



Universidad Nacional
SAN LUIS GONZAGA



[Atribución 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0)

Esta licencia permite que otros distribuyan, mezclen, adapten y construyan sobre su trabajo, incluso comercialmente, siempre que le reconozcan la creación original. Esta es la licencia más complaciente que se ofrece. Recomendado para la máxima difusión y uso de materiales con licencia.

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>



"AÑO DE LA UNIDAD, LA PAZ Y EL DESARROLLO"

EVALUACION DE ORIGINALIDAD

CONSTANCIA

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud al TRABAJO DE INVESTIGACION - TESIS, cuyo título es:

**PROBLEMAS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y
DESARROLLO DEL SECTOR INMOBILIARIO POR EL EJERCICIO
ABUSIVO DEL SISTEMA FINANCIERO**

Presentado por:

CÁCERES CÁCERES, SHERYL TRIADA

Que, conforme al Informe automatizado de originalidad emitido por el Operador del Programa Informático Evaluador de Originalidad de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNICA, se concluye que;

El resultado obtenido es del 14% por el cual se le otorga el calificativo APROBADO, según Reglamento de Evaluación de la Originalidad

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de Ithenticate.

Ica, 23 de Agosto del 2023.

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA
DIRECCION DE UNIDAD DE INVESTIGACION



[Firma manuscrita]
.....
DI. EFRAIN ALBIA PEREYRA
DIRECTOR

Resolución Rectoral N° 1668-R-UNICA-2020 - "REGLAMENTO PARA LA EVALUACION DE LA ORIGINALIDAD DE LOS DOCUMENTOS DE INVESTIGACION"

UNIVERSIDAD NACIONAL “SAN LUIS GONZAGA” – ICA

Facultad de Derecho y Ciencia Política



TESIS:

“Problemas en los créditos hipotecarios y desarrollo del sector inmobiliario por el ejercicio abusivo del Sistema Financiero.”

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Sociedad, desarrollo sostenible, políticas públicas y ambientales.

PRESENTADO POR:

CÁCERES CÁCERES, SHERYL TRIADA.

ASESOR:

Cockburn de Cárdenas, Otto José.

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

ICA – PERÚ

MMXXIII

DEDICATORIA.

A mi amada madre, por su apoyo incondicional en cada proyecto iniciado; y, a mis profesores por sus grandes enseñanzas.

SHERYL C.

AGRADECIMIENTOS:

Son muchas las personas a las que quiero agradecer, por el gran apoyo y soporte emocional brindado para culminar esta meta, a todos ellos muchas gracias.

ÍNDICE

DEDICATORIA.....	ii
AGRADECIMIENTOS.....	iii
ÍNDICE DE FIGURAS	v
RESUMEN.....	vi
ABSTRACT	vii
I. INTRODUCCIÓN	8
II. ESTRATEGIA METODOLÓGICA.....	13
2.1. TIPO, NIVEL Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	13
2.2 POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO DE ESTUDIO.....	14
2.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN.....	14
III. RESULTADOS	104
IV. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	135
V. CONCLUSIONES	138
VI. RECOMENDACIONES.....	140
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	142
VIII. ANEXOS	145

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: El Crédito en el Perú entre los más caros del mundo.	29
Figura 2: Simulador de Crédito Hipotecario 1, en el Perú.	67
Figura 3: Simulador de Crédito Hipotecario 2, en el Perú.	68
Figura 4: Simulador de Crédito Hipotecario en Bolivia.	69
Figura 5: Gráfico de la pregunta 1.	104
Figura 6: Gráfico de la pregunta 2.	105
Figura 7: Gráfico de la pregunta 3.	106
Figura 8: Gráfico de la pregunta 4.	107
Figura 9: Gráfico de la pregunta 5.	108
Figura 10: Gráfico de la pregunta 6.	110
Figura 11: Gráfico de la pregunta 7.	111
Figura 12: Gráfico de la pregunta 8.	112
Figura 13: Gráfico de la pregunta 9.	113
Figura 14: Gráfico de la pregunta 10.	114
Figura 15: Gráfico de la pregunta 11.	115
Figura 16: Gráfico de la pregunta 12.	116
Figura 17: Gráfico de la pregunta 13.	117
Figura 18: Gráfico de la pregunta 14.	118
Figura 19: Gráfico de la pregunta 15.	119
Figura 20: Gráfico de la pregunta 16.	120
Figura 21: Gráfico de la pregunta 17.	121
Figura 22: Gráfico de la pregunta 18.	122
Figura 23: Gráfico de la pregunta 19.	123
Figura 24: Gráfico de la pregunta 20.	124
Figura 25: Gráfico de la pregunta 21.	125
Figura 26: Gráfico de la pregunta 22.	126
Figura 27: Gráfico de la pregunta 23.	127
Figura 28: Gráfico de la pregunta 24.	128
Figura 29: Gráfico de la pregunta 25.	129
Figura 30: Gráfico de la pregunta 26.	130
Figura 31: Gráfico de la pregunta 27.	131
Figura 32: Gráfico de la pregunta 28.	132
Figura 33: Gráfico de la pregunta 29.	134
Figura 34: Gráfico de la pregunta 30.	135

RESUMEN

La vivienda es el bien máspreciado de la mayoría de las familias en nuestro país. Sin embargo, el problema radica en su alto costo, que puede equivaler a muchas veces al ahorro acumulado por varias generaciones de familiares que habitan bajo un mismo techo. Por esta razón, en la gran cantidad de los casos, los créditos hipotecarios asumidos por un largo plazo para la adquisición de vivienda son la alternativa más viable para poder adquirir un inmueble, pues permite atenuar la presión del elevado precio de una vivienda comprada al contado al ser fraccionado en un ámbito de tiempo que sea acorde con los ingresos de las familias. No obstante, solo un reducido grupo de personas pueden acceder a este servicio que brindan las empresas del sistema financiero, debido a los altos intereses que cobran por el otorgamiento de un crédito hipotecario, significando un obstáculo para solucionar el déficit habitacional.

La presente investigación está orientada a demostrar que los problemas de los créditos hipotecarios y el desarrollo del sector inmobiliario se dan por el ejercicio abusivo del sistema financiero en el cobro de los altos intereses. En ese sentido, el presente trabajo concluye con una propuesta de reforma legislativa al esquema actual del cobro de intereses en los créditos hipotecarios, a efecto de que este servicio financiero sea una verdadera herramienta al desarrollo inmobiliario, impulsando así el acceso a la vivienda, sobre todo a las familias de los sectores de menores ingresos.

Palabras claves: Créditos Hipotecarios, Desarrollo Inmobiliario, Acceso a la Vivienda, Cobro de Intereses e Hipoteca.

ABSTRACT

Housing is the most precious asset of most families in our country. However, the problem lies in its high cost, which can be equivalent to many times the savings accumulated by several generations of relatives who live under the same roof. For this reason, in the great number of cases, long-term mortgage loans for home purchase are the most viable alternative to be able to acquire a property, since it allows to alleviate the pressure of the high price of a home purchased in cash. by being divided into a time frame that is consistent with the income of the families. However, only a small group of people can access this service provided by companies in the financial system, due to the high interest they charge for granting a mortgage, representing an obstacle to solving the housing deficit.

This research is aimed at demonstrating that the problems of mortgage loans and the development of the real estate sector are caused by the abusive exercise of the financial system in charging high interest. In this sense, the present work concludes with a proposal for a legislative reform of the current scheme for charging interest on mortgage loans, in order for this financial service to be a real tool for real estate development, thus promoting access to housing, especially everything to the families of the lower income sectors.

Keywords: Mortgage Credits, Real Estate Development, Access to Housing, Interest Collection and Mort

I. INTRODUCCIÓN

El sector financiero es muy importante para la dinámica económica, éste se fortalece bajo el apoyo de ciertos instrumentos financieros que existen en el mercado, como los créditos hipotecarios. Esta clase de créditos son ofertados por las empresas del sistema financiero y se brinda si se cumple con todos los parámetros que se exigen para lograr el retorno de lo prestado más los intereses que “libremente” establecen las empresas del sistema financiero y que son aceptadas por los consumidores. En esta relación contractual, ambas partes buscan beneficiarse mutuamente, pues las empresas del sistema financiero buscan lucrar cobrando intereses compensatorios por los créditos que otorgan, mientras que los consumidores buscan obtener una vivienda, departamento o cualquier otro bien inmueble que les sirva como morada.

El problema se suscita cuando: 1) A las personas comunes se les imposibilita acceder a estos créditos hipotecarios por los excesivos intereses que cobran las empresas financieras; o, 2) Cuando después de celebrados los contratos, las personas por problemas económicos no pueden cumplir con honrar la obligación obtenida, en este lamentable caso, la financiera iniciará un procedimiento judicial que hará que el cliente pierda su vivienda.

En el Perú existe un gran crecimiento de las empresas inmobiliarias, debido a que la población va en aumento y con ello las necesidades de vivienda también. Es sabido que, a pesar de las “facilidades” que intenta dar el Estado a través de los programas sociales del Ministerio de Vivienda, esta necesidad de vivienda se ve cada vez más lejos de ser satisfecha. Esto nos llevó a preguntarnos por qué, si tenemos la herramienta de los créditos hipotecarios para vivienda y un constante desarrollo del sector inmobiliario, aún existe un enorme problema de acceso a la vivienda. Lo cual nos ha permitido plantear como hipótesis central, que el acceso a la vivienda está siendo afectado por los altísimos intereses activos que cobran las empresas del financiero cuando conceden créditos hipotecarios, lo que constituye una práctica inadecuada y un ejercicio abusivo de los privilegios que la Ley General del Sistema Financiero ha reservado para aquellas entidades, que termina afectado directamente un derecho fundamental de todos los ciudadanos como el derecho una vivienda adecuada y digna.

A su vez, se logró identificar las últimas investigaciones realizadas sobre el tema de los créditos hipotecarios, el desarrollo del mercado inmobiliario y el acceso a la vivienda, tanto en el Perú como en otros países de la región suramericana. Así, por ejemplo, en Chile se sostiene que “el sueño de tener una casa propia es uno de los mayores anhelos de muchos chilenos, pues se asocia con la estabilidad, progreso y estatus social, por ello es que recurren a la contratación de los servicios financieros, pues difícilmente sin estos servicios, en dicho país, puede lograrse dicho objetivo. Entonces, los créditos hipotecarios se constituyen como la operación necesaria para la consecución de bienes raíces. Por el aumento de este tipo de contratos, ausencia de negociaciones justas y buena

información que afecta al contratante más débil, el legislador ha creado mecanismos orientados a la protección del consumidor de estos servicios.” (Jadresic, 2020)

Con ello podemos decir que, los contratos de créditos hipotecarios en muchos lugares del mundo son muy importantes ya que coadyuvan a las personas a acceder a una vivienda, pero claramente no han podido darle solución al problema de déficit de vivienda, siendo una fuerte razón el costo de este crédito que afecta a la parte contratante más débil, es decir, a los consumidores necesitados de vivienda.

En este orden de ideas, cuando las empresas del sistema financiero abusan de sus poderes y privilegios imponiendo tasas de intereses excesivamente elevadas a los consumidores de vivienda más pobres se generan efectos terribles en el mercado inmobiliario, un claro ejemplo lo tenemos en el crisis hipotecaria norteamericana del 2008, que tuvo su origen en el otorgamiento de créditos denominados “Subprime” o “de alto riesgo”, puesto que eran créditos hipotecarios con intereses muy elevados y se concedían a personas endeudadas, personas de bajos o medianos ingresos, que lógicamente no iban a cumplir con el pago. Los bancos observaron que las personas dejaban de pagar sus deudas, por ello la Reserva Federal de USA, incrementó los intereses y con ello el precio de las cuotas, que se convirtieron en impagables, culminando con el incremento del índice de morosidad y la ejecución de las propiedades de los deudores (Ordóñez Herrera, 2019), dejando en la calle a millones de personas en la primera potencia del mundo actual.

En consecuencia, podemos observar que al igual que en el Perú, a nivel internacional existen problemas en cuanto al cobro de intereses en los créditos que otorgan las empresas financieras, siendo estos muy abusivos lo que en muchas ocasiones imposibilita el pago, acarreando la ejecución y el futuro remate del bien inmueble que se pretendió adquirir, con ello los usuarios consumidores pierden el bien y todas las cuotas que ya venían pagando. Esto ocurre cuando no existe una legislación que proteja a los consumidores de estos créditos, pues para celebrar estos contratos no existe más límite que la libertad contractual en la imposición de la tasa de interés activa que tendrá que pagarse a la entidad del sistema financiero, lo cual permite el abuso y aprovechamiento de las necesidades de vivienda de las personas, ya que en esta clase de relaciones de crédito existe un natural desequilibrio de poderes de negociación agravado por la naturaleza oligopólica del mercado financiero peruano, que impide tener una oferta de créditos realmente competitiva.

Entonces, al no existir un mercado financiero competitivo de créditos hipotecarios para vivienda en nuestro país, no solamente se está sobreexplotando a los tomadores de créditos que logran calificar como deudores financieros, sino también se está desincentivando la demanda porque existe un gran porcentaje de la población que no está dispuesta o no puede asumir créditos tan onerosos, relentizando la demanda de vivienda formal y, por ende, la oferta de esta clase de bien tanpreciado. Lo cual se constata con el déficit de vivienda formal en distintas regiones del país. Así, por ejemplo,

“el déficit de vivienda en Arequipa alcanzaba la alarmante cifra de 80 mil casas; sin embargo, las construcciones no llegan ni al 5% de lo que se necesita. Teniendo en cuenta las estadísticas, en el año 2007 el déficit era de 86 187 casas y solo se logró construir 6 187 casas, con ello se observa que en los últimos años no hubo eficientes políticas de desarrollo o iniciativas de los gobernantes para reducir esa gran brecha” (Medina Alcázar & Borja Paredes, 2019).

Por otro lado, un antecedente y/o investigación nacional sobre los créditos hipotecarios, nos lo da el Banco Central de Reserva del Perú (Setiembre 2020), en su estudio de “Liquidez y Crédito”, precisamente en lo que respecta a los créditos hipotecarios y nuevo fondo mi vivienda, otorgados a la población de bajos recursos para la posibilidad de tener una vivienda propia, se advirtió que debido al brote del COVID-19, dicho año fue un año totalmente desafiante, pues el dinamismo del crédito hipotecario se redujo, este problema estuvo asociado a la incertidumbre económica y por las restricciones de movilidad decretadas por el Estado, por lo que la tasa de crecimiento de esta clase de créditos se redujo de 9% a 3,1%, en Setiembre del 2020. Esta cifra es analizada en función al número de créditos otorgados y al desembolso que realizan las entidades financieras a las familias.

Entonces, nuestro país a partir del brote del COVID-19, atravesó una fuerte crisis económica que afectó que los créditos hipotecarios sean otorgados de forma regular como se venían dando años anteriores, siendo que las tasas de interés se elevaron enormemente, provocando una baja en las solicitudes de estos créditos, especialmente en las personas de menores ingresos. Asimismo, en ese año hubo una disminución en la oferta de vivienda, ya que debido a la pandemia muchas empresas inmobiliarias cancelaron o retrasaron sus proyectos de construcción. Se presentaron dificultades en el pago de las cuotas, lo que llevó a algunos a perder sus propiedades. En resumen, a partir del año 2020 para el sector de los créditos hipotecarios y el sector inmobiliario fue difícil, pero las personas de bajos ingresos se vieron gravemente afectadas, siendo ellos los más golpeados; este problema aún venimos advirtiéndolo puesto que aún estamos padeciendo la recesión económica de la pandemia, sumado a ello la crisis política que en los últimos tiempos viene atravesando el país.

Por lo expuesto, se establece los siguientes problemas: i) como **Problema General** ¿Los problemas en los créditos hipotecarios se relacionan con el impedimento del desarrollo del sector inmobiliario, por los altos costos de estos créditos impuestos por las empresas del sistema financiero?; ii) como **Problemas Específicos: N° 1** ¿Existe relación entre los cobros de las altas tasas de interés, así como otros costos y gastos abusivos e injustificados con los pagos que realizan los adquirentes de los créditos hipotecarios?, **N° 2** ¿Existe relación entre los cobros abusivos e injustificados de los costos asociados a los créditos hipotecarios con la actual regulación normativa del sistema financiero?

Asimismo, cuenta con una **justificación legal**, ya que se apoya en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, en nuestra Constitución Política de 1993, el Código Civil de 1984, así como en legislación existente sobre créditos hipotecarios, hipotecas y

desarrollo inmobiliario; con una **justificación práctica**, ya que con la presente investigación se busca evitar que las empresas del sistema financiero sigan cometiendo abusos en el cobro de intereses por el otorgamiento de créditos hipotecarios; asimismo, al efectivo desarrollo inmobiliario y el respeto por el derecho al acceso a una vivienda adecuada de las personas. La información contenida en este trabajo se pone a disposición de la biblioteca de la Universidad, Facultad de Derecho y Repositorio de nuestra alma mater.

También cuenta con una **justificación metodológica**, ya que corresponde a una investigación descriptiva, analítica y crítica, básica por su finalidad; por su nivel de profundidad será correlacional, por su relación con el derecho estará enmarcada dentro de las investigaciones sociológicas-funcionales, ya que se llevará a cabo en un determinado contexto como es la ciudad de Ica.

Para establecer el trabajo que se ejecutó con las variables en estudio, se recurrió a una determinada población, de ésta se extrajo a los individuos que conformaron la muestra representativa; asimismo, se hizo uso de determinadas técnicas e instrumentos de recolección de datos, además de llevar a cabo un conjunto de acciones para procesar la información recogida, por todo lo expuesto la Tesis que se alcanza se justifica metodológicamente.

Se planteó como **objetivo general**: Determinar si es que los problemas en los créditos hipotecarios se relacionan con el impedimento del desarrollo del sector inmobiliario, por los altos costos de estos créditos impuestos por las empresas del sistema financiero; y, **objetivos específicos**: **N^o 1**, Determinar si existe relación entre los cobros de las altas tasas de interés, así como otros costos y cobros abusivos e injustificados con los pagos que realizan los adquirentes de los créditos hipotecarios; **N^o 2**, Determinar si existe relación entre los cobros abusivos e injustificados de los costos asociados a los créditos hipotecarios con la actual regulación normativa del sistema financiero.

Ahora bien, hemos llegado a la conclusión de que es urgente que el Estado ponga un tope a los altos intereses que cobran las empresas financieras que conceden créditos para la adquisición de vivienda lo cual evitaría la sobre explotación de los tomadores de créditos y además incrementaría la demanda de vivienda, ya que muchas personas y familias estarían dispuestas a endeudarse si los créditos son más baratos y por tanto más asequibles a ser pagados en un largo plazo. En ese sentido, imponer topes a los intereses compensatorios activos que cobran las entidades del sistema financiero no es una fantasía, sino que responde a una política financiera implementada en diferentes países de nuestra región e, inclusive, en nuestro país para algunas clases de créditos en el ámbito del sistema financiero. Por esta razón, es importante mencionar la experiencia que ya se tiene con la emisión de la Ley N^o 31143 (18/03/2021), ley que protege de la usura a los consumidores del sector financiero, la misma que autorizó al Banco Central de Reserva a poner los topes mínimos y máximos a los intereses con los que trabajan las entidades financieras para los créditos de consumo de bajo monto y para las pequeñas y microempresas y créditos menores o iguales a 2UIT. Sin embargo, no se comprende a

los créditos hipotecarios para vivienda, manteniendo incólume el poder de las empresas financieras para imponer “libremente” las tasas de intereses que prefieran, lucrando abusivamente de las personas que pretenden conseguir una morada donde poder desarrollarse dignamente.

Por esta razón, al final de esta investigación se ha planteado como recomendación la aprobación en vía de *lege ferenda* de un proyecto de ley que establezca un tope a los intereses activos para los créditos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda, así como también un proyecto de reforma constitucional para incorporar el derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada a nuestra actual Constitución Política. Con estos cambios normativos el Estado y los consumidores de esta clase de créditos hipotecarios para vivienda, tendrían los instrumentos jurídicos idóneos para evitar los abusos cometidos por las entidades del sistema financiero relacionados con los excesivos cobros de interés activos en esta clase de créditos, que no solamente subdesarrollan al sector inmobiliario de la vivienda formal en nuestro país desincentivando la demanda, sino que están violando el derecho fundamental al acceso a una vivienda adecuada en condiciones justas y equitativas que tenemos todos los ciudadanos y ciudadanas de la República.

II. ESTRATEGIA METODOLÓGICA.

2.1. TIPO, NIVEL Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.

i) Tipo de investigación.

Por su FINALIDAD el trabajo realizado corresponde a una INVESTIGACIÓN BÁSICA, luego, del proceso investigativo se obtendrán nuevos conocimientos que validarán los existentes o se hará alguna nueva contribución.

Por su NIVEL DE PROFUNDIDAD la investigación es una INVESTIGACIÓN CORRELACIONAL ya que se ha demostrado la relación existente entre las variables en estudio.

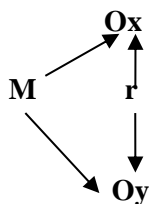
Por su RELACIÓN CON EL DERECHO, el producto obtenido se enmarca dentro de una INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA-FUNCIONAL, ya que se ha realizado dentro de todo el territorio peruano, sobre su normatividad en cuanto al ejercicio del sistema financiero y la realidad de los peruanos en cuanto a la necesidad de vivienda.

ii) Nivel de investigación.

El Trabajo de Investigación corresponde al NIVEL CORRELACIONAL ya que se demuestra la relación existente entre los problemas de los Créditos Hipotecarios y el Desarrollo del Sector Inmobiliario con el ejercicio abusivo del sistema financiero.

iii) Diseño de investigación.

La presente investigación se diseña en función a las técnicas de una investigación CUALITATIVA, por lo que es una investigación cualitativa, ya que existe gran información contenida en leyes, informes, revistas y libros relacionados al ámbito jurídico del tema de la presente investigación. Asimismo, se procede a describir las variables a ser consideradas, las mismas que se correlacionan de la siguiente manera:



M: Muestra representativa de operadores financieros como empresarios de inmobiliarias en Ica, analistas de créditos y clientes de bancos y cajas.

Ox: Créditos hipotecarios.

Oy: Desarrollo del Sector Inmobiliario por el ejercicio abusivo del sistema financiero.

r: Factor de Correlación existente.

2.2 POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO DE ESTUDIO.

i) Población.

Tamayo (2012), define a la población como la totalidad de un fenómeno de estudio, incluye la totalidad de unidades de análisis que integran dicho fenómeno y que debe cuantificarse para un determinado estudio integrando un conjunto N de entidades que participan de una determinada característica, y se le denomina la población por constituir la totalidad del fenómeno adscrito a una investigación. En la presente investigación, la población estuvo conformada por 100 individuos pertenecientes al sector inmobiliario, sector financiero, así como consumidores de los servicios financieros.

ii) Muestra.

La muestra seleccionada fue de 100 individuos.

iii) Muestreo.

