pregunta #2 área de asesoría legal.....	44
Tabla 12 : Resultado de la encuesta a la pregunta #3 área de asesoría legal.....	45
Tabla 13 : Resultado de la encuesta a la pregunta #4 área de asesoría legal.....	47
Tabla 14 : Resultado de la encuesta a la pregunta #5 área de asesoría legal.....	48
Tabla 15 : Resultado de la encuesta a la pregunta #6 área de asesoría legal.....	49
Tabla 16 : Resultado de la encuesta a la pregunta #1 a notarias.....	51
Tabla 17 : Resultado de la encuesta a la pregunta #2 a notarias.....	52
Tabla 18 : Resultado de la encuesta a la pregunta #3 a notarias.....	53
Tabla 19 : Resultado de la encuesta a la pregunta #4 a notarias.....	54
Tabla 20 : Resultado de la encuesta a la pregunta #5 a notarias.....	55
Tabla 21 : Resultado de la encuesta a la pregunta #6 a notarias.....	56
Tabla 22 : Resultado de la encuesta a la pregunta #7 a notarias.....	57
Tabla 23 : Resultado de la encuesta a la pregunta #8 a notarias.....	58
Tabla 24 : Resultado de la encuesta a la pregunta #9 a notarias.....	59

INDICE FIGURAS

Figura 1: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #1 área de préstamos hipotecarios.....	34
Figura 2: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #2 área de préstamo hipotecario.....	35
Figura 3: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #3 área de préstamos hipotecarios.....	36
Figura 4: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #4 área de préstamos hipotecarios.....	37
Figura 5: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #5 área de préstamos hipotecarios.....	38
Figura 6: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #6 área de préstamos hipotecarios.....	39
Figura 7: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #7 área de préstamos hipotecarios.....	40
Figura 8: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #8 área de préstamos hipotecarios.....	41
Figura 9: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #9 área de préstamos hipotecarios.....	42
Figura 10: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #1 área de asesoría legal.	43
Figura 11: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #1 área de asesoría legal.	44
Figura 12: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #3 área de asesoría legal.	45
Figura 13: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #4 área de asesoría legal.	47
Figura 14: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #5 área de asesoría legal.	48
Figura 15: Grafico estadístico de resultados de la pregunta #6 área de asesoría legal.	49
Figura 16 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #1 a notarias.....	51
Figura 17 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #2 a notarias.....	52
Figura 18 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #3 a notarias.....	53
Figura 19 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #4 a notarias.....	54
Figura 20 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #5 a notarias.....	55
Figura 21 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #6 a notarias.....	56
Figura 22 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #7 a notarias.....	57
Figura 23 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #8 a notarias.....	58
Figura 24 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #9 a notarias.....	59

RESUMEN

La presente tesis desarrolló como uno de sus principales objetivos el verificar si en las actividades crediticias desarrolladas en nuestro país (específicamente en las entidades bancarias ubicadas en el centro de la ciudad de Arequipa) se viene utilizando de manera eficaz el denominado Título de Crédito Hipotecario Negociable para garantizar dichas obligaciones crediticias.

Para lo cual hemos relacionado las variables independientes: la hipoteca y el título de crédito hipotecario negociable, que a grandes rasgos se vienen implementando en las entidades bancarias de Arequipa. Motivo por el cual partimos de un análisis jurídico de la hipoteca, siendo esta una de las garantías más conocidas dentro de nuestro sistema jurídico; de igual forma analizamos la figura del título de crédito hipotecario negociable como una alternativa con la cual cuentan las entidades bancarias para garantizar sus operaciones crediticias.

Con el fin de comprobar la presente investigación se ha utilizado técnicas de recolección de datos, la encuesta tanto en entidades bancarias como en notarias, teniendo en cuenta el cronograma de trabajo establecido, procediendo a llevar a cabo una encuesta en 6 entidades bancarias (BCP, BBVA CONTINENTAL, SCOTIABANK, INTERBANK, BANCO DE LA NACION Y EL BANCO FINANCIERO) ubicadas en el cercado de Arequipa. Con un total de 39 funcionarios encargados del área de préstamos hipotecarios; a quienes se les formulo 9 preguntas. Así mismo, realizamos la misma encuesta en 06 Notarias (Holgado del Carpio; Oviedo Alarcón; Jiménez Mostajo; Caballero Laura; Begazo Delgado; Gómez De La Torre) ubicadas en el cercado de Arequipa. Con un total de 29 Abogados encargados de escrituras públicas y protestos, incluidos a los notarios.

Al no ser concluyentes sus respuestas complementamos nuestro análisis encuestando 06 entidades bancarias (BCP, BBVA CONTINENTAL, SCOTIABANK, INTERBANK,

BANCO FINANCIERO, BANCO DE LA NACION) ubicadas en el cercado de Arequipa. Con un total de 06 funcionarios encargados del área de asesoría legal para encontrar las razones por las que la figura del título del crédito hipotecario negociable no se viene implementando en el Perú, específicamente en nuestra ciudad. Lo que evidencia su no aplicación y que deviene en la ineficacia de dicha figura dentro de nuestro sistema jurídico.

Finalmente, luego de haber analizado los aspectos teóricos y procesado los resultados, arribamos a conclusiones y se esbozaron sugerencias que están directamente ligadas al objeto de la investigación, las cuales están insertas al final de nuestro trabajo de investigación.

Palabras claves: Título Crédito - Hipoteca- Entidades Bancarias.



ABSTRACT

The present thesis developed as one of its main objectives to verify if in the credit activities developed in our country (specifically in the banking entities located in the center of the city of Arequipa) has been used in an effective way the so-called Negotiable Mortgage Credit to guarantee such credit obligations.

For which we have related the independent variables: the mortgage and the title of negotiable mortgage credit, which are broadly implemented in the banking entities of Arequipa. Reason for which we start from a legal analysis of the mortgage, being this one of the best known guarantees within our legal system; we also analyze the figure of negotiable mortgage credit as an alternative with which banks have to guarantee their credit operations.

In order to verify the present investigation, we have used data collection techniques, the survey in both banks and notaries, taking into account the work schedule established, proceeding to carry out a survey in 6 banking entities (BCP, BBVA CONTINENTAL, SCOTIABANK, INTERBANK, BANCO DE NACION AND BANCO FINANCIERO) located in the fencing of Arequipa. With a total of 39 officers in charge of the area of mortgage loans; who were asked 9 questions. We also conducted the same survey in 4 Notaries (Holgado del Carpio, Elsa, Oviedo Alarcón, Gorky Aquiles, Jiménez Mostajo, José Fermín, Caballero Laura, Hugo Julio) located in the fencing of Arequipa. With a total of 29 lawyers in charge of public deeds and protests, including notaries.

Since their answers were not conclusive, we supplemented our analysis by surveying 6 banking entities (BCP, BBVA CONTINENTAL, SCOTIABANK, INTERBANK, BANCO FINANCIERO, BANCO DE LA NACION) located in the Arequipa fencing. With a total of 06 officials in the area of legal counsel to find the reasons why the title of the negotiable mortgage loan is not being implemented in Peru, specifically in our city. What evidences its non-application and that becomes in the inefficiency of this figure within our legal system.

Finally, after having analyzed the theoretical aspects and processed the results, we arrived at conclusions and sketched suggestions that are directly linked to the object of the investigation, which are inserted at the end of our research work.

Key words: Title Credit - Mortgage - Banks



INTRODUCCIÓN

En nuestro sistema jurídico existen diversas garantías que permiten respaldar las operaciones crediticias, una de ellas es el denominado Título de Crédito Hipotecario Negociable, diseñado para incorporar una garantía real (hipoteca) en un Título Valor. Al investigar más esta figura pudimos advertir que pese a estar debidamente normada Ley de Títulos Valores, Ley N° 27287 y contar con su respectivo Reglamento Resolución S.B.S. N° 685 - 2007, no se viene utilizando en las entidades bancarias de Arequipa; por ello nació mi inquietud y motivación para realizar la presente investigación y poder determinar las razones por las que no se utiliza.

Por un lado, encontramos a la Hipoteca, siendo esta una garantía constituida por el propietario de un inmueble para asegurar el cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La Hipoteca es un contrato accesorio, ya que garantiza siempre una obligación principal, teniendo como característica que es indivisible, ya que cada una de las cosas hipotecadas a una deuda y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda, incluyendo capital, intereses y gastos. Debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados y se extiende la garantía a todas sus partes, es decir, al suelo, construcciones, aires, entradas, servidumbres, e incluye el importe de las indemnizaciones de los seguros. Es importante porque puede garantizar créditos u obligaciones futuras o eventuales, y también puede constituirse bajo condición o plazo. Pero se prohíbe la constitución de hipoteca sobre bienes futuros.

Por otro lado, tenemos El Título de Crédito Hipotecario Negociable, que es un Título Valor que representa el derecho real de hipoteca sobre un bien inmueble determinado. El Título puede ser endosado libremente a cualquier persona sólo en respaldo de un crédito dinerario. En estos casos, el Título representará también el crédito garantizado con la hipoteca señalada en el mismo documento; a favor de su último tenedor. La garantía hipotecaria tiene la

siguiente protección jurídica que constituirá garantía exclusiva del crédito a favor del Banco acreedor, teniendo preferencia frente a cualquier otro acreedor del propietario del predio afectado, cualquiera que fuere el origen o naturaleza de las acreencias de cargo de este frente a terceros, aún los de carácter laboral, alimenticio o tributario y, se encuentre o no el constituyente sometido a proceso concursal.

Para hacer un análisis exhaustivo al título de crédito hipotecario negociable se expondrá las características generales, se analizará la naturaleza jurídica, se distinguirá los regímenes de regulación (general y especial), análisis dogmático respecto a los aspectos concretos del derecho que incorpora, es decir de la hipoteca y del crédito garantizado.

La hipoteca contenida en el Título no respalda otras deudas distintas al crédito que originó el primer endoso del mismo, salvo que conforme al Artículo 245.3 de la Ley de Títulos Valores se haya señalado en el mismo título que su endoso sirve además para garantizar otras obligaciones a favor de la empresa endosataria, en cuyo caso debe agregarse necesariamente, cláusula que limite su negociación.

CAPITULO ÚNICO: RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

El presente capitulo está dividido en tres títulos. El primero es La Hipoteca, donde se desarrolló la naturaleza jurídica, intervinientes, características, formalidad, requisitos, clases, bienes hipotecables, titularidad registral, prioridad del título, rango, extinción, reducción y ampliación, independización, ejecución, remate judicial y adjudicación y retro prioridad.

Desde este punto de vista es claro que la hipoteca es un derecho accesorio puesto que va ligado con su función y fines.

En el segundo título se desarrolla el Título de Crédito hipotecario negociable, su naturaleza jurídica, características, endoso del título, pago de la obligación, protesto del título, venta del bien hipotecado, cancelación de la hipoteca y daños y perjuicios. En este sentido se entiende que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor a la orden, es decir, un documento que contiene un derecho patrimonial, tanto personal como real, destinado a la circulación, y que requiere para ser considerado como tal de ciertas formalidades establecidas por ley.

Finalmente, en el tercer título se presentan los resultados obtenidos, al haber utilizado los instrumentos que han sido considerados para esta investigación, los cuales fueron analizados e interpretados, utilizando la ayuda de tablas y gráficos para la esquematización de los mismos.



TITULO I

LA HIPOTECA

El Diccionario de la Real Academia Española, la define “como el derecho real que grava bienes inmuebles o buques, sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación o del pago de una deuda”, es decir según esta definición la hipoteca es un derecho real que grava inmuebles o buques. (RAE, S/F).

Asimismo, Carrasco la define: como aquella garantía constituida por el propietario de un inmueble, asegurando el cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero; esta garantía es real, accesorio, indivisible y registrable la cual permite que el propietario no pierda la posesión del bien. (Carrasco, 2002)¹

También, Somarriva establece que la hipoteca es: “el contrato por el cual el deudor o un tercero se obligan a darle el derecho de hipoteca al acreedor sobre un inmueble de su propiedad” (Somarriva, S/F)

Según el Artículo 1097° del Código Sustantivo: La hipoteca afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero, esta garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado. (Código Civil, 1984)

¹ Carrasco, A. (2002). Tratado de los derechos de garantía. Navarra, España: Editorial Aranzadi S.A., págs. 35-37.

Por lo que debemos colegir que la hipoteca es un derecho real de garantía, que recae sobre un inmueble, debiendo resaltar que este no deja de pertenecer a su dueño, estableciéndose con la finalidad de garantizar el cumplimiento de una obligación principal, agregando además Avendaño, que este mismo otorga a su titular, también llamado acreedor, el derecho de perseguir el bien por incumplimiento del deudor a través por ejemplo de la venta del bien gravado, pudiendo sacarlo a venta en pública subasta y pagarse preferentemente con el producido del remate. (Avendaño, 2011)

1.1. Naturaleza Jurídica

Según Avendaño, La naturaleza jurídica de la hipoteca es la de ser un derecho real accesorio, que tienen o que pueden tener las personas sobre los bienes inmuebles. (Gaceta Jurídica, 2011)

Por lo que se puede entender que en nuestra legislación esta subsiste por una obligación principal, la cual se generó en arras de salvaguardar la prestación, siendo aplicable en este caso la norma del derecho civil peruano, plasmado en nuestro código sustantivo, tal y como lo precisa la Casación N° 933-98(Gaceta Jurídica, 2011)

No obstante, a ello, Algunos autores consideran que no es pertinente determinar la naturaleza jurídica de algunas instituciones legales, ya que ello resulta extremadamente teórico y no aplicativo (Torres Manrique, S/F).

1.2. Intervinientes en la Hipoteca

Según el Artículo 1097° del Código Sustantivo, “por hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación propia o de un tercero” (Águila Grados, 2012). Por lo que se puede colegir que normalmente intervienen el deudor (propietario) y acreedor. Pero otras veces intervienen el deudor, acreedor y además un tercero que es el propietario del inmueble.

Sin embargo, en otras oportunidades la hipoteca sólo es otorgada por el propietario, supuesto en el cual se denomina hipoteca unilateral (Mendoza, S/F).

1.3. Características de la hipoteca

Según Rodríguez Velarde (S/F), las características principales de la hipoteca son:

- Es un derecho real: que normalmente recae sobre un inmueble. La garantía se extiende a todas sus partes, es decir, al suelo, construcciones, aires, entradas, servidumbres, e incluye el importe de las indemnizaciones de los seguros. (Huaripata, 2011)²
- Es un derecho accesorio o de caución: se define como accesorio porque tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, por lo tanto, el contrato no puede subsistir sin otra obligación principal. La hipoteca puede garantizar obligaciones civiles o naturales, puras o simples, sujetas a modalidad, determinadas o indeterminadas, presentes o futuras (Águila Grados, 2012).
- Constituye un principio de enajenación: para hipotecar se requiere capacidad para enajenar, por lo tanto, no puede darse en hipoteca bienes embargados. (Avendaño Valdez, 2011).
- Es una limitación del dominio: el titular o propietario no puede ejercer el dominio sobre el bien inmueble en forma plena. (Avendaño Valdez, 2011).
- Otorga derecho de preferencia: entre varias hipotecas de diferentes fechas, se prefiere la más antigua a la más nueva, en caso no haya existido la “posposición de hipotecas”, es decir que el propietario de una

² Huaripata, L. (2011). *Código civil comentado*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica Editores S.R.L., tomo V, págs. 940-942.

hipoteca más antigua haya cedido su preferencia ante el propietario de una hipoteca más reciente. (Avendaño Valdez, 2011).

- Es indivisible en relación al inmueble y al crédito. Cada una de las cosas hipotecadas a una deuda y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda, incluyendo capital, intereses y gastos (Aguila Grados, 2012).
- Otras características importantes son que puede garantizar créditos u obligaciones futuras o eventuales, y también puede constituirse bajo condición o plazo. Se prohíbe la constitución de hipoteca sobre bienes futuros. (Morales Acosta, 2011)

1.4. Formalidad de la hipoteca

Según lo establece, el artículo 1098° del Código Sustantivo: “La hipoteca se constituye por escritura pública³, salvo disposición diferente de la ley” (Código Civil, 1984).

Lohmann menciona que: según reconoce la doctrina unánimemente, existen diferencias sustanciales entre forma y formalidad de los actos o negocios jurídicos; en ese sentido, toda declaración requiere de una forma externa (o sabida ausencia de ella) que refleje la voluntad; pero no todo negocio reclama de formalidad. (Aliaga Huaripata, 2011)⁴

Si bien es cierto, como regla general y en virtud del "principio de libertad de forma", consagrado en el artículo 143° del Código Civil, el acto o negocio jurídico puede exteriorizarse a través de diferentes formas; excepción hecha del silencio que importará "manifestación de voluntad" cuando por ley o por acuerdo de las partes se le atribuya ese significado (Aliaga Huaripata, 2011).

³ Ley del Notariado en el artículo 50° y siguientes

⁴ Luis Aliaga Huaripata (2011). *Exégesis del código civil de 1984*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica Editores S.R.L., tomo V, págs. 587-589.

Según lo establece Capcha Vera (2012): La Hipoteca solo puede constituirse mediante una forma solemne, sin embargo, como excepción a la regla anterior, la ley o las partes pueden establecer una determinada formalidad para la exteriorización del acto o negocio jurídico; formalidad que será ad probationem, si solo sirve como medio de prueba, o ad solemnitatem, si su inobservancia es sancionada con nulidad por la ley⁵ o por las partes, en caso de incumplimiento por una de ellas⁶. Es decir que en este caso la formalidad de la Hipoteca es Ad Probationem, puesto que no sanciona taxativamente con nulidad su inobservancia tal y como se establece en el artículo 144° del cuerpo normativo antes citado. (Aliaga Huaripata, 2012)

Según lo establece Diez Picazo (2012) ⁷: “existirían otras formalidades, por ejemplo tenemos lo establecido en el segundo párrafo del artículo 176° de la Ley N° 26702⁸, la cual faculta a las empresas del sistema financiero el empleo de un documento privado con firmas legalizadas notarialmente, a efectos de celebrar contratos, siempre y cuando el valor no exceda de 40 unidades impositivas tributarias, en cuyo caso deberán ser formalizados a través de una escritura pública, Asimismo, el artículo 4° del Decreto Legislativo N° 495, creó el denominado "formulario registral" para su empleo en el Registro Predial Urbano; documento que requiere ser certificado por notario, a efectos de su inscripción.

Debemos recalcar que el artículo 27° de la norma antes citada⁹, creo además la denominada hipoteca popular o hipoteca posesoria, como acto inscribible en el Registro Predial Urbano; siendo que este gravamen recaía sobre la posesión de los lotes y Propiedad de las edificaciones construidas sobre ellos, cuyo derecho esté inscrito en el Registro; esto sería un mecanismo alternativo de

⁵ Según lo consigna el Artículo 144°, Código Civil Peruano.

⁶ Según lo establece el Artículo 1412, Código Civil Peruano.

⁷ Diez-Picazo, L. (2012). *Fundamento del derecho civil patrimonial*. Lima, Perú: Ediciones de la Pontificia Universidad Católica del Perú, págs. 139-141.

⁸ Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros

⁹ Hipotecas Ordinarias, Artículo 27° del Decreto Legislativo N 495

acceso al crédito en favor de los poseedores de lotes no saneados legalmente, precisando además que estos son poseedores no propietarios.

Es condición sine qua non que el contrato de hipoteca para su validez se constituya por escritura pública. Precisando que, sino se eleva a instrumento público por falta de diligencia de la parte interesada, la obligación se extingue al no haberse ejecutado la prestación por causa no imputable al deudor. (Ledesma Narváez, 2005)

1.5. Requisitos de validez de la hipoteca

Según Rodríguez Velarde (S/F), son requisitos para la validez de la hipoteca:

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

A continuación, se analiza cada uno de estos requisitos:

a) Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a la ley.

Según Aliaga Huaripata (2011): La doctrina es pacífica respecto a la necesidad de intervención del propietario en la constitución de la hipoteca, directamente o a través de su representante voluntario¹⁰ o legal¹¹, dada su trascendencia económica, social y legal; gravamen que en última instancia puede implicar, en caso de incumplimiento y luego del proceso de ejecución de garantías correspondiente, la pérdida del propio derecho de propiedad.