El **tipo de muestreo** usado es el “**PROBABILÍSTICO**”, ya que los elementos de la población tiene la misma probabilidad de ser escogidos para el muestreo, con ello nos permitimos realizar inferencias estadísticas precisas; por otro lado, el muestro probabilístico que se utilizó es el “aleatorio simple”, puesto que todos los miembros de la población de la que se extrajo tuvieron la misma probabilidad de ser extraídos y entrar en el muestreo (Marradi, et al. 2007), es decir, al momento de la extracción no se hizo ninguna distinción entre los gerentes, administradores y trabajadores en general de las empresas del sistema financiero y las inmobiliarias, así como sus consumidores y/o clientes. Los pasos para la extracción del muestreo aleatorio simple fueron los siguientes: i) se procedió a seleccionar un conjunto de agentes para hacer la muestra, ii) se elaboró una lista asignándoles un número, y, iii) con ayuda de un programa informático colgado en Google, se escogieron los números al azar para el muestreo.

2.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

2.3.1 Técnicas de recolección de información.

La técnica de encuesta, fue la elegida para el caso, con ella se lograron los objetivos propuestos en la presente investigación.

a. Técnica de la Encuesta. - Se ajustó al problema, marco teórico y las hipótesis. Así mismo se organizó en función a las variables involucradas en el estudio.

2.3.2 Instrumentos de recolección de datos.

a. Cuestionario sobre los problemas en los créditos hipotecarios otorgados por bancos y cajas de ahorro y crédito en Ica: Este instrumento fue aplicado a Gerentes, Administradores, sectoristas responsables, analistas de créditos y otros trabajadores de los bancos y cajas de Ica. Constará de 10 reactivos, con opción múltiple de respuesta.

b. Cuestionario sobre los problemas en el desarrollo inmobiliario para la adquisición de viviendas a través de créditos hipotecarios: Este instrumento fue aplicado a Gerentes y Administradores de Empresas Inmobiliarias de Ica. Constó de 10 reactivos.

c. Cuestionario sobre los casos de abusos cometidos por las entidades del sistema financiero en contra de los consumidores; y, tasas de intereses activas cobradas por entidades del sistema financiero en el Perú y en la Región Latinoamérica: Este instrumento fue aplicado a personas que han hecho uso de los créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero. Constó de 10 reactivos.

2.4. TÉCNICAS DE ANÁLISIS DE INTERPRETACIÓN DE DATOS.

a. Clasificación de Datos.

Consistió en la selección de los datos recogidos, se dejó de lado los cuestionarios que no se pudieron completar con su llenado durante la realización de las evaluaciones.

b. Codificación de Datos.

Comprendió la asignación de valores (puntajes) a los indicadores, con el objetivo de establecer escalas de calificación.

c. Tabulación de Datos.

Consistió en la elaboración de cuadros estadísticos, mediante técnicas apropiadas.

d. Análisis e Interpretación de Datos

Consistió en el análisis a los cuadros estadísticos, para contrastar y validar las hipótesis planteadas.

2.5. DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA.

- **Delimitación espacial:**

El contexto en donde se llevó a cabo el trabajo de investigación es en todo el territorio peruano, donde opera el sistema financiero y el sistema inmobiliario.

- **Delimitación temporal:**

La investigación que se realizó, comprendió desde que se inició a otorgar los créditos hipotecarios y el inicio del desarrollo inmobiliario, hasta la fecha en que culminó la investigación.

- **Delimitación social:**

En lo que corresponde a este aspecto el proceso de investigación tuvo como protagonistas a personas ligadas al mundo de los créditos hipotecarios, al sector inmobiliario y a los consumidores de esta clase de créditos; es decir, promotores inmobiliarios, analistas financieros, compradores de los inmuebles, notarios y abogados.

- **Delimitación conceptual:**

Para poder entender en qué consiste un crédito hipotecario, es necesario saber qué es la hipoteca, por ello, procederemos a conceptualizarla.

La hipoteca es un derecho real y es de naturaleza accesoria, es decir, que para que ésta pueda ser constituida necesita de la existencia de una obligación. De este modo, el Código Civil en su artículo 1097° señala que: “Por la hipoteca se afecta un bien 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”. (lo resaltado es nuestro)

Entonces, la hipoteca es un acto jurídico otorgado por la persona propietaria de un bien inmueble que decide constituir un derecho real sobre dicho bien, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de su obligación. De este modo, es la garantía de que se va a cumplir el contenido de aquello para lo que se constituyó.

De acuerdo con el mencionado artículo, la hipoteca puede garantizar cualquier obligación como las de dar, hacer o no hacer, conforme al Libro VI – Las Obligaciones del Código Civil. Ahora bien, en el presente tema, lo garantizado por la hipoteca será un crédito; es decir, el derecho real garantiza la devolución del dinero, pero no solo ello, sino que este derecho de garantía estará integrado por otros conceptos como son los intereses.

En cuanto al concepto de crédito hipotecario, podríamos decir que:

Es un tipo de crédito brindado por una institución financiera a solicitud de la persona interesada en adquirir una vivienda. Cuando se realiza el otorgamiento de este crédito y con ello el préstamo dinerario, la institución financiera le da un plazo determinado para que éste sea cancelado más los intereses pactados. En lo general, la forma y plazo de pago trata de adaptarse a la capacidad de pago del cliente -adquiriente, de manera que se viabilizase el cumplimiento de pago.

Respecto al concepto de desarrollo inmobiliario, es el conjunto de actividades de gestión de recursos económicos e intelectuales, en coordinación con distintos agentes, con el objetivo común de crear bienes raíces para satisfacer las necesidades de vivienda de las personas. Siendo un sector muy importante que incide en el desarrollo social y económico, pues es una de las formas más predominantes de producción y reproducción del hábitat urbano: la de los desarrollistas (Capdeville, 2016, p. 179).

Se entiende por grupos ‘desarrollistas’, categoría utilizada por los propios agentes, lo que la literatura especializada describe como promotor inmobiliario, también denominados desarrolladores (developers), agentes del mercado inmobiliario que conjugan varios perfiles: detectan el negocio, lo

estructuran, consiguen el financiamiento o lo aportan con capital propio, llevan adelante la obra y comercializan el producto final. Son caracterizados como hombres de negocios emprendedores típicamente arquitectos, ingenieros, brokers inmobiliarios, eventualmente abogados o contadores, con “intuición” suficiente como para anticipar los cambios urbanos y las tendencias en el mercado, con capital propio o de terceros, con capacidad empresarial, creatividad, convicción y habilidad de negocio (Cuenya & Corral, 2011).

El desarrollo inmobiliario va de la mano con la expansión territorial y los empresarios de este rubro cada día innovan sus productos para poder hacer notar su presencia a nivel local y nacional.

2.6. HIPÓTESIS E IDENTIFICACIÓN DE VARIABLES.

- Hipótesis.

Hipótesis General.

Los problemas en los créditos hipotecarios se relacionan con el impedimento del desarrollo del sector inmobiliario, por los altos costos de estos créditos impuestos por las empresas del sistema financiero.

Hipótesis Específicas.

Hipótesis específica N^o1:

Existe relación entre los cobros de las altas tasas de interés, así como otros costos y gastos abusivos e injustificados con los pagos que realizan los adquirentes de los créditos hipotecarios.

Hipótesis específica N^o 2:

Existe relación entre los cobros abusivos e injustificados de los costos asociados a los créditos hipotecarios con la actual regulación normativa del sistema financiero.

- Identificación de variables.

i) Variable Independiente (X).

Los problemas en los créditos hipotecarios.

ii) Variable Dependiente (Y).

El desarrollo del sector inmobiliario por el ejercicio abusivo del Sistema Financiero.

iii) Operacionalización de variables.

Variable independiente (x)

“Los problemas en los créditos hipotecarios”.

Indicadores:

- Problemas en los créditos hipotecarios otorgados por Bancos y Cajas de Ahorro y Crédito en Ica.

Variable dependiente (y)

“El desarrollo del sector inmobiliario por el ejercicio abusivo del Sistema Financiero.”

Indicadores:

- Problemas en el desarrollo inmobiliario para la adquisición de viviendas a través de créditos hipotecarios.

- Casos de abusos cometidos por las entidades del sistema financiero en contra de los consumidores.

2.7. MARCO CONCEPTUAL.

1. Vivienda adecuada.

Se ha dicho que el derecho peruano no solo está vinculado a los derechos humanos expresamente reconocidos en nuestra Constitución, sino que está vinculado a los principios fundamentales que sirven de premisa.

La dignidad es un derecho inherente al ser humano y sirve de base a los demás derechos. El Pacto Internacional de los Derechos Humanos, exige que el término vivienda se interprete en un sentido que “es un derecho que se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos”. Para este derecho no es dable equipararlo con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un techo sobre la cabeza o que debe ser considerado como una comodidad, sino que se trata de “vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”¹

Entonces, podemos decir que la vivienda adecuada es disponer de un lugar en donde si deseamos podemos descansar, teniendo: seguridad, iluminación, ventilación, infraestructura básica”; y, que esta esté en buena relación con el trabajo, todo ello a un costo razonable a efecto que sea accesible para todos.

2. Obligación.

Clásicamente se ha concebido a la obligación como un vínculo jurídico por el cual una persona llamada "acreedor" tiene derecho a exigir a otra persona denominada "deudor" una determinada prestación. Desde el punto de vista del sujeto activo (acreedor), la obligación se denomina crédito; desde el punto de vista del sujeto pasivo (deudor) la llamamos débito o también deuda. Crédito y débito conforman así los aspectos activo y pasivo, respectivamente, de una misma relación jurídica y están en directa correlación (Musto Nestor, 2000).

¹ Conceptualización dada por la Comisión Africana de Derechos Humanos y de los Pueblos.

El fin de la obligación es el cumplimiento y este se produce cuando el deudor se comporta y actúa exactamente como debe: dando, haciendo, o no haciendo, lo que se comprometió a dar, hacer o no hacer, satisfaciendo así las expectativas del acreedor (en el lugar y tiempo que se pactó). El cumplimiento es el pago con su consecuente efecto liberatorio; sin embargo, siempre sucede el incumplimiento, por lo que el acreedor no se ve satisfecho en su pretensión y se ve en la necesidad de accionar conforme a como la ley le permita. Al respecto, nuestro legislador del Código Civil de 1984, le ha dedicado todo el libro VI, desde el artículo 1132° al 1350° y al ser una importante rama del derecho civil requiere ser estudiada de manera cuidadosa.

3. Clasificación de las Obligaciones.

Los criterios de clasificar las obligaciones son numerosos, pero tomaremos una lista concluida por muchos de los doctrinarios.²

a) Por su fuente.

i) Obligaciones provenientes de fuente privada (autonomía de la voluntad): la voluntad es fuente de la obligación cuando ella lo manifiesta. Por ejemplo, cuando se celebra un contrato de compra-venta o de donación de un inmueble, la obligación de transferir el bien emana de la voluntad del mismo vendedor o donante; y, en su turno al comprador de pagar por el bien y en el caso del donatario de aceptar y recibir el bien.

ii) Obligaciones provenientes de la soberanía estatal (mediante la ley): cuando la ley ordena que determinada persona cumpla con indemnizar a otra que ha perjudicado por su mal ejercicio. Es decir, que, al originarse el daño, el victimario queda obligado a resarcir a la víctima. Esta obligación no nace de la voluntad, sino que obedece a un mandato legal.

b) Por la naturaleza de la prestación.

Es la clásica distinción de modalidades establecidas en el Código Civil, la de dar, hacer o no hacer.

Las obligaciones de dar consisten en la entrega de un bien³; las de hacer; en la ejecución de un hecho⁴; y las de no hacer, en una abstención⁵.

En las obligaciones de dar, el legislador no solo obliga a la entrega del bien, sino que al cuidado de esta hasta que se ejecute su entrega.

² Castillo Freyre, M. (s.f). Sobre las obligaciones y su clasificación. A nuestra consideración, la clasificación tomada para el desarrollo de este punto, es la más acertada y aceptada por la mayoría de doctrinarios.

³ La obligación de dar un bien cierto se encuentra regulado en el artículo 1132° del Código Civil, donde establece que el acreedor necesariamente debe recibir el bien que su deudor se obligó a entregarle.

⁴ La obligación de hacer se encuentra regulado en el artículo 1148° del Código Civil, donde establece el plazo y el modo en que se debe ejecutar la prestación que el obligado se comprometió a hacer.

⁵ Si la obligación de no hacer es incumplida, el acreedor puede tomar medidas que se encuentran reguladas en el artículo 1158° del Código Civil.

En las obligaciones de hacer, la obligación será “intuitu personæ”. Por ejemplo, si se contrata a un pintor para la elaboración de un retrato, será necesariamente él el encargado de hacerlo, puesto que fue contratado por el talento único que él posee; sin embargo, existen excepciones donde dicha obligación de hacer puede ser ejecutado por otro, siempre que el interés del acreedor se cumpla.

En las obligaciones de no hacer, es un caso distinto que generalmente es “intuitu personæ”, porque la omisión de ejecutar el acto siempre estará en manos del sujeto determinado.

c) Por la pluralidad de objetos.

Aquí las obligaciones se clasifican en conjuntivas, alternativas y facultativas.

Las obligaciones conjuntivas son aquellas que exige una pluralidad de prestaciones que el deudor debe cumplir. Por ejemplo, mediante un contrato de compra – venta, el vendedor se compromete a hacer la entrega de un inmueble y un vehículo en determinada fecha, en este caso, el deudor debe cumplir con cada una de ellas como si se tratase de obligaciones autónomas, independientes y distintas.

En las obligaciones alternativas, el deudor debe escoger cuál de ellas será la que cumplirá completamente. Por ejemplo, la elección de la obligación se determina con la propia ejecución o con la declaración de la elección de ésta.⁶

En las obligaciones facultativas, el deudor tiene bajo su responsabilidad el cumplir con una sola prestación; sin embargo, este puede o no ser ejecutada, en caso no sea ejecutada esta puede ser reemplazada por otra prestación. Entonces, la primera prestación es principal y la segunda accesoria.

d) Por la pluralidad de sujetos.

En la presente clasificación, se encuentran las obligaciones divisibles e indivisibles y mancomunadas y solidarias.

En las obligaciones divisibles, el acreedor solo puede pedir que se le pague o se le cumpla con satisfacer aquella parte del crédito que le corresponde, en tanto cada uno de los deudores cumplirá con la obligación de pagar su parte de la deuda. Mientras que, en las indivisibles, la obligación no resulta ser susceptible de división o de un cumplimiento parcial, ya sea por mandato de la ley, por como esta se constituyó o por la naturaleza de la prestación.

Las obligaciones mancomunadas, se rigen por las reglas de las obligaciones divisibles.

Las obligaciones son solidarias, cuando la prestación es debida por varios deudores a un acreedor o a varios acreedores, esta prestación puede ser íntegramente exigida a cualquiera de ellos o por

⁶ En efecto el artículo 1162°, menciona que la elección de la prestación corresponde al deudor, si es que no se ha atribuido tal facultad al acreedor o a un tercero.

cualquiera de ellos. La solidaridad es distinta a la obligación mancomunada, pues no permite el pago en cuotas o partes, en consecuencia, únicamente se entenderá que se rompe una vez extinguida la obligación. Existen dos clases de solidaridad: i) solidaridad activa: cuando exista pluralidad de sujetos acreedores; y, ii) solidaridad pasiva: cuando exista pluralidad de deudores.

e) Por estar determinada o ser determinable la prestación.

La determinación de la prestación está referida a que esta sea posible de identificarse. La prestación será determinada cuando exista plena individualización, y será determinable cuando no ha sido individualizada, pero exista gran posibilidad de que lo sea.

No obstante, esta clasificación no debe confundirse con el de dar bienes inciertos, ya que la prestación si es determinable.

- Criterios para determinar la prestación.

- a) Que las partes decidan el objeto de la obligación al contraerla.
- b) Cuando la obligación se contrae sobre la base de los elementos objetivos.
- c) Cuando se deja la elección de la prestación a manos de un tercero.

f) Por su independencia.

En esta clase, las obligaciones son:

- Principales: cuando el objeto de la obligación tiene existencia propia, es decir, no requiere de la existencia de otra, por ejemplo, en los clásicos contratos de compra-venta, donde el vendedor está en la obligación de entregar el bien y el comprador a pagar por el bien.
- Accesorias: para su existencia dependen de una obligación principal, por ejemplo, la hipoteca, la anticresis o la fianza.

g) Por ser puras o modales.

Esta clasificación, se realiza en torno a la manera que se cumplirá la obligación.

- Obligaciones puras: son puras aquellas que deben cumplirse de manera inmediata.
- Obligaciones modales: cuando están sujetas a plazos o suspensiones.

h) Agotamiento instantáneo con el cumplimiento de una prestación o duraderas.

- Obligaciones que se agotan de manera inmediata con el cumplimiento de la prestación: son aquellas obligaciones que han sido pactadas cuando su objeto se cumple de manera inmediata, por ejemplo, en la compra venta, esta se cumple cuando se hace la entrega del bien y del precio.

- Obligaciones que son duraderas porque se discurren a través del tiempo: son aquellas obligaciones que se cumplen en distintos momentos, por ejemplo, en los contratos de alquileres o contrataciones de telefonías fijas, en las que las prestaciones se dan mes a mes.

- Obligaciones de solución continuada: las empresas de agua y luz, que suministran permanentemente un servicio en el que finalmente el costo de dicho servicio será cobrado en un recibo de agua o luz, es decir, las obligaciones se extienden por un período determinado, determinable o indeterminado.

i) Por el contenido de la prestación.

- Obligaciones patrimoniales: aquellas prestaciones que atentan contra el patrimonio de quién la otorga.

- Obligaciones no patrimoniales: aquellas obligaciones que no pueden incrementar el patrimonio del acreedor.

Solo forman parte del derecho aquellas obligaciones de contenido patrimonial.

j) Por ser obligaciones de medios o de resultado.

La presente clasificación está vinculada a la ejecución de la prestación, estas pueden ser:

- Obligaciones de medios: el deudor se obliga a actuar diligentemente durante el desarrollo del resultado esperado, por ejemplo, cuando un abogado se compromete a ejercer una correcta defensa de un acusado, por lo que, lo más probable es que el resultado sea positivo; sin embargo, en este caso, el abogado no puede prometer el resultado exacto del final del proceso, porque es una situación alejada de su control.

- Obligaciones de resultados: es aquella a la que el deudor se compromete a realizar mediante un resultado concreto, por ejemplo, la entrega misma del objeto materia de transferencia en el contrato de compra - venta.

k) Obligaciones ambulatorias o propter rem.

Las obligaciones ambulatorias, son aquellas que se desplazan en función al sujeto que detente el derecho real correspondiente sobre el bien, esa se mantiene movible en relación al sujeto; no obstante, la obligación sigue siendo la misma.

Principales características:

1.- El acreedor y el deudor son titulares del derecho real sobre el mismo bien o cosas.

2.- La obligación ambulatoria o propter rem está siempre vinculada a un derecho real, la obligación propter rem une a dos titulares rivales, mantiene un vínculo pacífico entre ellos.

3.- La obligación al estar siempre vinculada al derecho real, este se transmite junto a este derecho. Si este derecho es enajenado, la obligación pasa al nuevo adquirente del derecho. Otra consecuencia, es que mediante este acto el deudor puede liberarse de su obligación, asimismo, mediante el abandono de la cosa.

1) Por su exigibilidad.

En esta clasificación encontramos:

- Obligación civil. - es aquella que, da un lazo de derecho y se da respecto a quien se ha contratado.
- Obligación natural. - es aquella que, en el fondo de la conciencia, obliga al que ha contratado.

4. Interés.

Existen muchos conceptos sobre los intereses desde un respectivo campo de estudio, tales como la economía, el derecho y la sociología. Entre ellos al siguiente:

Los intereses “son las cantidades de dinero que deben ser pagadas por la utilización y el disfrute de un capital consistente también en dinero.” (Diez Picazo, 1996, p.282)

4.1 Clasificación de los intereses.

Las principales clases de interés son las siguientes:

A) Por su fuente (por la forma de creación).

- El interés convencional (o voluntario). - es el que surge de la voluntad de las partes, pudiendo provenir de un contrato o convención, es consecuencia de la autonomía de la voluntad. Si bien en nuestro medio es más difundido el adjetivo "convencionales", resulta más apropiado denominarlos "voluntarios", pues cabe que provengan de un acto de última voluntad, es decir, pueden ser establecidos por acto unilateral, abarcando el vocablo "voluntarios" ambas categorías. (Alterini, A. A. et al. 1998)

No obstante, debido a que nuestra legislación sobre la materia emplea el término "convencionales" para referirse a este tipo de intereses, lo mantendremos, a fin de evitar confusiones.

- El interés legal. - es el consagrado por la ley, nace por imperio de ésta y sin la voluntad de las partes. La ley fija la obligación del deudor de pagar intereses. Al respecto, el Código Civil en su artículo 1244° establece que: “la tasa de interés legal es fijada por el Banco Central de Reserva del Perú”, asimismo, en su artículo 1245° señala que “cuando deba pagarse interés, sin haberse fijado la tasa, el deudor debe abonar el interés legal”.

B) Por la función económica que desempeñan.

- **Interés compensatorio:** El interés compensatorio tiene como único propósito restablecer el equilibrio patrimonial, impidiendo que se produzca un enriquecimiento indebido en favor de una parte e imponiendo, a quien aprovecha del dinero o de cualquier otro bien, una retribución adecuada por su uso.⁷

Gilberto Villegas, C. y Schujman, M. concluyen que: “La denominación de compensatorios es histórica pero quizá no exprese con claridad la función de esta categoría de intereses, que hemos conceptualizado como la ganancia del capital. En este sentido, la denominación más correcta sería “intereses lucrativos”, porque compensar es igualar en opuesto sentido el efecto de una cosa con el de otra, y también dar alguna cosa o hacer un beneficio en resarcimiento del daño, perjuicio o disgusto que se ha causado. (...) Esta categoría de intereses tiene por función otorgar un beneficio, un lucro al capital invertido o transferido.”⁸

- **Interés moratorio:** Este interés es debido por la circunstancia del retraso doloso o culposo en el cumplimiento de la obligación por parte del deudor. Su función es indemnizar la mora en el pago (Osterling Parodi, 2007, p. 1622).

Sin embargo, no todos los autores consideran que el interés moratorio sea una forma de indemnización para el acreedor, por ejemplo, el autor Alberto Hinostroza Mínguez, señala que "nunca será el interés una indemnización porque ambos conceptos son excluyentes: el interés por causa de mora tiene por objeto proteger al acreedor haciendo que la prestación que reciba no disminuya su valor; en cambio, la indemnización tiene por objeto resarcir los daños y perjuicios, incorporándose los valores de lucro cesante y daño emergente, totalmente ajenos a la concepción del interés." (Hinostroza Mínguez, 1995, p. 157). A nuestro criterio, los intereses por mora, serían más una sanción al deudor al no ser puntual en el pago del préstamo, sanción que por lo general aumenta día con día.

C. Según se calculen en forma directa o capitalizada.

- Interés simple. - Es el interés generado en forma directamente proporcional al capital, tiempo y tasa. Se calcula de esta manera desde el inicio hasta el final del plazo de la operación.

⁷ Osterling Parodi, F. (2007). Derecho de Obligaciones. El autor menciona que esta materia ha sido regulada de forma inorgánica y posiblemente la explicación sea porque estos se aplicarían a todos los intereses de toda clase de deudas. Estos se encuentran regulados desde el artículo 1242° al 1250° del Código Civil.

⁸ Gilberto Villegas, C. & Schujman, M. (1990). Para nosotros, en efecto, la denominación correcta sería “intereses lucrativos”, pues mediante estos intereses los prestamistas hacen el cobro de un beneficio muy distinto al capital prestado, entonces, podríamos decir que el capital prestado es la inversión que se hace y los intereses compensatorios o lucrativos son la ganancia que ha generado la inversión.

- Interés compuesto. - En este caso se da una capitalización periódica de los intereses, los cuales van a formar parte del capital, sumándose a él, y sobre este nuevo capital se devengan futuros intereses. (Jimenez Vargas Machuca, s.f)

4.2 Tasa de interés.

Para algunos, se trata siempre de un porcentaje o, mejor dicho, se efectúa la medición a través de una operación matemática, la cual está íntimamente vinculada a la prestación principal puesto que se aplica sobre ésta. (Hinojosa Minguez, 1995, p. 168).

4.3 Clases de tasas de interés.

Las principales tasas de interés son las siguientes:

a. Tasas máximas. - Monto tope o parámetro al que deben ceñirse las tasas fijadas por las partes (el BCR fija este tope en nuestro país, en algunos casos).

b. Tasas referenciales. - Son las que se toma en consideración en el proceso de fijación de la tasa de interés nacional, siendo usualmente las de la Banca Internacional. Toman en consideración o referencia otro tipo de tasas de interés, por ejemplo, en el caso peruano se toma como referencia las tasas de interés activas o pasivas promedio ponderado en moneda nacional o en moneda extranjera.

c. Tasas preferenciales. - Son tasas selectivas, su finalidad es estimular determinado tipo de actividad económica.

d. Tasa nominal. - Es la tasa convenida y divulgada en los contratos que, aplicada al importe del préstamo o depósito, permite obtener los intereses. Es la tasa básica a partir de la cual se efectúan los cálculos pertinentes; es el interés que se cobra en las operaciones acordadas sin ajuste de capital.

5. Anatocismo o capitalización de intereses. - Es la operación que implica que los intereses ya vencidos y no pagados se suman al capital total del préstamo, ya sea hipotecario o no.

La capitalización de intereses, denominada anatocismo, no es otra cosa que la generación de interés sobre interés.⁹

El Código Civil, en su artículo 1249^o, limita los intereses de la siguiente manera: “No se puede pactar la capitalización de intereses al momento de contraerse la obligación, salvo que se trate de cuentas mercantiles, bancarias o similares.”

⁹ Cárdenas Quirós, C., citado por Haro Seijas, JJ. (1998). La mora y el pago de intereses. Pontificia Universidad Católica de Perú. Al respecto, podemos decir, que es con este tipo de interés que las personas ven incrementado gravemente el monto finalmente a pagar, ya que, de un pequeño préstamo, no necesariamente para vivienda, puede convertirse en un grande monto. La permisión del anatocismo, siempre es criticable en muchos países.

Debemos tener en cuenta que la norma precitada no es una prohibición a la capitalización de intereses pues en el artículo 1250° del mismo cuerpo normativo, estipula que: “es válido el convenio sobre capitalización de intereses celebrado por escrito después de contraída la obligación, siempre que medie no menos de un año de atraso en el pago de los intereses.”

Es decir, que solo podrán capitalizarse los intereses vencidos, esta norma es de aplicación tanto para las personas ajenas al sistema financiero como para las empresas del sistema financiero.

6. Usura.

Según la Real Academia Española, refiere a la usura como el interés que se da por el dinero o el género en el contrato de mutuo o préstamo, así como el interés excesivo por el préstamo, y la ganancia o aumento que se obtiene de algo, en especial cuando es excesiva.

La usura se define como aquella situación por la que una persona, con el fin de obtener una ventaja patrimonial, obliga o hace prometer a otra pagar un interés superior a las tasas máximas de interés permitidas. Vemos que la norma no señala y por tanto no exige supuestos que indiquen la forma de obligar a otro a pagar los intereses o a hacerlo prometer el pago de tales intereses, por lo que tal forzamiento puede ser bajo fuerza física, violencia, amenaza, o simplemente testarudez en la negativa a otorgar el crédito o prórroga, renovación, descuento o concesión de él a una tasa de interés igual o inferior a la máxima establecida por la ley. Inclusive puede hasta darse un desconocimiento o ignorancia (en una o en ambas partes) de la existencia de tasas máximas (Jimenez Vargas Machuca, s.f.).

Por otro lado, Rafael De Pina considera a la usura como “una actividad que consiste en prestar dinero con un interés evidentemente superior al que debe obtenerse de acuerdo con las normas de la moral y el derecho.”¹⁰ Al respecto de la usura, en la actualidad por los altos intereses que cobran los bancos y la difícil obtención de estos servicios, una gran parte de la población recurre a préstamos obtenidos de personas que se aprovechan de su necesidad, quienes les cobran excesivamente los intereses que deben pagarse, si no lo hiciesen sus acreedores les exige la cancelación mediante violencia y amenaza. Por otro lado, debemos hacer mención que si bien las entidades del sistema financiero están exentas de obedecer al tope máximo legal en el cobro de interés, es claro que son usureras, solo basta

¹⁰ De Pina, R. & Pina Vara, R. (2008). Diccionario de Derecho. Para nosotros, esta definición resulta exacta para aplicación a los distintos casos de la realidad peruana, puesto que tanto los prestamistas particulares y las empresas del sistema financiero al otorgar préstamos, pactan con sus clientes intereses superiores a los que sus deudores podrán pagar, es cierto que los prestamistas no obligan a sus deudores a obtener la obligación de pagar tales intereses; sin embargo, la necesidad los obliga a comprometerse, siendo un tema que relacionado a la moral y el saber si se está obrando correctamente. Lamentablemente, las leyes generan cierta desigualdad, puesto que el tope máximo para el cobro de intereses fijado por el BCRP solo es aplicable a los prestamistas distintos de las entidades del sistema financiero, lo que significa que únicamente cometerán el delito de usura los prestamistas particulares (fuera del sistema financiero), mientras que los bancos, cajas, cooperativas y otros, cobran intereses de manera libre, sin sujeción y límite alguno, lo que no sería un problema si no actuaran de forma abusiva.

fijarse el tope máximo que señala el Banco Central de Reserva y el porcentaje de interés que cobran estas entidades.

7. Ejecución de garantía hipotecaria.

El Código Civil de 1984 se refiere a la venta del bien hipotecado en el artículo 1097°. Allí se dice que la hipoteca otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

Bigio, dice que “es preciso destacar que la venta solo es procedente cuando media proceso judicial y no puede ser efectuada sin que se haya debatido y reconocido debidamente el derecho del acreedor respecto de la obligación principal. Por consiguiente, en este precepto (se refiere al art. 1097° del Código Civil) no se reconoce el derecho del acreedor a la venta extrajudicial del bien hipotecado, ni a la venta judicial sin que se discuta previamente si la obligación es exigible, si es nula, o si se encuentra extinguida o si está prescrita.” (Bigio, 1990)

8. Préstamo.

Según Guillermo Cabanellas: “es una operación mediante la cual una entidad financiera pone a nuestra disposición una cantidad determinada de dinero mediante un contrato que junto con el capital facilitado con el préstamo, genera la obligación de devolver ese capital en un plazo de tiempo establecido además de unas comisiones e intereses acordados con la entidad financiera durante la negociación del préstamo.”.

9. Spread Bancario.

La palabra “spread” significa margen y en términos financieros, es el margen existente entre los intereses activos y los intereses pasivos, las mismas que pasaremos a definir las:

Tasa activa. - es aquella que reciben las empresas del sistema financiero de sus deudores por los préstamos que han otorgado.

Tasa pasiva. - es aquella que pagan las empresas del sistema financiero a los usuarios por el dinero depositado en plazos fijos (lo que se paga por los ahorros).

Los siguientes conceptos han sido tomados de la Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros Servicios Centrales (ADICAE), “Diccionario ilustrado sobre términos hipotecarios”:

10. Cancelación del préstamo.

Es la devolución total del préstamo, esto es, su liquidación económica total. Aunque si nos referimos a la cancelación registral de un préstamo, ello no sólo implicaría la liquidación económica, sino que también habría que realizar los trámites oportunos ante el notario para la eliminación de la carga en el Registro de la Propiedad correspondiente.

11. Certificado de deuda cero.

Es el documento que expide un banco donde se certifica que la deuda económica que se tenía con el mismo ha quedado cancelada.

CAPITULO I: COSTOS DEL CRÉDITO EN EL PERÚ Y COSTOS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA.

1. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO DE CRÉDITO PERUANO.

Como ya se ha explicado, la razón del presente trabajo es debido a la preocupación del nivel de las tasas de interés de los préstamos que otorgan las empresas del sistema bancario, sobre todo si hablamos de los créditos hipotecarios, que actualmente es tema recurrente en los debates públicos y políticos.

La sociedad en general opina que el costo del crédito permanece en el tiempo de forma muy costosa, evitando el desarrollo del país y en el presente caso, el desarrollo inmobiliario. Por ello, es necesario que conozcamos qué factores son los que influyen para que esta tasa de interés sea elevada.

Según Richard Weeb, el mercado de crédito del Perú se conforma de la siguiente manera:

I. Hay préstamos en soles y dólares.

II. Las tasas de interés activas en ambas monedas son extremadamente dispersas, de acuerdo al tipo de clientes.

III. Gran parte de los créditos ofertados en dólares son más baratos que en soles.

Por otro lado, algunos de los rasgos característicos del mercado de crédito del Perú, son los siguientes: (BCR del Perú, 2002)

I. Existe una gran diferencia entre las tasas cobradas a distintos sectores, por ejemplo, a los clientes corporativos se les cobra por los créditos unas tasas entre 3% y 4%; mientras que, los créditos para microempresas tienen tasas entre 60% y 70%.

II. Hay una fuerte concentración del crédito tanto por el lado de la demanda como por el de la oferta; porque la mayoría de créditos son otorgados y pedidos por el sector corporativo, en un porcentaje considerable (36% de total de créditos). Por otra parte, la mediana empresa tiene el 59% de crédito, siendo que a la microempresa sólo se le otorga el 4% del total de créditos.

2. EL CRÉDITO EN EL PERÚ ENTRE LOS MÁS CAROS DEL MUNDO.

Es necesario mencionar que la tasa de interés de los préstamos en el mercado internacional a través de la tasa Libor, se mantiene baja desde el año 2009. Sin embargo, en el sistema financiero peruano la tasa se mantiene alta, para los créditos o préstamos; y, para los ahorros se aplican bajas tasas de

interés, generando una pérdida o tasa real negativa. Esta característica se puede observar desde el año 1992 a la fecha, que, si bien comenzó a descender a inicio de los 90, aún se mantienen altos.

El spread, en términos promedio, se paga seis veces lo que se paga por los ahorros, lo que nos explica claramente la elevada rentabilidad que obtienen los bancos, cajas y financieras en general en el Perú. El Sistema Financiero Peruano al registrar uno de los más altos spread del mundo, es calificado como de los peores.¹¹

Analicemos el siguiente cuadro de información tomado del autor Mauricio Pachas, P., en su artículo titulado “El crédito en el Perú entre los más caros del mundo”.

Países con mejor spread	SPRED-2010	Prestamos-2014	Ahorros-2014	SPREAD-2014
Japón	1.10%	1.20%	0.40%	0.80%
Corea	1.70%	4.30%	2.57%	1.73%
Canadá	2.40%	3.00%	0.55%	2.45%
Estados Unidos	2.77%	3.30%	0.27%	3.03%
Chile	3.00%	8.10%	3.92%	4.18%
China	3.10%	5.60%	2.75%	2.85%
México	4.10%	3.60%	0.89%	2.71%
Singapur	4.70%	5.40%	0.19%	5.21%
PAISES CON PEOR SPREAD				
Uruguay	6.20%	15.50%	4.86%	10.64%
Perú	17.40%	16.26%	2.26%	14.00%
Paraguay	24.80%	21.20%	4.32%	16.88%
Brasil	31.10%	32.00%	10.02%	21.98%

Figura 1: El Crédito en el Perú entre los más caros del mundo.

Resultado: Se observa que el sistema financiero peruano en relación con los demás países modelo, es caro, pues en el año 2010 nuestro país registró 17.5% de spread, seguido por otros de Latinoamérica, como Brasil con 31.1%, Paraguay con 24.8%, luego al compararlo con el año 2014 nuestro país registra 14%, Brasil 21.98 %, y Paraguay 16.88%, comportamientos que mantienen spread altos, por los que se les considera como los países con los peores spread del mundo. En cambio, los países que describen bajos spread son considerados como los mejores spread del mundo,

¹¹ Mauricio Pachas, P. (2016). Gestión en el tercer milenio. El autor hace mención que una de las causas de encarecimiento del costo del dinero es la informalidad, notándose este gran problema en el Perú, ya que el 70% de la economía peruana es informal y por datos del Instituto Peruano de Economía (IPE) el 82% de las personas obtienen préstamos informales, pagando excesivos intereses; sin embargo, para el autor la solución sería que exista más competencia entre las empresas del sistema financiero (es decir, la existencia de mayores entidades financieras) y con ello los costos de intereses bajarían. Pero, observando la realidad peruana, la actual competencia no se basa en qué entidad cobra menos intereses sino que aparentemente, la competencia es quién cobra mayores intereses, por lo que a nuestra consideración, en ello no está la solución, porque ya existen muchísimas empresas formales en el rubro financiero donde sus créditos son carísimos a los que no cualquiera puede acceder, siendo un problema para las pequeñas y medianas empresas (al no poder acceder a préstamos) como también a las personas naturales que en la mayoría de casos anhelan adquirir un crédito hipotecario para la obtención de su vivienda.

como el caso de Estados Unidos que registró 2.77% en el 2010 y 3.03% en el 2014, Japón 1.10% en el 2010 y 0.80% en el 2014, Canadá y China menores de 3% y Chile 3% en el 2010 y 4.18% en el 2014 (Pachas, P.; 2016, p.36).

3. PRINCIPALES ELEMENTOS QUE ENCARECEN LOS CRÉDITOS.

Los factores determinantes o elementos impulsores de las tasas de interés de las microfinanzas, encontramos las siguientes (Campion, Anita et al. 2012, p. 8):

- Costos operativos. - en estos costos se encuentran los salarios de los trabajadores, los servicios, la depreciación de los muebles, los gastos de combustible, las tarifas regulatorias, impuestos y otros gastos empresariales que se requiere para el funcionamiento de la institución, claramente estos gastos son cubiertos por los préstamos.

- Préstamos incobrables. - se refiere a préstamos que son improductivos, donde el margen de utilidades es bajo. Por ello, si las pérdidas por este tipo de préstamos son altas, es probable que las empresas financieras tengan que subir sus tasas de interés, para mantener el capital esperado y no se vea afectado.

- Utilidades esperadas. - los accionistas e inversionistas tienen expectativas en la ganancia, esperan un cierto nivel de rentabilidad, por ello, las tasas de interés que cobran tendrán que ser más altas.

- Riesgos crediticios y operativos. - en toda inversión se enfrenta a una serie de riesgos y la mayoría de ellos no tiene control. No obstante, los inversionistas pueden adoptar medidas para protegerse de dichos riesgos crediticios y operativos. Algunas de las medidas que se toman son: una minuciosa evaluación del crédito, la sobrecolateralización, informes crediticios y muchos controles adecuados.

Otros factores que ocasionan el aumento de las tasas de interés son externos a la organización y, por lo tanto, ajenos al control de los administradores. Algunos son:

- La falta de estabilidad macroeconómica. - las gestiones de los gobiernos, en muchas ocasiones se enfrentan a déficits públicos, que les obliga a financiar una deuda creciente y por ello el promedio de las tasas de interés es más alto en el mercado nacional. Y, si los gobiernos se enfrentan a problemas de balanza de pagos, la moneda nacional podría depreciarse, por ello los operadores que han pedido prestado en el exterior se verían obligados a aumentar las tasas de interés para cumplir con sus obligaciones y evitar el endeudamiento externo no cubierto. Entonces, es evidente que cuando más elevada sea la tasa de inflación, más altas serán las tasas de interés que deban cobrarse.

- La infraestructura física deficiente. - el servicio eléctrico es esporádico, la red vial está en malas condiciones, la conexión de internet es pésima y cara, lo cual dificulta la llegada de los clientes potenciales.

- Falta de garantías colaterales o sustitutos adecuados. - los hogares de bajos ingresos a menudo carecen de un título seguro de propiedad que pueda ofrecerse como garantía colateral, y los sustitutos, como los bienes muebles o los documentos que acreditan un excelente historial de pagos del prestatario.

4. LA NECESIDAD DE LOS MECANISMOS DE GARANTÍA PATRIMONIAL PARA LA EFICACIA DEL CRÉDITO.

Con el otorgamiento del crédito nace una relación jurídica de naturaleza patrimonial, la cual es denominada “relación obligatoria”, esta relación jurídica conectará a dos situaciones jurídicas correlativas: 1) Del lado activo, un derecho de crédito, cuyo titular es denominado “acreedor”, al que se otorga la facultad de exigir la realización o ejecución de un determinado programa conductual más conocido como prestación. 2) Del lado pasivo, una situación de deuda, cuyo titular es un sujeto al que denominamos “deudor” y es la persona que tendrá que ejecutarla.

El deber u obligación que se impone al deudor requiere de una cooperación voluntaria o coercitiva, pues el sujeto debe entregar el bien (dinero) al que se ha comprometido a dar. Es fundamental que exista la voluntad del deudor en materializar el pago o cumplir con lo prometido al acreedor. Pero en el fondo, el deber jurídico impuesto al obligado no es más que una promesa jurídica, en riesgo permanente de ser rota o incumplida como cualquier promesa humana. Entonces, el riesgo del incumplimiento es connatural a la existencia misma de cualquier obligación; y, ante el incumplimiento de la obligación, el sistema jurídico peruano ha reconocido facultades que el acreedor puede ejercer; tal como lo establece el Art. 1219° del Código Civil, sobre los efectos de las obligaciones, que autoriza al acreedor para: 1) Emplear medidas legales a fin de que el deudor le procure aquello a que está obligado. 2) Procurarse la prestación o hacérsela procurar por otro, a costa del deudor. 3) Obtener del deudor la indemnización correspondiente. 4) Ejercer los derechos del deudor, sea en vía de acción o para asumir su defensa, con excepción de los que sean inherentes a la persona o cuando lo prohíbe la ley. El acreedor para el ejercicio de los derechos mencionados en este inciso, no necesita recabar previamente autorización judicial, pero deberá hacer citar a su deudor en el juicio que promueva.

Estas facultades son las que la ley autoriza, a efectos de que el acreedor satisfaga su acreencia, así pues, el acreedor emplea medidas legales a fin de que el deudor cumpla con su obligación, las medidas pueden ser una acción personal y una acción real (la primera va dirigida contra el deudor o los mismos deudores y la segunda contra un bien mueble o inmueble que sea parte del patrimonio del deudor); o, puede ser de ambos.

La responsabilidad ordinaria que acompaña a cualquier de crédito, tiene las siguientes características: (i) Patrimonial, porque afecta solamente la esfera patrimonial embargable del deudor; (ii) Implícita, porque no requiere de un pacto adicional, sino que nace con cualquier obligación; (iii) Indeterminada,

porque no tiene un objeto concreto sobre el cual recaer; y, (iv) Genérica, porque abarca teóricamente al universo de bienes del cual es titular el obligado.

Entonces, si el deudor incumple, el acreedor puede promover una acción judicial para cobrar coactiva y forzosamente la deuda, es decir, embargar y vender el bien del deudor para cobrarse lo que se le debe, efectivamente, para la eficacia de este tipo de responsabilidad parte del presupuesto que existan activos realizables en el patrimonio del deudor, de lo contrario sería inútil.

Por ello, podemos decir que la responsabilidad crediticia ordinaria puede tonarse inservible si es que el deudor no tiene bienes; y, ante el riesgo de este incumplimiento del crédito y que la responsabilidad ordinaria pueda tornarse ineficaz, surgen las garantías patrimoniales que son relaciones jurídicas accesorias que se van a yuxtaponer a la relación obligatoria y que sirven para ampliar o individualizar las facultades de agresión patrimonial del acreedor hacia determinados bienes.

Estas situaciones jurídicas o facultades se adicionan al crédito como un elemento accesorio que cumplen fundamentalmente las siguientes funciones: (i) Vuelven más probable la voluntaria cooperación del deudor (aseguramiento por coerción); (ii) Evitan la desaparición o la alteración económica del patrimonio del deudor que perjudique los intereses del acreedor (reduce el riesgo de insolvencia); (iii) Amplía las facultades de agresión patrimonial del acreedor hacia el patrimonio del deudor o, inclusive, al de terceros; y, (iv) Finalmente, en algunos casos da una posición preferente para el cobro frente a otros acreedores de manera anticipada a la insolvencia (VEIGA; 2015, p. 32).

Estas garantías patrimoniales sirven para agregarle o sumarle facultades a la situación acreedora que originalmente no las tenía y que cumplen la función psicológica de desincentivar el incumplimiento y facilitarle al acreedor la recuperación del valor de la prestación a ser recibida.

Entonces, está claro que las garantías patrimoniales son necesarias para reforzar los negocios y que las obligaciones sean cumplidas.

4.1. Clasificación de los mecanismos de garantías patrimoniales.

Tradicionalmente se clasifican en la garantía personal y la garantía real. En la garantía personal, se satisface el derecho del acreedor con la presencia de otra persona distinta al deudor, entre esta clase de garantía se encuentra la fianza, que es la garantía personal por excelencia e implica asignar, como forma de asegurar el resultado de la obligación, con la responsabilidad patrimonial de otra persona, para el caso de un incumplimiento de la obligación o del débito.

Mas, en este caso el deudor es quien debe cumplir con la prestación, y en caso de incumplimiento imputable responde (lógicamente) en primer lugar con los bienes que forman parte de su patrimonio, salvo que el fiador hubiera renunciado al beneficio de excusión o si los bienes del deudor no son suficientes; en dicho caso, la ejecución forzosa podrá estar dirigida contra los bienes del fiador.

También se encuentran las siguientes garantías personales: el aval, la carta fianza bancaria y otras modalidades.

En la garantía real, se confiere al acreedor los derechos de preferencia, persecución y venta, esta garantía asegura el cumplimiento de la obligación con el contenido económico, financiero y productivo de los bienes muebles o inmuebles. En nuestro Código Civil, como garantías reales encontramos la hipoteca, la garantía mobiliaria, la anticresis y otras. Es sabido que la garantía real hipotecaria, es la que ofrece mayor efectividad a diferencia de las demás, es por ello que en la mayoría de Códigos Civiles ha sido adoptada, teniendo una regulación muy amplia, pues los bienes inmuebles en la actualidad han adquirido un gran valor económico, siendo esta figura la más utilizada.

5. LOS AGENTES DEL MERCADO DE CRÉDITO FINANCIERO Y SUS PROBLEMAS.

En el mercado de créditos, tenemos a los agentes, siendo las entidades del sistema financiero quienes se encuentran en un lugar privilegiado, puesto que la ley les ha otorgado facilidades para generar riqueza y en el ejercicio de sus actividades ellas otorgan créditos especiales que son cobrados diferentes tipos de intereses (compensatorios y moratorios), es menester mencionar que se encuentran exceptuadas de obedecer al monto máximo regulado por el Banco Central de Reserva del Perú, siendo este tope regulado únicamente para los acreedores no financieros.