¹⁰ Artículo 156°, Código Civil Peruano

¹¹ Artículo 167°, Código Civil Peruano

En efecto, la hipoteca es un instrumento de acceso al crédito mediante la cual se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de una obligación, que autorizaría en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, la realización pública del bien, pudiendo ser este la venta judicial o remate de dicho bien. (García, 2012)¹²

Según lo presupone el código sustantivo¹³, la hipoteca constituida por el propio deudor o por un tercero en garantía de las obligaciones del primero, en este caso un hipotecante no deudor o también denominado dador de la hipoteca. (Codigo Civil, 1984)

Además, es menester mencionar que, el código sustantivo, antes citado¹⁴ se refiere genéricamente al propietario, por lo que algunos han entendido, basados en el ordenamiento jurídico nacional, el cual se rige por el sistema consensual en materia de transferencia de derechos de propiedad inmueble, que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, por lo que en efecto, la hipoteca constituiría un valioso instrumento de acceso al crédito mediante la cual se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de una obligación, que autoriza "en caso de incumplimiento de la obligación garantizada a la realización pública del bien (Arias Schreiber, 2011).

Según podemos colegir de lo mencionado por Capcha Vera (2012), Teniendo en cuenta el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca, conforme al artículo 2015° del Código Civil, ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane; por lo que, si bien el propietario no inscrito puede igualmente gravar el bien, al no existir tracto sucesivo, no figura como "titular registral", tal acto no podrá acceder al

¹² García, J. (2012). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Madrid, España: Editorial Civitas, tomo I, págs. 325-328.

¹³ Artículo 167°, Código Civil

¹⁴ El inciso 1) del artículo 1099° del Código Civil y el artículo 949° del Código Civil

registro (condición de validez) y consecuentemente, no podrá existir y ser oponible erga omnes; en ese sentido, el propietario no inscrito, previa o simultáneamente, deberá regularizar su situación registral.

Asimismo como menciona Aliga Huaripata (2012): Conforme reconoce la doctrina y la jurisprudencia, en virtud del principio de fe pública, registrados terceros que adquieran derechos del "titular registral" no propietario (hipoteca a non domino) no deberán verse perjudicados por esa circunstancia, en la medida en que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 2014° del Código Civil, que dispone "el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de la persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos".

b) Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

Según manifiesta Lohmann¹⁵ (2012): El artículo 1013° del Código Civil de 1936, no contenía un dispositivo similar, pese al carácter esencialmente accesorio de la hipoteca respecto de la obligación garantizada y al "principio de especialidad"; en ese sentido, Max Arias-Schreiber (S/F) opina que "en nuestra legislación no puede existir hipoteca sin crédito al cual garantice".

Así, el principio de especialidad se refiere a una condición intrínseca de todos los derechos reales, cual es la identificación del objeto como centro del interés patrimonial. Cuando se constituye la garantía tiene que identificarse el bien porque de lo contrario el derecho no tendría causa, En doctrina y conforme al principio antes mencionado, solo se pueden gravar bienes determinados y existentes, la cual es la especialidad en cuanto al bien: y en garantía de

¹⁵ Lohmann, J. (2012). *El negocio jurídico*. Lima, Perú: Editora Jurídica Grijley, págs. 314-317.

obligaciones individualizadas y hasta por montos determinados, la cual se entiende como especialidad en cuanto al crédito, debemos mencionar que todo esto está referido al principio de especialidad. (Mejorada Chauca, 2014).

Según Aliaga (2011) comentando respecto del objeto del principio de especialidad menciona: El principio de especialidad permite, a los terceros conocer la causa y el monto del mismo y la parte por la cual el bien hipotecado está libre de deudas; y hace posible al deudor obtener créditos, garantizables con el mismo bien; este principio evita la constitución de gravámenes universales.

Como Prescribe la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil (1984): Al legislador le interesa que el bien hipotecado siga siendo usado y explotado por el hipotecante, quien inclusive no pierde la facultad de enajenarlo. Igualmente, el propietario puede afectar en garantía varias veces el inmueble gravado, ya que se admite la coexistencia de pluralidad de gravámenes sobre el mismo bien.

Al respecto comenta Aliaga Huaripata (2011) refiriéndose a la Exposición de Motivos del Código Civil, que estaremos frente a una obligación determinada cuando la obligación está perfectamente establecida en el contrato; asimismo se estará ante una obligación determinable cuando no estando determinada en el contrato puede llegarse a establecer directa o indirectamente, sin necesidad de nuevo acuerdo de voluntades.

c) Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble

c.1) Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable

Messineo¹⁶ (2013), menciona que sustentado igualmente en el "principio de especialidad", el legislador establece la exigencia de especificar el monto del gravamen (especialidad en cuanto al crédito); su fundamento se halla en la necesidad del ordenamiento de "proporcionar seguridad a los terceros adquirentes del dominio del inmueble hipotecado o de un derecho real sobre él favoreciendo con ello la circulación de los bienes y propiciando el crédito en general.

Aliaga (2011) menciona que el gravamen, igual que en el inciso anterior, será "determinado" cuando se ha establecido expresamente en el contrato y será "determinable", cuando no estando determinada en el contrato puede llegarse a establecer directa o indirectamente, sin necesidad de nuevo acuerdo de voluntades.

Si consideramos que de acuerdo con el artículo 1107° del Código Civil (1984), la extensión de la hipoteca en cuanto a la obligación garantizada comprende el capital (crédito), los intereses, las primas del seguro pagadas por el acreedor y las costas del juicio, el monto del gravamen debe comprenderlos, por lo que su cuantía es ordinariamente superior al crédito u obligación garantizada.

¹⁶ Messineo, F. (2013). *Manual de derecho civil y comercial*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Jurídicas Europa-América, tomo IV, págs. 100-103.

c.2) Que se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble

Como menciona Peña¹⁷ (2011): La hipoteca es uno de los pocos derechos reales cuya inscripción es constitutiva; en efecto, se trata de un derecho real que nace al mundo jurídico con su inscripción registral.

Resulta pertinente precisar que, además del Registro de Propiedad Inmueble, existen otros Registros en los que igualmente se inscriben hipotecas de acuerdo con sus competencia-, como el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales, los mismos que se unificarán en un periodo de dos años bajo el denominado "Registro de Predios", tal y como lo establecería la Ley N° 27755.

Además, Aliaga (2011) acota que constituye fundamento de la inscripción constitutiva, el hecho de que la constitución de hipoteca no exige desposesión ni desmembración de la propiedad; es decir, el propietario hipotecante mantiene su posesión en todo momento; es por este motivo que es preciso recurrir al Registro como mecanismo objetivo de publicidad y oponibilidad del mismo, en protección de los terceros adquirentes.

Según podemos entender de Aguilar Grados (2011); La inscripción constitutiva busca en última instancia evitar la existencia de "hipotecas ocultas", los mismos que afectan al tráfico jurídico, por lo que cabe mencionar que históricamente y en términos generales, esa fue la causa inicial de creación de los Registros Inmobiliarios.

Aliaga Huaripata (2011) además agrega: En cuanto a las formalidades y requisitos para la inscripción de la hipoteca, debe mencionarse que, conforme

¹⁷ Peña, M. (2011). *Derechos reales, derecho hipotecario*. Madrid, España: Ediciones del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, tomo II, págs. 587-589.

al principio de titulación auténtica¹⁸, "la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria", lo que implicaría que deberá presentarse el parte notarial de la escritura pública correspondiente u otro documento, en caso de que exista norma especial que autorice su empleo¹⁹, como el de documento privado con firmas legalizadas, formulario registral, etc.

Existe en nuestro ordenamiento una presunción relativa de validez y exactitud en favor del asiento registral, que como tal admite prueba en contrario, pues la inscripción no es convalidante de nulidades, excepción hecha de la "adquisición a non domino del artículo 2014° del Código Sustantivo. (Código Civil, 1984).

Mientras el Poder Judicial no declare la invalidez o se rectifique, de acuerdo con los procedimientos registrales reglamentarios, la situación registral publicitada en el asiento surtirá plenos efectos legales; siendo que la carga de la prueba será asumida por quien cuestione la validez del asiento (onus probandi). (Salvat, 2013)²⁰.

1.6. Clases de hipotecas

Como principio general establecido en el artículo 1100° del Código Civil, la hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados. (1984)

Se considera que es posible sostener que esta norma comprende una disposición dirigida a precisar, en un sentido determinado, el diseño del derecho de hipoteca en nuestro ordenamiento y, a la vez, un mandato relativo al contrato de hipoteca, que impone que el objeto del mismo sea específicamente determinado (Granda Bullón, 2012).

¹⁸ Artículo 2010 del Código Civil.

¹⁹ Artículo 1098 del Código Civil.

²⁰ Salvat, R. (2013). *Tratado de derecho civil*. Buenos Aires, Argentina: Tipográfica Editora Argentina, tomo III, págs. 98-100

En conclusión, la hipoteca se puede extender a cualquier bien o derecho sobre un bien que haya sido dotado de publicidad por el ordenamiento jurídico. (Pérez, 2012)

Por lo que según Rodríguez Velarde (S/F) las clases de Hipotecas son:

1.6.1. Hipoteca Convencional

Según establece Grados (2012): La hipoteca convencional se constituye por acuerdo de partes, que son acreedor y propietario. La misma se caracteriza por que la constituye el propietario del inmueble por escrito y al igual que todas las hipotecas requiere inscripción en el registro de predios. En el caso que se haya firmado la minuta y no la escritura pública, a nuestro criterio se puede demandar otorgamiento de escritura pública. Con la cual recién se podrá inscribir la misma.

De lo cual podemos colegir que en este supuesto la hipoteca no se inscribe de oficio sino que se inscribe a pedido de parte interesada, es decir, en estricta aplicación del principio registral de rogación²¹, el cual es se entendería como a acción de pedir por gracia algo o de instar con súplicas, esto otorgado a los registradores los cuales son los encargados de calificar la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.” (Mendoza, 2016)

Todo esto nos conlleva a decir que esta hipoteca generalmente asegura el cumplimiento de un contrato de mutuo o de crédito bancario.

²¹ El Principio Registral de Rogación se encuentra consagrado en el primer párrafo del artículo 2011° del Código Civil Peruano de 1984,

1.6.2. Hipoteca Predial

Es la constituida sobre terrenos y/o edificaciones, tanto urbanas como rurales (Rodríguez Velarde, S/F).

1.6.3. Hipoteca popular

Constituida sobre terrenos y/o edificaciones ubicadas en pueblos jóvenes, asimismo Esta garantía aseguraría créditos para la construcción, ampliación o mejora de inmuebles en Pueblos Jóvenes y para la inversión en actividades productivas. Es decir que la hipoteca recae sobre la posesión de los lotes y la propiedad de las edificaciones construidas sobre ellos e inscritas en el Registro Predial. Claramente para hacer posible una garantía real sobre un derecho peculiar como la posesión, se requería en primer lugar que el mismo se inscribiera en un registro público; este es el Registro Predial (Mejorada, 1997).

1.6.4. Hipoteca legal

Según Planiol y Ripert (S/F), se denomina hipoteca legal a la que de pleno derecho la ley une a un crédito, sin que sea necesario que el acreedor haya de hacer que se le constituya por contrato expreso: antiguamente se denominaba hipotecas tácitas.

A su vez, Messineo (S/F) señala que la hipoteca legal se concede (...) en protección de derechos de crédito que tienen relación directa con el bien inmueble sobre el cual se concede la hipoteca.

Por lo que podemos resaltar que este tipo de hipoteca está establecida para proteger o garantizar algunas situaciones vinculadas con el inmueble, tales como, la establecida en favor del vendedor del inmueble cuyo precio no se le ha cancelado o el caso del proveedor de los materiales empleados en la edificación y que no hayan sido cancelados y también el caso de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer

amortizaciones en dinero a los otros copropietarios. Esta garantía se inscribe en los Registros Públicos de pleno derecho y de oficio, bajo responsabilidad del Registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan. (Graziano, 2011).

Asimismo el Artículo 1118° del Código Civil (1984), establece tres supuestos los cuales son: 1.- La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con el dinero de un tercero. 2.- La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle. 3.- La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios.

1.7. Bienes hipotecables

El principio jurídico es que se puede hipotecar lo que se pueden vender, es la naturaleza de la hipoteca, pues ésta confiere al acreedor la facultad de vender la cosa. (Osorio, 2007)²².

Por lo que, si el bien no se puede vender, el derecho real de hipoteca resultaría irrealizable. Para lo que tienen que ser bienes que se encuentren en el comercio de los hombres. Un bien inembargable no se puede hipotecar, por lo que debemos recalcar que los bienes no hipotecables son: a) los bienes afectados como patrimonio familiar, b) Los bienes que componen el dominio público del Estado (Capcha Vera, 2012)

²² Osorio, Z. (2007). Legislación registral y notarial. Lima, Perú: Editorial IDEMSA, págs. 78-81.

1.8. Titularidad Registral

Según Torres Manrique (S/F), existe titular registral en los registros de bienes, en tal sentido existe titular registral en el registro de predios (que comprende al registro de propiedad inmueble, registro predial y sección especial de predios rurales), registro de propiedad vehicular, registro de sociedades cuyo capital se divide en participaciones.

El titular registral es el que aparece en el registro como propietario, en tal sentido normalmente el titular registral es el que hipoteca el inmueble, salvo que con la hipoteca se presente el título de adquisición del nuevo propietario, en tal caso el que hipoteca no será el titular registral, sino el nuevo adquirente o propietario que con la inscripción de este título se convertirá en el nuevo titular registral.

1.9. Prioridad del Título de la Hipoteca

Según Torres Manrique (S/F): La hipoteca tiene preferencia frente a otras por la fecha de su ingreso al Registro, en tal sentido si un predio corre inmatriculado y se presentan dos títulos distintos que contienen hipotecas tiene preferencia o prima el título que ingresa primero al registro, siempre y cuando se inscriba. Dejando constancia que el ingreso al registro de los documentos o títulos con lo cual se solicita la inscripción se canalizan por el libro diario, el cual por lo general se lleva en sistemas informáticos y al final del día se imprimen, Otro supuesto es cuando un predio corre inmatriculado y se presentan dos títulos uno que contiene una compra venta y otro que contiene una hipoteca constituida por el titular registral, en este supuesto si se inscribe primero la traslación de dominio como consecuencia de la compra venta, la hipoteca ya no podrá inscribirse. Se inscribe sólo uno de los dos títulos. Es decir, en este supuesto el adquirente adquiere sin hipoteca el inmueble.

Se puede entender que está referido a la prioridad del título de la hipoteca la otorga el día, hora y segundo de presentación al registro, siempre que la misma se inscriba.

Acota Torres Manrique (S/F) Pero si en este mismo supuesto planteado se inscribe primero la hipoteca y luego la traslación de dominio, se inscriben los dos títulos. Y el adquirente adquiere el predio con un gravamen (siempre y cuando no existen más gravámenes inscritos o anotados, ya que en caso de existir estos se adquiere el bien incluso con estos gravámenes, que pueden ser embargos o hipotecas, entre otros gravámenes, salvo que se trate de un remate o adjudicación judicial supuesto en el cual se adquiere el bien sin gravámenes, ya que el Juez ordena que se deje sin efecto todo gravamen que pese sobre el bien, salvo la medida cautelar de anotación de demanda, conforme al numeral 2 del artículo 739 del Código Procesal Civil peruano de 1993) que es la hipoteca.

1.10. Rango de la Hipoteca

Según lo mencionado por Rodríguez Velarde (S/F) podríamos colegir que, sobre un mismo inmueble pueden constituirse varias hipotecas, por lo cual es necesario determinar que entre las mismas existe preferencia entre ellas a lo cual se denomina rango de la hipoteca. En tal caso corresponde determinar que el rango de la hipoteca la determina la inscripción en el registro de predios.

Es decir, por ejemplo si existen cinco hipotecas inscritas la fecha de ingreso al registro es la que determina el rango de la hipoteca. No determina el rango la fecha de la minuta ni tampoco la fecha de la escritura pública, ni la fecha del testimonio, parte o boleta.

Para Torres Manrique (S/F) Para comprender el rango de la hipoteca es necesario estudiar el principio registral de prioridad de rango. El Principio Registral de Prioridad de Rango se encuentra consagrado en el artículo 2016

del Código Civil Peruano de 1984 que establece: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

Es por ello que se tiene que tomar en cuenta al Principio Registral de Prioridad Preferente o Principio Registral de Prioridad de Rango, Prioridad Compatible o Prioridad por Rangos. Es por este principio registral se aplica generalmente en el caso de gravámenes y medidas cautelares, por ejemplo cuando existen dos hipotecas, tiene prioridad la hipoteca que se inscribió primero frente a la hipoteca que se inscribió después, sin importar las fechas de las escrituras públicas ni tampoco de las minutas. En tal supuesto se encuentra en ventaja el acreedor hipotecario que logró inscribir primero su título. (Rodriguez Velarde, S/F)

Podemos Inferir que cuando se aplica este principio registral, se inscriben las dos hipotecas que se presentan al registro, pero una de las mismas prima sobre la otra, derivando la prevalencia de la otra por la prioridad temporal de las mismas..



1.11. Extinción de la Hipoteca

Según lo establece Águila Grados (2012), El Código Civil Peruano en su artículo 1122° del Código Civil Peruano de 1984 establece que la hipoteca se acaba por:

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

1.12. Reducción y Ampliación de la Hipoteca

Capcha Vera (2012), La hipoteca puede reducirse y ampliarse en cuanto al monto, lo cual es necesario inscribir en el Registro porque estos actos también son constitutivos como lo es la constitución de hipoteca. Lo cual está establecido en los artículos 1115° y siguientes, las cuales figuran por acuerdo o por proceso judicial.

1.13. Independización

Torres Manrique (S/F), comenta que si un predio corre hipotecado y se independizan de él algunos predios, la hipoteca pasa también a ser registrada en las partidas registrales de los nuevos predios independizados, es decir, no se afecta el acreedor hipotecario con las independizaciones.

Debemos recalcar que si un bien corre gravado en el registro con una hipoteca hasta por la suma de quinientos mil dólares y del mismo se independizan dos bienes, en las tres fichas (que son la ficha original y las otras dos donde corre registradas las independizaciones o desmembraciones) corre inscrita la

hipoteca hasta por la suma de quinientos mil dólares. Dejando constancia que en el registro no se verifica el valor del predio para efectos de calificación registral al momento de calificar la hipoteca, sino sólo hasta que monto se constituye, el cual es un requisito de constitución de la hipoteca. Por ejemplo, si el predio aparece en el registro que fue adquirido por la suma de cincuenta mil dólares americanos es posible sin ningún problema que se inscriba una hipoteca hasta por la suma de un millón de dólares. (Torres, S/F)

1.14. Ejecución de la Hipoteca

Según Hurtado Reyes (2014) El proceso judicial actual para ejecutar hipotecas presenta problemas de eficacia, la que se refleja en dos aspectos: la primera, porque existen muchas posibilidades para evitar el cobro del crédito y dilatar el proceso; y la segunda porque la satisfacción al ejecutante no se produce en un plazo razonable, siendo que en el Estado Peruano la hipoteca se ejecuta judicialmente, lo cual encarece los costos de ejecución, por lo que sería necesario modificar el Código Civil Peruano de 1984 al igual que la constitución política peruana de 1993, para permitir que la hipoteca se ejecute extrajudicialmente.

También Beaumont Callirgos (2014) menciona que: en los procesos de ejecución de hipotecas y en general en los procesos de ejecución, el mayor problema no lo vamos a encontrar -en cuanto a la demora en resolver- en la etapa en la que se discute si el demandado debe o no pagar al actor de no hacerlo se rematará los bienes dados en garantía, aun con los rasgos de cognición que se pudieran apreciar en algunos casos.