Por otro lado, tenemos a los deudores que pueden ser clasificados por su dimensión cualitativa y el tipo de operaciones que realizan, estos son: a) corporativo, b) medianas empresas, c) las mypes y e) personas naturales. Estos agentes, que pueden ser deudores o prestatarias, en la mayoría de casos son quienes reciben los créditos por sumas elevadas, los que deben ser pagados en plazos extensos y con un bajo costo posible.

Los problemas que los agentes enfrentan son:

El prestamista, tiene que solucionar: i) el conseguir información relacionada a la capacidad económica de su deudor, siendo lo más importante el nivel de ingresos que tiene o la capacidad económica de retorno para pagar el crédito; ii) conocer el destino que el deudor le dará al capital prestado, ya que en muchos casos dependerá de los frutos de ésta si se cumplirá o no con la obligación. Ambas informaciones, claramente son conocidas únicamente por el deudor mas no por el acreedor.

En el caso del deudor, los problemas a los que se enfrentan son: i) la ausencia de la información adecuada sobre las condiciones jurídico – económicas que tendrá el crédito; estas condiciones son impuestas por el acreedor por su mayor poder-posibilidad de negociación y son las que se plasman dentro del contrato. Este es un gran problema en el mercado de crédito, pues el no conocer completamente las consecuencias de la celebración del contrato de crédito podría convertirse en un abuso por parte de las empresas financieras; por ello, es importante estudiar la conducta de las

instituciones financieras y la educación financiera, sobre todo de las personas naturales pertenecientes a los sectores que tienen menores ingresos; ii) la ausencia de una suficiente oferta de proveedores de servicios financieros, esto es, consecuencia de la existencia de un oligopolio de empresas que controlan al sistema financiero, lo que ocasiona un aumento del costo de los créditos; y, iii) la posibilidad de que el oligopolio se infiltre en la entidad reguladora del sistema financiero y los aparatos del Estado, para controlar la formación del derecho objetivo a nivel legislativo y reglamentario, para hacerse y mantener sus privilegios.

De todos los agentes del mercado financiero, los más perjudicados es la población de bajos recursos, pues ellos muchas veces no pueden acceder a los créditos financieros, ya que no logran cumplir con los requisitos exigidos por las empresas, debido a la gran informalidad que atraviesa al país y al alto costo de los créditos. Es por ello que el Estado, deberá tomar medidas de inclusión financiera para estas personas, sobre todo en los créditos que se encuentren destinados a la obtención o mejoramiento de una vivienda.

6. FINANCIAMIENTO Y LOS CRÉDITOS DEL SISTEMA FINANCIERO.

El Estado peruano tiene como una de sus prioridades la inclusión social y dentro de este objetivo está la inclusión financiera, que no es más que un instrumento clave que conlleva a una serie de beneficios a quienes logran acceder y usar los servicios financieros. Entre algunas de sus ventajas está, como ya lo veníamos explicando, la obtención de una vivienda a través del crédito hipotecario.

La inclusión financiera es un objetivo prioritario que busca la Superintendencia de Banca y Seguros del Perú, sin descuidar su misión principal de velar por la solidez y estabilidad del sistema financiero. Estas acciones para impulsar la inclusión financiera se ubican principalmente en el entorno de la regulación y supervisión adecuada, en el ámbito de la conducta mercado y la educación financiera.

Según la Encuesta Nacional de Demanda de Servicios Financieros y Nivel de Cultura Financiera en Perú (2016), realizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP de la República del Perú ¹², arrojó los siguientes resultados:

Que, en cuanto al financiamiento, el 30% de la población peruana ha solicitado un préstamo dentro o fuera del sistema financiero durante el año 2014; y, en el ámbito urbano el porcentaje de solicitud de crédito fue superior en las grandes ciudades.

Más de la mitad de la población que solicitó los préstamos, lo han hecho fuera del SF, y el resto dentro del SF, esta situación se acentúa en el grupo socioeconómico más pobre, donde las personas

¹²Esta encuesta se realizó, a efectos de conocer la demanda y sus características por los servicios financieros integrales; asimismo, el nivel de cultura nacional y representatividad por áreas urbanas, rurales y zonas más pobres. El objeto fue contribuir a la situación de inclusión financiera en el país y orientar las innovaciones de la oferta hacia el diseño de productos acordes con las necesidades de la población.

han solicitado a fuentes de financiamiento distintas al del SF, lo cual refleja lo difícil que puede ser acceder a estos servicios. Las principales fuentes de financiamiento que recurrió la población fuera del SF, fueron: a los familiares, amigos, tiendas, bodegas, puestos de mercado, prestamistas, casas de empeño y agiotistas.

Que, en relación al acceso a los créditos del sistema financiero, el 14% de peruanos han solicitado al menos un crédito a una institución financiera (sin incluir las tarjetas de crédito).

De esta población que ha solicitado los créditos, a un total del 86% le fueron aprobados todos los préstamos que solicitó, claramente, el mayor porcentaje de personas pertenecientes al ámbito urbano si les fueron aprobados las solicitudes de créditos y estos se ven disminuidos en el ámbito rural y el grupo más pobre. Las razones por las que no se les aprueba ningún tipo de créditos son: a) El tener pocos ingresos, b) El tener ingresos inestables c) La falta de historial crediticia y d) La falta de garantías.

7. CONDUCTA DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Es importante estudiar la conducta que demuestran las instituciones financieras, es decir, calificar la calidad de servicio que vienen brindando, como la información que brindan, el trato a sus clientes, la inclusión financiera y entre otros aspectos.

En ese sentido, analizaremos la percepción que tiene la población peruana sobre la calidad de servicios que brindan las empresas del sistema financiero¹³. A diario, los consumidores de los servicios financieros manifiestan distintos problemas, entre los más residentes encontramos: i) cobros indebidos, ii) mala atención o mala información, iii) cambio sin previo aviso, iv) otros.

Frente a estos problemas, la población opta por presentar su reclamo, el cual el porcentaje es mínimo, mientras que el porcentaje restante decide no hacerlo, ya sea por falta de conocimiento de la presentación de reclamos o porque tienen la perspectiva experiencia que, ante estos reclamos, el resultado siempre favorece a la entidad.

Podemos decir la inclusión financiera¹⁴, no está cumpliendo con sus objetivos, lo que evita que la población prospere y debilita la competencia entre las entidades financieras, lo que genera un problema al público en general, esto es a las distintas clases sociales.

8. MARCO REGULATORIO DE LA HIPOTECA PARA VIVIENDA EN EL PERÚ.

8.1. La hipoteca y su importancia.

¹³ SBS (2016). "Encuesta Nacional de Demanda de Servicios Financieros y Nivel de Cultura Financiera".

¹⁴ Entendida, como el acceso y uso de servicios financieros de calidad por parte de la población, puede derivar en importantes beneficios para el crecimiento económico y el bienestar general del país, además de contribuir a reducir la pobreza e igualar las oportunidades

La hipoteca, en todos los sistemas jurídicos, es tomado como un amplio derecho real que sirve como instrumento del crédito y ayuda al desarrollo económico financiero. Esta garantía real faculta al deudor-propietario del bien inmobiliario hipotecario a seguir obteniendo el beneficio de la utilidad del bien (ejerce el uso y disfrute de la casa, edificio o departamento y sus accesorios). Por consiguiente, en el mundo financiero tenemos a la hipoteca como un valioso instrumento que facilita el crédito con garantía inmobiliaria, con la gran ventaja para el deudor-propietario en el tráfico económico del dinero y de los bienes inmuebles.

8.2. Definición.

Podemos definirla como un derecho real de garantía sobre cosas inmuebles que se constituye mediante la publicidad registral. También, como la afectación de un bien inmueble en garantía de un crédito para la realización pública de su valor en caso de incumplimiento.¹⁵

Para Roca Sastre en su clásica definición, la hipoteca es un derecho real de realización de valor, en función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible y de constitución registral, que recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables, que permanecen en la posesión del propietario.

A efectos de desarrollar el presente trabajo consideramos como concepto más acertado al siguiente: “La hipoteca es el derecho real convencionalmente constituido como accesorio de un crédito determinado, en función de garantía por un monto expresado en dinero, que recae sobre una cosa inmueble especialmente individualizada, que queda en poder del constituyente y que debidamente registrado en caso de incumplimiento del débito, da derecho al acreedor a perseguir la cosa en poder de quien se encuentre, ejecutarla y cobrarse con el producido con prelación sobre los demás acreedores” (Jorge Musto, 2000, p.236).

8.3. Extensión de la hipoteca.

La hipoteca en cuanto a su extensión, en el artículo 1101° del Código Civil ha sido regulado de la siguiente manera: “La hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto distinto.”

Esto es que, al tratar de las partes integrantes de un bien, nuestro Código Civil claramente ha establecido que es todo aquello que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien y

¹⁵ Álvarez Caperochipi, J. A. (2015). Derecho Reales. El autor hace mención que la hipoteca no restringe el poder de disposición sobre la cosa. Son hipotecables los bienes anteriormente hipotecados aunque lo estén con el pacto de no volverse a hipotecar.

por tanto estos no pueden ser objeto de derechos singulares.¹⁶ Mientras que los accesorios revisten el carácter de tal mientras lo conserven, es decir, que estos no hayan sido separados del principal.

Ahora bien, si nos referimos a las mejoras sobrevinientes, es decir, a las que acceden al inmueble después de constituida la hipoteca y se convierten a su vez en nuevos accesorios del inmueble, enriqueciendo su valor, estas también están comprendidas dentro de la extensión de la hipoteca. Poco importa en ese caso que sean naturales o artificiales y aunque hayan sido realizadas por un tercero.

En cuanto a las ventajas que posee el bien, se presupone que están comprendidas en las hipotecas, por ejemplo: i) si el inmueble tiene una servidumbre a favor, ésta se encuentra comprendida en la garantía hipotecaria, ii) si tiene como carga una servidumbre y por cualquiera sea la causa de extinción queda liberado y el valor del predio aumenta, esta circunstancia está comprendido dentro de la garantía hipotecaria.¹⁷ En cuanto a los frutos más que accesorios, mientras estén unidos a la cosa, conforman parte de ella y por ende están dentro de la extensión de la hipoteca.

El legislador al referirse a la indemnización de los seguros del inmueble, ha previsto un supuesto en el que una casa, departamento o edificio que estuviera asegurado y se produjera un siniestro, que cause su destrucción (ya sea total o parcial), y le correspondiese al asegurado el pago de la indemnización debida, quien lo recibirá será la parte que lo subroga como consecuencia de la constitución de la hipoteca. Para hacer efectiva esta disposición, el acreedor tiene la carga de notificar a la aseguradora la existencia de la hipoteca, salvo que se trate de reparaciones, no pagará la indemnización sin previa noticia del acreedor para que formule la oposición (dentro del plazo establecido por ley). Asimismo, el artículo hace mención a la indemnización expropiatoria, ya que la existencia de una hipoteca no impide que la expropiación se realice. Entonces, también se trataría un caso de subrogación real, en el que el valor constituido por el bien expropiado es reemplazo en el patrimonio por la suma indemnizatoria. Teniendo en cuenta que el bien está afectado con la hipoteca, y ella se hará efectiva sobre la suma que se dará como indemnización (Jorge Musto, 2000, p.236).

Finalmente, del artículo transcrito podemos decir que, a falta de acuerdo, tanto el terreno como las edificaciones existentes quedan comprendidas dentro de los alcances de la referida garantía real; y,

¹⁶ En virtud del artículo 887° del Código Civil, las edificaciones realizadas se integran al bien principal (a los terrenos) y estos pertenecen al propietario. Sin embargo, se han dado casos en los que se han realizado edificaciones sobre los terrenos ajenos y para ello nuestra legislación ha previsto que, la edificación se integre al terreno a efectos de que no se destruya el valor económico del nuevo bien resultante y le ha otorgado al dueño la atribución de: i) hacer suyo lo edificado u ii) obligar al invasor a que pague el precio actual del terreno. En el primer caso, la propiedad se consolidará a favor del propietario del terreno mientras que en el segundo la propiedad se consolidará a favor del constructor (artículo 941° del Código Civil).

¹⁷ En estos casos se aplica el artículo 1035°, donde estipula dos clases de servidumbre: a) servidumbre legal, y b) servidumbre convencional. Este artículo refiere que es una limitación al derecho de propiedad y se establecen de las dos formas antes descritas, mediante un contrato, por voluntad testamentaria, por disposición unilateral de propietario, por la usucapación o por mandato de la ley.

que alguna de las partes integrantes del bien hipotecado, sus accesorios o las mejores introducidas pueden ser susceptibles de pacto en contrario, por así permitirlo la norma.

8.4. Intervinientes en la hipoteca.

Cada interviniente de la hipoteca tiene su diversa responsabilidad y clásicamente se les distingue de la siguiente manera:

a) Prestamista - acreedor: es la persona o generalmente una entidad financiera, que después de realizar un análisis otorga un préstamo a otra persona.

b) Prestatario - deudor: es la persona que recibe el préstamo y quien se obliga a su total devolución con los intereses pactados en el contrato crediticio, responde del cumplimiento de la obligación con todo su patrimonio, no solo con el bien hipotecado.

Además, puede intervenir un tercero que afianzará la obligación de devolución del préstamo al prestamista, en la forma y plazo convenidos. Sin embargo, la hipoteca también puede ser otorgado con la única participación del propietario, supuesto que se denomina hipoteca unilateral (con la formalidad requerida en el inc. 1 del artículo 240° de la Ley de Títulos Valores).

8.5. Características de la hipoteca.

a) **Es un derecho real:** la hipoteca establece un vínculo entre el acreedor y el inmueble hipotecado, con prescindencia de su propietario.

b) **Es un derecho registral:** según nuestra normativa, este derecho solo nace cuando se inscribe. Es decir, la inscripción de la hipoteca es de carácter constitutiva.

Messineo, citado en la Exposición de Motivos Oficial del artículo 1988° del Código Civil, señala que la hipoteca se constituye únicamente cuando él que está provisto del título procede a inscribirlo en el registro hipotecario; el contrato es necesario, pero no suficiente para hacer surgir la hipoteca.

c) **Es de garantía concreta:** porque respalda una obligación determinada o determinable, y el gravamen debe establecerse también por cantidad determinada o determinable. El inc. 2 del artículo 1099° del Código Civil establece que un requisito es que “asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable”.¹⁸

¹⁸ Al respecto, la jurisprudencia ha señalado que “toda garantía hipotecaria debe indicar la obligación que contiene, puesto que ésta es su objeto y ésta, a su vez, puede ser determinada o indeterminable, siendo que será determinada si es que la obligación se encuentra completamente descrita en la hipoteca, o siendo determinable cuando dicha obligación no se señala expresamente, pero se indica cuáles son los elementos que determinarían la identificación de la obligación. (CAS. N° 13322-2006 Puno, (S.C.T). El Peruano, 02-04-2007, pp. 19252-19254.

d) Es accesoria: ya que garantiza el cumplimiento de una obligación u obligaciones, para cuya seguridad se constituye.

e) Es un derecho indivisible: significa que el bien o los bienes inmuebles o cada parte de ellos responden conjuntamente por toda la deuda.¹⁹ Al respecto Nerio Gonzales Linares, menciona que este carácter tiene la proyección siguiente:

- Sobre el inmueble: aun cuando el inmueble se divida entre varios coherederos o copropietarios cada fracción continúa siempre sujeta al pago y ejecución por el total de la deuda. La unidad del bien inmueble para los efectos de la hipoteca se toma como un todo, conjuntamente con sus bienes integrantes y accesorios.

- Sobre el crédito: la cancelación en partes de la deuda no da lugar a extinción parcial de la deuda. Por mucho que el pago sea en partes no se puede considerar fraccionada la deuda. En resumen, se paga todo o no hay pago y mientras no se realice la totalidad del pago, la deuda subsiste y con ello la hipoteca.

f) Es un derecho inmobiliario. – la hipoteca debe recaer en bienes inmuebles sin interesar la clase de obligación que garantiza. Además, se advierte que nuestro Código Civil instituye que la hipoteca es equivalente a un inmueble específicamente determinado. Es importante señalar, que es un requisito *sine qua nom*, que el inmueble se encuentre debidamente registrado.

8.6. Clasificación de Hipotecas.

a) Desde el punto de vista de su constitución:

1.- Voluntarias: porque nacen de la libertad de disponibilidad de bienes inmobiliarios del propietario; y, de la libertad patrimonial del acreedor, por ende, ambos pueden contratar sin impedimento alguno. La única limitación que tendrían, es el no transgredir alguna norma jurídica. Se ha mencionado que para el contrato de mutuo con garantía hipotecaria la ley exige una formalidad y determinados requisitos de validez, por consiguiente, esta voluntad debe estar plasmada y transcrita que un documento donde conste la realización de este acto jurídico.

¹⁹ La hipoteca es de carácter indivisible, significa que solo procederá el levantamiento de la hipoteca si se cumple íntegramente con la obligación. Así pues, el artículo 1102° del Código Civil, establece: “La hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados”; es decir, que el gravamen debe extenderse a todo el inmueble afectado (a cada una de sus partes), si subsiste un saldo impago, la hipoteca permanece íntegra sobre el inmueble. Asimismo, el artículo transcrito nos dice que si fueran varios los inmuebles hipotecados el derecho podrá hacerse valer tanto sobre uno de ellos como sobre todos.

2.- Legales: porque se constituyen por ministerio de la ley, en determinados casos que ella establece²⁰. Las hipotecas legales tienen su origen en la celebración de un acto constitutivo por la disposición de algún precepto legal.

Para Planiol y Ripert, la hipoteca legal es “aquella 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 denominaban hipotecas tácitas”. Entonces, tomando en cuenta esta acertada definición podríamos tomar como sinónimos el término “hipoteca legal” con “hipoteca tácita”.

En este supuesto, una vez ya constituida la hipoteca legal se convierte en una hipoteca común, pues con la inscripción en los Registros Públicos, el beneficiario adquiere todos los derechos que le corresponden como tal.

El artículo 1119° del Código Civil, establece que la constitución de las hipotecas legales es de pleno de derecho y se inscriben de oficio, bajo la responsabilidad del registrador, simultáneamente con el contrato del cual emane. Asimismo, las personas favorecidas pueden exigir el otorgamiento de instrumentos necesarios que apoyen a conseguir la inscripción de la hipoteca legal.

b) Desde el punto de vista de su naturaleza:

Pueden ser ordinarias y excepcionales, las primeras son las que responden a las características ya señaladas del sistema romano del derecho, que se constituyen como accesorias para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, en favor de un acreedor determinado, por cantidad precisa sin duración limitada, y transmisible por un instrumento igual al de su constitución. En las segundas, tenemos la autohipoteca y la hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador, en las que el acreedor no se determina y tampoco el monto garantizado y sólo tienen un límite máximo (Sánchez Palacios Paiva, 2007, p.), esta figura se cuenta actualmente regulada en la Ley de Títulos Valores, con el nombre de “título de crédito hipotecario”, que tiene un porcentaje casi nulo de su utilización, por razones que podré tratar en otra investigación de forma amplia.

8.7. Normas aplicables a la hipoteca.

i) El Código Civil Peruano de 1984, en su título III del Libro V – Derechos Reales, del artículo 1097° al artículo 1122°.

²⁰ Conforme a lo establecido por el artículo 1118° del Código Civil, las hipotecas legales pueden ser establecidas en otras leyes y establece tres clases de supuestos: 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. Con el tenor de este artículo, basta que en la escritura pública conste alguno de estos supuestos para que el registrador público, realice la inscripción de la hipoteca, aún sin que este acto haya sido expresamente solicitado por el administrado, bajo responsabilidad.

ii) Código Procesal Civil Peruano de 1993, el reglamento del registro de predios y otras normas que regulan la hipoteca.

8.8. Formalidad e inscripción registral.

Habiendo establecido la importancia de la presencia de la hipoteca en nuestro sistema jurídico, financiero y en general, el Código Civil en su artículo 1098°, dispone que la hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley; a su vez para que tenga efectos entre las partes y frente a terceros, debe inscribirse en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble (conforme al inc. 3 del Art. 1099° del Código Civil, siendo uno de los requisitos de validez de la hipoteca). La norma impone una formalidad, pero no sanciona su inobservancia con la nulidad (artículo 144° del Código Civil), de tal manera que no estamos ante un acto ad solemnitatem, sino ad probationem.

√ **Requisitos de forma:**

a) Escritura Pública. – en principio la hipoteca solo puede constituirse por escritura pública, salvo disposición en contrario, como sería el caso de las hipotecas legales, que como habíamos dicho no requieren que se constituya por escritura pública, se realiza de oficio, siendo el encargado bajo responsabilidad el Registrador Público. Esta formalidad es exigida únicamente para la constitución de hipoteca y no para los instrumentos que estén destinados a probar la obligación garantizada que pueden ser públicos o privados, por ejemplo, el contrato de mutuo es en puridad un contrato consensual, por lo que no requiere de forma solemne para su constitución (artículo 1645° y 1605° del Código Civil), pues este contrato puede realizarse por cualquier medio que permita la ley.

b) Aceptación. - para que el contrato se perfeccione es indispensable que el acreedor acepte, es por ello que se requiere su participación en el otorgamiento de la escritura pública o que la escritura se ratifique en acto posterior. El registrador público no realizará la inscripción de una hipoteca que no se encuentre debidamente aceptada.

El gravamen afecta directamente el derecho de propiedad del deudor y para que el contrato de crédito con garantía hipotecaria, produzca los efectos jurídicos que la ley le asigna, requiere de la inscripción registral, que es constitutiva del derecho del acreedor.

En otras palabras, el negocio jurídico patrimonial del mutuo o crédito de dinero con garantía real de hipoteca se perfecciona con la inscripción registral. De esta forma es como el contrato tiene como objeto el crédito de dinero y la hipoteca es la garantía real. El primero, surge el derecho personal de pagar la obligación principal (pagar la deuda) y la segunda, el derecho real accesorio, que garantiza la relación obligacional del deudor-acreedor.

Si no se realiza la inscripción registral, la hipoteca no producirá los efectos frente a terceros y en el caso de un posible incumplimiento de la obligación principal, el acreedor no tendrá la calidad de acreedor hipotecario, por lo tanto, no tendrá las facultades de persecución, preferencia y venta del bien inmueble²¹.

8.9. Efectos de la hipoteca.

En la relación real las partes esenciales son el constituyente de la hipoteca, que generalmente es el deudor y el acreedor que es el titular del derecho real de garantía. Como ya se había dicho, puede darse el caso en el que el deudor no sea a su vez el propietario hipotecante. La relación jurídica-real que se genera entre las partes contratantes, está rodeada de los principios *ius reales* como: el *ius perseguendi*, *ius preferendi*, *ius vendendi o distrahendi*, que están a favor del acreedor y con ellos se le otorga mayor seguridad orientada al cumplimiento de la obligación.

√ **Efectos entre las partes:**

Sobre el propietario del bien que recae una hipoteca (sea deudor o no), tiene facultades sobre la “cosa” pero también deberes. Las facultades deben ser ejercidas con el cumplimiento del principio de que no pueden ir en detrimento de la garantía, estas facultades son:

a) Derechos del deudor y del propietario del inmueble hipotecado:

- El propietario tiene el poder jurídico de disposición del inmueble.