En este sentido Castillo Freyre (S/F) menciona que en las propuestas de reforma del Código Civil Peruano de 1984 publicadas en el Diario Oficial El Peruano el 11-04-2006 se plantea que debe reformarse el referido Código en lo

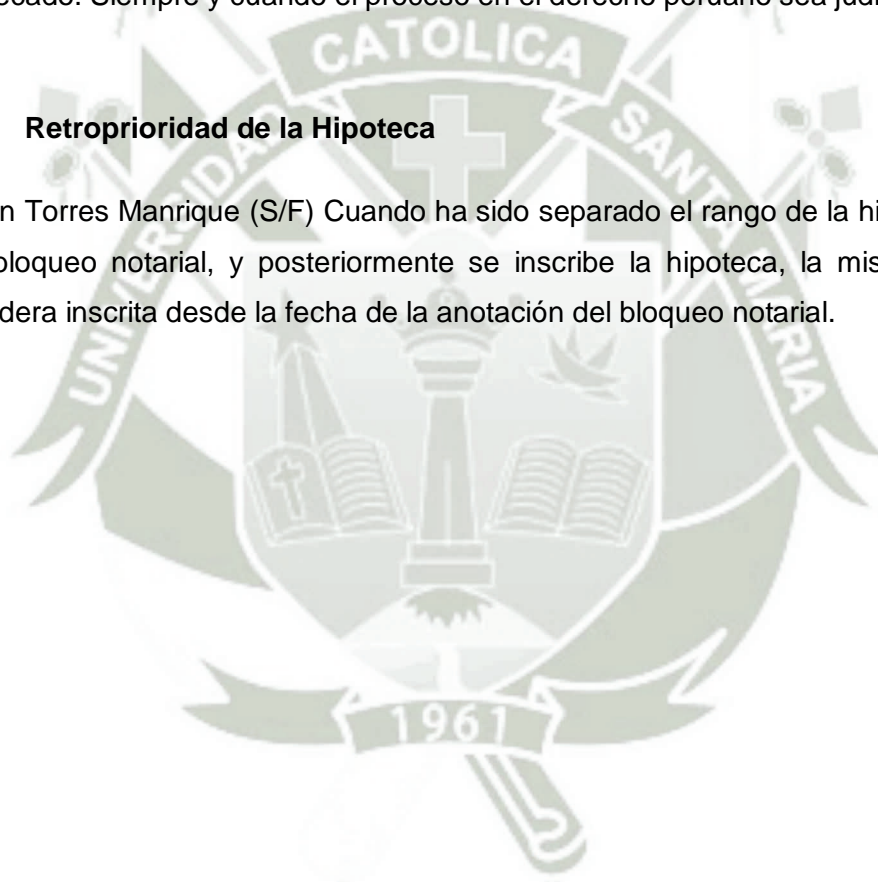
referido a hipoteca, en el sentido que la ejecución de la misma pueda ser también extrajudicial, necesitando tal y como se mencionó una modificatoria en el código civil, reiterando la excesiva facultad de dilatar el proceso, evitar el cobro del crédito.

1.15. Remate Judicial y Adjudicación del Bien Hipotecado

Según comenta Águila Grados (2012); El inmueble hipotecado puede ser rematado y también puede solicitarse la adjudicación al acreedor del bien hipotecado. Siempre y cuando el proceso en el derecho peruano sea judicial.

1.16. Retroprioridad de la Hipoteca

Según Torres Manrique (S/F) Cuando ha sido separado el rango de la hipoteca con bloqueo notarial, y posteriormente se inscribe la hipoteca, la misma se considera inscrita desde la fecha de la anotación del bloqueo notarial.



TITULO II

TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

Sánchez Palacios (2007) define este como un Título Valor que representa el derecho real de hipoteca sobre un bien inmueble determinado. El Título puede ser endosado libremente a cualquier persona, sólo en respaldo de un crédito dinerario. En estos casos, el Título representará también el crédito garantizado con la hipoteca señalada en el mismo documento, a favor de su último tenedor.

Según Bravo²³ (1997), Es un Título Valor que representa el derecho real de hipoteca sobre un bien inmueble determinado. El Título puede ser endosado libremente a cualquier persona, sólo en respaldo de un crédito dinerario. En estos casos, el Título representará también el crédito garantizado con la hipoteca señalada en el mismo documento, a favor de su último tenedor.

2.1. Naturaleza Jurídica:

Según Torres Manrique (S/F): Cuando se estudia una institución jurídica es necesario determinar su naturaleza jurídica a fin de realizar estudios más serios sobre la institución jurídica estudiada; en tal sentido la naturaleza jurídica de las instituciones jurídicas puede ser la de ser un contrato, o un derecho real o un título valor, o una garantía o una persona jurídica, entre otras.

En el caso del Título de Crédito Hipotecario Negociable es la de un título valor, que garantiza el cumplimiento de una obligación principal, no obstante, a ello reiteramos lo mencionado en el título anterior, en lo referido a delimitar o determinar la naturaleza jurídica de una institución legal resulta extremadamente teórico y no aplicativo.

²³ Bravo, S. (1997). Contratos modernos empresariales. Lima, Perú: Editora Fecat, págs. 66-69

2.2. Características

Según establece Cisneros Salvatierra (S/F), las características del Título de Crédito Hipotecario Negociable son:

- a. Es un título valor a la orden y negociable por endoso, emitido por Registros Públicos donde se encuentre inscrito el inmueble que se grave con la hipoteca, por acto unilateral manifestado por escritura pública
- b. Previamente, los propietarios de un inmueble deben constituir unilateralmente y por escritura pública, el gravamen hipotecario por un monto determinado, teniéndose en cuenta la tasación efectuada por perito autorizado por la SBS, el que se insertará en la escritura.
- c. Garantiza únicamente el crédito contenido en el título.
- d. El titular del título tiene la facultad de endosarlo a cualquier persona, seguramente a favor de un Banco, respaldando un crédito dinerario.
- e. La garantía hipotecaria constituida debe ser de primer rango, y no debe reconocer carga ni medida judicial que limite su libre disposición.
- f. En el caso que el endosatario fuera una empresa del Sistema Financiero tendrá garantía exclusiva del crédito, con preferencia frente a otros acreedores del propietario del crédito afectado.
- g. Constituye título de ejecución de la garantía hipotecaria extrajudicialmente.

2.3. Endoso del título

Campos Garcia (S/F) menciona que: El primer beneficiario del Título queda facultado a realizar su primer endoso y consignar en el mismo documento el monto determinado o determinable del crédito dinerario que se garantizará con la hipoteca, así como las demás condiciones del mismo.

Rodríguez²⁴ (2000): explica que primer endoso, se deberá de consignar el crédito, plazos y demás condiciones. Así constituye el TCHN-Hipoteca y el crédito consignado. Este primer endoso podrá hacerse también en garantía de créditos dinerarios indirectos. El endoso y negociación secundaria del Título será libre, a la orden de cualquier persona natural o jurídica, salvo que el primer o subsiguientes endosantes incluyan una cláusula prohibiendo su posterior negociación.

Según lo dicho de Cisneros Salvatierra (S/F), se infiere que las transferencias hechas en forma contraria a esta prohibición, no surtirán efectos del endoso, sino de la cesión de derechos, pudiendo el propietario u obligado principal del Título, oponer al cesionario todas las excepciones personales que le corresponda.

Sus siguientes endosos, se trasfieren ambos derechos (crédito – derecho real)

Campos Garcia (S/F) menciona Primer endosatario será un Banco determinado: solicita en el acto de constituir el gravamen hipotecario, que el Registrador consigne en el Título el nombre del Banco, autorizando la entrega del Título a dicho Banco a través del mismo Notario que interviene en la escritura pública de constitución de hipoteca, no siendo necesaria la intervención del propietario para que firme como endosante.

2.4. Pago de la obligación.

El obligado principal asume la obligación de pagar el monto total del crédito señalado en el Título a favor de su tenedor, en las condiciones señaladas en el mismo Título, obligación que estará garantizada con la hipoteca, hasta por el equivalente al valor de realización del predio, y con la facultad del tenedor del

²⁴ Rodríguez, J. (2000). Contratos e instrumentos bancarios. Lima, Perú: Editorial Rodhas, págs. 1121-125

Título de exigir por la vía ejecutiva el pago del saldo que resultase en su favor luego de aplicar el valor de realización del predio gravado. En caso de incumplimiento del obligado principal, el tenedor del Título goza de la acción de cobro del crédito representado por el Título, con cargo al valor del predio afecto a ese fin. Si el valor de realización del predio no fuese suficiente para cancelar dicho crédito, podrá además ejercitar acción ejecutiva contra el obligado principal y/o sus garantes, o, en su caso, acción de enriquecimiento indebido contra este mismo. (Rodríguez, 1998)²⁵

El crédito representado por el Título, deberá ser pagado en la fecha señalada para ese efecto y cuando se traten de pagos en cuotas o períodos, el pago deberá hacerse en las respectivas fechas que a cada cuota o periodo que corresponda. (Cisneros Salvatierra, S/F)

Según menciona Sánchez-Palacios (2007) se puede inferir que tales fechas de pago y las correspondientes anotaciones de los pagos realizados, deberán constar literalmente en el mismo Título, bajo responsabilidad del tomador que lo recibe. En el caso de pagos por cuotas o períodos, la falta de pago de una o más de ellas, faculta al tenedor del Título a dar por vencidas todas las cuotas que se encuentren pendientes de vencimiento y requerir el pago inmediato del monto total adeudado por el crédito garantizado.

Así mismo el uso de esta facultad y el consiguiente requerimiento y plazo que pueda concederse para el efecto, dirigido al obligado principal deberá constar por escrito. A falta de indicación expresa, el lugar de pago será el domicilio del obligado principal.

²⁵ Rodríguez, J. (1998). Contratación empresarial. Lima, Perú: Editorial Rodhas, págs. 155-159

2.5. Protesto del título

Dentro del plazo de ocho días contados a partir del día siguiente de su vencimiento, el tenedor del Título procurará el protesto ante el Notario del domicilio del obligado. En el caso de créditos pagaderos en cuotas o por períodos, tal protesto o constancia de incumplimiento podrá hacerse, indistintamente y según decisión del tenedor del Título, o en relación a cada cuota o pago periódico incumplido, o, en relación a la cuota o pago periódico en el que el tenedor ejercite la facultad de preclusión en relación a la última cuota o pago periódico incumplido. (Cisneros, S/F)

En el caso de créditos pagaderos en cuotas o por períodos, tal protesto o constancia de incumplimiento podrá hacerse, indistintamente y según decisión del tenedor del Título, o en relación a cada cuota o pago periódico incumplido, o, en relación a la cuota o pago periódico en el que el tenedor ejercite la facultad de preclusión que se señala en el párrafo anterior, o, en relación a la última cuota o pago periódico incumplido. (Taramona, 1996)²⁶

Dicho protesto surtirá plenos efectos respecto a todas y cada una de las cuotas o pagos periódicos que figuren en el Título como incumplida con fecha de vencimiento anterior al protesto o constancia de incumplimiento de ley. En el caso que el Título garantizará un crédito indirecto, además se requerirá haber dirigido requerimiento escrito al obligado principal para que cumpla con verificar el reembolso correspondiente.

²⁶ Taramona, J. (1996). Comentarios a la ley de títulos valores. Lima, Perú, Editorial Rodhas, págs. 99-103

2.6. Venta del bien hipotecado

El deudor hipotecario podrá convenir con el acreedor para el otorgamiento de poder especial e irrevocable a una empresa del sistema financiero, distinta de la que interviene en el Título, para que en nombre y representación del deudor hipotecario. en caso de incumplimiento de la obligación a su cargo, y previa solicitud del último tenedor del título proceda a la venta del inmueble afectado, en forma directa, sin ninguna intervención de autoridad judicial y recurriendo, de estimar necesario, a los servicios de corredores de inmuebles o de medios de comunicación difundida, adjudicándose al mejor postor. En el Título deberá consignarse expresamente el poder que otorga el constituyente para proceder a la venta del inmueble afectado. (Cisneros, S/F)

Esta venta directa se realizará sólo si hubieren oferta u ofertas de compra del bien por monto no inferior al 75% de la valuación que se haya consignado en el acto de constitución del gravamen, ajustado por las variaciones ocurridas en el mercado inmobiliario desde dicha fecha. (Rodríguez Velarde, S/F)

En el caso de no haber ofertas de compra del predio el proceso de venta directa, por lo menos por los importes señalados en el párrafo anterior, o, si así lo estimase por conveniente el tenedor del Título, la venta y ejecución del predio se realizará observando las disposiciones que contiene el Código Procesal Civil en materia de ejecución de garantías reales. (S/A, S/F)

En el caso de venta directa y sin intervención de la autoridad judicial, el último tenedor del Título y ejecutante de la hipoteca, dejará constancia de la venta extrajudicial realizada y del precio pagado por el adquirente del predio, así como el pago total o parcial del crédito hipotecario, con indicación del saldo mayor que pueda existir en su favor. El mismo otorgare la escritura pública respectiva a favor del adquirente del predio, acompañando como anexo o inserto, el original del Título protestado, en cuyo mérito el respectivo Registro

Público anotará en el asiento de la ficha registral del inmueble, la transferencia de propiedad del predio a favor del adquirente y simultáneamente anotará la cancelación de la primera hipoteca representada por el Título, quedando éste anulado. (Sánchez-Palacios, 2007)

En el caso de venta judicial, en la inscripción de la propiedad del adquirente del predio, se observarán las normas procesales respectivas, debiendo la autoridad judicial agregar, a los partes que curse al Registro Público emisor, el original del Título, el que quedará anulado por el Registro Público. (Rodríguez Velarde, S/F)

2.7. Cancelación de la hipoteca

La hipoteca representada por el Título, sólo podrá ser cancelada por el Registro Público en mérito a la devolución del original del Título, sea como consecuencia de la venta directa o venta judicial del predio realizada por su último tenedor, o, en mérito a la escritura pública de cancelación solicitada por el propietario, en cuyo caso éste deberá figurar como el último endosatario del Título o encontrarse el mismo cancelado por su último endosatario o por el mismo constituyente en caso que no haya sido endosado, debiendo ser insertado en la escritura pública. (Montoya, 1997)²⁷

2.8. Daños y perjuicios

En los casos de demostrarse que el Título ha sido protestado a pesar de haberse cumplido con los pagos señalados en el mismo, o, haberse completado el Título con datos referidos al crédito en forma contraria a los acuerdos, el afectado sólo podrá dirigir sus acciones personales contra la persona que actuó en su perjuicio, y, en esos casos, éste será sancionado a pagar una multa a favor del afectado, equivalente al doble del valor del predio, sin perjuicio de la indemnización de los daños y perjuicios. (Cisneros, S/F)

²⁷ Montoya, U. (1997). Comentarios a la ley de títulos valores. Lima, Perú: Editorial Desarrollo S.A., págs. 215-220

TITULO III

RESULTADOS

3.1. Encuesta entidades bancarias

3.1.1. Área de préstamos hipotecarios

Se llevó a cabo las encuestas en 6 entidades bancarias (BCP, BBVA CONTINENTAL, SCOTIABANK, INTERBANK, BANCO DE LA NACION Y EL BANCO FINANCIERO) ubicadas en el mercado de Arequipa. Con un total de 39 funcionarios encargados del área de préstamos hipotecarios; a quienes se les formulo las siguientes preguntas:



1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?

Tabla 1 : Resultado de la encuesta a la pregunta #1 área de préstamos hipotecarios.

¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?	
SI	NO
39	0



Fuente: Elaboración Propia

Figura 1 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #1 área de préstamos hipotecarios.

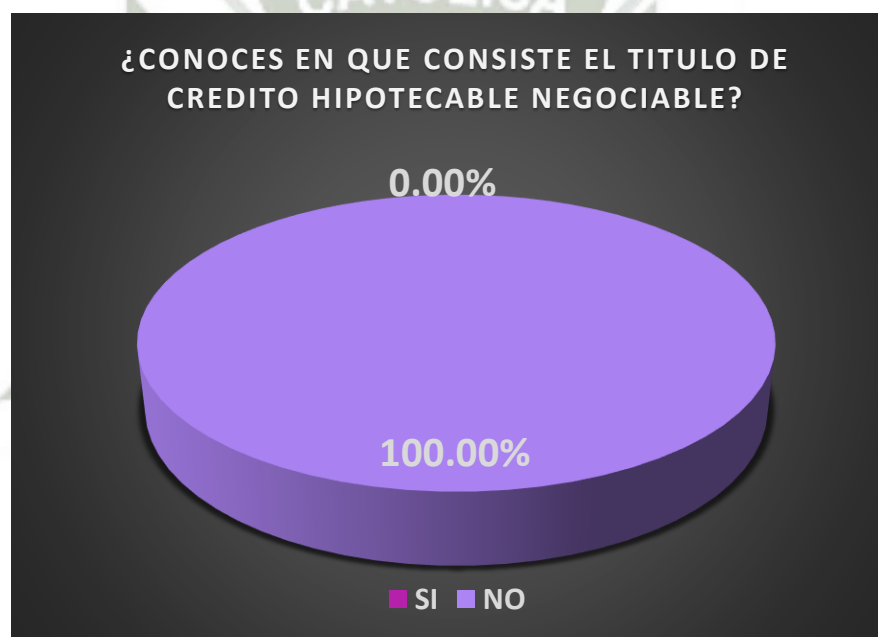
Interpretación

En la tabla 1 representa el total de los encuestados (39 funcionarios encargados del área de préstamos hipotecarios), el 100% de ellos señalaron que si conocen en que consiste la hipoteca.

- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?

Tabla 2 : Resultado de la encuesta a la pregunta #2 área de préstamos hipotecario.

¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
SI	NO
0	39



Fuente: Elaboración Propia

Figura 2 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #2 área de préstamo hipotecario.

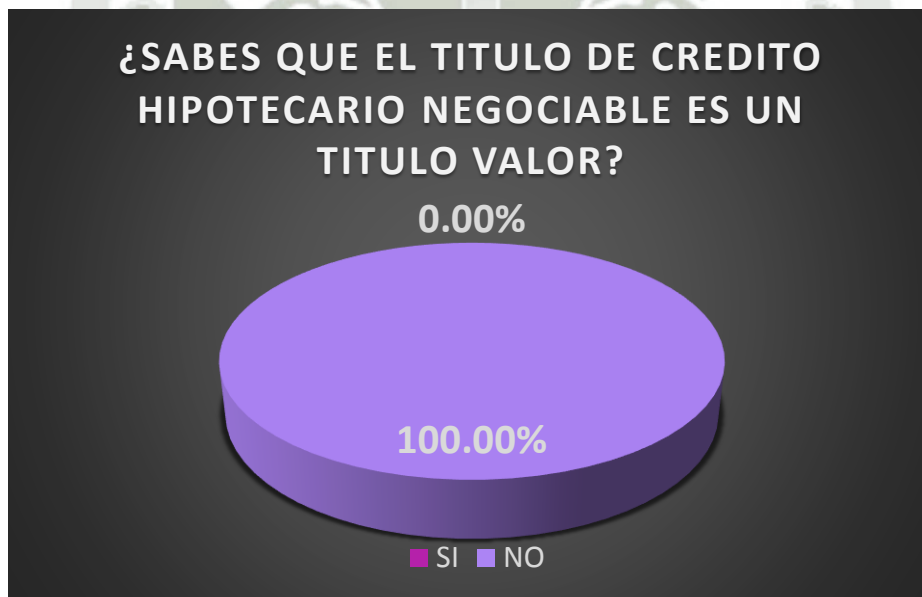
Interpretación

Al formular esta pregunta a los encuestados (39 funcionarios encargados del área de préstamos hipotecarios), el resultado fue que el 100% de ellos señalaron que no conocen que es el título de crédito hipotecario negociable.

3) ¿Sabía usted que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor, así como lo es un pagare?

Tabla 3 : Resultado de la encuesta a la pregunta #3 área de préstamos hipotecarios.

¿Sabía usted que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor así como lo es un pagare?	
SI	NO
0	39



Fuente: Elaboración Propia

Figura 3 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #3 área de préstamos hipotecarios.

Interpretación

Al formular esta pregunta a los encuestados (39 funcionarios encargados del área de préstamos hipotecarios), el resultado fue que el 100% de ellos señalaron que no conocían que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor, así como lo es un pagare.

- 4) ¿Conoce usted las formalidades a seguir para el otorgamiento del Título de Crédito Hipotecario Negociable?

Tabla 4 : Resultado de la encuesta a la pregunta #4 área de préstamos hipotecarios.

¿Conoce usted las formalidades a seguir para el otorgamiento del Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
SI	NO
0	39



Fuente: Elaboración Propia

Figura 4 : Gráfico estadístico de resultados de la pregunta #4 área de préstamos hipotecarios.