Esta disposición puede ser por actos entre personas vivas, naturales o jurídicas y por el hecho de la muerte (mediante la sucesión). Este efecto, es que el deudor hipotecante (si el deudor es el propietario) conserva el ejercicio de los poderes inherentes al derecho de propiedad. Si bien el artículo 1097° del Código Civil, hace mención que “la garantía no determina la desposesión”, esta debe leerse como disposición.

- El propietario tiene el derecho al uso y disfrute del bien hipotecario.

Estas son las grandes ventajas que concede el derecho real de hipoteca, pues concede el derecho de poseer, usar y disfrutar el bien, situación que permite la continuidad de explotación del bien e incluso con él la posibilidad de poder pagar la deuda, con lo que este genere.

- El propietario tiene el derecho a la reducción de la deuda que garantiza la hipoteca.

Conforme a los artículos 1115° y 1116° del Código Civil, donde se menciona las clases de reducción, esta puede ser por acuerdo entre el acreedor y deudor; o, mediante solicitud de reducción al juez, a esta clase de reducción se le denomina “reducción judicial”. Ahora bien, como ya habíamos

²¹ Derechos reconocidos por el segundo párrafo del artículo 1097° del Código Civil.

mencionado, la hipoteca tiene el carácter de indivisible, por cuanto la deuda no puede ser pagada parcialmente y la obligación se extingue una vez que esta sea pagada en su totalidad, por lo que claramente existe un error al expresar que el monto de la hipoteca puede ser reducido, por consiguiente, lo que se reduce es el monto de la deuda.

En el primer caso (reducción por acuerdo), se origina cuando se ha pagado una gran parte de la deuda, entonces, para que la constitución de hipoteca no aparezca garantizando un monto excesivo de la deuda, el acreedor y el deudor pueden convenir la reducción del monto de la deuda. Este acuerdo, debe guardar la misma formalidad del acto constitutivo; así lo establece el segundo párrafo del artículo 1115° del Código Civil, señalando: “La reducción sólo tendrá efecto frente a tercero después de su inscripción en el registro.”

En el segundo caso (reducción judicial), se establece a partir de una solicitud del deudor ante el juez y se tramitará como incidente por la vía sumarísima, cuando se haya disminuido el importe de la obligación, claramente esta situación se conforma a partir de la ausencia de acuerdo de reducción entre las partes intervinientes de la hipoteca.

b) De los derechos del acreedor:

- Tiene derecho a no sufrir perjuicio.

Establecido el gravamen al bien, el acreedor tiende a evitar que el titular del dominio altere el valor del bien en detrimento de la garantía o evitar que el deudor pierda la propiedad del bien inmueble que constituye la garantía del cumplimiento de la obligación; y, para ello la ley le ha conferido los medios idóneos para que este objetivo se cumpla. Siendo los que a continuación desarrollaremos.

i) Protección del crédito hipotecario a nivel judicial:

El propietario del bien gravado, no puede causarle ningún perjuicio al acreedor ni disminuir el valor del bien, mientras dure el plazo pactado en el contrato de crédito.²²

Así lo ha dispuesto el inciso 3 del artículo 181° del Código Civil: “Cuando las garantías disminuyeren por acto propio del deudor, o desaparecieren por causa no imputable a éste, a menos que sean inmediatamente sustituidas por otras equivalentes, a satisfacción del acreedor.” En ese sentido, el deudor pierde el derecho a utilizar el plazo cuando las garantías disminuyeron por el acto propio de deudor o desaparecieron por causa no imputable a este, se exceptúa la regla si estas son

²² Bajo la situación de perjuicio al acreedor y la posible disminución del valor del bien hipotecado, se aplica el segundo párrafo del artículo 178° del Código Civil, que establece: “antes del vencimiento del plazo, quien tenga derecho a recibir alguna prestación puede ejercitar las acciones conducentes a la cautela de su derecho”. Con ello, nos dice que mientras se encuentre en vigencia el plazo de pago de la deuda del crédito hipotecario, el acreedor posee el derecho de cautelar y velar porque el bien que le garantiza que su deudor cumplirá con la obligación a su favor, se encuentre en buen estado.

inmediatamente sustituidas por otras equivalentes a satisfacción del acreedor. Asimismo, el mencionado artículo continúa: “la pérdida del derecho al plazo por las causales indicadas, se declara a petición del interesado y se tramita como proceso sumarísimo”, lógicamente, en el caso previsto por el legislador, quién pedirá la pérdida de este derecho del deudor será el acreedor, por los malos actos cometidos en contra de sus intereses, es por ello que agrega: “Son especialmente procedentes las medidas cautelares destinadas a asegurar la satisfacción del crédito”. De tal manera que el acreedor puede accionar pretensiones tanto personales como reales.

ii) Protección del crédito hipotecario nivel registral:

2.1.- La reinscripción de hipoteca.

La reinscripción de la hipoteca no se encuentra regulada en el derecho positivo; esta se produce como consecuencia de la caducidad de la inscripción hipotecaria y no puede sostenerse en otra causal de extinción de la hipoteca, esto es que, si por ejemplo se extingue una hipoteca por el cumplimiento de la obligación garantizada o por destrucción total del predio, no podría después solicitarse la reinscripción del gravamen. Caducidad y reinscripción, entonces, son figuras relacionadas (Castañeda, J.E., s.f).

En efecto, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), estableció como Precedente de Observancia Obligatoria, que exista la posibilidad de que una hipoteca inscrita en los registros y que su plazo haya caducado sea revivida a través de la reinscripción registral, al propósito de la precisión del plazo de caducidad las inscripciones de la hipoteca mediante la Ley N° 26639. Pues, la dejadez del acreedor hipotecario ante los Registro Públicos, no puede ser motivo para que la obligación que tiene el deudor no conste en el Registro y con ello se perjudique los intereses del acreedor.

2.1.2.- Caducidad de la inscripción del gravamen.

Es importante traer a colación la Ley N° 26639 (15/06/1996), donde se estableció el plazo de caducidad de la inscripción de hipoteca, precisamente en su artículo 3°, menciona: “Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito ... se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas. La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.” (se ha consignado lo pertinente para nuestra investigación)

Podemos advertir que el legislador al dar tal regulación se preocupó por el propietario del bien hipotecado, a efectos de que pueda ejercer plenamente su derecho de propiedad y no causarle mayores perjuicios al uso de su derecho, por ello, una vez ocurrido el lapso de diez años, contados a partir del vencimiento del plazo del crédito, por ejemplo, si es que en el contrato se ha establecido

que el crédito otorgado sería reembolsado o pagado en un plazo de 12 años, una vez pasado los 12 años y luego transcurrido los 10 años que prevé la citada norma, el gravamen caería en caducidad, pudiendo solicitar el propietario que se inscriba la inscripción de caducidad del gravamen y así su propiedad podrá estar libre, pudiendo tener mayor posibilidades de vender a terceras personas sin ninguna preocupación. Ahora bien, no es la única forma en la que el gravamen podría caer en caducidad, veamos a continuación la otra forma que se ha establecido.

Cabe resaltar que este apartado es de aplicación solo a las hipotecas constituidas con la participación de personas distintas a las del Sistema Financiero, a menos que el plazo de caducidad se haya cumplido antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 26702 (10/12/1996) - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en su artículo 120°, se establece dos supuestos de inscripciones de gravámenes sobre predios con sus respectivos plazos de caducidad, estos son: “a) Gravámenes que garantizan obligaciones sin plazo de vencimiento. En este supuesto, la inscripción caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los originó; y, b) Gravámenes que garantizan obligaciones con plazo de vencimiento (la forma ya tratado en el párrafo anterior) que pueda determinarse del asiento o del título archivado, o instrumento público distinto al contenido en los Registros que acrediten fehacientemente el cómputo del plazo. La inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito.”

A efectos de mejor entender lo regulado por este artículo, desarrollaremos las clases de plazos:

- A plazo determinado o convencional. – este plazo resulta de la convención de las partes, este plazo convencional puede ser expreso (las partes están conformes con todos los puntos plasmados en el contrato) o ser tácito o implícito; no obstante, en caso sea tácito o implícito a efectos de que sea considerado como determinado ante los Registros Públicos, el acuerdo de plazo para el cumplimiento de la obligación debe ser probado fehacientemente.

- A plazo indeterminado. - remitiéndonos al artículo 1240° del Código Civil, donde estipula: “Si no se hubiese designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída a obligación.”

El principio - jurídico es que el plazo puede ser pactado, expresa o tácitamente. Si no hubiera plazo señalado, se aplicará la regla señalada por el artículo transcrito, es decir, que el pago podrá ser exigido inmediatamente después de contraída la obligación; sin embargo, la norma referida puede ser exceptuada, por las reglas del acto jurídico, entre ellas menciona que si en el acto no se señala plazo y se deduce que la fijación del plazo será establecida por el deudor, el juez podrá fijar su duración.

Además, si el deudor no señalase el plazo, pues no tiene voluntad de hacerlo, el juez será quién lo señale.²³

Al respecto José león Barandiaran, manifiesta: “Hay que hacer una atinencia en cuanto al plazo, en cuanto a la locución de plazo judicial. Solo en cierto modo puede hablarse así. El juez no puede establecer un plazo que las partes tendrán que aceptar, pese a que no estuviese convenido y en el supuesto que la ley tampoco lo fijase. El artículo 1344° del Código Civil dispone: no hay contrato mientras las partes no estén conformes sobre todas sus estipulaciones, aunque la discrepancia sea secundaria. El juez no puede atribuirle una modalidad a una obligación, que solo existe o porque se pacta o porque la ley, en silencio de los contratantes, la establece como disposición supletoria. Pero se habla usualmente de un plazo judicial por los autores...Es preciso entenderse que cuando se habla de plazo judicial, no puede darse a significar que al juez le incumbe la determinación de que un plazo ha de existir, para que la obligación se cumpla; que forje su existencia. Sino sólo le compete fijar su extensión. Pero esta facultad le es atribuida por convención o por ley, que son las únicas fuentes capaces de originar la presencia de un plazo. Una cosa es, pues, la existencia misma del plazo y otra la fijación de su duración.”

Es de esta manera como un acto jurídico que no cuenta con plazo de cumplimiento de obligación u obligaciones, podría convertirse en un acto jurídico con obligaciones a plazo determinado. No obstante, si de ninguna manera se logra determinar el plazo del cumplimiento, lógicamente aplicaríamos el segundo supuesto del artículo en mención (120° del RIRP).

2.1.3.- Procedencia de la reinscripción de hipoteca.

Habíamos mencionado que la hipoteca puede caer en caducidad por el lapso del tiempo, entonces, si ello ocurre el acreedor sería afectado en su derecho de garantía por no haber actuado en su debido momento y dentro del plazo que le otorga la ley, si ello ocurriera, el acreedor tiene una última alternativa que sería solicitar su reinscripción, para su procedencia se han establecido criterios, así pues, en el Pleno Registral CLXXXVII realizado el 11 y 12 de abril de 2018, se precisó que:

“Procede la reinscripción de la hipoteca extinguida por caducidad siempre que el predio siga siendo de propiedad del constituyente de la garantía y tendrá efectos desde la fecha en que realiza, en mérito a solicitud del acreedor hipotecario invocando el título constitutivo del gravamen que obra archivado

²³ El artículo 182° del Código Civil, de esta manera establece dos supuestos en los que el plazo puede ser determinado judicialmente, los podemos graficar de la siguiente manera: i) se alude a un caso, en el que el plazo es tácito y será el juez quien determine el tiempo, extensión o duración de este plazo; ii) se produce, cuando el acreedor ha permitido que el deudor cumpla con su obligación cuando quiera o cuando disponga de los medios suficientes; sin embargo, el arbitrio del deudor no es en todo caso ilimitado, por ello, corresponde al juez establecer el término conveniente para que resulte exigible la obligación. (según la CAS. N° 3319-98- Lima)

en el registro y se encuentra en ejecución consentido y la resolución que ordena el remate del bien dado en garantía.”

A la luz de la precisión de este precedente de observancia obligatoria, procede la reinscripción de la hipoteca extinguida por caducidad cuando:

- a) Se demuestra que está en ejecución.
- b) Esta nueva inscripción se realizará siempre que el predio siga siendo de propiedad del constituyente de la garantía.
- c) Tendrá efectos desde la fecha en que se realiza, en mérito a solicitud del acreedor hipotecario invocando título constitutivo del gravamen que obra archivado en el registro y que se entra en ejecución.²⁴

Jorge Eugenio Castañeda, sobre la procedencia de la reinscripción dice:

- “La reinscripción procederá supeditándola al hecho de que, en el momento de la presentación del título correspondiente, el hipotecante o constituyente de la garantía siga siendo propietario del bien materia del gravamen y no existan otros obstáculos registrales que impidan la extensión del asiento de inscripción.”

- “La inscripción de la hipoteca luego de su extinción por caducidad, procede al amparo de la vigencia y la actualidad de la obligación asegurada y tendrá efectos hacia adelante.”

1.4.-Título que dará merito a la reinscripción:

i)Escritura pública de la hipoteca, ii) acreditación de que la hipoteca se encuentra en ejecución, con los siguientes documentos: Auto de ejecución consentido y la resolución que ordena el remate de los bienes dados en garantía en copias certificadas, conforme al artículo 120° y siguientes del Código Civil²⁵.

2.2.- La renovación de la hipoteca.

²⁴ Resolución N° 103-2019-SUNARP-TR-A (pg. 13).

²⁵ La persistencia de la obligación cuando se encuentra en ejecución la hipoteca, se acreditará con copias certificadas de los documentos judiciales. Conforme a la norma reglamentaria del artículo 9° del RGRP, cuando se pretenda inscribir en virtud de copias certificadas de instrumentos públicos, los mismos deben efectuarse conforme a las copias certificadas emitidas por funcionario que conserve en su poder la matriz (así lo consideró el Tribunal Registral en la ya mencionada resolución, agregando que las certificaciones, en estos casos, deben ser expedidas directamente por el auxiliar judicial y no mediante certificaciones notariales, ya que el notario no conserva la matriz del expediente judicial).

La renovación de los asientos de inscripción de hipoteca, opera siempre que la inscripción de hipoteca no hubiera caducado, conforme al ya mencionado artículo 3° de la ley N° 26339. Al respecto, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en su artículo 125°, señala:

“La renovación de los asientos de inscripción...sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no hubiera operado la caducidad. La renovación a que se refiere el párrafo anterior se efectuará en mérito a la solicitud formulada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe constar su declaración jurada con firma certificada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido...”

Jorge Eugenio Castañeda y Eleodoro Romero Romaña²⁶, en relación a la renovación de inscripción hipotecaria manifiestas: “Registralmente, la renovación implica una nueva inscripción, que no hace más que prolongar la vida de la inscripción. La renovación entonces es una inscripción conservatoria que tiende a mantener una situación preexistente, que se encuentra en peligro de concluir en virtud de la perención de la inscripción.” En otras palabras, podemos decir que la renovación es un mecanismo para el acreedor que evita que el gravamen que protege su interés sea caducado, hasta que este interés sea satisfecho por su deudor.

2.2.1.- Persona legitimada.

La renovación de asiento de inscripción de hipoteca, se realizará únicamente a solicitud del beneficiario, es decir, el acreedor será el único facultado para requerir la extensión de un nuevo asiento de inscripción.

2.2.2.- Formalidad del documento.

Se efectuará en virtud a la solicitud formulada por la persona cuyo a favor se extenderá la inscripción. En cuanto al documento, este consiste en una declaración jurada con firma certificada del beneficiario en donde expresamente señale que la obligación garantizada no se ha extinguido; o, el documento puede consistir en una escritura pública otorgada por la persona beneficiaria de la inscripción, donde debe obrar inserta su declaración jurada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido (artículo 118° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios).

v) Derecho del acreedor a la venta del bien inmueble hipotecado.

Una vez vencido el plazo de cumplimiento de obligación establecido entre las partes, el acreedor tiene el derecho de ejecutar la garantía real; sin embargo, para que esto se realice se requiere de la

²⁶ Castañeda, J. E. (s.f). Instituciones de Derecho Civil. Los Derechos Reales de Garantía - Tomo II; y, Romero Romaña, E. (S.F). Derecho Civil, los derechos reales. Según estos autores, la renovación significaría una prórroga en el plazo de caducidad de la hipoteca, siendo ésta una perfecta forma de protección de los intereses del acreedor, herramienta que está por encima de la reinscripción de hipoteca, además que, la formalidad para lograr la inscripción de este acto es más simple.

intervención del juez, que ordenará que realice la venta judicial del bien inmueble hipotecado. Esta venta judicial se realiza por la necesidad de la obtención del pago de la deuda ya que el pago de la obligación no pudo ser satisfecha oportunamente por el deudor. En esta situación, el acreedor se ve obligado a velar por su derecho y por ello insta proceso judicial correspondiente, conforme al artículo 720° del Código Procesal Civil, que regula la procedencia de la ejecución de garantías. Sobre el proceso de ejecución de hipoteca ampliaremos en los puntos siguientes.

vi) Derecho del acreedor a ejercer la pretensión personal y la persecutoria real.

Las posibilidades que tiene el deudor de exigir el pago de la obligación a su deudor son: i) ejercer la pretensión personal y/o ii) ejercer la pretensión real.²⁷ Por la primera posibilidad, el deudor ejerce la acción personalmente contra el deudor o de ser el caso contra los herederos de este, esta pretensión es amplia por su finalidad y puede ser instaurada antes o después de la pretensión persecutoria o ambas al mismo tiempo.

En la segunda posibilidad, se dirige directamente contra los bienes hipotecados estén o no en propiedad del deudor, siempre que, estén comprendidos en el acto de constitución de la obligación principal.

8.10. Extinción de la hipoteca.

La hipoteca al ser accesoria a la obligación, se extingue como consecuencia de la extinción de la obligación. Existen otros medios de extinción de la hipoteca que ocasionan la conclusión de la garantía, pero no la existencia del crédito.

El artículo 1122° del Código Civil, sienta las siguientes causales de extinción:

1.- “Extinción de la obligación que garantiza.”

De este inciso, advertimos que la obligación debe ser extinguida en su totalidad, no admite una extinción parcial, ello conforme al carácter indivisible de la hipoteca.²⁸

²⁷ Según el artículo 1117° del Código Civil, regula: “El acreedor puede exigir el pago al deudor, por la acción personal; o al tercer adquirente del bien hipotecario, usando la acción real. El ejercicio de una de estas acciones no excluye el de la otra, ni el hecho de dirigirla contra el deudor, impide que se ejecute el bien que esté en poder de un tercero, salvo disposición diferente de la ley.” La norma transcrita, utiliza la disyuntiva “o” por lo establece que se puede usar una de las dos opciones; asimismo, recalca que la utilización de una de estas no excluye a la otra; por consiguiente, se puede utilizar ambas, tanto la acción personal como la acción real.

²⁸ Al respecto, la doctrina ha señalado que el pago es el medio ideal para la extinción de las obligaciones y conforme al artículo 1220° del Código Civil, se dispone que se entiende efectuado el pago si este se ha realizado íntegramente. En otras palabras, la finalidad del pago es el cumplimiento de la obligación de la deuda al acreedor, dentro las formas y plazos que se acordaron. Otros medios para extinguir las obligaciones son: la novación, compensación, transacción, la renuncia del acreedor a sus derechos y otras que la ley permita.

Sin embargo, existen excepciones donde la obligación puede extinguirse, pero la hipoteca subsiste:

i) El pago por subrogación: en la subrogación legal o convencional, el antiguo acreedor traspassa todos los derechos, acciones y garantías al nuevo acreedor, hasta por el monto de lo que hubiese pagado. Sobre esta facultad que tiene el nuevo acreedor, puede ejercer los derechos y acciones como acreedor hasta la concurrencia de la suma que él haya desembolsado, teniendo el efecto de subrogación convencional un límite por el acreedor o por el deudor que consiente. No obstante, esta limitación al haber pagado el total del monto, no resulta como impedimento de reclamar los intereses del crédito en su favor y hacer efectivo el pago.

ii) Novación: La novación, concebida en términos generales, constituye una figura jurídica mediante la cual se extingue una obligación existente para crear otra nueva, sea a través del cambio de la obligación primitiva o mediante el cambio de los sujetos activo o pasivo de la relación obligacional. (Cas. N° 941-05-Lima)

La novación extingue la obligación, pero el acreedor puede hacer reserva de los privilegios e hipotecas del antiguo crédito, que entonces pasan a la nueva. Así pues, el artículo 1283° del Código Civil, establece: “En la novación no se transmiten a la nueva obligación las garantías de la obligación extinguida, salvo pacto en contrario.” En efecto, si las partes acuerdan que las garantías se mantienen o se transmiten en la nueva obligación surgida, para que esta reserva tenga eficacia, la conformidad del tercero (pues ya dejó de ser parte de la relación jurídica – obligacional) debe ser expresa y esta conformidad deberá tomarse razón en los Registros, en virtud a la importancia que tiene frente a los terceros.

iii) Consignación: la consignación no es medio de extinguir la obligación, es una forma de pagar, pero para que el pago, que sí es un modo de extinción surta sus efectos, es obvio que tienen que darse los requisitos del artículo 1251° y siguientes del Código Civil.

2.- “Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación”.

i) Anulación de la obligación garantizada con hipoteca. – Según nuestra legislación, el negocio jurídico es nulo cuando no se cumple con uno de los requisitos establecidos en el artículo 140° del Código Civil o cuando sea contrario a las leyes, perjudiquen al orden público o sea contrario a las buenas costumbres. Las causales de nulidad de acto jurídico, se encuentran establecidas en el artículo 219° del Código Civil.

ii) Rescisión de la obligación. - el contrato que origina una relación obligacional puede quedarse sin efecto por causal existente al momento de celebrarlo. El Código Civil en su artículo 1370°, prevé la rescisión; sin embargo, ello no significa que el contrato sea inválido o este contenga vicios insalvables, lo que establece es que, cabe la rescisión en contratos válidamente celebrados, que obedecen a la regularidad de la formación del contrato; no obstante, el contrato origina un resultado

injusto o resulta contrario al derecho (CAS 3989-2001 Lima), siendo la rescisión un medio idóneo para prevenir el daño. En consecuencia, este queda sin efecto, o sea se convierte en ineficaz.

iii) La resolución de la obligación. - la resolución es entendida como un remedio a los problemas que se presentan después de celebrado el acto jurídico, que aún celebrado correctamente y poseyendo plena validez, debe ser dejado sin efecto. En palabras de Aníbal Torres Vásquez: “la resolución deja sin efecto un contrato válido por causal sobreviniente a su celebración.”

Según Alfredo Soria Aguilar, la resolución contractual, se puede dar en los siguientes casos: a) la imposibilidad sobreviniente de la prestación; b) el incumplimiento contractual o c) la voluntad de las partes.

En efecto, la figura de resolución del contrato, se da por causales sobrevinientes a la celebración de este, que puede darse por el incumplimiento de una de las partes, ya sea por voluntad propia o por circunstancias ajenas a su voluntad, o simplemente porque el cumplimiento es imposible de lograrse, finalmente, este puede resolverse si las partes así lo acuerdan, pues en el contrato y sus efectos debe primar la voluntad establecida por estas.

3.- “Renuncia escrita del acreedor”.