Interpretación

La tabla 4 representa que del total de los encuestados (39 funcionarios encargados del área de préstamos hipotecarios), el resultado fue que el 100% de ellos señalaron que no conocen cuáles son las formalidades a seguir para el otorgamiento del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

- 5) ¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?

Tabla 5 : Resultado de la encuesta a la pregunta #5 área de préstamos hipotecarios.

¿Considera que en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
HIPOTECA	TITULO DE CREDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE
39	0



Fuente: Elaboración Propia

Figura 5 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #5 área de préstamos hipotecarios.

Interpretación

La tabla 5 representa que del total de los encuestados (39 funcionarios encargados del área de préstamos hipotecarios), el resultado fue que el 100% de ellos considera que en las operaciones crediticias se debe utilizar la Hipoteca; descartando toda posibilidad del uso del Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía.

6) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable?

Tabla 6 : Resultado de la encuesta a la pregunta #6 área de préstamos hipotecarios.

¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
SI	NO
0	39



Fuente: Elaboración Propia

Figura 6 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #6 área de préstamos hipotecarios.

Interpretación

La tabla 6 representa que del total de los encuestados (39 funcionarios encargados del área de préstamos hipotecarios), el 100% señalo que no conocen las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

7) ¿Conoce usted las formalidades de ejecución de la Hipoteca?

Tabla 7 : Resultado de la encuesta a la pregunta #7 área de préstamos hipotecarios.

¿Conoce usted las formalidades de ejecución de la Hipoteca?	
SI	NO
39	0



Fuente: Elaboración Propia

Figura 7 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #7 área de préstamos hipotecarios.

Interpretación

Al formular esta pregunta a los encuestados (39 funcionarios encargados del área de préstamos hipotecarios), el resultado fue que el 100% de ellos señaló que si conocen las formalidades para la ejecución de la Hipoteca.

8) ¿Conoce usted las formalidades de ejecución del Título de Crédito Hipotecario Negociable?

Tabla 8 : Resultado de la encuesta a la pregunta #8 área de préstamos hipotecarios.

¿Conoce usted las formalidades de ejecución del Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
SI	NO
0	39



Fuente: Elaboración Propia

Figura 8 : Gráfico estadístico de resultados de la pregunta #8 área de préstamos hipotecarios.

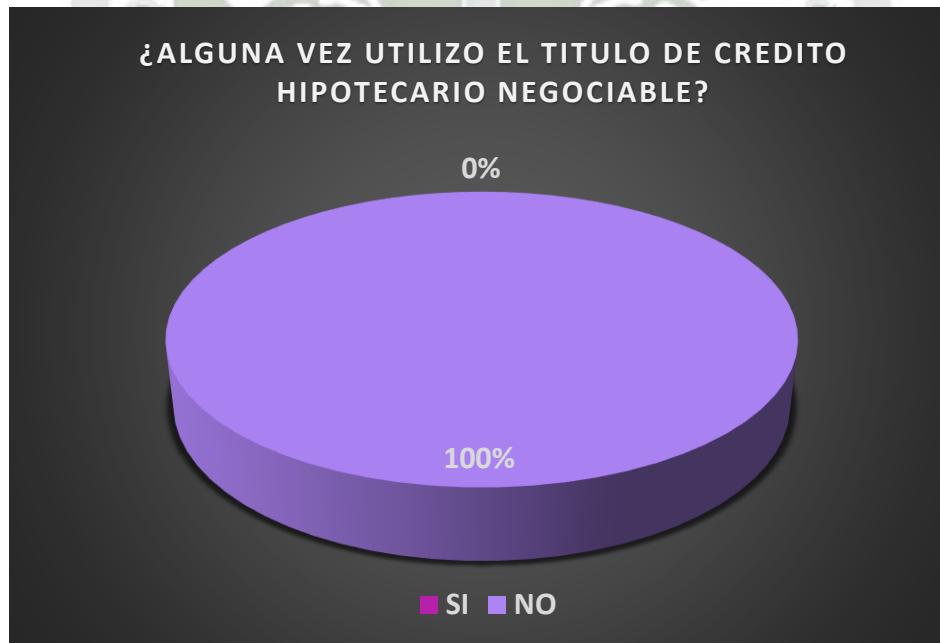
Interpretación

Al formular esta pregunta a los encuestados (39 funcionarios encargados del área de préstamos hipotecarios), el resultado fue que el 100% de ellos señalaron que no conocen las ventajas del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

9) ¿Alguna vez utilizo el Título de Crédito Hipotecario Negociable?

Tabla 9 : Resultado de la encuesta a la pregunta #9 área de préstamos hipotecarios.

¿Alguna vez utilizo el Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
SI	NO
0	39



Fuente: Elaboración Propia

Figura 9 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #9 área de préstamos hipotecarios.

Interpretación

Al formular esta pregunta a los encuestados (39 funcionarios encargados del área de préstamos hipotecarios), el resultado fue que el 100% de ellos señalaron que nunca utilizaron el Título de Crédito Hipotecario Negociable.

3.1.2. Área de asesoría legal

Se llevó a cabo las encuestas en 06 entidades bancarias (BCP, BBVA CONTINENTAL, SCOTIABANK, INTERBANK, BANCO FINANCIERO, BANCO DE LA NACION) ubicadas en el cercado de Arequipa. Con un total de 06 funcionarios encargados del área de asesoría legal; a quienes se les formulo las siguientes preguntas:

- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?

Tabla 10 : Resultado de la encuesta a la pregunta #1 área de asesoría legal.

¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?	
SI	NO
06	0



Fuente: Elaboración Propia

Figura 10 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #1 área de asesoría legal.

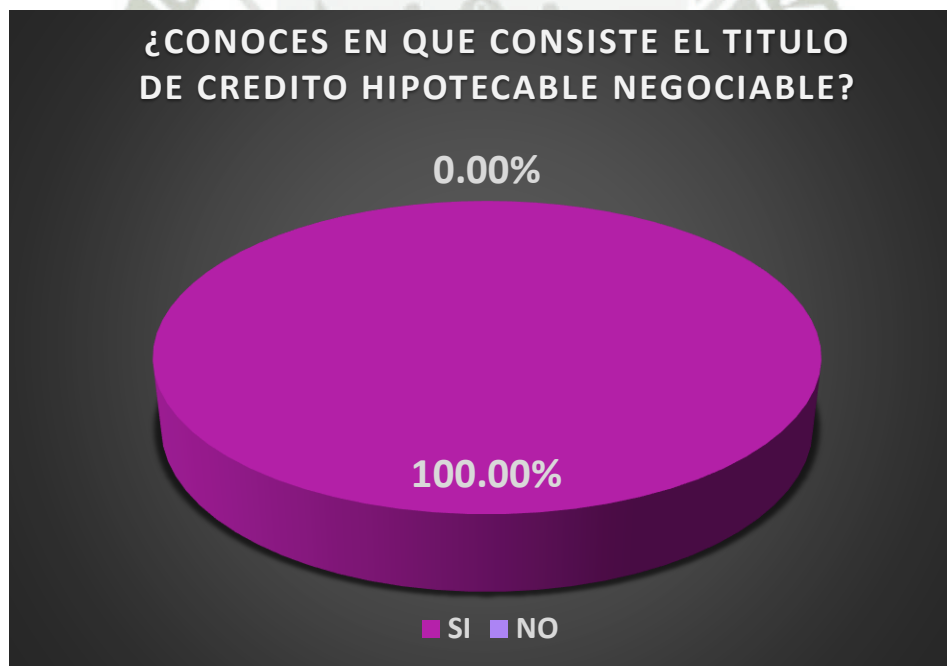
Interpretación

En la tabla 10 representa el total de los encuestados (06 funcionarios encargados del área de asesoría legal), el 100% de ellos señalo que si conoce en que consiste la hipoteca.

- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?

Tabla 11 : Resultado de la encuesta a la pregunta #2 área de asesoría legal.

¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
SI	NO
06	0



Fuente: Elaboración Propia

Figura 11 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #1 área de asesoría legal.

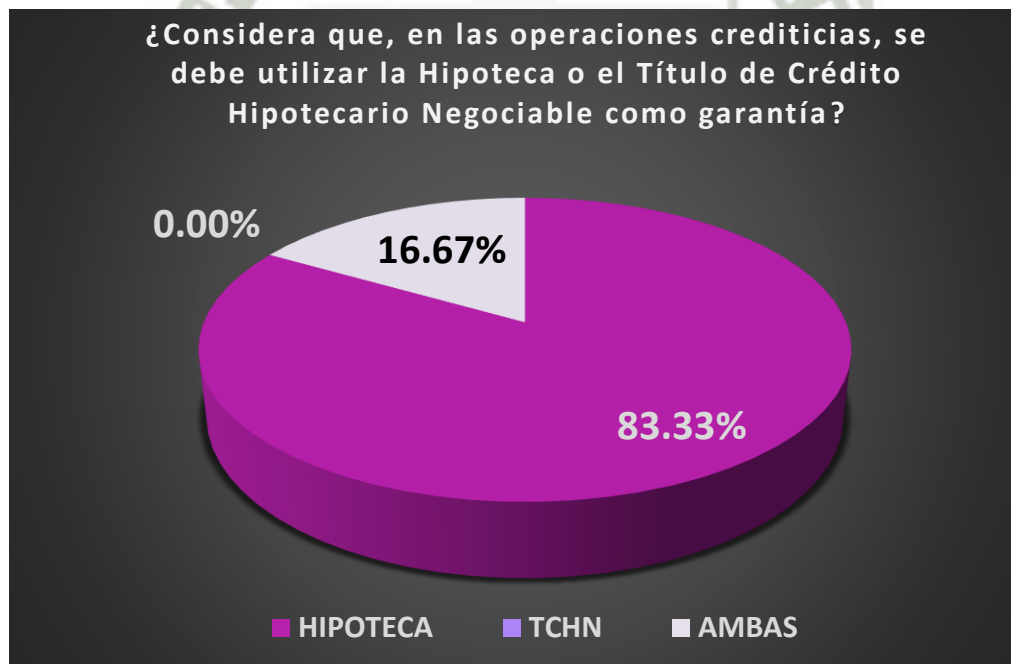
Interpretación

En la tabla 11 representa el total de los encuestados (06 funcionarios encargados del área de asesoría legal), el 100% de ellos señalo que si conoce en que consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable.

- 3) ¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?

Tabla 12 : Resultado de la encuesta a la pregunta #3 área de asesoría legal.

¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?		
Hipoteca	Título de Crédito hipotecario	Ambas
05	0	01



Fuente: Elaboración Propia

Figura 12 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #3 área de asesoría legal.

Interpretación

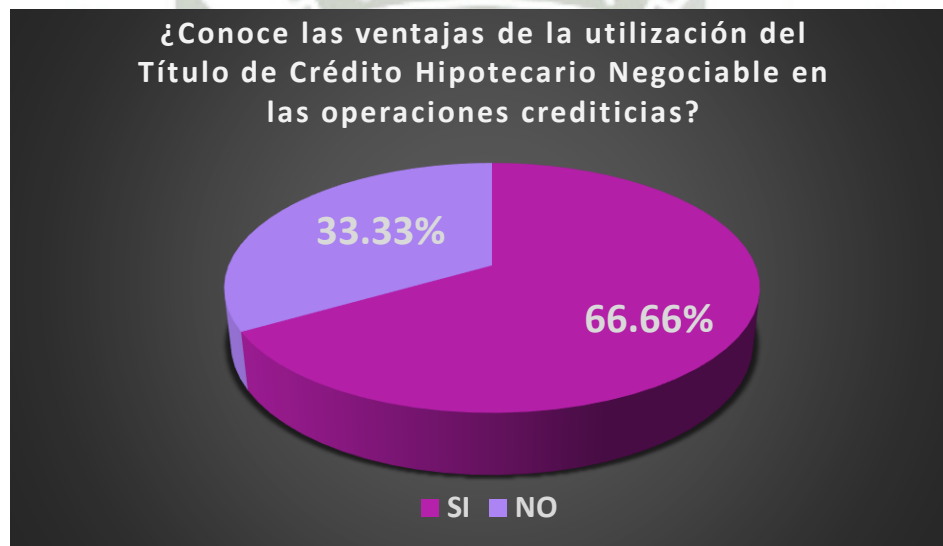
En la tabla, 12 del total de los encuestados (06 funcionarios encargados del área de asesoría legal), 5 de ellos que representan el 83.33% del total, señalo que en las operaciones crediticias se debe utilizar la Hipoteca; ninguno de ellos voto por la opción del Título de Crédito Hipotecario Negociable; y 1 de ellos señalo que se deben utilizar ambas garantías.



- 4) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable en las operaciones crediticias?

Tabla 13 : Resultado de la encuesta a la pregunta #4 área de asesoría legal.

¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable en las operaciones crediticias?	
SI	NO
04	02



Fuente: Elaboración Propia

Figura 13 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #4 área de asesoría legal.

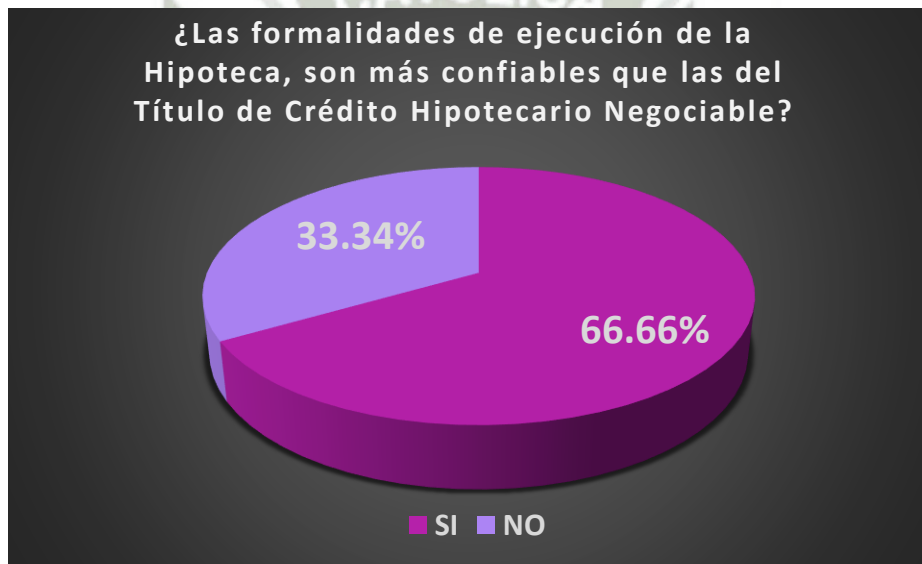
Interpretación

En la tabla 13 del total de los encuestados (06 funcionarios encargados del área de asesoría legal), 4 de ellos que representan el 66.66% del total, señalo que si conocen las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable en las operaciones crediticias; y dos de ellos que representan el 33.34%, señalaron que desconocen los alcances de dicha garantía.

- 5) ¿Las formalidades de ejecución de la Hipoteca, son más confiables que las del Título de Crédito Hipotecario Negociable?

Tabla 14 : Resultado de la encuesta a la pregunta #5 área de asesoría legal.

¿Las formalidades de ejecución de la Hipoteca, son más confiables que las del Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
SI	NO
04	02



Fuente: Elaboración Propia

Figura 14 : Gráfico estadístico de resultados de la pregunta #5 área de asesoría legal.

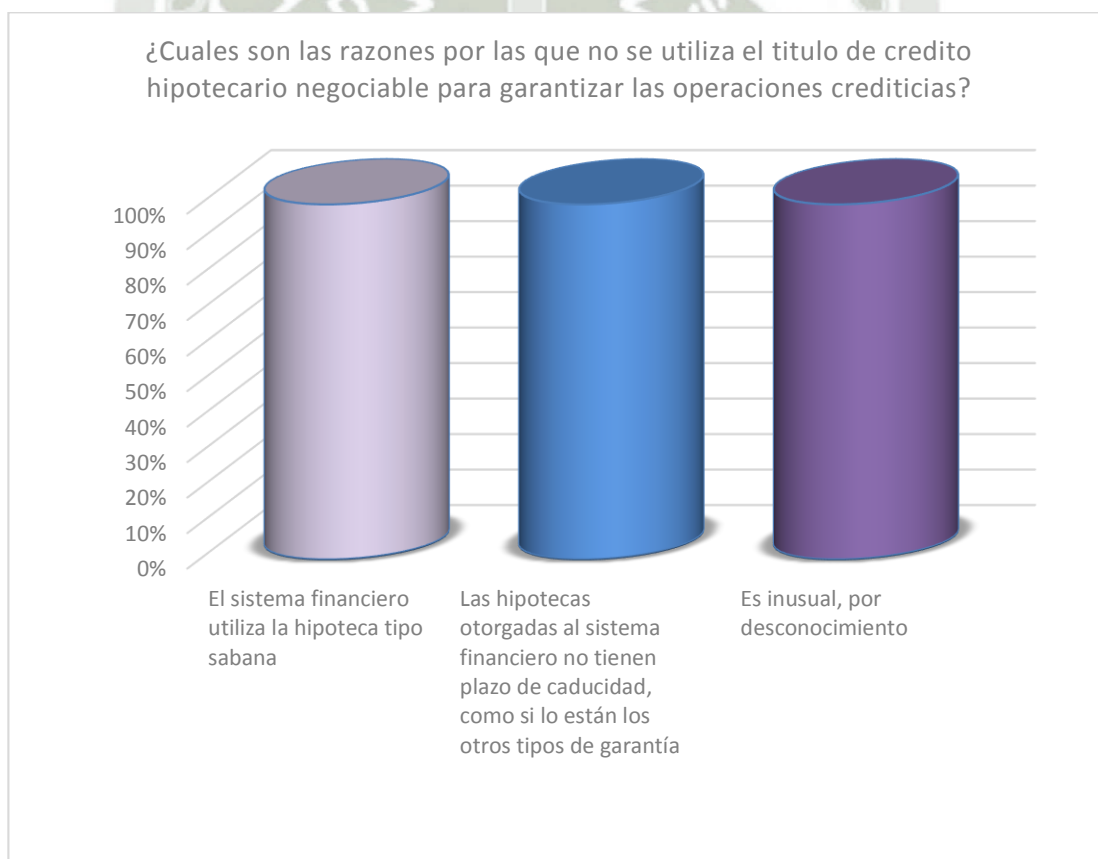
Interpretación

En la tabla 14 del total de los encuestados (06 funcionarios encargados del área de asesoría legal), 4 de ellos que representan el 66.66% del total, señalaron que las formalidades de ejecución de la Hipoteca, son más confiables que las del Título de Crédito Hipotecario Negociable; y 02 de ellos que representan el 33.34%, señalaron en sentido contrario a la consulta efectuada.

6) ¿Cuáles son las razones por las que no se utiliza el Título de Crédito Hipotecario Negociable para garantizar las operaciones crediticias?

Tabla 15 : Resultado de la encuesta a la pregunta #6 área de asesoría legal.

¿Cuáles son las razones por las que no se utiliza el Título de Crédito Hipotecario Negociable para garantizar las operaciones crediticias?
El sistema financiero utiliza la hipoteca tipo sabana
Las hipotecas otorgadas al sistema financiero no tienen plazo de caducidad, como si lo están los otros tipos de garantía
Es inusual, por desconocimiento



Fuente: Elaboración Propia

Figura 15 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #6 área de asesoría legal.

Interpretación

En la tabla 15, los encuestados (06 funcionarios encargados del área de asesoría legal), señalaron que dentro de las principales razones por las que no se utiliza el Título de Crédito Hipotecario Negociable para garantizar las operaciones crediticias tenemos: 1-) El sistema financiero utiliza la hipoteca tipo sabana; 2-) Las hipotecas otorgadas al sistema financiero no tienen plazo de caducidad, como si lo tienen los otros tipos de garantía; y 3-) El título de crédito Hipotecario Negociable es una garantía inusual, por desconocimiento tanto de los usuarios como por parte de las entidades bancarias.



3.2. Encuesta a Notarias

Se llevó a cabo las encuestas en 4 Notarias (Holgado del Carpio, Elsa; Oviedo Alarcón, Gorky Aquiles; Jiménez Mostajo, José Fermín; Caballero Laura, Hugo Julio) ubicadas en el cercado de Arequipa. Con un total de 29 Abogados encargados de escrituras públicas y protestos, incluidos a los notarios. A quienes se les formulo las siguientes preguntas:

- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?