No se debe confundir la renuncia del crédito o la remisión de la deuda, con la renuncia a la hipoteca, pues esta última de ninguna manera afecta a la obligación principal, pues únicamente a lo que el acreedor renuncia es a que determinado inmueble deje de garantizar el pago de su crédito más la obligación que han contraído consigo sobrevive. La renuncia al crédito, en cambio, extingue la hipoteca por vía de consecuencia, esto claro, a consecuencia de su carácter accesorio, ya que sigue la suerte del principal (Musto Nestor, 2000, p.324).

Esta renuncia del derecho real es unilateral, por tanto, no es necesaria la aceptación del propietario, quien será el beneficiado de la extinción del gravamen que reposa sobre su propiedad inmueble.

En cuanto a la formalidad requerida para esta causal de extinción, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en su artículo 118°, establece:

“Para extender el asiento de cancelación de una hipoteca será suficiente presentar la escritura pública o, en su caso, el formulario registral que contenga la declaración unilateral del acreedor levantando la hipoteca o indicando que la obligación garantizada se ha extinguido...”

El artículo transcrito expresa dos opciones de extinguir la hipoteca: i) que el acreedor señale la renuncia únicamente a la hipoteca, o ii) que el acreedor señale la renuncia a la obligación y con ello la extinción vía indirecta de la hipoteca por ser accesorio a la obligación. Esta declaración puede ser plasmada mediante escritura pública o mediante una declaración jurada expedida y suscrita por el acreedor. Esta potestad por razones lógicas únicamente le corresponde al acreedor.

4.- “Destrucción total de inmueble”.

En el supuesto de destrucción total, en el que no solo desapareciera la edificación, sino que el mismo suelo pierda su condición y con ello su valor. En tal caso, la hipoteca se extingue.

5.- “Consolidación”.

La consolidación es un medio de extinguir la obligación y en virtud al cual se reúnen en una misma persona, las calidades contradictorias de acreedor y de deudor, puesto que nadie puede ser acreedor y deudor al mismo tiempo (CAS. N° 795-2012-Lima). En efecto, al faltar uno de los intervinientes de la obligación, esta institución jurídica deja de existir. La consolidación puede operar en dos formas: total y parcial, en el primero se extingue el íntegro de la deuda, mientras que en el segundo solo hasta donde alcance la consolidación.²⁹

8.11. Ejecución de la hipoteca.

La hipoteca juega un papel fundamental en el crédito, al hacer que se disminuyan los casos de incumplimiento de los deudores, pero su eficacia radica en la rapidez de los procesos de ejecución, que permite al acreedor hacer valer su derecho para satisfacer sus intereses.

El Código Civil, establece que la venta del bien debe darse únicamente a través de un proceso judicial³⁰. Al respecto Bigio, dice que: “es preciso destacar que la venta sólo es procedente cuando media proceso judicial y no puede ser efectuada sin que se haya debatido y reconocido debidamente el derecho del acreedor respecto de la obligación principal.” (Bigio, J., 1990) Efectivamente, para la venta de un inmueble hipotecado resulta necesario la intervención del juez (al menos hasta la fecha y en mi opinión, considero que no hay otra forma de obtener mejores resultados que con un profesional capacitado para vigilar el proceso de venta del bien), pues este garantizará que el deudor pueda ejercer su derecho a la defensa y que el acreedor no se aproveche de la situación disminuyendo el valor real del inmueble hipotecado.

En cuanto a la regulación de la ejecución hipotecaria, no es hasta a la entrada en vigencia del Código Procesal Civil de 1993 (en adelante CPC) que se especifica su procedimiento de manera general para todas las garantías, así pues, en el artículo 720° y siguientes del CPC, se establece la procedencia de la ejecución.

²⁹ Los artículos 1300° y 1301° del Código Civil, regulan la consolidación y cuáles son los efectos cuando opera el cese. La consolidación, según el Código Civil, puede producirse de toda la obligación o de parte de ella; y, si la consolidación cesa, se restablece la separación de calidades de la obligación, es decir, acreedor y deudor. Al darse esta separación, su efecto es que la obligación renace con todos sus accesorios.

³⁰ En efecto, el segundo párrafo del artículo 1097° del Código Civil, menciona que la garantía hipotecaria otorga al acreedor los derechos de venta judicial del bien hipotecado.

Por otro lado, es sabido que las ejecuciones judiciales de las garantías resultan engorrosas, lentas y costosas que dificultan el otorgamiento de créditos y origina el encarecimiento del crédito, por ello, el legislador peruano en alguna oportunidad “ha intentado” dar solución a este problema; sin embargo, estas han sido ideas desfazadas, siendo una de ellas el Decreto Legislativo N° 495, que creó la hipoteca popular y la regulación judicial y extrajudicial, de la hipoteca prevista en el Código Civil y de la hipoteca popular.

La novedad era que, al constituirse la hipoteca, el deudor, con asentimiento de su acreedor podía otorgar un poder especial a un mandatario distinto a su acreedor, que se encargaría de realizar la venta del bien hipotecado cuando operaba el incumplimiento de la obligación. Una vez producido el incumplimiento el acreedor cursaba carta notarial al deudor y al mandatario dejando constancia del incumplimiento, entonces el mandatario realizaba la venta, teniendo como regla que el precio no puede ser menor a las dos terceras partes del valor del bien establecido en el contrato de hipoteca, actualizado a la fecha de la venta, conforme a los índices del Instituto Nacional de Estadística. Este tipo de ejecución procedía siempre que se hubiera pactado y a falta de este procedía la venta judicial.

Sin embargo, este Decreto Legislativo fue tachado de inconstitucional, ya que fue expedido por el Poder Ejecutivo al amparo de las facultades otorgadas por el Congreso de la República, con la finalidad de que el Poder Ejecutivo regulara materias sobre posesión y propiedad de inmuebles de los pueblos jóvenes, con sus respectivas hipotecas y el acceso al crédito de los informales con el otorgamiento de garantías, pero este decreto en mención, al regular los tipos de ejecución hipotecaria, es decir, judicial o extra judicial de la hipoteca prevista en el Código Civil, se excedió en sus facultades que el Congreso le otorgó. Al respecto, existen posiciones que están de acuerdo con la existencia de la venta extrajudicial del bien hipotecado, equiparándolos con los procesos de ejecución de garantía de bienes muebles donde sí cabe la venta extrajudicial; no obstante, entendemos que el legislador ha optado por establecer que la venta en caso de un inmueble tiene que ser necesariamente con la participación del juez, debido (a nuestra consideración) a que en la mayoría de casos, por no decir todos, el valor de un inmueble siempre es elevado, además que suelen sobre-valorizarse y en poquísimas ocasiones su valor disminuye o en el peor de los casos desaparecen.

Del inciso 1 del artículo 720° del Código Procesal Civil, se desprende que la ejecución de garantías reales procede en dos supuestos: i) cuando la obligación garantizada “se encuentre contenida en el mismo documento”, este supuesto se refiere al mutuo con garantía hipotecaria contenida en una escritura pública; ii) cuando esté contenida “en cualquier otro título ejecutivo”, que, según la ejecutoria, es el caso de “hipoteca general o sábana que opera en el régimen bancario”.

Al encontrarnos frente a esta situación, donde la venta se realiza judicialmente a través de los procesos de ejecución de hipotecas en los juzgados civiles con sub-especialidad en lo comercial, el problema suele centrarse en el monto del gravamen. El ejecutante a través de su demanda solicita la

ejecución de la garantía hipotecaria, que contendrá un monto conformado por el capital, los distintos intereses, los costos y costas. Admitida la demanda, el ejecutado se defiende formulando contradicción dentro del plazo de ley, en esa oportunidad el deudor debe acreditar que ha cumplido con su obligación, pero basándonos en las estadísticas, ello no ocurre y se continúa con el proceso de ejecución.

8.12.- Monto del gravamen.

Haciendo una revisión a nuestra norma sustantiva, el Código Civil en su inciso 3 del artículo 1099°, señala como uno de los requisitos de validez, el establecimiento del monto del gravamen, el que debe ser una cantidad determinada o determinable y que se inscriba en el registro de propiedad inmueble. Por tanto, una hipoteca que no contiene el monto del gravamen no será válida.

Se sobreentiende que la determinación del monto del gravamen es importante para el propietario del inmueble, puesto que a partir de ese monto responderá por sus obligaciones hasta donde alcance este, por otro lado, el conocer cuál es el monto por el que grava su inmueble le otorga la posibilidad de continuar gravando el bien con nuevas hipotecas.³¹ Siempre que le alcance para contraer nuevas obligaciones.

El monto del gravamen debe quedar establecido en la minuta, escritura pública y estar inscrita en el registro a efectos de que no exista dudas de la extensión del gravamen, en consecuencia, la suma debe establecerse en forma numérica.

Cuando el monto del gravamen es determinado, no existe mayor preocupación para la ejecución de la hipoteca, pero, teniendo en cuenta los problemas que se observan en sede judicial, advertimos que existen complicaciones cuando el monto es determinable, que por lo general garantizan créditos que tendrán un valor total al final, pues se desconoce el monto al que ascenderá la deuda; no obstante, como ya habíamos mencionado para que la hipoteca sea válida, de igual forma se debe establecer el monto por el cual se grava el inmueble, a este se le denomina monto del crédito garantizado. En otras palabras, el monto del crédito garantizado le permite saber al constituyente hipotecario hasta que monto el valor del inmueble tendría que asumir la deuda impaga.

El artículo 724° del Código Procesal Civil, protegiendo el interés del acreedor, regula lo referente al saldo deudor, de la siguiente manera: “Cuando se acredite que el bien dado en garantía no cubriera el íntegro del saldo deudor, se proseguirá la ejecución dentro del mismo o diferente proceso.” Debemos entender que concluido el proceso de ejecución de garantía hipotecaria con el correspondiente remate del bien inmueble y en caso de subsistir un saldo deudor, que se presentará

³¹ Es conveniente mencionar el artículo 1113° del Código Civil, que permite las hipotecas posteriores sobre un bien ya hipotecado, establece que no se puede renunciar a esta facultad de continuar gravando el bien inmueble con segundas o posteriores hipotecas, claramente el legislador ha pretendido evitar el ejercicio abusivo del acreedor en el cobro de sus intereses y no indisponer al constituyente.

cuando exista una insuficiencia del monto resultante obtenido del remate judicial; el ejecutante para cubrir la totalidad de su acreencia tiene la facultad de reclamarlo vía proceso ejecutivo de obligación de dar suma de dinero. (CAS N° 2483-2003-LIMA)

8.13. Principio de Especialidad.

a) La especialidad del bien hipotecado: el principio de especialidad se encuentra formalmente consagrado en el artículo 1100° del Código Civil, de la siguiente manera: “La hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados.”

Podemos decir que este principio se encuentra consagrado de manera uniforme en los Códigos Civiles, pues, expresan que el bien hipotecado o bienes hipotecados deben ser debidamente determinados.

Es lógico que el legislador haya establecido esta exigencia, pues de lo contrario sería imposible que, en un futuro, cuando el acreedor pretenda ejecutar la hipoteca se pueda individualizar el inmueble que será objeto de venta judicial y con lo resultante de esta, el acreedor pueda satisfacer su interés.

Sin embargo, en el enunciado no se observa de qué manera debe hacerse la determinación, pero sí como no debe hacerse; basándonos en la práctica y cómo es que se determinan los inmuebles al constituirse la hipoteca, ésta variará de acuerdo a la situación o ubicación del predio; por lo general en la Escritura Pública consta el número de Partida Registral, siendo la labor de Registrador Público, verificar si efectivamente el constituyente es el titular del inmueble.

No obstante, existen casos donde los constituyentes creen por conveniente especificar o detallar las características del predio, como el de precisar si cuenta o no con construcción. El que se realice estas precisiones puede no traer problemas si es que se cumple con la obligación, pero resulta desfavorable una vez estando en la ejecución de hipoteca, ya que se han originado confusiones, pues se ha intentado establecer que esta determinación o individualización del inmueble implica un tope a la extensión de la hipoteca.³² Sin embargo, este principio de especialidad no debe tomarse en ese sentido, ya que las partes pueden detallar de manera general o específicas las características del inmueble pero de ello no depende hasta donde alcanza la hipoteca; y, como ya lo habíamos mencionado, el artículo 1101° establece que: “la hipoteca se extiende a las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto distinto.”

³² Así pues, en la Casación N° 984-2003-Lima, publicada en el Diario Oficial el Peruano (30/04/2004), se discutió si el bien inmueble hipotecado lo sería también junto a la construcción sobre este, construcción que no había sido declarada en el Registro. En dicho caso, se había especificado el terreno, mientras que la edificación había sido señalada de manera general. Finalmente, la Corte Suprema resolvió que la ejecución debía proseguir únicamente contra el terreno, ello debido a la “inaplicación” del artículo 1100° del Código Civil.

En efecto, a nuestra opinión, la única forma de que la hipoteca no se extienda, por ejemplo, a una construcción sobre el terreno que ha sido gravado, sería que las partes hayan pactado la no extensión. Entonces, este principio de especialidad que señala la determinación del bien no es equiparable a un límite a la extensión de hipoteca.

b) La especialidad del crédito garantizado: siguiendo el concepto de que la hipoteca es un acto jurídico de carácter accesorio que garantiza una obligación y esta obligación es objeto de especialidad hipotecaria. En palabras de Beatriz Areán, el principio de especialidad del gravamen hipotecario respecto al crédito garantizado pretende destacar qué es lo que se garantiza.

La hipoteca al respaldar una obligación, esta debe ser determinada o determinable, conforme al inc. 2 del artículo 1099° del Código Civil; y, por tanto, esa obligación debe ser identificada.

De este precepto, podemos decir que no puede ser cualquier obligación, aunque ello no se encuentre establecido taxativamente en nuestro código, pero del artículo 1107° tenemos: “La hipoteca cubre el capital, los intereses que devengue, las primas del seguro pagadas por el acreedor y las costas del juicio”. Por lo que podemos advertir que no se trata de una obligación cualquiera, sino de una obligación “netamente dineraria”. Atendiendo a todo esto, si en el acto constitutivo de hipoteca se omite indicar cuál es la obligación que se garantiza, este acto carecería de objeto, debido a su carácter accesorio y sería inválido. Se requiere la información necesaria para los terceros a efectos de que sea debidamente publicitada por los Registros Públicos.

c) La especialidad del monto del gravamen: Teniendo en cuenta a otro de los requisitos de validez de la hipoteca, mencionaremos al regulado en el inciso 3 del artículo 1099° del Código Civil, el cual establece que el gravamen sea de cantidad determinado o determinable.

La hipoteca está constituida por el gravamen, es decir, por el monto que se ha establecido, siendo este el límite que como responsabilidad asumirá la hipoteca y si la necesidad del acreedor fuera mayor, este tendría que accionar directamente en contra del deudor, siendo esta la única alternativa, pues en cuanto a la hipoteca su derecho no le permite más. El gravamen, al igual que la obligación será determinada, cuando se ha establecido expresamente en el contrato, y será determinable cuando no está determinado en el contrato, pero puede llegarse a establecer directa o indirectamente, sin necesidad de nuevo acuerdo de voluntades. (Concepto tomado de Pedro Álvarez Dueñas)

Considerando el artículo 1107° del Código Civil, donde se especifica que la cobertura total de la hipoteca incluye el capital, los intereses, las primas de seguro pagadas por el acreedor y las costas del juicio; por consiguiente, el monto del gravamen debe comprenderlos, claramente esta cuantía será muy superior al propio crédito otorgado.

8.14. Remate judicial y adjudicación del bien hipotecado.

Dentro del proceso de ejecución se realiza el mandato ejecutivo³³ con el propósito de obtener el cumplimiento voluntario de la prestación debida, bajo la amenaza o apercibimiento de iniciar la ejecución forzosa, sin la intervención del obligado. Si frente a este llamado el deudor no cumple con su obligación, se procederá con la ejecución forzada, que constituye la última etapa del proceso de ejecución de garantías y requiere de la intervención del órgano jurisdiccional para lograr que el ejecutante vea satisfecho su derecho de cobrar el total de la deuda más las costas y costos del proceso correspondiente.

Las ejecuciones forzosas, conforme al artículo 725° del Código Civil, se realizan en dos formas, estas son: 1. Remate; y, 2. Adjudicación; estas son las opciones con las que cuenta el ejecutante, con el objetivo de que vea satisfecho su derecho de cobrar por el crédito que otorgó.

En palabras de Eugenia Ariano Deho, el remate judicial es aquel acto procesal de ejecución por el cual el órgano jurisdiccional, en uso de sus facultades de imperio, transfiere al mejor postor el bien objeto de la ejecución, previo pago del precio ofrecido, ello con la finalidad de satisfacer al acreedor ejecutante y si fuere el caso a los acreedores concurrentes sus derechos al crédito dinerario.

Para nosotros, el remate en términos simples y generales, es aquella venta forzada efectuada por el Juez, mediante el martillero público, a efectos de que el ejecutante haga el cobro de su dinero con dicho remate.

El remate comprende un conjunto de actos sucesivos y ordenados, siendo los siguientes:

1.- Tasación del bien inmueble hipotecado³⁴. - Este es el primer paso para el remate, pues, una vez firme la resolución judicial que ordena llevar adelante la ejecución, el Juez dispondrá que se realice la tasación del inmueble. Este es un acto pericial a cargo de dos especialistas en la materia, que emitirán un dictamen pericial dentro del plazo establecido por el Juez de la causa. Una vez obtenida la tasación del inmueble, el Juez la pondrá a conocimiento de las partes, quienes podrán realizar la

³³ Regulado en el artículo 721° del Código Procesal Civil, de la siguiente manera: “Admitida la demanda, se notificará el mandato de ejecución al ejecutado ordenando que pague la deuda dentro de tres días, bajo apercibimiento de procederse al remate del bien dado en garantía.” De esta manera, el juez cumple con emitir el mandato de pago, especificando la suma peticionada en la demanda del ejecutante, al deudor se le dará el plazo máximo de tres días, en el que podrá cancelar la deuda o contradecir la demanda, conforme al artículo 722° del mismo cuerpo legal.

³⁴ La tasación se encuentra regulada en el artículo 728° del Código Procesal Civil, pues resulta ser un requisito indispensable para la realización del remate, porque señala de modo técnico el precio a partir del que se procederá a realizar las posturas, además que protege los intereses tanto del deudor como del acreedor (EXP. 1411-2002, Cuarta Sala Civil de Lima, 27/08/2002). La tasación está contenida en un informe técnico elaborado por expertos en la materia, es por ello que, así en el documento de constitución se haya establecido un precio referencial de mercado del inmueble, este no se debe considerar como tasación, ya que no ha sido elaborado por un especialista ni conforme al valor del mercado inmobiliario actualizado a la fecha de la ejecución de la garantía hipotecaria. Pero, existe una excepción, conforme al artículo 729°, que regula la tasación convencional, siempre que este haya sido debidamente pactado en el contrato, “especifico de la ejecución forzosa”; no obstante, si este precio al Juez le resulta desactualizado o no acorde con la realidad del inmueble, el Juez ordenará de oficio que este inmueble sea objeto de tasación.

observación o aprobación de la tasación, finalmente será el Juez quién decida si esta se aprueba o no, en el último caso, ordenará que se realiza una nueva.

Es fundamental este primer paso, porque mediante la tasación tal como menciona Moura Rocha, “se precisa el valor de la cosa anteriormente a su enajenación, y, por ello, la fijación del valor de los bienes embargados mediante la estimación de su precio corriente”.

El remate, requiere de una preparación a efectos de que el Juez pueda establecer el valor de los bienes, con ello proceder con la convocatoria a remate.

Otra función importante que cumple la tasación, es que con el resultado de la tasación el Juez podrá determinar si con la venta del bien se cubre o no el monto adeudado, si no resultase suficiente el Juez podrá ampliar el embargo o si el monto resultase excesivo, el Juez tendría que reducir el embargo o levantarlo respecto de algunos bienes (si es que se trata de una hipoteca plural, conforme al artículo 1109° del Código Civil) o que se realice la venta del bien con menor valor.

No obstante, en algunos procesos de ejecución de garantía, la tasación no siempre comprende el primer paso para el remate, pues tal como establece el inciso 3 del artículo 720° del Código Procesal Civil: “Si el bien fuera inmueble, debe presentarse documento que contenga tasación comercial actualizada realizada por dos ingenieros y/o arquitectos colegiados, según corresponda con sus firmas legalizadas”.

Este artículo tiene concordancia con el 729°, que señala: “No es necesaria la tasación si las partes han convenido el valor del bien o su valor especial para el caso de ejecución forzada; sin embargo, el Juez puede de oficio o a petición de parte, ordenar la tasación si considera que el valor convenido está desactualizado”.

De los dos artículos antes transcritos podríamos decir que en el proceso de ejecución de garantías no es necesario la tasación, pues el ejecutante cuando interpone su demanda deberá presentar la tasación correspondiente o este no será necesario si las partes ya acordaron el valor del bien en caso de ejecución; sin embargo, en ambos casos si el valor del bien resulta desactualizado el Juez podrá ordenar la realización de pericia.

2.- Convocatoria a remate judicial. – Si la tasación resulta aprobada, el remate del inmueble se hará a través del Remate Judicial Electrónico (REM), este sistema forma parte del Programa del Poder Judicial y se encarga de administrar virtualmente a los postores de los procesos judiciales; se realizará en este sistema si es que no existe oposición por las partes o terceros, de lo contrario, la venta judicial se realizará por martillero público; y, si en caso no exista martillero en la localidad, el Juez fijará el lugar de subasta.

3.- Publicidad. – La publicidad será efectuada cuando el Juez lo ordene, el encargado será un diario de la localidad. En caso no exista diario en la localidad, se efectuará a través de edictos.

La publicidad se hará por el plazo de seis días y debe contener la descripción total del inmueble con su respectivo precio y otros elementos, estos se encuentran regulados en el artículo 734° del Código Procesal Civil.

4.- Acto de remate (subasta). – Se inicia en la hora señalada en el aviso, con la lectura del bien o bienes objeto del remate y las condiciones a respetarse para la realización del remate.

Debemos entender que en el remate no se busca únicamente satisfacer el interés del acreedor, sino obtener el mejor precio a efectos de no desvalorizar el bien del ejecutado, puesto que se está cometiendo un sacrificio contra él a manera de sanción por su no cumplimiento y por ello debe procurarse el menor perjuicio posible, como habíamos mencionado, en ello radica la importancia del rol del Juez en el remate.

Reforzando esta idea haremos mención los incisos 2 y 3 del artículo 736° del Código Procesal Civil que mencionan: “2. Cuando el remate comprenda más de un bien, se debe preferir a quien ofrezca adquirirlos conjuntamente, siempre que el precio no sea inferior a la suma de las ofertas individuales; 3. Cuando se remate más de un bien, el acto se dará por concluido, bajo responsabilidad, cuando el producto de lo ya rematado es suficiente para pagar todas las obligaciones exigibles en la ejecución y las costas y costos del proceso.” (lo resaltado es nuestro)

Podemos observar que el legislador ha creado esta norma de justicia a favor del ejecutado, pues tampoco debemos descuidar sus intereses y abaratar sus bienes. Al respecto Moura Rocha, señala lo siguiente: “Atendiendo al propósito del proceso de ejecución, no se puede permitir la continuación del remate si el producto de la enajenación de los bienes ya basta para el pago del acreedor. Podemos decir que en el caso fue alcanzado el principio procesal de reintegrar el derecho del acreedor con el mínimo de incomodo y de sacrificio del deudor, entendiéndose por pago la satisfacción de las costas y honorarios y todo lo demás que es debido de conformidad con las normas de responsabilidad procesal.”

Debido a estos fundamentos, la adjudicación del bien se hará al postor que haya ofrecido el más alto precio y con ello el remate del bien quedará concluido. Al respecto, la magistrada Marianella Ledesma Narváez, menciona que: “El remate es un acto formal por lo que el objeto del mismo debe ser expresamente indicado, caso contrario, deviene en nulo e insubsistente el acto de remate”. Así pues, para mayor seguridad y transparencia, en el artículo 738° del Código Procesal Civil, se ha regulado los requisitos que debe contener el acto de remate siendo uno de ellos la firma del Juez o del secretario judicial o el martillero, el adjudicatario y por las partes, esta acta será agregada al expediente judicial. Sus efectos del remate:

En virtud del remate, el primer efecto del remate es que el adjudicatario adquiere todos los derechos que tenía el ejecutado sobre los bienes objeto de la ejecución, lo que no se diferencia a la compra-venta. La diferencia radica en que al adjudicatario no le serán oponibles los actos de disposición que sean ineficaces en relación al acreedor ejecutante y a los acreedores intervinientes, vale decir, serán para él ineficaces los actos de disposición celebrados por el ejecutado, con fecha posterior al embargo o si el acto con fecha anterior al embargo ha sido con posterioridad a la inscripción del embargo.

Entonces, podemos decir que en el caso de la compra-venta, el comprador adquiere los derechos que el vendedor tenía sobre el bien y le serían oponibles dentro de los límites de la ley sustancial, las adquisiciones de terceros efectuadas con anterioridad al contrato; y, en el caso de adjudicación, el adjudicatario adquiere los derechos que tenía el ejecutado en el momento anterior al embargo y le son ineficaces los actos de disposición efectuados con posterioridad.

5.- Pago del producto, transferencia del inmueble y el destino del dinero obtenido. - En el acta de remate, debe constar el monto dinerario que el adjudicatario deberá depositar en un plazo no mayor de tres días, una vez ya realizado el depósito (en el Banco de la Nación), el Juez transferirá la propiedad a favor del adjudicatario, mediante auto judicial, que contendrá los requisitos establecidos en el artículo 739° del Código Procesal Civil. Asimismo, expedirá los partes judiciales, que serán cursados a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), a efectos de que la transferencia de propiedad sea inscrita en la Partida Registral correspondiente. El parte judicial deberá contener: a) La transcripción del acta del remate; y, b) El auto de adjudicación.

Ahora bien, el auto de adjudicación es muy distinto al contrato de compraventa, ya que si nos remitimos al artículo 1529°, sobre la compraventa señala: “Por la compraventa el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y éste a pagar su precio en dinero”, es decir, esta transferencia se hace por acuerdo de voluntades. Por el contrario, en el remate, para que la propiedad sea transferida al adjudicatario se requiere que el Juez dicte resolución judicial en el que transfiere dicha propiedad, pero antes de ello como ya habíamos mencionado, el beneficiado debe realizar el depósito respectivo, caso contrario el remate se declarará nulo y se convocará a uno nuevo (artículo 741° del CPC). Pero, el Juez no se limita a transferir la propiedad de los bienes al adjudicatario, sino que emite una intimidación para que el ejecutado – expropietario, o el administrador judicial del bien entregue al adjudicatario los bienes rematados. He ahí la diferencia de la adjudicación y la compraventa, pues entre el ejecutado y el adjudicatario no existe relación jurídica alguna.

En palabras de Ariano Deho, el ejecutado sufre la ejecución, como consecuencia del ejercicio de la pretensión ejecutiva de su acreedor. El adjudicatario adquiere el bien como consecuencia del poder del imperio del órgano jurisdiccional en sede ejecutiva. Una vez transferido el bien por el órgano jurisdiccional, el ejecutado no tendría obligación alguna de entregar el bien transferido, a diferencia de lo que ocurre en la compra-venta. Si el intimado no entrega el bien, el auto de adjudicación, que

contiene la intimación, será en nuestro concepto título ejecutivo para la entrega, vale decir que debería ser necesario el ejercicio de una pretensión ejecutiva, cuyo objeto será dar un bien determinado.

En efecto, el problema surge cuando existe un ejecutado-expropietario o tercero que se rehúsa a entregar el inmueble, en ese caso, se deberá resolver mediante convenio privado entre las partes o un convenio jurisdiccional; o, en el peor de los casos, el adjudicatario deberá accionar judicialmente, en un proceso distinto al proceso de ejecución de garantías³⁵, lo que implica un retraso para la obtención física del bien inmueble. Por ello, compartimos la recomendación del Banco Central de Reserva del Perú, para agilizar el Proceso de Ejecución de Garantías Hipotecarias, en su informe titulado “Proceso de Ejecución de Garantías Hipotecarias en el Perú”, que a continuación procedemos a compartir:

I) Promover una mayor difusión del remate electrónico.

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

III) Evaluar la posibilidad que el Juez dé conformidad al remate (una vez producido el pago y absuelta cualquier observación), adjudique el bien e inicie el trámite de desalojo en un solo acto. Con ello, se eliminaría el tiempo que actualmente toma la adjudicación del bien luego del remate y se permitiría que el proceso de desalojo se inicie más tempranamente.

En otras palabras, el BCR considera que debe existir la posibilidad que el Juez al momento de expedir el auto en el que transfiere la propiedad del inmueble, inicie el trámite de desalojo del tercero, que en la mayoría de casos resulta ser un arrendatario. Sin embargo, esta idea no es compartida por la autora Ariano Deho, pues refiere que es una solución antitécnica, porque el adjudicatario no es parte del proceso de ejecución y el procedimiento de remate ya ha concluido, y por ende el poseedor o tenedor del bien debería hacerlas valer en un proceso autónomo.

6.- La adjudicación.

La adjudicación ha sido regulada como una de las formas de ejecución forzada de garantías (inciso 2 del artículo 725° del Código Procesal Civil) que ayudan a satisfacer los intereses del acreedor, cuando acude ante el Juez competente. Sin embargo, de la misma normativa se determina que ésta no es una forma autónoma de ejecución, es decir, no exige un procedimiento distinto al remate, sino

³⁵ Al respecto, Marianella Ledesma Narváez, menciona que “para exigir al tercero la entrega del inmueble al adjudicatario, ello debe producirse en vía de acción y no dentro del proceso de ejecución de garantías, por ser un principio constitucional el no ser penado sin proceso judicial” (EXP. 551-01-TERCERA SALA CIVIL DE LIMA, 05/03/2002).

que es subsidiaria a este, siempre que no se haya podido efectuar el remate por falta de postores u otras circunstancias.

Una definición muy sencilla nos da Ariano Deho Eugenia es: “la adjudicación participa de la misma naturaleza publicística del remate judicial, y no es sino un subrogado de él, en virtud de la cual el órgano jurisdiccional atribuye la propiedad de los bienes de la ejecución, a fin de satisfacer el derecho de crédito del acreedor.” Pues bien, frente a la no realización del remate por diversos motivos, cabe la adjudicación a favor del ejecutante; no obstante, en la adjudicación podemos encontrar errores en su legislación, puesto que no da mayores detalles de cuando se frustra el remate (no señala el número máximo de convocatoria a remate, dejando abierta la posibilidad de realizarse muchas, que afectan el valor del inmueble, conforme se puede apreciar en el artículo 742° del CPC), ni establece cuando sería el momento exacto de inicio a la adjudicación.

Esta situación, muestra claramente una falta de sentido de justicia, pues el perjudicado es el ejecutado, que perderá su bien que se le será adjudicado a su acreedor, pero valorizado en un monto muy disminuido dependiente de la cantidad de reducciones que se le haya hecho con cada convocatoria hecha por el Juez. Entonces, se produciría un enriquecimiento indebido del acreedor, mientras que el deudor seguirá siendo deudor, pues con la adjudicación de su bien de bajo costo puede que no haya cumplido con el pago de la totalidad de su deuda. En tal sentido, ya no se estaría siguiendo con el objetivo de satisfacer con la adjudicación, sino que se estaría cometiendo una injusticia por falta de una correcta regulación.

Cuando se efectúa el depósito se debe expedir el auto de adjudicación correspondiente por tratarse de un inmueble; y, si hay solo un solo acreedor ejecutante el exceso será devuelto al ejecutado por ser el propietario, pero si existen otros acreedores deberá hacerse la correspondiente liquidación de la masa pasiva y la suma que deposite el acreedor- adjudicatario servirá para satisfacer en líquido a los otros acreedores.

Pero, según el citado artículo 745°, cuando concurren varios acreedores ejecutantes interesados en la adjudicación, solo procederá la adjudicación si existe acuerdo entre ellos.

En relación a la ejecución de hipoteca, estamos de acuerdo que debe ser realizada con la intervención del Juez (y no con la venta extrajudicial), pues si existe el apercibiendo decretado en el mandato de ejecución, como última oportunidad para el deudor a pagar una cantidad de dinero a favor de su acreedor y esta no es aprovechada, será el Juez quién actúe como sustituto en el uso de sus potestades que le han sido brindadas; claro está que estas potestades deben ser ejercidas de manera diligente, sin extenderse más allá de lo que le está permitido al ejecutado, esto es, accionar frente a los bienes que conforman su patrimonio, de lo contrario, estos actos serán nulos o anulables. En efecto, la participación del Juez además asegura que los derechos del ejecutado sean respetados, dentro de todo

el Proceso de Ejecución de Garantías, ya que todos los actos les serán notificados a efectos de que tome conocimiento y ejerza su derecho a la defensa.

Finalmente, cabe subrayar que, existe un medio igualmente satisfactorio no contemplado en nuestra legislación, el usufructo judicial, que en muchas legislaciones este instituto sí ha sido reconocido, como en el derecho Alemán, Chileno, Español y entre otros; aunque con distinta denominación, la institución jurídica en palabras de Caravantes, consiste en “adjudicar los bienes en pretoria cuando se entrega su posesión al acreedor para que vaya cobrándose su crédito con sus productos o rentas: verificase esta adjudicación cuando el crédito o deuda es de poca monta, y los bienes trabados exceden en mucho al importe de este, y que tiene por objeto no privar al deudor innecesariamente del dominio de dichos bienes.”³⁶

9. LOS COSTOS DE TRANSACCIÓN.

i) El costo: la actividad económica está caracterizada por la negociación entre las necesidades de los seres humanos y la entrega del producto que satisface esa necesidad, pero, el agente económico deberá pagar por esa cosa y desprenderse de otra, entonces, el costo económico es el sacrificio que impone determinado producto que se encuentra escaso o limitado y le es necesario.

ii) El coste de oportunidad: es el coste que sufrimos al tomar una decisión, este coste incluye los beneficios y recursos que dejamos de percibir al haber renunciado a la otra alternativa que se tenía. El coste de oportunidad lo sufrimos en nuestra vida diaria, ya que estamos en constantes tomas de decisiones, pues diariamente realizamos gastos dinerarios para obtener una “cosa” y renunciamos a obtener otra. El caso de la adquisición de una vivienda mediante un crédito hipotecario, acarrea un gran sacrificio, un gran coste, porque durante años tendrá que pagarse y cumplir con dicha obligación, y durante ese período la familia tendrá que privarse de otras necesidades, que en ocasiones podrían ser básicas, podemos decir entonces, que el coste de oportunidad de una vivienda, en el Perú es muy elevado.

Los costos financieros.

Son costos de financiamiento, los intereses y otros costos con los que la entidad incurre, dentro de los costos por intereses están:

³⁶ Esta forma de satisfacer el interés del acreedor resulta más justo en el caso que el bien hipotecado lo haya sido para garantizar el cumplimiento de una obligación de bajo monto. Si bien, será el deudor privado de gozar su inmueble hasta que con los productos de éstos sea pagado aquello que es debido al acreedor por el capital, intereses y gastos, mas no perderá la propiedad sobre éste.

Al igual que la adjudicación, esta no sería una medida autónoma sino una medida eventual, subsidiaria y temporal cuando se frustrara las subastas.

- a) los intereses de los préstamos a corto y largo plazo, así como los que proceden de sobregiros en cuentas corrientes.
- b) la amortización de primas de emisión o descuento correspondientes a los fondos que se han tomado a préstamo.
- c) la amortización de los gastos de formalización de contratos de préstamo.
- d) las cargas por intereses relativas a los arrendamientos financieros.
- e) las diferencias de cambio procedentes de préstamos en moneda extranjera (en nuestro país, por lo general usan los dólares), en la medida en que sean consideradas como ajustes a costos por intereses de la operación.

Para nuestra investigación es necesario especificar que los costos por intereses son los gastos que dentro del periodo establecido se incurren en ellos, con independencia de los activos que le fuesen aplicables. Es de mencionar, que estos intereses son susceptibles de capitalización.

La tasa de interés activa, difiere por segmento y por el tipo de moneda con la que se entregó el crédito hipotecario. Según el informe de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS)³⁷, son las grandes empresas del sistema financiero quienes gozan de una mejor tasa de interés.

Los costos adicionales:

El adquirir un inmueble mediante un crédito hipotecario implica una serie de gastos adicionales que el consumidor de este servicio asumirá. Estas obligaciones de dinero, derivan del mismo contrato donde consta el crédito hipotecario, pero no corresponden a la tasa de interés ni al capital. En otros términos, estos gastos son señalados como “gastos operacionales para el otorgamiento del dinero”, en este caso los gastos incluyen la escritura pública y la inscripción registral.

Los costos notariales.

La formalización de la hipoteca³⁸, implica realizar los pagos de derechos y honorarios al notario, por la elaboración de la escritura pública; sin embargo, estos cobros varían en su forma de cancelación, pues depende de la empresa financiera establecer si los cobros se realizarán en cobro a cuenta corriente del cliente o directamente será el cliente quien deberá pagar por los servicios prestados a la notaría.

³⁷ Diario Gestión (2021). Las entidades financieras con los créditos hipotecarios más baratos. Siendo, el orden de las mejores tasas de interés en soles de créditos hipotecarios el siguiente: 1. Banco de Crédito con 5.48%, Interbank con 5.57%, BBVA con 5.99%, Scotiabank con 6.04%, Banbif con 6.94% y otros.

³⁸ La formalidad está regulada en el artículo 1098° del Código Civil, en el que de manera expresa se señala que la hipoteca se constituye por escritura pública.

Al respecto, en nuestra ciudad de Ica, se indagó cuál es la tarifa que vienen cobrando las notarías por la escritura pública de constitución de hipoteca, siendo los costos tal como se detalla en el siguiente cuadro:

SERVICIO	COSTO NOTARIAL
ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN HIPOTECA (CUANDO EL GRAVAMEN ES MENOR DE S/100,000.00)	S/250.00
ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN HIPOTECA (CUANDO EL GRAVAMEN ES MAYOR DE S/100,000.00)	S/300.00

- **Los costos administrativos.**

Una vez elaborada la escritura pública de constitución de hipoteca, esta debe ser inscrita en los Registros Públicos, conforme lo establece el numeral 3) del artículo 1099° del Código Civil.³⁹ Pero, la inscripción en los registros públicos, tiene entre ellos el requisito del **pago de los derechos registrales**, este pago contiene dos costos: **la calificación y la inscripción**. La calificación⁴⁰, actualmente al año 2022, tiene un costo de S/37.00 y la inscripción fluctúa dependiendo del monto del gravamen al inmueble, cabe precisar que esta tasa registral es de aplicación en todo el Perú; y, así se encuentra regulado en el TUPA⁴¹ de los Registros Públicos:

SERVICIO	CALIFICACIÓN	INSCRIPCIÓN
HIPOTECA (CUANDO EL GRAVAMEN ES MENOR DE S/35,000)	S/37.00	valor del gravamen x 0.75/1000
HIPOTECA (CUANDO EL GRAVAMEN ES MAYOR DE S/35,000)	S/37.00	valor del gravamen x 1.5/1000

Ejemplo a la tabla de cálculo:

1) Se constituye una hipoteca sobre un inmueble, por el gravamen ascendente a S/160,000.00:

Cálculo al monto de inscripción: $160\ 000 \times 0.75/1000 = S/240.00$.

Por consiguiente, la sumatoria y monto total a pagar sería: $37+240 = S/277.00$

³⁹ La inscripción ante los Registros Públicos, como ya se explicó en su capítulo pertinente, es un requisito de validez de la hipoteca, sin ella, la hipoteca no tendría validez y no surtiría los efectos, de los que resultan beneficiados las partes contratantes.

⁴⁰ Según el artículo 2011°, los registradores califican la legalidad de los documentos, en el caso de las hipotecas, verificarán que ella cumpla con los demás requisitos de validez establecidos en el citado artículo 1099°, la capacidad de los otorgantes, que el acto este conforme a los antecedentes registrales y entre otros aspectos.

⁴¹ Es en el Texto Único de Procedimientos Registrales, donde se encuentran especificados los requisitos y costos para cada acto que tenga mérito inscriptorio.

Se debe tener en cuenta que el monto de calificación por lo general, varía de año a año.

- **Los costos de gestoría.**

Estos gastos son necesarios para el trámite total de la constitución de hipoteca, desde la elaboración de la documentación hasta lograr la inscripción en los Registros Públicos, pues, como hemos dicho, la escritura pública y demás documentos serán materia de calificación, los que en ocasiones podrían tener errores que serán materia de observación por parte de los Registradores Públicos y el subsanar las observaciones amerita gastos; a ellos se les denominan **gastos de gestión**, que no se encuentran regulados.

10. EL COSTO DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL PERÚ.

Cuando se cumple con los requisitos exigidos para el otorgamiento de un crédito hipotecario, se debe realizar la elección de la empresa financiera que ofrezca una mejor tasa de interés y los demás costos, ya que a la familia le resulta imposible sacrificar sus otras necesidades básicas para pagar la deuda de la vivienda.

En este sentido, la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), cuenta con herramientas que nos ayudan a elegir el servicio financiero que sea conveniente y más adecuada a nuestra situación económica, entre ellas está el simulador de créditos hipotecarios, que nos permite comparar la TCEA⁴² que pagaríamos al adquirir un crédito hipotecario en determinada empresa financiera. A continuación, mostraremos dos tablas de cálculo que nos muestra la SBS a la fecha de 27/03/2022⁴³:

⁴² Tasa de Costo Efectivo Anual, es aquella que incluye todos los costos y gastos que la operación genera.

⁴³ La información es referencial y varía diariamente, el costo exacto de un crédito hipotecario se obtendrá en la entidad de nuestra elección.

i) Para el crédito hipotecario por la suma de S/120,000.00, al plazo de 15 años, en la ciudad de Ica:

Entidad	TCEA(*)	Cuota
BBVA	13.29 %	1512.16
BANCO DE CREDITO	13.46 %	1508.29
BANBIF	15.14 %	1629.89
CMAC AREQUIPA	15.15 %	1629.03
BANCO PICHINCHA	15.38 %	1636.04
CMCP LIMA	15.49 %	1655.30
INTERBANK	15.88 %	1665.75
SCOTIABANK PERU	16.32 %	1716.31
CREDISCOTIA	18.33 %	1916.67
CMAC HUANCAYO	18.39 %	1855.49
CMAC TACNA	18.45 %	1871.90
CMAC TRUJILLO	18.93 %	1886.85
CMAC ICA	20 %	600.00
FINANCIERA CONFIANZA	22.17 %	2142.01
EDPYME MICASITA	26.01 %	2442.15
CMAC PIURA	28.63 %	2604.40
MIBANCO	94.81 %	6989.86

Figura 2: Silumador de Crédito Hipotecario 1, en el Perú.

*Podemos observar que para este crédito hipotecario la tasa más baja es de 13.29%.

ii) Para el crédito hipotecario MiVivienda⁴⁴ por la suma de S/90,000.00, al plazo de 15 años, en la ciudad de Ica:

Entidad	TCEA(*)	Cuota
INTERBANK	9.59 %	922.94
BANCO DE CREDITO	10.77 %	990.31
CMAC ICA	10.84 %	989.82
CMAC HUANCAYO	11.19 %	1007.03
FINANCIERA CONFIANZA	11.25 %	1006.28
EDPYME MICASITA	11.31 %	1017.97
CMCP LIMA	11.38 %	1002.25
SCOTIABANK PERU	12.42 %	1076.66
BBVA	13.67 %	1143.53
BANCO DE COMERCIO	13.68 %	1144.18
CMAC CUSCO	13.73 %	960.77
FINANCIERA EFECTIVA	14.29 %	1164.48
BANBIF	15.24 %	948.05
CMAC AREQUIPA	15.63 %	1248.03
CMAC TACNA	15.7 %	967.74
CRAC RAIZ	16.17 %	1277.87
BANCO PICHINCHA	16.74 %	1096.91
CMAC TRUJILLO	16.82 %	1299.85

Figura 3: Simulador de Crédito Hipotecario 2, en el Perú.

*Podemos observar que para este crédito hipotecario la tasa más baja es de 9.59%.

10.1. Comparación del costo de un Crédito Hipotecario: ejemplo Bolivia.

A efectos de comparar el costo de un crédito hipotecario en el Perú con el costo de un crédito hipotecario en otro país de la región, hemos escogido un país que viene siendo últimamente mencionado como ejemplo de superación económica y a su vez criticado, es el caso Bolivia; y, desarrollaremos un ejemplo de crédito hipotecario por un costo similar a los tomados en los anteriores ejemplos peruanos, este ejemplo de crédito hipotecario será otorgado a través del Banco Nacional de Bolivia⁴⁵.

⁴⁴ Véase el Título “El derecho a la vivienda en el Perú y los Créditos Hipotecarios”, en su subtítulo “Los programas estatales de apoyo para el acceso a la vivienda”.

⁴⁵ Es un banco boliviano, el segundo banco más grande del país y fue construido con capital nacional, otorga una alta gama de servicios a favor de sus ciudadanos.

i) Costo para el crédito de vivienda para compra, por la suma de \$/40,000 (equivalente a S/148,400), al plazo de 240 meses (equivalente a 20 años)⁴⁶:

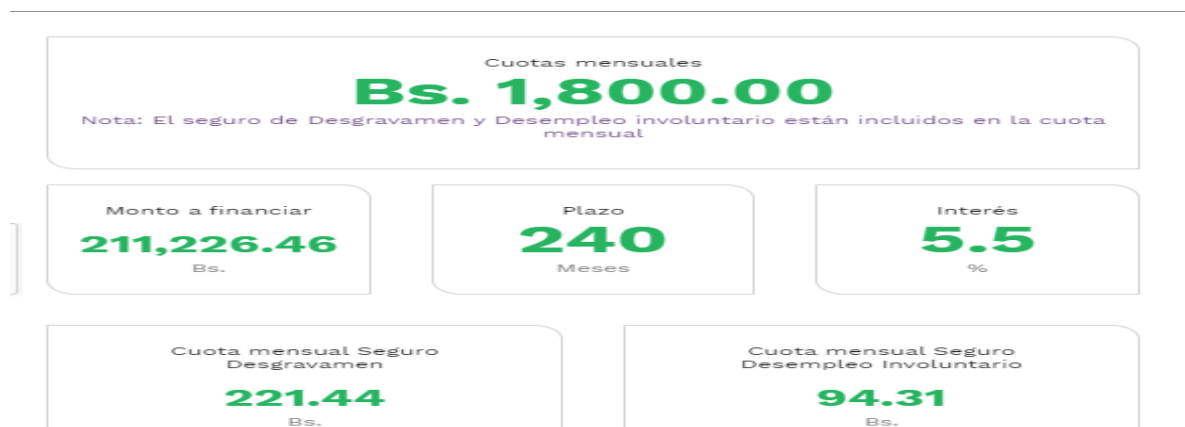


Figura 4: Simulador de Crédito Hipotecario en Bolivia.