Tabla 16 : Resultado de la encuesta a la pregunta #1 a notarias.

¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?	
SI	NO
29	0



Fuente: Elaboración Propia

Figura 16 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #1 a notarias.

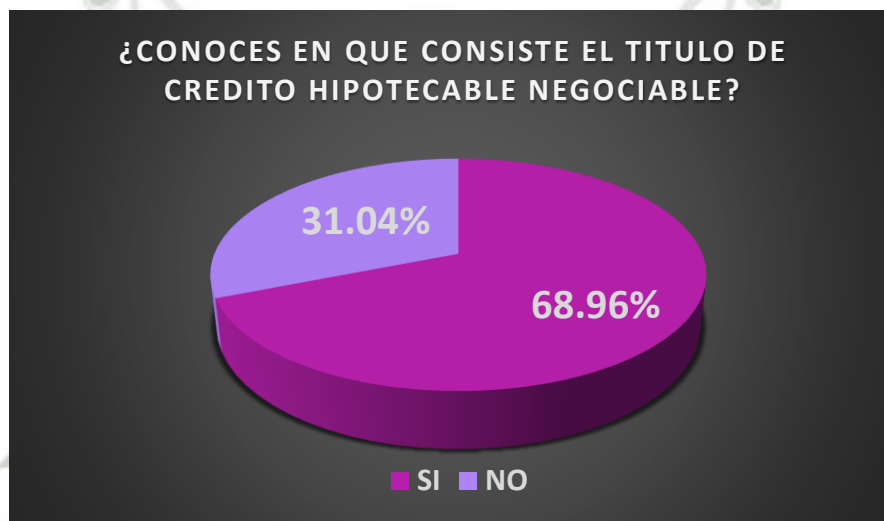
Interpretación

La tabla 10 representa que del total de los encuestados (29 Abogados encargados de escrituras públicas y protestos, incluidos a los notarios), el 100% señalo que si conocen en qué consiste la Hipoteca.

2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?

Tabla 17 : Resultado de la encuesta a la pregunta #2 a notarias.

¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
SI	NO
20	9



Fuente: Elaboración Propia

Figura 17 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #2 a notarias.

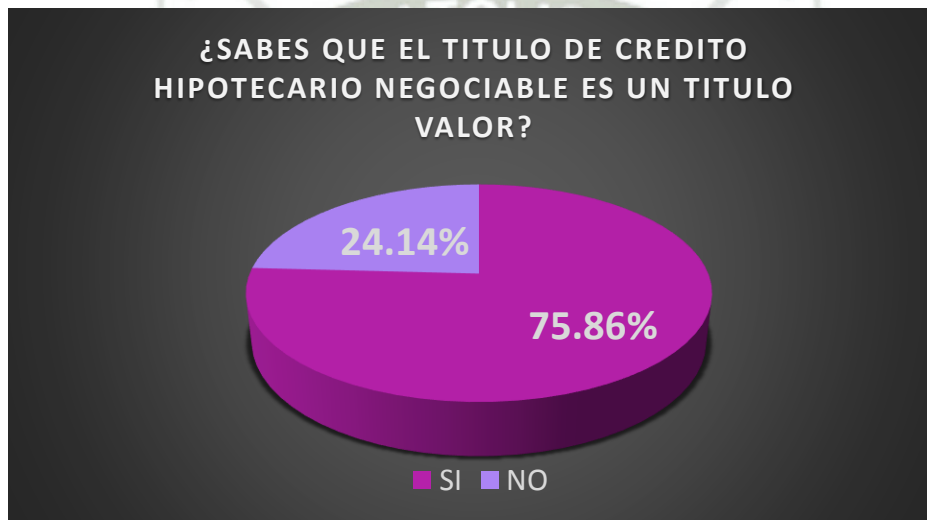
Interpretación

Al formular esta pregunta a los encuestados (29 Abogados encargados de escrituras públicas y protestos, incluidos a los notarios), el resultado fue que 20 de ellos que representan el 68.96% del total, señalaron que si conocen en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable; y 09 de ellos que representan el 31.04% manifestó que no conocen el Título de Crédito Hipotecario Negociable.

- 3) ¿Sabía usted que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor así como lo es un pagare?

Tabla 18 : Resultado de la encuesta a la pregunta #3 a notarias.

¿Sabía usted que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor, así como lo es un pagare?	
SI	NO
7	22



Fuente: Elaboración Propia

Figura 18 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #3 a notarias.

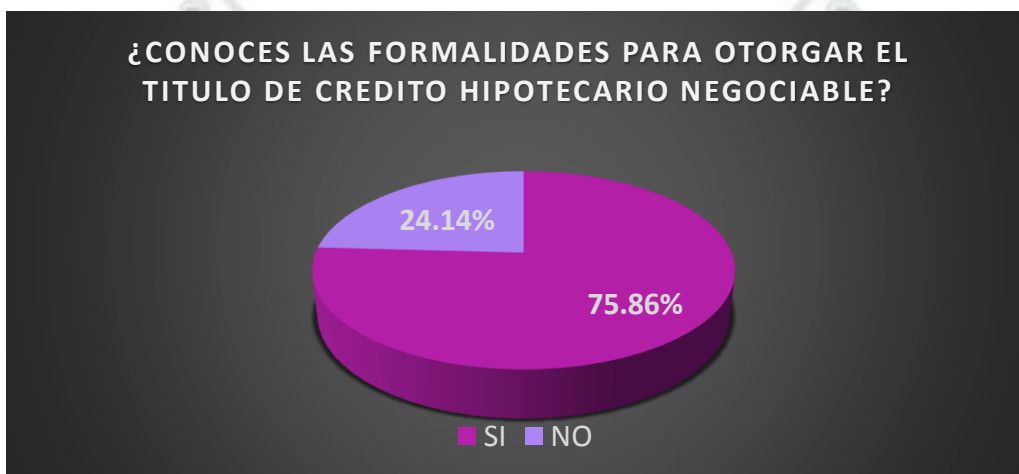
Interpretación

En la tabla anterior representa que del total de los encuestados (29 Abogados encargados de escrituras públicas y protestos, incluidos a los notarios), el resultado fue que 22 de ellos que representan el 75.86% del total, señalaron que si sabían que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor así como lo es un pagare; y 07 de ellos que representan el 24.14% manifestó que no sabían que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor.

- 4) ¿Conoce usted las formalidades a seguir para el otorgamiento del Título de Crédito Hipotecario Negociable?

Tabla 19 : Resultado de la encuesta a la pregunta #4 a notarias.

¿Conoce usted las formalidades a seguir para el otorgamiento del Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
SI	NO
7	22



Fuente: Elaboración Propia

Figura 19 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #4 a notarias.

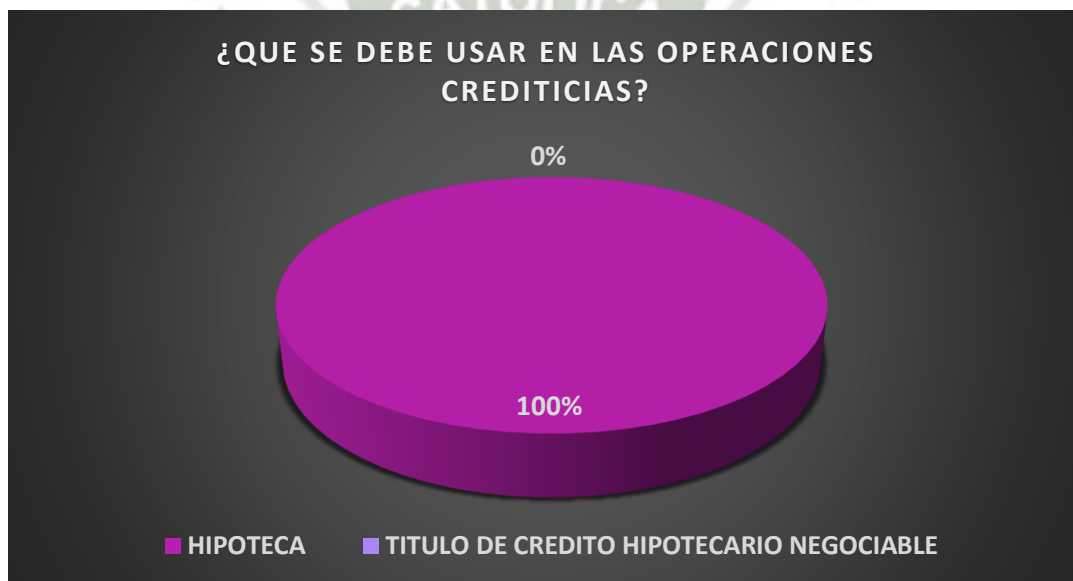
Interpretación

Al formular esta pregunta a los encuestados (29 Abogados encargados de escrituras públicas y protestos, incluidos a los notarios), el resultado fue que 22 de ellos que representan el 75.86%, señalaron que si conocen cuales son las formalidades a seguir para el otorgamiento del Título de Crédito Hipotecario Negociable; y 07 de ellos que representan el 24.14% manifestó que no conocen las formalidades a seguir para el otorgamiento del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

- 5) ¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?

Tabla 20 : Resultado de la encuesta a la pregunta #5 a notarias.

¿Considera que en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
HIPOTECA	TITULO DE CREDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE
29	0



Fuente: Elaboración Propia

Figura 20 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #5 a notarias

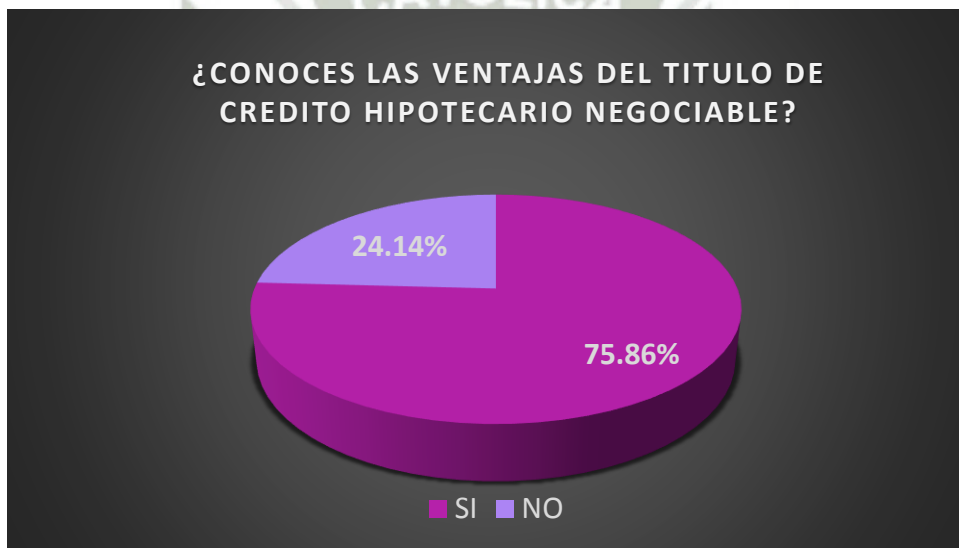
Interpretación

Al formular esta pregunta a los encuestados (29 Abogados encargados de escrituras públicas y protestos, incluidos a los notarios), el resultado fue que el 100% de ellos señalo que considera que en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca y no el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía.

- 6) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable?

Tabla 21 : Resultado de la encuesta a la pregunta #6 a notarias.

¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
SI	NO
7	22



Fuente: Elaboración Propia

Figura 21 : Gráfico estadístico de resultados de la pregunta #6 a notarias.

Interpretación

Al formular esta pregunta a los encuestados (29 Abogados encargados de escrituras públicas y protestos, incluidos a los notarios), el resultado fue que 22 de ellos que representan el 75.86%, señalaron que si conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable; y 07 de ellos que representan el 24.14% manifestó que no conoce las ventajas.

7) ¿Conoce usted las formalidades de ejecución de la Hipoteca?

Tabla 22 : Resultado de la encuesta a la pregunta #7 a notarias.

¿Conoce usted las formalidades de ejecución de la Hipoteca?	
SI	NO
29	0



Fuente: Elaboración Propia

Figura 22 : Gráfico estadístico de resultados de la pregunta #7 a notarias.

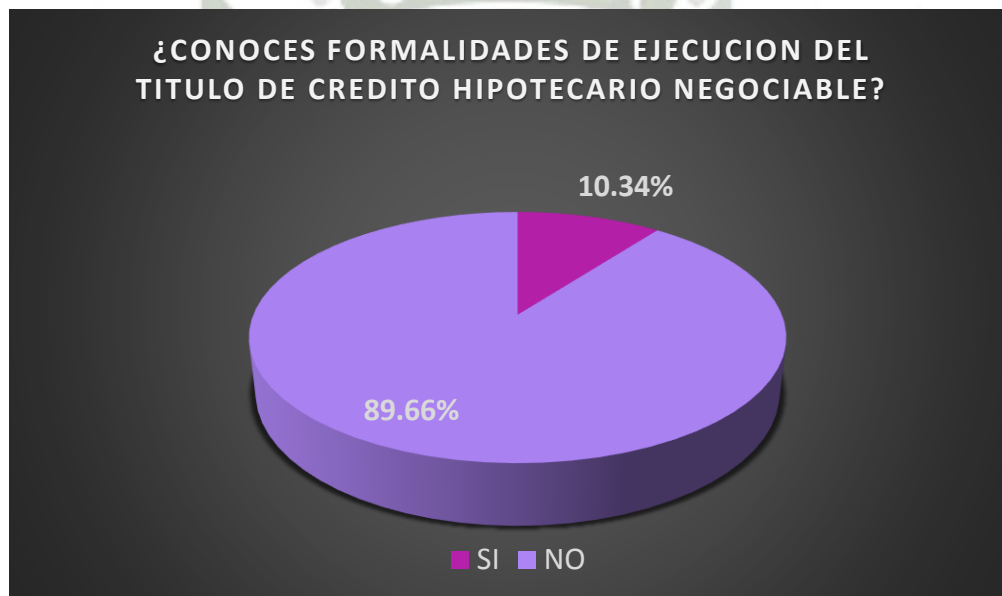
Interpretación

Al formular esta pregunta a los encuestados (29 Abogados encargados de escrituras públicas y protestos, incluidos a los notarios), el resultado fue que el 100% de ellos señalaron que si conocen las formalidades de ejecución de la Hipoteca.

8) ¿Conoce usted las formalidades de ejecución del Título de Crédito Hipotecario Negociable?

Tabla 23 : Resultado de la encuesta a la pregunta #8 a notarias.

¿Conoce usted las formalidades de ejecución del Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
SI	NO
3	26



Fuente: Elaboración Propia

Figura 23 : Gráfico estadístico de resultados de la pregunta #8 a notarias.

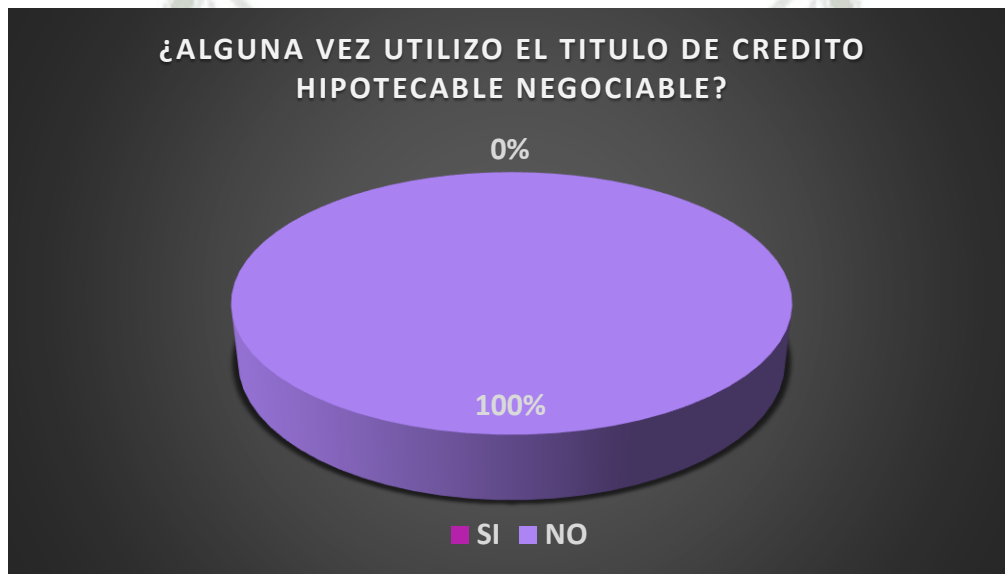
Interpretación

Al formular esta pregunta a los encuestados (29 Abogados encargados de escrituras públicas y protestos, incluidos a los notarios), el resultado fue que 03 de ellos que representan el 10.34%, señalaron que si conocen las formalidades de ejecución del Título de Crédito Hipotecario Negociable; y 26 de ellos que representan el 89.66% manifestó que no conocen dichas formalidades.

9) ¿Alguna vez utilizo el Título de Crédito Hipotecario Negociable?

Tabla 24 : Resultado de la encuesta a la pregunta #9 a notarias.

¿Alguna vez utilizo el Título de Crédito Hipotecario Negociable?	
SI	NO
0	29



Fuente: Elaboración Propia

Figura 24 : Grafico estadístico de resultados de la pregunta #9 a notarias.

Interpretación

Al formular esta pregunta a los encuestados (29 Abogados encargados de escrituras públicas y protestos, incluidos a los notarios), el resultado fue que el 100% de ellos señalaron que nunca utilizaron el Título de Crédito Hipotecario Negociable.

DISCUSIÓN

En los objetivos que se han planteado en la investigación se han aplicado la recolección de datos para las variables analizadas y los instrumentos para determinar cuál es la eficacia de la hipoteca y el título de crédito hipotecario negociable.

Vamos a centrar la discusión en los aspectos más relevantes que se han extraído de los resultados obtenidos.

DISCUSIÓN SOBRE LOS ALCANCES DE LA HIPOTECA

Es importante tener en cuenta las puntuaciones que se precisaron en la investigación la hipoteca es una figura que, si bien cuenta con regulación en el Código Civil, en el cual encontramos los presupuestos para su validez y eficacia; entendemos, sin embargo, que la misma desarrolla sus efectos con plenitud dentro del proceso civil. Se puede decir que tiene un aspecto dinámico, sobre todo en los procesos de ejecución de garantías. Por lo cual al hacer análisis correspondiente al Código Civil en lo que respecta a la hipoteca cabe señalar que, para su validez, se requiere cumplir con algunos requisitos, es decir, que el propietario o titular registral es quien la constituye salvo se otorgue facultades expresas para la constitución, establecer el monto del gravamen, el cual debe ser una cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble. Con lo cual, no cabe duda que toda hipoteca constituida, para su validez deberá contener estos. De otro lado, tenemos que indicar que el cuerpo normativo dispone que la hipoteca cubre el capital, los intereses que devengue, las primas del seguro pagadas por el acreedor y las costas del juicio.

DISCUSIÓN SOBRE LOS ALCANCES DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

En este apartado vamos a tener en cuenta de forma global las puntuaciones precisadas en la investigación que una forma más rápida para obtener un crédito es a través del Título de Crédito Hipotecario Negociable. Toda vez que al funcionar como un título valor emitido por el registro público o por empresas del sistema financiero es una forma de garantía unilateral que se ejecuta con mayor facilidad. Se precisa que “El Título de Crédito Hipotecario Negociable se expedirá a petición expresa del propietario de un bien susceptible de ser gravado con hipoteca y que esté inscrito en cualquier Registro Público, por acto unilateral manifestado mediante escritura pública. El representante del propietario requiere de poder especial para solicitar la expedición del Título de Crédito Hipotecario Negociable”. Asimismo, que no debe existir en la partida otro gravamen, sólo procede la inscripción del acto de emisión o expedición de nuevo Título de Crédito Hipotecario Negociable en reemplazo de uno anterior, cuando no se hayan inscrito cargas o gravámenes distintos a la hipoteca que dio lugar a la emisión o expedición originaria, ésta deberá haberse mantenido como el único gravamen voluntario sobre el predio. Sólo luego de constatar la inexistencia de cargas o gravámenes, el respectivo Registro Público expedirá el título en formulario aprobado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos en el caso de registros públicos que dependan de ésta; y, en el caso de otros registros, por la respectiva autoridad de control o supervisión.

Una vez expedido el título, el Registrador anotará el gravamen hipotecario constituido por el valor total del bien gravado, según la valorización de perito que debe ser insertada en la escritura pública, gravamen hipotecario que será el único, otorgando la preferencia y

exclusividad en favor del tenedor del título, en respaldo del crédito que se señale en el mismo documento en el acto de su primer endoso.

DISCUSIÓN SOBRE LA EFICACIA DE LA HIPOTECA Y DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

Una vez que se han analizado los resultados y se han discutido las variables procedemos a una síntesis de cuál es la eficacia de la hipoteca y del título de crédito hipotecario en las principales entidades bancarias.

En el análisis de los resultados una vez aplicado el instrumento se puede apreciar una tendencia importante por la figura jurídica de la hipoteca, ya que viene siendo utilizada por parte de las entidades bancarias para garantizar las operaciones crediticias ya que las formalidades son más confiables.

Mientras que le Título de Crédito Hipotecario Negociable no es utilizado por las entidades bancarias, debido al desconocimiento de las ventajas que se puede obtener de este título valor constituido de manera unilateral además de la falta de difusión de las formalidades y ejecución de este título.

Hemos podido apreciar que la hipoteca en su ejecución a pesar de ser un proceso lato, les genera más confianza a las entidades bancarias, ya que les permite una recuperación del crédito y del interés de manera rentable. Por otro lado, el Título de Crédito Hipotecario Negociable les genera desconfianza a las entidades bancarias, debido a que le encuentra desventajas en el proceso de recuperación de su crédito tanto en la ejecución extrajudicial como judicial.

Haciendo una comparación con los antecedentes investigativos no coincido con lo mencionado por Sánchez Palacios al indicar que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un papel más en el mercado, que

necesita mayores seguridades que necesariamente estén relacionadas con el mundo de los riesgos; al analizar el mencionado título queda claro que este es un título valor que cuenta con muchas ventajas que no son conocidas por los usuarios, funcionarios, abogados, entidades bancarias. Es por ello que es necesario difundir este Título Valor como instrumento de crédito y evitar ese clima de desconfianza ya que cuenta con seguridad jurídica.

Por otro lado, cabe mencionar que lo señalado por Torres Manrique menciona que existe deficiencia en la legislación del Título de Crédito Hipotecario Negociable además de indicar que no otorga el mismo tratamiento a las normas de títulos valores, lo cual no es cierto ya que el título de crédito hipotecario negociable está debidamente normado y reglamentado no contando con deficiencias para su aplicación.

Es por ello que después de desarrollar la presente investigación se puede resaltar que ambas figuras jurídicas como lo son la hipoteca al ser una garantía real y el título de crédito hipotecario negociable al ser un título valor que incorpora una garantía real son eficaces para garantizar obligaciones propias o de un tercero.

Los resultados obtenidos son válidos, adecuados y confiables, se ha confirmado la hipótesis planteada.

CONCLUSIONES

PRIMERA: La hipoteca garantiza todo tipo de obligaciones propias o de un tercero, directas o indirectas, actuales o futuras. En cambio, la hipoteca constituida en el título de crédito hipotecario negociable solo garantiza la obligación que representa en el título valor.

SEGUNDA: Se ha verificado que la hipoteca viene siendo utilizada regularmente por parte de las entidades bancarias de Arequipa para garantizar los créditos. Esto se debe a que las formalidades de ejecución de la Hipoteca, son más confiables que las del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

TERCERA: El Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor, que facilita el acceso al crédito; asimismo da la posibilidad de entrar en circulación por el endoso al ser un título valor; no existe difusión ni conocimiento de estas ventajas por parte de los funcionarios de las entidades bancarias ni por parte de los usuarios.

CUARTA: Si bien es cierto, que su circulación a la orden y la ejecución extrajudicial del Título de Crédito Hipotecario Negociable podrían hacer posible una recuperación más rápida en comparación con la garantía hipotecaria, las entidades bancarias prefieren la ejecución de la garantía hipotecaria por cuanto a pesar de ser un proceso lato, les permite una recuperación adecuada del crédito y del interés.

QUINTA: La facultad de disposición del bien por parte del acreedor del Título de crédito hipotecario negociable, genera desconfianza en el deudor - propietario del bien, debido a que el acreedor podría solicitar la venta a pesar de que el deudor esté al día en sus pagos; y, el hecho de la multa a imponérsele y la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados no le permitirán recuperar su bien, además no existe la posibilidad de considerar ese actuar como causal de nulidad de la venta realizada.

SEXTA: Considero que la posibilidad de la venta por parte del acreedor y lograr el pago de su acreencia contiene un Pacto Comisorio encubierto, el que conforme al artículo 1111° del Código Civil está prohibido.



SUGERENCIAS

PRIMERA: Se sugiere generar las condiciones necesarias para crear un ambiente de confianza y certidumbre en las operaciones crediticias en nuestro país, ya que como hemos podido notar actualmente la economía del mercado peruano ha crecido notablemente gracias a la inyección de recursos por parte del sistema financiero, lo que viene contribuyendo con el dinamismo del mercado. Para ello se propone la modificación del Proceso de Ejecución del Código Procesal Civil, en cuanto a la ejecución de garantías reales se refiere a fin de hacerlo más ágil, rápido y célere, lo que redundaría en la disminución de los costos de recuperación y por ende la disminución de los intereses crediticios que asumimos los usuarios para cubrir los elevados costos de recuperación.

SEGUNDA: Como se ha verificado el Título de crédito hipotecario negociable está en desuso; teniendo en cuenta sus ventajas, debe promoverse a los ciudadanos, y su aplicación en las entidades financieras.

TERCERA: El Estado debe incentivar tanto la utilización de la hipoteca, así como la utilización del título de crédito hipotecario negociable, a través de su difusión, para lograr reforzar su eficacia y consolidación como herramientas de seguridad jurídica dentro de las operaciones crediticias desarrolladas en las principales entidades bancarias.

BIBLIOGRAFÍA

1. Alomoguera, A. (1995). La titulación crediticia. Madrid, España: Editorial Citita S.A.
2. Araya, (2009). Títulos valores. Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea.
3. Barbieri, C. (2004). Manuel de títulos circulatorios. Buenos Aires, Argentina: Editorial University.
4. Beaumont, R. (2000). Comentarios a la nueva ley de títulos valores. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
5. Bellido, P. (2013). Administración financiera. Lima, Perú: Ediciones Técnico Científicas.
6. Bravo, S. (1997). Contratos modernos empresariales. Lima, Perú: Editora Fecat.
7. Carrasco, A. (2002). Tratado de los derechos de garantía. Navarra, España: Editorial Aranzadi S.A.
8. Falconí, M. (2004). El sistema financiero peruano en el siglo XXI. Arequipa, Perú: Editorial Adrus.
9. Falconí, M. (2011). El derecho bancario peruano del tercer milenio. Lima, Peru: Ediciones legales S.A.C.
10. Flores, P. (1986). Títulos valores. Lima, Perú: Editorial Justo Valenzuela. 289-290
11. Gonzáles de Sanz, E. (2000). Derecho bancario. Lima, Perú: Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
12. Gonzales, G. (2005). Derechos reales. Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
13. Gonzales, G. (2005). Introducción al derecho registral y notarial. Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
14. Gonzáles, J. (2002). Nuevo reglamento de registros públicos. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
15. Meseguer, D. (2005). Manuel de títulos valores. Lima, Perú: Editorial Tinco S.A.

16. Montoya, U. (1997). Comentarios a la ley de títulos valores. Lima, Perú: Editorial Desarrollo S.A.
17. Osorio, Z. (2007). Legislación registral y notarial. Lima, Perú: Editorial IDEMSA, págs. 78-81.
18. Paolantino, E. (1996). Títulos negociables y derecho cambiario. Buenos Aires, Argentina: Editorial Rubinzal Culzoni, págs. 176-179
19. Rodríguez, J. (1998). Contratación empresarial. Lima, Perú: Editorial Rodhas.
20. Rodríguez, J. (2000). Contratos e instrumentos bancarios. Lima, Perú: Editorial Rodhas.
21. Rodríguez-Azuero, S. (2009). Contratos bancarios. Bogotá, Colombia: Editorial Presencia.
22. Taramona, J. (1996). Comentarios a la ley de títulos valores. Lima, Perú, Editorial Rodhas
23. Aguila Grados Guido y Capcha Vera Elmer (2012), ABC del Derecho Civil, Lima-Peru, Editorial San Marcos.
24. Aliaga Huaripata y otros (2011), Código Civil Comentado-Tomo V (Derechos Reales), Lima-Peru, Editorial Gaceta Juridica

PRIMER ANEXO: PROYECTO DE INVESTIGACIÓN



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTA MARÍA
ESCUELA DE POSTGRADO
MAESTRIA EN DERECHO DE LA EMPRESA



***EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TITULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO
NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE
AREQUIPA - 2014***

Proyecto de tesis presentado por la Bachiller

SHIRLEY FIORELLA PASTOR SALAZAR

Para obtener el grado académico de: Maestro en
Derecho de la Empresa.

Asesor: **Dr. Javier Germán Rodríguez Velarde**

AREQUIPA- PERÚ

2015

I. PREAMBULO

La inquietud de investigar este tema, surge a raíz del ejercicio de la profesión al estudiar y revisar las garantías permitidas en respaldo de las operaciones crediticias encontré el Título de Crédito Hipotecario Negociable, diseñado para incorporar una garantía real (hipoteca) en un Título Valor, empecé a investigar y pude verificar que no se utiliza en el sistema financiero, pese a estar debidamente normado y contar un Reglamento recientemente modificado; por ello nació mi inquietud y motivación para realizar la presente investigación y poder determinar las razones por las que no se utiliza en sistema financiero.

Por otro lado, encontramos a la Hipoteca siendo esta una garantía constituida por el propietario de un inmueble, asegurando el cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. Esta garantía es real, accesorio, indivisible y registrable, que permite que el propietario no pierda la posesión del bien.

La Hipoteca es un contrato accesorio, ya que garantiza siempre una obligación principal, de tal forma que rigen los principios de que, si ésta se extingue, se extingue también. Es indivisible, ya que cada una de las cosas hipotecadas a una deuda y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda, incluyendo capital, intereses y gastos. Debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados y se extiende la garantía a todas sus partes, es decir, al suelo, construcciones, aires, entradas, servidumbres, e incluye el importe de las indemnizaciones de los seguros. Es importante porque puede garantizar créditos u obligaciones futuras o eventuales, y también puede constituirse bajo condición o plazo. Pero se prohíbe la constitución de hipoteca sobre bienes futuros.

El Título de Crédito Hipotecario Negociable es un Título Valor que representa el derecho real de hipoteca sobre un bien inmueble determinado. El Título puede ser endosado libremente a cualquier persona sólo en respaldo de un crédito dinerario. En estos casos, el Título representará también el crédito garantizado con la hipoteca señalada en el mismo documento; a favor de su último tenedor.

La garantía hipotecaria tiene la siguiente protección jurídica que constituirá garantía exclusiva del crédito a favor del Banco acreedor, teniendo preferencia frente a cualquier otro acreedor del propietario del predio afectado, cualquiera que fuere el origen o naturaleza de las acreencias de cargo de éste frente a terceros, aún los de carácter laboral, alimenticio o tributario y, se encuentre o no el constituyente sometido a proceso concursal.

En los casos de concurso de acreedores del propietario del predio o de procesos concursales a los que éste fuese sometido, la empresa tenedora del Título sólo

participará en dichos procesos por el exceso que resultase a su favor, una vez que haya culminado el proceso de cobro de su acreencia y venta del bien afectado. El bien gravado con esta hipoteca, será separado de la masa concursal, por el organismo encargado de dichos procesos, constituyendo una identidad independiente del resto del patrimonio del propietario.

También será destinado a atender con el carácter de preferente, el pago de hasta el importe del crédito que garantiza, más los intereses y gastos que la ejecución del bien pueda originar. Sólo de existir saldo a favor del propietario, luego de culminado el proceso de cobro de la acreencia señalada en el Título con la venta del bien, dicho saldo pasará a formar parte del patrimonio concursal o, en su caso, será puesto a disposición del propietario.

Los demás tenedores del Título, que no sean empresas del sistema financiero, gozarán de la preferencia que les confiere su calidad de acreedores de primer rango, según las leyes de la materia.

La hipoteca contenida en el Título no respalda otras deudas distintas al crédito que originó el primer endoso del mismo, salvo que conforme al Artículo 245.3 de la Ley de Títulos Valores se haya señalado en el mismo título que su endoso sirve además para garantizar otras obligaciones a favor de la empresa endosataria, en cuyo caso debe agregarse necesariamente, cláusula que limite su negociación.

Cabe mencionar que la presente investigación es importante ya que radica en que se busca explicar las causas que originan la eficacia de las figuras jurídicas mencionadas dentro de las principales entidades bancarias, de esta manera incrementamos el conocimiento jurídico de este importante tema, ya que contiene los aspectos más relevantes del Título de Crédito Hipotecario Negociable y constituirá un medio de información y herramienta para las empresas financieras a fin que puedan considerar su utilización como garantía en las operaciones crediticias que se manejan en el día a día, ya que como hemos podido notar actualmente la economía del mercado peruano ha crecido notablemente gracias a la inyección de recursos por parte del sistema financiero, lo que viene contribuyendo con el dinamismo del mercado.

En cuanto a la relevancia social, es un tema actual, incide directamente en la economía.

Esta investigación está dirigida a plantear soluciones que permitirán mejorar el régimen normativo.

II. PLANTEAMIENTO TEÓRICO

1 PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Enunciado del Problema

Eficacia de la Hipoteca y el Título de Crédito Hipotecario Negociable en las Principales Entidades Bancarias de Arequipa, 2014.

1.2. Descripción del Problema

1.2.1. Área de Conocimiento

Campo : Ciencias Jurídicas

Área : Derecho de la Empresa

Línea : Derecho Bancario y Comercial

1.2.2. Análisis y operacionalización de Variables

TIPO	VARIABLE	INDICADORES	SUB-INDICADORES
VARIABLE INDEPENDIENTE	HIPOTECA	Definición y conceptos provenientes de la hipoteca	<ul style="list-style-type: none"> • Naturaleza Jurídica • Intervinientes • Características • Formalidad • Requisitos de validez • Clases de hipoteca • Bienes hipotecables • Titularidad registral • Prioridad del título • Rango • Extinción • Reducción y ampliación • Independización • Ejecución • Remate judicial y adjudicación • Retroprioridad • Nulidad

	TITULO DE CREDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE	Definición y conceptos provenientes del TCHN	<ul style="list-style-type: none"> • Características • Naturaleza jurídica • Endoso • Pago de la obligación • Protesto • Venta del bien protestado • Cancelación • Daños y perjuicios
--	--	--	---

1.2.3. Interrogantes Básicas

- ¿Cuáles son los alcances de la hipoteca?
- ¿Cuáles son los alcances del título de crédito hipotecario negociable?
- ¿Cómo es la eficacia de la hipoteca y el título de crédito hipotecario negociable en las principales entidades bancarias de Arequipa?

1.2.4. Tipo y Nivel de Investigación

Por su finalidad : Aplicada
 Por su tiempo : Sincrónica
 Por el nivel de profundización : Descriptiva
 Por Tipo : Documental y de Campo

1.3. Justificación

La presente investigación resulta muy importante porque se establecerá la Eficacia de la Hipoteca y el Título de Crédito Hipotecario Negociable en las Principales Entidades Bancarias de Arequipa, 2014. De allí, la conveniencia de la presente investigación y que ésta sirve pues incrementa el conocimiento jurídico sobre este importante tema.

La relevancia social o humana se da porque el mayor conocimiento jurídico sobre esta materia, podría a determinar la conveniencia o no del uso de ambas figuras jurídicas

En relación a la relevancia metodológica, la investigación aplicará instrumentos para la obtención de datos en el trabajo de campo. La investigación tiene también relevancia científica pues significa un aporte, es decir, un nuevo conocimiento, al establecer metodológicamente la Eficacia de la Hipoteca y el Título de Crédito Hipotecario Negociable en las Principales Entidades Bancarias de Arequipa, 2014. Asimismo, tiene también relevancia contemporánea, pues la Hipoteca es una garantía constituida por el propietario de un inmueble, asegurando el cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero y siendo esta una garantía real, accesorio, indivisible y registrable, permite que el propietario no pierda la posesión del bien. Por su parte el Título de Crédito Hipotecario Negociable es importante como instrumento legal tanto para las empresas del sistema financiero como para sus usuarios en la celebración de operaciones crediticias que día a día se desarrollan en un gran volumen y que son el principal mecanismo de desarrollo de nuestra economía; todo lo cual es un tema de permanente actualidad y de repercusión social, pues incide directamente en la economía y en la concesión de créditos por parte de las entidades bancarias de Arequipa.

Finalmente se dirá que el interés de la investigadora es genuino y la curiosidad por el problema elegido es real, lo que garantiza la culminación de la investigación; a lo que se agrega que ésta es factible realizarla y además es original.

2 MARCO CONCEPTUAL

Para la realización de la presente investigación, es conveniente tener en claro los principales conceptos o términos que se han de emplear a través de la investigación, siendo los principales los siguientes:

CONCEPTOS BASICOS

2.1.- LA HIPOTECA

Es una garantía constituida por el propietario de un inmueble, asegurando el cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. Esta garantía es real,

accesoria, indivisible y registrable, que permite que el propietario no pierda la posesión del bien.(Carrasco, 2002)²⁸

Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

2.2.- BIENES HIPOTECABLES

El principio jurídico es que se puede hipotecar lo que se pueden vender, y aunque esta regla contenida en el artículo 1010^o del Código Civil de 1936, que fue el primer artículo con que comenzaba el Título de la hipoteca voluntaria, no ha sido recogida como tal en el Código Civil vigente, es de la naturaleza de la hipoteca, pues ésta confiere al acreedor la facultad de hacer vender la cosa. (Osorio, 2007)²⁹

Si el bien no se puede vender, el derecho real de hipoteca resultaría irrealizable. Tienen que ser bienes que se encuentren en el comercio de los hombres. Un bien inembargable no se puede hipotecar

2.3.- TITULO DE CREDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

Es un Título Valor que representa el derecho real de hipoteca sobre un bien inmueble determinado. El Título puede ser endosado libremente a cualquier persona, sólo en respaldo de un crédito dinerario. En estos casos, el Título representará también el crédito garantizado con la hipoteca señalada en el mismo documento, a favor de su último tenedor.

Es un título valor a la orden, es decir, un documento que contiene un derecho patrimonial, tanto personal como real, destinado a la circulación, y que requiere para ser considerado como tal de ciertas formalidades establecidas por ley. (Almoguera, 1995)³⁰

²⁸ Carrasco, A. (2002). Tratado de los derechos de garantía. Navarra, España: Editorial Aranzadi S.A., págs. 35-37

²⁹ Osorio, Z. (2007). Legislación registral y notarial. Lima, Perú: Editorial IDEMSA, págs. 78-81.

³⁰ Almoguera, A. (1995). La titulación crediticia. Madrid, España: Editorial Citita S.A., págs. 225-229

Se trata de una de las novedades de la Ley General del Sistema Financiero son al que se refiere el Art. 239 de la Ley GSF y que ha sido reglamentado por la SBS mediante Resolución SBS No. 838-97 del 28 de noviembre de 1997. (Beaumunt, 2000)³¹

Es un Título Valor que representa el derecho real de hipoteca sobre un bien inmueble determinado. El Título puede ser endosado libremente a cualquier persona, sólo en respaldo de un crédito dinerario. (Bravo, 1997)³²

En estos casos, el Título representará también el crédito garantizado con la hipoteca señalada en el mismo documento, a favor de su último tenedor.

2.3.- ENDOSO DEL TITULO

El primer beneficiario del Título queda facultado a realizar su primer endoso y consignar en el mismo documento el monto determinado o determinable del crédito dinerario que se garantizará con la hipoteca, así como las demás condiciones del mismo.

Este primer endoso podrá hacerse también en garantía de créditos dinerarios indirectos. El endoso y negociación secundaria del Título será libre, a la orden de cualquier persona natural o jurídica, salvo que el primer o subsiguientes endosantes incluyan una cláusula prohibiendo su posterior negociación. (Rodríguez, 2000)³³

Las transferencias hechas en forma contraria a esta prohibición, no surtirán efectos del endoso, sino de la cesión de derechos, pudiendo el propietario u obligado principal del Título, oponer al cesionario todas las excepciones personales que le corresponda.

³¹ Beaumunt, R. (2000). Comentarios a la nueva ley de títulos valores. Lima, Perú: Gaceta Jurídica, pásg 45-48

³² Bravo, S. (1997). Contratos modernos empresariales. Lima, Perú: Editora Fecat, págs. 66-69

³³ Rodríguez, J. (2000). Contratos e instrumentos bancarios. Lima, Perú: Editorial Rodhas, págs. 1121-125

2.4.- PAGO DE LA OBLIGACIÓN

El obligado principal asume la obligación de pagar el monto total del crédito señalado en el Título a favor de su tenedor, en las condiciones señaladas en el mismo Título, obligación que estará garantizada con la hipoteca, hasta por el equivalente al valor de realización del predio, y con la facultad del tenedor del Título de exigir por la vía ejecutiva el pago del saldo que resultase en su favor luego de aplicar el valor de realización del predio gravado.

En caso de incumplimiento del obligado principal, el tenedor del Título goza de la acción de cobro del crédito representado por el Título, con cargo al valor del predio afecto a ese fin. Si el valor de realización del predio no fuese suficiente para cancelar dicho crédito, podrá además ejercitar acción ejecutiva contra el obligado principal y/o sus garantes, o, en su caso, acción de enriquecimiento indebido contra este mismo. (Rodríguez, 1998)³⁴

El crédito representado por el Título, deberá ser pagado en la fecha señalada para ese efecto y cuando se traten de pagos en cuotas o períodos, el pago deberá hacerse en las respectivas fechas que a cada cuota o periodo que corresponda.

Tales fechas de pago y las correspondientes anotaciones de los pagos realizados, deberán constar literalmente en el mismo Título, bajo responsabilidad del tomador que lo recibe. En el caso de pagos por cuotas o períodos, la falta de pago de una o más de ellas, faculta al tenedor del Título a dar por vencidas todas las cuotas que se encuentren pendientes de vencimiento y requerir el pago inmediato del monto total adeudado por el crédito garantizado.

El uso de esta facultad y el consiguiente requerimiento y plazo que pueda concederse para el efecto, dirigido al obligado principal deberá constar por escrito. A falta de indicación expresa, el lugar de pago será el domicilio del obligado principal.

2.5.- PROTESTO DEL TITULO

Dentro del plazo de ocho días contados a partir del día siguiente de su vencimiento, el tenedor del Título procurará el protesto por ante el Notario del domicilio del obligado.

³⁴ Rodríguez, J. (1998). Contratación empresarial. Lima, Perú: Editorial Rodhas, págs. 155-159

En el caso de créditos pagaderos en cuotas o por períodos, tal protesto o constancia de incumplimiento podrá hacerse, indistintamente y según decisión del tenedor del Título, o en relación a cada cuota o pago periódico incumplido, o, en relación a la cuota o pago periódico en el que el tenedor ejercite la facultad de preclusión que se señala en el artículo anterior, o, en relación a la última cuota o pago periódico incumplido. (Taramona, 1996)³⁵

Dicho protesto surtirá plenos efectos respecto a todas y cada una de las cuotas o pagos periódicos que figuren en el Título como incumplida con fecha de vencimiento anterior al protesto o constancia de incumplimiento de ley. En el caso que el Título garantizará un crédito indirecto, además se requerirá haber dirigido requerimiento escrito al obligado principal para que cumpla con verificar el reembolso correspondiente.

2.6.- VENTA DEL BIEN HIPOTECADO

El deudor hipotecario podrá convenir con el acreedor para el otorgamiento de poder especial e irrevocable a una empresa del sistema financiero, distinta de la que interviene en el Título, para que en nombre y representación del deudor hipotecario, en caso de incumplimiento de la obligación a su cargo, y previa solicitud del último tenedor del título proceda a la venta del inmueble afectado, en forma directa, sin ninguna intervención de autoridad judicial y recurriendo, de estimar necesario, a los servicios de corredores de inmuebles o de medios de comunicación difundida, adjudicándose al mejor postor.

2.7.- CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA

La hipoteca representada por el Título, sólo podrá ser cancelada por el Registro Público en mérito a la devolución del original del Título, sea como consecuencia de la venta directa o venta judicial del predio realizada por su último tenedor, o, en mérito a la escritura pública de cancelación. solicitada por el propietario, en cuyo caso éste deberá figurar. como el último endosatario del Título o encontrarse el mismo cancelado

³⁵ Taramona, J. (1996). Comentarios a la ley de títulos valores. Lima, Perú, Editorial Rodhas, págs. 99-103

por su último endosatario o por el mismo constituyente en caso que no haya sido endosado, debiendo ser insertado en la escritura pública. (Montoya, 1997)³⁶

2.8.- DAÑOS Y PERJUICIOS

En los casos de demostrarse que el Título ha sido protestado a pesar de haberse cumplido con los pagos señalados en el mismo, o, haberse completado el Título con datos referidos al crédito en forma contraria a los acuerdos, el afectado sólo podrá dirigir sus acciones personales contra la persona que actuó en su perjuicio, y, en esos casos, éste será sancionado a pagar una multa a favor del afectado, equivalente al doble del valor del predio, sin perjuicio de la indemnización de los daños y perjuicios que la venta haya originado al afectado. (Meseguer, 2005)³⁷

2.9.- GARANTIA

Son las medidas de seguridad que adopta o elige el acreedor en previsión que la obligación del deudor sea cumplida, pudiendo consistir la garantía en un derecho real de garantía, un contrato, una inscripción u otro tipo de garantía establecida en el derecho positivo de cada Estado. Por lo cual podemos afirmar que la garantía sólo se hace efectiva cuando el deudor no cumple con su obligación dentro del plazo pactado. (Barbieri, 2004)³⁸

2.10.- GARANTÍAS REALES

Es una garantía constituida por el propietario de un bien mueble o inmueble, asegurando el cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. Cuando

³⁶ Montoya, U. (1997). Comentarios a la ley de títulos valores. Lima, Perú: Editorial Desarrollo S.A., págs. 215-220

³⁷ Meseguer, D. (2005). Manuel de títulos valores. Lima, Perú: Editorial Tinco S.A., págs. 38-44

³⁸ Barbieri, C. (2004). Manuel de títulos circulatorios. Buenos Aires, Argentina: Editorial University, págs. 66-70

se trata de garantizar una obligación con bienes inmuebles, terrenos, edificaciones, la garantía adquiere el nombre de HIPOTECA. (Barbieri, 2004)³⁹

2.11.- GARANTÍAS BANCARIAS

Son garantías permitidas por la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y éstas son sobre los bienes dados en hipoteca, garantía mobiliaria o warrant a favor de una empresa del sistema financiero, respaldan todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía, siempre que así se estipule expresamente en el contrato.

Los bienes afectados en garantía a favor de una empresa del sistema financiero si son de propiedad distinta al deudor, éstas sólo respaldan las deudas y obligaciones del deudor que hubieran sido expresamente señaladas por el otorgante de la garantía. (Falconí, 2011)⁴⁰

2.12.- TÍTULO VALOR

Los valores materializados que representen o incorporen derechos patrimoniales tendrán la calidad y los efectos de Título Valor, cuando estén destinados a la circulación, siempre que reúnan los requisitos formales esenciales que, por imperio de la ley, les corresponda según su naturaleza. Las cláusulas que restrinjan o limiten su circulación o el hecho de no haber circulado no afectan su calidad de título valor. Si faltare alguno de los requisitos formales esenciales que le corresponda, el documento no tendrá carácter de título valor, quedando a salvo los efectos del acto jurídico a los que hubiere dado origen su emisión o transferencia. (Falconí, 2011)⁴¹

³⁹ Barbieri, C. (2004). Manuel de títulos circulatorios. Buenos Aires, Argentina: Editorial University, págs. 55-58

⁴⁰ Falconí, M. (2011). El derecho bancario peruano del tercer milenio. Lima, Peru: Ediciones legales S.A.C., págs. 178-181

⁴¹ Falconí, M. (2011). El derecho bancario peruano del tercer milenio. Lima, Peru: Ediciones legales S.A.C., págs. 215-218

2.13.- ACREEDOR

Quien ostenta la calidad de acreedor del crédito que es incorporado en el Título de Crédito Hipotecario Negociable. (Bellido, 2013)⁴²

2.14.- DEUDOR

Quien ostenta la calidad de deudor del crédito que es incorporado en el Título de Crédito Hipotecario Negociable. (Bellido, 2013)⁴³

2.15.- ENDOSATARIO

Adquirente del Título de Crédito Hipotecario Negociable representado por título físico. (Falconí, 2004)⁴⁴

2.16.- EMISOR

Quien emite el Título de Crédito Hipotecario Negociable. (Falconí, 2004)⁴⁵

2.17.- ESTADO DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

Indicación de que el Título de Crédito Hipotecario Negociable se encuentra libre o no tiene cargas y gravámenes. (Flores, 1986)⁴⁶

2.18.- PROPIETARIO

El propietario del inmueble cuya hipoteca se incorpora en el Título de Crédito Hipotecario Negociable. (Flores, 1986)⁴⁷

2.19.- EJECUCION DE GARANTIAS

Los procesos de ejecución de garantías están referidos a la ejecución de las garantías reales, siempre que su constitución obedezca a las formalidades exigidas por ley. (Araya, 2009)⁴⁸

2.20.- GARANTÍAS DE EJECUCIÓN JUDICIAL

Las garantías de ejecución judicial son las garantías que ante el incumplimiento por parte del deudor se ejecutan ante el Poder Judicial, entre las cuales podemos mencionar al derecho real de hipoteca. (Araya, 2009)⁴⁹

⁴² Bellido, P. (2013). Administración financiera. Lima, Perú: Ediciones Técnico Científicas, págs. 68-69

⁴³ Bellido, P. (2013). Administración financiera. Lima, Perú: Ediciones Técnico Científicas, págs. 70-72

⁴⁴ Falconí, M. (2004). El sistema financiero peruano en el siglo XXI. Arequipa, Perú: Editorial Adrus, págs. 149-151

⁴⁵ Falconí, M. (2004). El sistema financiero peruano en el siglo XXI. Arequipa, Perú: Editorial Adrus, págs. 154-155

⁴⁶ Flores, P. (1986). Títulos valores. Lima, Perú: Editorial Justo Valenzuela, págs 289-290

⁴⁷ Flores, P. (1986). Títulos valores. Lima, Perú: Editorial Justo Valenzuela, págs 310-312

⁴⁸ Araya, (2009). Títulos valores. Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea, págs. 223-225.

2.21.- GARANTÍAS DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL

Las garantías de ejecución extrajudicial son las garantías que ante el incumplimiento por parte del deudor se ejecutan extrajudicialmente como la Carta Fianza, el Título de Crédito Hipotecario Negociable. (Bellido, 2013)⁵⁰

2.22.- SISTEMA FINANCIERO

Es el conjunto de instituciones encargadas de la circulación del flujo monetario y cuya tarea principal es canalizar el dinero de los ahorristas hacia quienes desean hacer inversiones productivas. Las instituciones que cumplen con este papel se llaman “Intermediarios Financieros” o “Mercados Financieros”. (Falconí, 2004)⁵¹

Está conformado por el conjunto de Instituciones bancarias, financieras y demás empresas e instituciones de derecho público o privado, debidamente autorizadas por la Superintendencia de Banca y Seguro, que operan en la intermediación financiera (actividad habitual desarrollada por empresas e instituciones autorizada a captar fondos del público y colocarlos en forma de créditos e inversiones.

3. ANTECEDENTES INVESTIGATIVOS

Sánchez-Palacios, M. (2012), en su investigación sobre El Título de Crédito Hipotecario Negociable, Lima, arriba entre otras, a las siguientes conclusiones:

- El título de crédito hipotecario negociables es un papel más en el Mercado. Pero además es un papel novedoso, con una serie de atributos a los que no estamos acostumbrados, y que por lo mismo originarán desconfianzas, por lo menos interrogantes y dudas, debido a lo cual es necesario difundir su uso como un nuevo instrumento de crédito.
- El título de crédito hipotecario negociable necesita de mayores seguridades, que necesariamente se relacionan con el mundo de los riesgos y que en la economía moderna están cubiertos por los Seguros.
- El título de crédito hipotecario negociable, permitirá en Perú la creación de un mercado secundario de hipotecas, dinamizando la economía.

⁴⁹ Araya, (2009). Títulos valores. Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea, págs. 228-231.

⁵⁰ Bellido, P. (2013). Administración financiera. Lima, Perú: Ediciones Técnico Científicas, págs. 84-87

⁵¹ Falconí, M. (2004). El sistema financiero peruano en el siglo XXI. Arequipa, Perú: Editorial Adrus, págs. 28-30

Torres Manrique, J. (2013), en su investigación sobre Inaplicación del Título de Crédito Hipotecario Negociable, Lima, arriba entre otras, a las siguientes conclusiones:

- El título de crédito hipotecario negociable puede coadyuvar seriamente al crecimiento económico peruano, sin embargo, este tema, al igual que la titulización de activos, alcanzan escaso desarrollo en la realidad social del derecho peruano, debido a una serie de deficiencias en su legislación.
- La aplicación del título de crédito hipotecario negociable se aplica poco, entre otros, debido a que su ejecución extrajudicial no la permite la constitución política peruana de 1993 y además porque tiene poca difusión. Asimismo, las entidades del sistema financiero no desean invertir su dinero con mucho riesgo pues en caso de querer o desear ejecutar extrajudicialmente no es posible hacerlo.
- Este título sólo es de aplicación para inmuebles, siendo que el código civil peruano de 1984 no otorga el mismo tratamiento a las normas de títulos valores que lo regula, existiendo contradicciones, con lo que se crea una serie de problemas en su eficacia.

4. OBJETIVOS

- Establecer los alcances de la hipoteca.
- Determinar los alcances del título de crédito hipotecario negociable.
- Establecer la eficacia de la hipoteca y el título de crédito hipotecario negociable, en las principales entidades bancarias de Arequipa.

5. HIPÓTESIS

Dado que La Hipoteca es una garantía real, accesorio, indivisible y registrable que es constituida por el propietario, asegurando el cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero y el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un Título Valor que representa un crédito garantizado con una hipoteca constituida unilateralmente por el propietario del inmueble.

Es probable que la hipoteca al incluir una garantía real sea uno de los mecanismos más utilizados; y, que el título de crédito hipotecario negociable al ser este un título valor a la orden no sea utilizado por las entidades bancarias de Arequipa.



III. PLANTEAMIENTO OPERACIONAL

1. TÉCNICAS, INSTRUMENTOS Y MATERIALES DE VERFIFICACIÓN

Cuadro de Técnicas e Instrumentos

TIPO	VARIABLE	INDICADORES	SUB-INDICADORES	TECNICAS	INSTRUMENTOS
VARIABLE INDEPENDIENTE	HIPOTECA	Definición y conceptos provenientes del TCHN	<ul style="list-style-type: none"> • Naturaleza Jurídica • Intervinientes • Características • Formalidad • Requisitos de validez • Clases de hipoteca • Bienes hipotecables • Titularidad registral • Prioridad del titulo • Rango • Extinción • Reducción y ampliación • Independización • Ejecución • Remate judicial y adjudicación • Retroprioridad • Nulidad • 	Observación Documental	Fichas Bibliográficas Fichas documentales

VARIABLE INDEPENDIENTE	TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE	Definición y conceptos provenientes del TCHN	<ul style="list-style-type: none"> • Características • Naturaleza jurídica • Endoso • Pago de la obligación • Protesto • Venta del bien • Cancelación • Daños y perjuicios 	Observación Documental	Fichas Bibliográficas Fichas documentales
		Difusión TCHN	<ul style="list-style-type: none"> • Entidades Bancarias • Notarias 	Entrevista Cuestionario	Formato de Entrevista Formato de Cuestionario
		Utilidad TCHN	<ul style="list-style-type: none"> • Notarias • Entidades Bancarias 	Entrevista Cuestionario	Formato de Entrevista Formato de Cuestionario

Como se puede apreciar en el cuadro anterior se va a verificar tanto la variable independiente como la variable dependiente tal como se describe a continuación:

a) Variable Independiente: Hipoteca, para sus indicadores y sub indicadores se utilizará la técnica de Observación documental esto con el fin de obtener información referente de las teorías, doctrinas, conceptos, normas legales.

TÉCNICAS	INSTRUMENTOS
Observación Documental	Fichas Bibliográficas Fichas documentales

b) Variable Independiente: Título de Crédito Hipotecario Negociable, para sus indicadores y sub indicadores se utilizará la técnica de Observación documental esto con el fin de obtener información referente de las teorías, doctrinas, conceptos, normas legales.

En cuanto a los indicadores utilidad y difusión se utilizará las técnicas de entrevista y cuestionario con el fin de obtener una apreciación clara de los encargados de las áreas de crédito y de los usuarios.

TÉCNICAS	INSTRUMENTOS
Observación Documental	Fichas Estructuradas
Entrevista	Formato de Entrevista
Cuestionario	Formato de Cuestionario

A continuación, se presentan los formatos de los instrumentos que serán utilizados para la presente investigación.

FICHA BIBLIOGRAFICA

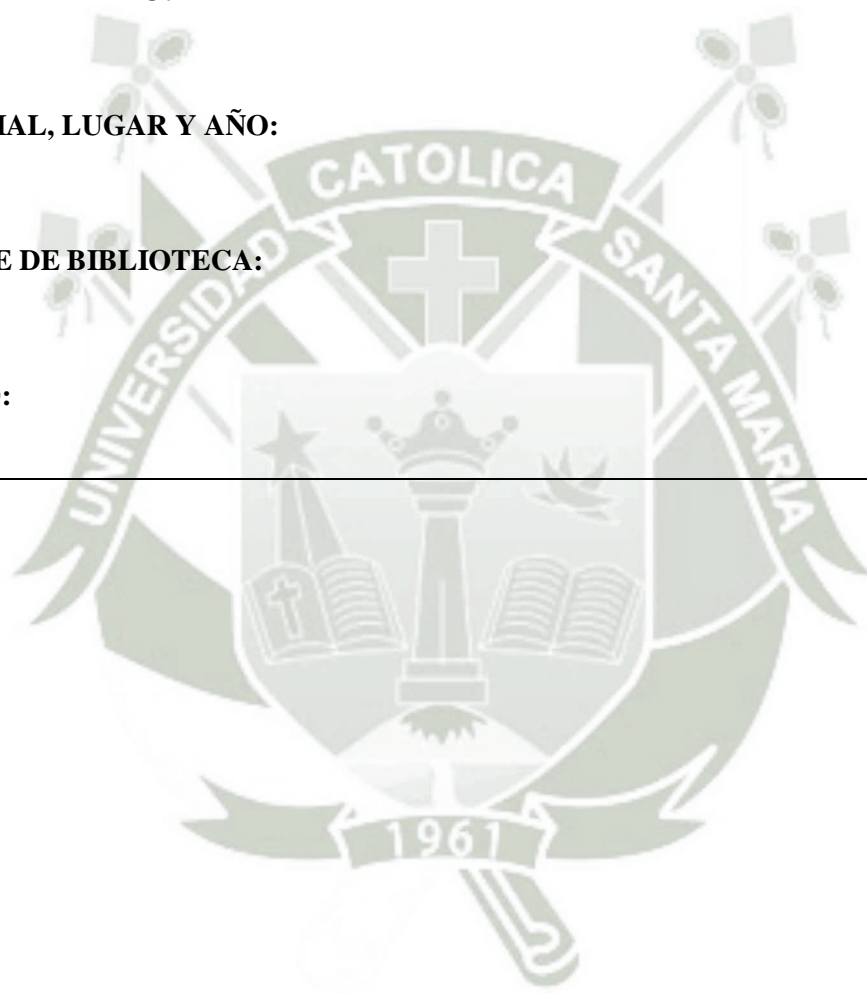
NOMBRE DEL AUTOR:

TITULO DEL LIBRO:

EDITORIAL, LUGAR Y AÑO:

NOMBRE DE BIBLIOTECA:

CÓDIGO:



FICHA BIBLIOGRAFICA

NOMBRE DEL AUTOR:

INDICADOR:

TITULO:

IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO:

FECHA:

COMENTARIO O CITA:

LOCALIZACIÓN:



FORMATO DE ENCUESTA PARA NOTARIAS

Estimado Señor (a) (ita):

Con el objeto de poder realizar una investigación sobre las **EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA, 2014**, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas.

Muchas Gracias por su Colaboración

Notaria donde labora: _____

Coloque una X para indicar la alternativa que corresponda a su situación:

1. ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?
SI () NO ()
2. ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
3. ¿Sabía usted que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor, así como lo es un pagare?
SI () NO ()
4. ¿Conoce usted las formalidades a seguir para el otorgamiento del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
5. ¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?
Hipoteca () Título de Crédito Hipotecario Negociable ()
6. ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
7. ¿Conoce usted las formalidades de ejecución de la Hipoteca?
SI () NO ()
8. ¿Conoce usted las formalidades de ejecución del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
9. ¿Alguna vez utilizo el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()



EDGAR RAUL SOTO SUCA
ABOGADO
Mat. 3697-C.A.A.

FORMATO DE ENCUESTA PARA BANCOS AREA DE PRESTAMO HIPOTECARIO

Estimado Señor (a) (ita):

Con el objeto de poder realizar una investigación sobre las **EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA, 2014**, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas.

Muchas Gracias por su Colaboración

Entidad Bancaria donde labora: _____

Coloque una X para indicar la alternativa que corresponda a su situación:

- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?
SI () NO ()
- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 3) ¿Sabía usted que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor, así como lo es un pagare?
SI () NO ()
- 4) ¿Conoce usted las formalidades a seguir para el otorgamiento del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 5) ¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?
Hipoteca () Título de Crédito Hipotecario Negociable ()
- 6) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 7) ¿Conoce usted las formalidades de ejecución de la Hipoteca?
SI () NO ()
- 8) ¿Conoce usted las formalidades de ejecución del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 9) ¿Alguna vez utilizo el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()



EDGAR RAUL SOTO SUCA
ABOGADO
Mat. 3697-C.A.A.

FORMATO DE ENCUESTA PARA BANCOS AREA DE ASESORIA LEGAL

Estimado Señor (a) (ita):

Con el objeto de poder realizar una investigación sobre la **EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA, 2014**, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas:

Muchas Gracias por su Colaboración

Entidad donde labora: _____

Cargo que desempeña: _____

Coloque una X para indicar la alternativa que corresponda a su situación:

- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?
SI () NO ()

- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()

- 3) ¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?
Hipoteca ()
Título de Crédito Hipotecario Negociable ()
Ambas ()
POR QUE: _____

- 4) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable en las operaciones crediticias?
SI () NO ()

- 5) ¿Las formalidades de ejecución de la Hipoteca, son más confiables que las del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()

- 6) ¿Cuáles son las razones por las que no se utiliza el Título de Crédito Hipotecario Negociable para garantizar las operaciones crediticias?



EDGAR RAUL SOTO SUGA
ABOGADO
Mat. 3697-C.A.A.

2. CAMPO DE VERIFICACIÓN

2.1. Ubicación Espacial

El Estudio se realizará en las principales empresas del Sistema Financiero de la ciudad de Arequipa.

2.2. Ubicación Temporal

La presente investigación corresponde al año 2014

2.3. Unidades de Estudio

Para la investigación documental, las unidades de estudio se encuentran constituidas por las disposiciones legales que regulan el Título de Crédito Hipotecario Negociable y de la hipoteca, como:

2.3.1. Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

2.3.2. Ley 27287. Ley de Títulos Valores.

2.3.3. Resolución del Superintendente Nacional de Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, Reglamento General de los Registros Públicos.

2.3.4. Resolución S.B.S. N ° 685-2007, Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

Para la investigación de campo, las unidades de estudio están constituidas por:

a) Principales entidades bancarias de la ciudad de Arequipa:

- BBVA Continental
- Banco de Crédito del Perú
- Scotiabank
- Banco de la Nación
- Banco Financiero
- Banco Internacional - Interbank

b) Notaria de Arequipa.

- Notaria Begazo Delgado
- Notaria Gómez de la Torre
- Notaria Gorki Oviedo

- Notaria Caballero Laura
- Notaria Holgado Del Carpio
- Notaria Jiménez Mostajo

Está formado por 6 entidades bancarias de la ciudad de Arequipa, por 06 Notarías de Arequipa.

Al ser el universo de la presente investigación no tan grande es que se va tomar el íntegro de las unidades de estudio.

UNIDADES DE ESTUDIO	
PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS	NOTARIAS
39 Funcionarios encargados del área de préstamos hipotecarios.	17 abogados encargado del área de escrituras pública, 06 abogados encargados del área de protestos.
06 abogados encargado del área de asesoría legal.	06 notarios

3. ESTRATEGIA DE RECOLECCION

3.1. ORGANIZACIÓN

Se realizará directamente por la investigadora, la búsqueda de bibliografía jurídica pertinente en las Bibliotecas referidas precedentemente, de donde se obtendrá información doctrinaria, teórica y legislativa, que será consignada en las Fichas Bibliográficas y Documentales.

Se recogerá información de las principales entidades bancarias de la ciudad de Arequipa, de las Notarías de Arequipa, la misma que será consignada en las Fichas Documentales, Fichas de Observación, Formatos de Entrevistas y Cuestionarios, para posteriormente trasladar los datos a la matriz de registro correspondiente.

Se ordenará y revisará por la investigadora, las fichas bibliográficas, documentales y de observación, así como los Formatos de Entrevistas y Cuestionarios elaborados para la recolección de la información.

3.2. RECURSOS

a) **Recursos Humanos:** Investigadora

3.3 VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS

Los instrumentos han sido validados por el Dr. Edgar Soto Suca, siendo un especialista en la materia, quien señala que tanto el formato de entrevista y el cuestionario servirá para recabar información fehaciente respecto a la eficacia de la hipoteca y el título de título hipotecario negociable.

IV. CRONOGRAMA DE TRABAJO

ACTIVIDADES	ABRIL 2015	MAYO 2015	JUNIO 2015	JULIO 2015	AGOS 2015	SET. 2015
Presentación del Proyecto	X					
Aprobación del Proyecto		X				
Recolección de Datos		X	X			
Análisis y de sistematización de Resultados				X	X	
Presentación del Informe Final						X

V. BIBIOGRAFÍA

1. Alomoguera, A. (1995). La titulación crediticia. Madrid, España: Editorial Citita S.A.
2. Araya, (2009). Títulos valores. Buenos Aires, Argentina: Editorial Astrea.
3. Barbieri, C. (2004). Manuel de títulos circulatorios. Buenos Aires, Argentina: Editorial University.
4. Beaumont, R. (2000). Comentarios a la nueva ley de títulos valores. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
5. Bellido, P. (2013). Administración financiera. Lima, Perú: Ediciones Técnico Científicas.
6. Bravo, S. (1997). Contratos modernos empresariales. Lima, Perú: Editora Fecat.
7. Carrasco, A. (2002). Tratado de los derechos de garantía. Navarra, España: Editorial Aranzadi S.A.
8. Falconí, M. (2004). El sistema financiero peruano en el siglo XXI. Arequipa, Perú: Editorial Adrus.
9. Falconí, M. (2011). El derecho bancario peruano del tercer milenio. Lima, Peru: Ediciones legales S.A.C.
10. Flores, P. (1986). Títulos valores. Lima, Perú: Editorial Justo Valenzuela. 289-290
11. González de Sanz, E. (2000). Derecho bancario. Lima, Perú: Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.
12. Gonzales, G. (2005). Derechos reales. Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
13. Gonzales, G. (2005). Introducción al derecho registral y notarial. Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.
14. González, J. (2002). Nuevo reglamento de registros públicos. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
15. Meseguer, D. (2005). Manuel de títulos valores. Lima, Perú: Editorial Tinco S.A.
16. Montoya, U. (1997). Comentarios a la ley de títulos valores. Lima, Perú: Editorial Desarrollo S.A.
17. Osorio, Z. (2007). Legislación registral y notarial. Lima, Perú: Editorial IDEMSA, págs. 78-81.
18. Paolantino, E. (1996). Títulos negociables y derecho cambiario. Buenos Aires, Argentina: Editorial Rubinza Culzoni, págs. 176-179
19. Rodriguez, J. (1998). Contratación empresarial. Lima, Perú: Editorial Rodhas.

20. Rodríguez, J. (2000). Contratos e instrumentos bancarios. Lima, Perú: Editorial Rodhas.
21. Rodríguez-Azuero, S. (2009). Contratos bancarios. Bogotá, Colombia: Editorial Presencia.
22. Taramona, J. (1996). Comentarios a la ley de títulos valores. Lima, Perú, Editorial Rodhas





Estimado Señor (a) (ita):

Con el objeto de poder realizar una investigación sobre las **EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA, 2017**, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas.

Muchas Gracias por su Colaboración

Notaria donde labora: GORKY OVIEDO ALARCÓN.

Coloque una X para indicar la alternativa que corresponda a su situación:

- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?
SI (X) NO ()
- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 3) ¿Sabía usted que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor así como lo es un pagare?
SI (X) NO ()
- 4) ¿Conoce usted las formalidades a seguir para el otorgamiento del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 5) ¿Considera que en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?
Hipoteca (X) Título de Crédito Hipotecario Negociable ()
- 6) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 7) ¿Conoce usted las formalidades de ejecución de la Hipoteca?
SI (X) NO ()
- 8) ¿Conoce usted las formalidades de ejecución del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 9) ¿Alguna vez utilizo el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO (X)



Estimado Señor (a) (ita):

Con el objeto de poder realizar una investigación sobre las EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA, 2017, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas.

Muchas Gracias por su Colaboración

Notaria donde labora: Gómez de la Torre

Coloque una X para indicar la alternativa que corresponda a su situación:

- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?
SI (X) NO ()
- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 3) ¿Sabía usted que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor así como lo es un pagare?
SI (X) NO ()
- 4) ¿Conoce usted las formalidades a seguir para el otorgamiento del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 5) ¿Considera que en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?
Hipoteca (X) Título de Crédito Hipotecario Negociable ()
- 6) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 7) ¿Conoce usted las formalidades de ejecución de la Hipoteca?
SI (X) NO ()
- 8) ¿Conoce usted las formalidades de ejecución del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 9) ¿Alguna vez utilizo el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO (X)

En mi experiencia como notario, nunca hemos formalizado o utilizado un título de Crédito Hipotecario Negociable.-



Carlos E. Gómez de la Torre R.
ABOGADO - NOTARIO PÚBLICO

... Estimado Señor (a) (ita):

Con el objeto de poder realizar una investigación sobre las **EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA, 2017**, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas.

Muchas Gracias por su Colaboración

Notaria donde labora: Caballero Laura

Coloque una X para indicar la alternativa que corresponda a su situación:

- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?
SI () NO ()
- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 3) ¿Sabía usted que el Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor así como lo es un pagare?
SI () NO ()
- 4) ¿Conoce usted las formalidades a seguir para el otorgamiento del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 5) ¿Considera que en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?
Hipoteca () Título de Crédito Hipotecario Negociable ()
- 6) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 7) ¿Conoce usted las formalidades de ejecución de la Hipoteca?
SI () NO ()
- 8) ¿Conoce usted las formalidades de ejecución del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 9) ¿Alguna vez utilizo el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()

En mi experiencia Notarial (Notario en Cusco ⁻¹⁹⁹⁸⁻ y desde 2014 en Arequipa) No he trabajado con el título de Crédito Hipotecario Negociable).



HUGO J. CABALLERO LAURA
NOTARIO DE AREQUIPA
Colegio de Notarios de Arequipa
Mat. 036



Estimado Señor (a) (ita):

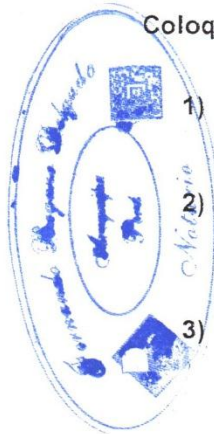
Con el objeto de poder realizar una investigación sobre la EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA, 2017, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas:

Muchas Gracias por su Colaboración

Entidad donde labora: NOTARIA BECAZO BELEAND

Cargo que desempeña: NOTARIO PUBLICO

Coloque una X para indicar la alternativa que corresponda a su situación:



- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?
SI () NO ()
- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 3) ¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?
Hipoteca ()
Título de Crédito Hipotecario Negociable ()
Ambas ()
POR QUE: OPERA MEJOR EN LA PRACTICA
- 4) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable en las operaciones crediticias?
SI () NO ()
- 5) ¿Las formalidades de ejecución de la Hipoteca, son más confiables que las del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 6) ¿Cuáles son las razones por las que no se utiliza el Título de Crédito Hipotecario Negociable para garantizar las operaciones crediticias?
NO ES PRACTICO



Estimado Señor (a) (ita):

Con el objeto de poder realizar una investigación sobre la **EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA, 2017**, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas:

Muchas Gracias por su Colaboración

Entidad donde labora: Banco Internacional del Perú - INTERBANK

Cargo que desempeña: SUPERVISIÓN ZONAL COBRANZA BANCA PERSONAS

Coloque una X para indicar la alternativa que corresponda a su situación:

- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?
SI () NO ()
- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 3) ¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?
Hipoteca ()
Título de Crédito Hipotecario Negociable ()
Ambas ()
POR QUE: SEGURIDAD JURÍDICA Y FINANCIERA - se utiliza hipotecas GENERICAS, SON IMPRES CRÍPTIBLES
- 4) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable en las operaciones crediticias?
SI () NO ()
- 5) ¿Las formalidades de ejecución de la Hipoteca, son más confiables que las del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 6) ¿Cuáles son las razones por las que no se utiliza el Título de Crédito Hipotecario Negociable para garantizar las operaciones crediticias?
Las hipotecas otorgadas al sistema financiero no caducan como son los otros tipos de garantía hipotecaria. Usualmente usan garantías sabana.


ALBERTO CASHA LANCHIPA
SUPERVISOR ZONAL SUR
DIVISIÓN DE COBRANZA BANCA PERSONAS

Estimado Señor (a) (ita):

Con el objeto de poder realizar una investigación sobre la EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA, 2017, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas:

Muchas Gracias por su Colaboración

Entidad donde labora: BCMA Banco Continental

Cargo que desempeña: Apoderado Judicial

Coloque una X para indicar la alternativa que corresponda a su situación:

- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?
SI (X) NO ()
- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 3) ¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?
Hipoteca (X)
Título de Crédito Hipotecario Negociable ()
Ambas ()
POR QUE: _____
- 4) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable en las operaciones crediticias?
SI (X) NO ()
- 5) ¿Las formalidades de ejecución de la Hipoteca, son más confiables que las del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO (X)
- 6) ¿Cuáles son las razones por las que no se utiliza el Título de Crédito Hipotecario Negociable para garantizar las operaciones crediticias?
No se utiliza por cuanto solo garantiza el crédito hipotecario al tanto en el sistema financiero se utiliza hipoteca tipo sabana.

SALAS & ASOCIADOS


Edgard Salas Durand
ABOGADO
Mat. C.A.A. 0528

-- Estimado Señor (a) (ita):

Con el objeto de poder realizar una investigación sobre la **EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA, 2017**, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas:

Muchas Gracias por su Colaboración

Entidad donde labora: Banco Internacional del Perú -INTERBANK

Cargo que desempeña: Ejecutivo de cobranza Judicial Zona SUR

Coloque una X para indicar la alternativa que corresponda a su situación:

- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?
SI () NO ()
- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 3) ¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?
Hipoteca ()
Título de Crédito Hipotecario Negociable ()
Ambas ()
POR QUE: Costumbre
- 4) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable en las operaciones crediticias?
SI () NO ()
- 5) ¿Las formalidades de ejecución de la Hipoteca, son más confiables que las del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO ()
- 6) ¿Cuáles son las razones por las que no se utiliza el Título de Crédito Hipotecario Negociable para garantizar las operaciones crediticias?
Desconocimiento de TCHU, Mayores trámites.


 GUILLERMO EDUARDO GANEVARO NEIRA
 EJECUTIVO DE COBRANZA JUDICIAL - ZONA SUR

– Estimado Señor (a) (ita):

Con el objeto de poder realizar una investigación sobre la **EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA, 2017**, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas:

Muchas Gracias por su Colaboración

Entidad donde labora: BANCO DE CREDITO - BANCO INTERNACIONAL

Cargo que desempeña: ASESOR LEGAL

Coloque una X para indicar la alternativa que corresponda a su situación:

- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?
SI (X) NO ()
- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 3) ¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?
Hipoteca (X)
Título de Crédito Hipotecario Negociable ()
Ambas ()
POR QUE: MAS CONOCIDO Y MAS PRACTICO
- 4) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable en las operaciones crediticias?
SI (X) NO ()
- 5) ¿Las formalidades de ejecución de la Hipoteca, son más confiables que las del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 6) ¿Cuáles son las razones por las que no se utiliza el Título de Crédito Hipotecario Negociable para garantizar las operaciones crediticias?
NO ES MUY CONOCIDO Y USUAL.


Edgardo Vega Urrutia
ABOGADO
Mat. C.A.A. 0157

– Estimado Señor (a) (ita):

Con el objeto de poder realizar una investigación sobre la EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA, 2017, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas:

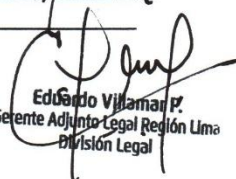
Muchas Gracias por su Colaboración

Entidad donde labora: Banco de Crédito del Perú

Cargo que desempeña: Alejandro

Coloque una X para indicar la alternativa que corresponda a su situación:

- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?
SI (X) NO ()
- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 3) ¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?
Hipoteca (X)
Título de Crédito Hipotecario Negociable ()
Ambas ()
POR QUE: Se constituye de acuerdo a pautas del Banco.
- 4) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable en las operaciones crediticias?
SI (X) NO ()
- 5) ¿Las formalidades de ejecución de la Hipoteca, son más confiables que las del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI () NO (X)
- 6) ¿Cuáles son las razones por las que no se utiliza el Título de Crédito Hipotecario Negociable para garantizar las operaciones crediticias?
Las hipotecas otorgadas a bancos generalmente son "fuerzas".


Edgardo Villanar P.
Gerente Adjunto Legal Región Lima
División Legal

Estimado Señor (a) (ita):

Con el objeto de poder realizar una investigación sobre la **EFICACIA DE LA HIPOTECA Y EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LAS PRINCIPALES ENTIDADES BANCARIAS DE AREQUIPA, 2017**, le pido por favor dar respuesta a las siguientes preguntas:

Muchas Gracias por su Colaboración

Entidad donde labora: Banco de la Nación - Banco Financiero - Banco Scotiabank

Cargo que desempeña: Abogada Legal

Coloque una X para indicar la alternativa que corresponda a su situación:

- 1) ¿Conoce usted en qué consiste la Hipoteca?
SI (X) NO ()
- 2) ¿Conoce usted en qué consiste el Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 3) ¿Considera que, en las operaciones crediticias, se debe utilizar la Hipoteca o el Título de Crédito Hipotecario Negociable como garantía?
Hipoteca ()
Título de Crédito Hipotecario Negociable ()
Ambas (X)
POR QUE: dependiendo de cada caso en particular
- 4) ¿Conoce las ventajas de la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable en las operaciones crediticias?
SI (X) NO ()
- 5) ¿Las formalidades de ejecución de la Hipoteca, son más confiables que las del Título de Crédito Hipotecario Negociable?
SI (X) NO ()
- 6) ¿Cuáles son las razones por las que no se utiliza el Título de Crédito Hipotecario Negociable para garantizar las operaciones crediticias?
- Es común utilizar la hipoteca mas que el título de crédito hipotecario X.
- Clientes y entidades financieras están mas familiarizadas en usar hipoteca
- No es común ejecutar


Helard Melch Núñez Vera
ABOGADO
C.A.A. 8116