*Podemos observar que para este crédito hipotecario la tasa más baja es de 5.5%.

ii) Análisis comparativo:

Entonces, visto los ejemplos de crédito hipotecarios otorgados en el Perú y en Bolivia, es de advertirse que Bolivia presenta una tasa de interés mucho más baja, con un total de 5.5% a través del Banco Nacional de Bolivia, mientras que, en el Perú el crédito hipotecario otorgado a través del programa estatal Mivivienda, la tasa más baja es de un total de 9.59% a través de Interbank.

Ahora bien, haciendo una crítica a nuestro sistema financiero por su alta tasa de interés en comparación con el de Bolivia, es necesario mencionar que el Perú también cuenta con un banco creado con presupuesto estatal, este es el Banco de la Nación el cual no forma parte del sistema financiero, que, si bien también otorga créditos hipotecarios, este regula una serie de requisitos a los que no todos los ciudadanos peruanos pueden acceder, por ello, no se ha tomado como ejemplo, pues entre los requisitos están el de trabajar para el sector público⁴⁷, mientras que, en el Banco Nacional de Bolivia, no se hacen estas distinciones, ya que sus únicos requisitos son:

- a) Fuente de pago: Ingresos familiares (sueldos y salarios, utilidades y/o otros ingresos respaldados).
- b) Estabilidad laboral: 1 año.

⁴⁶ El cálculo es la fecha de 09/04/2022, realizado a través de una herramienta del BNB: <https://www.bnb.com.bo/PortalBNB/ViviendaSocial/Formulario/840>, que se utiliza para el cálculo del pre - crédito y la tasa de interés a pagar, monto que podría variar dentro de sus aproximaciones.

⁴⁷ Ser trabajador público nombrado, con contrato a plazo indeterminado o pensionistas con una cuenta de ahorros en el Banco de la Nación, además de tener un año antigüedad laboral, entre otros requisitos. Es así que cumpliendo estos requisitos recién se podrá obtener una tasa de interés de 5.5% por el plazo de 25 años; sin embargo, ello puede variar.

- c) Carga Financiera Total / Renta Total: Según Manual de Políticas de Crédito.
- d) Llenado de Formulario de Solicitud de Crédito.
- e) Llenado de Formulario de Declaración Patrimonial (adjuntar respaldo de activos declarados).

11. LOS PROBLEMAS DEL MERCADO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDAS.

El mercado de vivienda tiene un conjunto de factores involucrados para su funcionamiento, como el desarrollo inmobiliario y el mercado de capitales; en el Perú y en el resto de la región de América Latina, el problema al que realmente se enfrenta es el financiamiento, el cual es deber de las políticas del Estado darle solución, por ello es que el Estado implementó algunos programas que claramente vienen fracasando, estos serán desarrollados en el siguiente título de la presente investigación.

Habíamos dicho, que el crédito hipotecario es una herramienta que permite el financiamiento para la obtención de una vivienda, pero específicamente, cuáles son los problemas que enfrenta hoy el mercado de créditos hipotecarios para vivienda (Domínguez, J. et al s.f.):

- Los bajos ingresos de la población, pues la valorización de la vivienda está por encima de la capacidad de pago de un gran sector, sumado a que en la actualidad el mundo entero y sobre todo América Latina está viviendo una gran inflación a raíz del COVID-19.
- La incapacidad de documentos, que va de la mano con el problema anterior. Ya que las financieras para otorgar créditos hipotecarios, realizan una evaluación de la situación económica que se acredita mediante documentos, ella se rige en los fondos de libre disponibilidad. Al respecto, cabe incorporar herramientas necesarias que permitan formalizar los trabajos y comprobar los ingresos de grupos de personas, que en la actualidad no serían sujetos de créditos hipotecarios.
- El escaso rol del Estado en la participación en la hora de asegurar el desarrollo de las políticas públicas destinadas a la reducción de déficit de vivienda.⁴⁸
- La escasa atención del sistema financiero a la demanda de la vivienda, la cual tiene que ver con la pobreza en el Perú y el resto de países en la región; una familia no debería gastar más del 30% del total de sus ingresos, ya que lo restante debería estar destinado a cubrir las demás necesidades básicas.

CAPÍTULO II: EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL PERÚ Y LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

1. EL DERECHO FUNDAMENTAL DE LA VIVIENDA ADECUADA.

⁴⁸ En los últimos gobiernos, se ha visto la ausencia de interés por desarrollar planificaciones urbanas en todo el territorio peruano de manera sostenible, es por ello que, cada vez las ciudades crecen más sin orden alguno, ocasionando un caos en el tráfico y acceso a servicios básicos, entre otros problemas.

El Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ha subrayado que el derecho a una vivienda adecuada no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte.

Las observaciones generales N° 4 y N°7, profundiza de manera detallada cuáles son las características del derecho a una vivienda adecuada, ya que el derecho a la vivienda no solo trata de un simple lugar en la tierra donde el ser humano pueda descansar y comer, sino que la vivienda implica muchos otros derechos más, por ello es que algunas de las características mencionadas en dichas observaciones son las siguientes⁴⁹:

a) El derecho a una vivienda adecuada abarca libertades y estas son:

- 1.- La protección contra el desalojo forzoso, la destrucción y demolición arbitrarias del hogar.
- 2.- El derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia.
- 3.- El derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación.

b) El derecho a una vivienda adecuada contiene otros derechos:

- 1.- La seguridad de la tenencia.
- 2.- La restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio.

El derecho de restitución de vivienda se encuentra protegido en nuestro sistema jurídico, pues existen mecanismos de defensa de la vivienda, ya sea en calidad de propietario o posesionario. Así pues, en el caso de propiedad que es el derecho real por excelencia, consagrado en el Art. 70° de la Constitución Política del Perú, procede la acción reivindicatoria; y, para el ejercicio de ésta deben concurrir los siguientes elementos: a) que se acredite la propiedad del inmueble que se reclama, b) que el demandado posea la cosa de manera ilegítima o sin derecho a poseer, y, c) que se identifique el bien. (CAS N° 10-2014-La Libertad, El Peruano, 30-06-2016, C. 6to, p. 78641).

Mientras que, en el caso de la posesión, se puede proteger mediante la defensa posesoria extrajudicial y la defensa posesoria judicial, ambas están reguladas en los Art. 920° y 921° del Código Civil, respectivamente. En la primera, el poseedor puede repeler la fuerza que se está empleando contra el bien; y, en caso de que se fuere desposeído, la ley ha establecido que el poseedor cuenta con el apoyo de la Policía Nacional del Perú, bajo responsabilidad. Es importante mencionar, que el poseedor no puede proceder con la defensa posesoria contra el propietario del inmueble a menos que se haya operado la prescripción adquisitiva de dominio a favor del poseedor. En la segunda, el poseedor puede utilizar las acciones posesorias y los interdictos; al respecto, la jurisprudencia ha establecido

⁴⁹ Información extraída del Folleto Informativo N° 21, Revista 1, Derecho a una vivienda adecuada, por la oficina del alto comisionado para los Derechos Humanos de la ONU.

los requisitos indispensables para la interposición de los interdictos, siendo estos los siguientes: a) proceden respecto de inmuebles sean inscritos o no, b) el demandante debe acreditar la posesión fáctica sobre el bien, c) se debe probar los actos de despojo o perturbación, y, d) se debe precisar la época en que se realizaron dichos actos. Si se tratara de “recobrar”, además de los requisitos mencionados se debe cumplir con lo siguiente: i) Se demuestre el desapoderamiento o despojo del bien, el que puede ser con o sin violencia, ii) el despojante releve al despojado del goce del bien, y, iii) no haya existido proceso previo (CAS. N° 49-2014-Cajamarca, El Peruano, 30-06-2016, p.78641).

3.- El acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada.

Este derecho no es ejercido a plenitud por la gran mayoría de peruanos, pues en nuestro país no es fácil adquirir una vivienda. Se estima que anualmente 140 000 hogares salen a la búsqueda de una vivienda y solo 40 000 logran encontrar una vivienda formal, es decir, con todos los servicios que aseguran una calidad de vida digna. Mientras que el 100 000 restante, obtienen una vivienda precaria a través de traficantes de terreno, que no cuentan con los servicios básicos como agua potable y luz, lo que claramente significa que este gran grupo no está en igualdad de condiciones con la minoría que sí logró conseguir su vivienda formal y tendrán que esperar años para que las autoridades puedan sanear aquellas viviendas.⁵⁰

4.- La participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad.

Los ciudadanos peruanos se encuentran aislados en las tomas de decisiones para la gestión de los recursos con los que contamos, tanto a nivel nacional como a nivel local, ello explica por qué los recursos terminan cayendo en manos de nuestras autoridades corruptas y en obras que no resultan urgentes. Resulta importante que seamos los mismos ciudadanos quienes proponamos en qué se gastarían los recursos; definitivamente, si ello se aplicara, un gran sector de la población pedirá que se trabaje en la obtención de viviendas a precios cómodos y otro gran sector pedirá que sus viviendas sean saneadas, para que puedan vivir dignamente.

c) Una vivienda adecuada debe brindar más que cuatro paredes y un techo:

Deben satisfacerse varias condiciones para que una forma particular de vivienda pueda considerarse que constituye “vivienda adecuada”. Estos elementos son tan fundamentales como la oferta y

⁵⁰ En el departamento de Ica existe un claro y lamentable ejemplo del abandono de las autoridades en cuanto al saneamiento físico y legal de terrenos, este es el sector de “La tierra prometida”, que hace más de 23 años viven en la carencia de todo tipo de servicios básicos. Este sector hasta el día de hoy vive a la espera que las autoridades que en su campaña electoral se comprometieron a solucionar este problema cumplan con esta gestión.

disponibilidad básicas de vivienda. Para que la vivienda sea adecuada, debe reunir como mínimo los siguientes criterios.

- Sobre la seguridad de la tenencia:

La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

- La disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura:

La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.

Según el INEI, sobre el abastecimiento del agua, refiere que en el país un total de 10 millones 359 mil 700 personas no acceden a agua potable.⁵¹ Considerando solo este servicio básico, se observa que muchos peruanos viven en viviendas no adecuadas que no reúnen ni los requisitos mínimos para que puedan ser consideradas como viviendas.

- La asequibilidad:

La vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.

En el Perú existe una política de vivienda que se caracteriza por programas elaborados por el gobierno, que tienen muy poco alcance por el bajo presupuesto otorgado para satisfacer esta necesidad, siendo hechos a través del Fondo mi Vivienda. Por esta razón, los peruanos recurren a diversos instrumentos, como el de los créditos hipotecarios, que en esta oportunidad son materia de estudio. Las personas cuando obtienen estos créditos se obligan a pagar (generalmente de manera mensual) cuotas que incluyen el dinero que se les otorgó más los intereses pactados y de esta manera por años pagan altísimas cuotas, que implican un enorme sacrificio y privación de otros derechos humanos, por ejemplo: la alimentación, la recreación y probablemente la educación de los hijos de estos deudores.

- La habitabilidad:

⁵¹ Instituto Nacional de Estadística e Informática (2016). Perú: formas de acceso al agua y saneamiento básico. El estudio fue realizado considerando que el agua potable es un derecho humano de primer orden y que no simplemente es un bien, pues este repercute en la salud de las personas. Estos resultados, causa una gran preocupación, pues existe una gran cantidad de personas que no cuentan con el acceso al agua potable.

La vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.

- La Accesibilidad:

La vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.

-Su ubicación:

La vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.

- La adecuación cultural:

La vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.

d) Protección contra los desalojos forzosos:

La protección contra los desalojos forzosos es un elemento clave del derecho a una vivienda adecuada y está vinculada estrechamente a la seguridad de la tenencia.

Se define el desalojo forzoso como “el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos”.

2. EL VÍNCULO ENTRE EL DERECHO A LA VIVIENDA ADECUADA Y OTROS DERECHOS HUMANOS.

Debemos tener en cuenta que, los derechos humanos son interdependientes e indivisibles y que además están relacionados entre sí.⁵² El acceso a la vivienda es el inicio al goce de muchos otros derechos y si este derecho no es respetado, se estaría violentando una gran gama de derechos. Ahora bien, cuáles serían los otros derechos humanos con los que la vivienda adecuada se encuentra vinculada, explicaremos los siguientes:

a) El no contar con una vivienda adecuada puede tener repercusiones en el derecho a la salud. Ejemplo: si las viviendas no cuentan con agua potable, las personas pueden enfermarse de gravedad, por otro lado, el no contar con agua potable afecta a la nutrición de los niños.

⁵² Extraído del Folleto Informativo N° 21, Revista 1, Derecho a una vivienda adecuada, por la oficina del alto comisionado para los Derechos Humanos de las ONU.

b) Se afecta al derecho de educación, al no contar con una vivienda adecuada, los niños y jóvenes se ven afectados en su educación, pues en muchos asentamientos no existen escuelas y en la mayoría de provincias no existen universidades. Por lo que se considera que la vivienda no está cumpliendo con los requisitos mínimos para ser considerado como tal.

c) El derecho al trabajo, en muchos lugares del Perú no existen oportunidades de trabajo, pues sus viviendas se encuentran alejadas de la bolsa de trabajo, esto gracias a la centralización en nuestra capital Lima. Por lo que sus viviendas tampoco serían adecuadas.

Finalmente, en este punto cabe mencionar al derecho a la libertad de expresión que, si no es respetado, se reduce considerablemente la posibilidad de que los individuos y las comunidades puedan exigir mejores condiciones de vida, entonces, este derecho se encuentra vinculado con el derecho al acceso a una vivienda.

3. LA DIGNIDAD HUMANA COMO PRESUPUESTO JURÍDICO DE LA EXISTENCIA DE TODOS LOS DERECHOS FUNDAMENTALES.

Asumiendo el principio Kantiano establecido en el artículo 1° de la Constitución Política del Perú, de que “la persona es eje, centro y fin” y desarrollando un concepto trascendental de la dignidad de la persona como guía para la realización de una interpretación adecuada de los derechos fundamentales, no solo por el legislador o el Tribunal Constitucional, sino por los agentes del ordenamiento, el Tribunal ha construido diversas apreciaciones en torno a la noción de la dignidad que aquí es quintaesencia (Gerardo, E. C. 2019, p. 329).

Al respecto Jesús Gonzáles Pérez, ha indicado que la dignidad de la persona constituye uno de los valores superiores que el derecho positivo no puede desconocer, como no puede desconocer los derechos inherentes a la persona humana (Gonzáles Pérez, 1986).

Así, también el Tribunal Constitucional se ha pronunciado al respecto:

La dignidad de la persona humana constituye un principio constitucional portador de valores constitucionales que prohíbe, consiguientemente, que aquella sea un mero objeto del poder del Estado o se le dé un tratamiento instrumental. Pero la dignidad también es un dinamismo de derechos fundamentales; por ello es parámetro fundamental de la actividad del Estado y de la sociedad, así como la fuente de los derechos fundamentales. De esta forma la dignidad se proyecta no solo defensiva o negativamente ante las autoridades y particulares, sino también como un principio de actuaciones positivas para el libre desarrollo de la persona y sus derechos (STC N° 10087-2005-PA. F.J.5).

El estado no solo actuará respetando la autonomía del individuo y los derechos fundamentales como límites para su intervención (obligaciones de no hacer) sino que deberá proporcionar a su vez, los

cauces mínimos para que el propio individuo pueda lograr el desarrollo de su personalidad y libre elección de sus planes de vida (obligaciones de hacer) (STC N° 2016-2004-PA., F.J.18 y 19).

En efecto, la dignidad humana en nuestra constitución se encuentra regulada como un derecho fundamental y quién se encarga de defenderlo es el Estado; sin embargo, no basta con reconocerlo como tal, sino realizar un conjunto de actividades que coadyuven a que la sociedad pueda vivir de manera digna y con ello pueda darse el libre desarrollo de la persona, de lo contrario la existencia del Estado no se justificaría.

La dignidad humana, es el presupuesto jurídico de la existencia de todos los derechos fundamentales y que la persona humana no puede ser concebida como un medio, sino como un fin en sí mismo; de allí que su defensa constituya el fin supremo que debe inspirar todos los actos estatales, en particular, y los de la sociedad, en general.⁵³

3.1. La promoción de una digna calidad de vida.

Explicado ya la dignidad humana como fuente de todos los derechos y su gran importancia, la misma que está reconocida en nuestra Constitución, es necesario determinar cómo es que este derecho se concreta y que no solo queda plasmado en escrito y no tiene vigencia o no es desarrollado en nuestras políticas públicas.

El jurista Gerardo Eto Cruz, menciona que este derecho es una concreción del derecho a la vida, en su sentido material, en atención al principio de indivisibilidad y al telos constitucional orientado a la protección de la dignidad de la persona humana. Nuestro texto constitucional consagra la promoción de una digna calidad de vida entre sus ciudadanos como un auténtico deber jurídico, lo que comporta al mismo tiempo una definida opción en favor de un supuesto ontológico, de expreso rechazo a una forma de mero desarrollo social y económico cuantitativo.

La promoción de una digna calidad de vida en muchas ocasiones implica un esfuerzo económico por parte del Estado; sin embargo, esto no quiere decir que se pretenda dar un trato diferenciado y con ello ocasionar la desigualdad, por el contrario, se quiere lograr que las personas que se encuentran en un estado que no les permita desarrollarse dignamente puedan hacerlo con el auxilio del Estado. Ahora bien, direccionándonos al presente tema de estudio que tiene como uno de sus objetivos incentivar que las personas puedan obtener una vivienda, debemos dejar en claro que la idea no es que el estado subsidie a quienes quieren obtener una vivienda (lo que hace actualmente), sino que los sectores con bajos ingresos puedan cancelar los créditos hipotecarios a través del tiempo y esto se logrará con una regulación a los abusivos intereses.

⁵³ Eto Cruz, G. (2019). Derecho Procesal Constitucional, su interpretación y desarrollo Jurisprudencial. Al respecto podemos decir que la dignidad humana es una obligación jurídica que debe ser cumplida por el Estado pues no solo basta que este derecho esté positivizado, sino que el Estado debe garantizarlo.

4. PRONUNCIAMIENTO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL SOBRE EL DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA ADECUADA.

El Tribunal constitucional a través de la sentencia recaída en el expediente 18-2015-PI/TC⁵⁴, sobre el Derecho a una vivienda adecuada, se ha pronunciado de la siguiente forma:

Este tribunal considera que el derecho a la vivienda adecuada es un derecho fundamental de toda persona que se encuentra íntimamente ligado al principio – derecho de dignidad humana, a la fórmula del Estado Social y Democrático de Derecho (artículos 3° y 43° de la Constitución), al principio de igualdad material y al derecho al libre desarrollo y bienestar (inciso 1 del artículo 2° de la Constitución).

El Tribunal identifica, cuando menos, los siguientes aspectos básicos que integran el contenido constitucionalmente protegido del derecho a la vivienda adecuada:

- I. El derecho de acceder sin discriminación y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada.
- II. El derecho a no ser privado arbitraria e ilegalmente de la vivienda.

En el primer caso, el derecho de acceder sin discriminación y en igualdad de a una vivienda adecuada exige la adopción por parte del Estado de una política orientada a que la población acceda a una vivienda adecuada en los términos supra, esto es, que cuente con disponibilidad de servicios indispensables a vivir, una infraestructura apropiada para ser habitada, que ello implique gastos soportables y se permita la expresión de la identidad cultural de los habitantes, entre otros. Al respecto, corresponde precisar que la satisfacción de este aspecto del derecho a la vivienda adecuada se desarrolla progresivamente y según las posibilidades reales del Estado, manifestándose a través de medidas concretas y evaluables.

El segundo aspecto de este derecho se manifiesta como la proscripción de ser privado(a) de la vivienda de forma arbitraria y, en todo caso, sin sustento en la ley.

Precisamente, en virtud de este derecho emana la obligación del Estado de garantizar cierto grado de seguridad jurídica de la tenencia de las viviendas a través de medidas legales.

⁵⁴ En pleno jurisdiccional del TC, se pronunció sobre muchos otros aspectos referidos a la vivienda, propiedad y la forma de adquisición de la propiedad, por el caso del Tercero de la Buena Fe, donde se debatía la inconstitucionalidad artículo 5° y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley N° 30313 (Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos). El tribunal hizo mención a que no había tenido oportunidad para pronunciarse sobre el derecho al acceso a la vivienda y que este es un derecho fundamental de la persona reconocido en diversos tratados y convenciones, a los que el Perú está adscrito; y, en consecuencia, debe velar por éste.

En otra oportunidad en la sentencia recaída en el expediente N° 007-2012- PI/TC⁵⁵, el Tribunal Constitucional estableció lo siguiente:

Este derecho, aun cuando no se encuentra incorporado en el listado expreso de los derechos fundamentales que nuestra Constitución recoge, debe ser considerado como tal, por las razones que a continuación se señalarán:

En la cláusula de los derechos innominados del artículo 3° de nuestra Carta Magna, el cual textualmente prescribe: "La enumeración de los derechos establecidos en este capítulo no excluye los demás que la Constitución garantiza, ni otros de naturaleza análoga o que se fundan en la dignidad del hombre, o en los principios de soberanía del pueblo, del Estado democrático de derecho y de la forma republicana de gobierno". (lo subrayado es nuestro)

En primer lugar, el derecho fundamental a la vivienda se encuentra estrechamente ligado con el principio de dignidad humana, pues la posibilidad de contar con un ambiente adecuado, saludable, seguro y apropiado a las necesidades de la persona resulta indispensable para que ésta pueda desarrollar con el mayor grado de libertad todos los atributos inherentes a su personalidad. Así, el derecho fundamental a la vivienda adecuada encuentra vinculación con la definición de la dignidad humana realizada por este Tribunal, cuando ha sostenido que "bajo este principio, el Estado no solo actuará con respeto de la autonomía del individuo y de los derechos fundamentales como límites para su intervención - obligaciones de no hacer-, sino que deberá proporcionar, a su vez, los cauces mínimos para que el propio individuo pueda lograr el desarrollo de su personalidad y la libre elección de sus planes de vida - obligaciones de hacer-.

El Tribunal Constitucional ya ha señalado anteriormente que no hay posibilidad de materializar la libertad si su establecimiento y garantías formales no van acompañados de unas condiciones existenciales mínimas que hagan posible su ejercicio real, lo que supone la existencia de un conjunto de principios que instrumentalicen las instituciones políticas (STC 2945-2003-PAJTC, FF.JJ. 20-21).

⁵⁵ El proceso constitucional, tuvo como asunto determinar si la Ley N° 29625 (Ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo) es inconstitucional, pues según la parte demandante la mencionada ley, tenía naturaleza presupuestaria porque el Estado debía disponer de sus ingresos para devolver los aportes efectuados al FONAVI y por ello violentaba el principio de unidad presupuestal; no obstante, el TC consideró que dicha ley no es materialmente una ley de presupuesto y que por ello no debía cumplir con los mecanismos establecidos para las leyes presupuestarias puesto que no habilita, programa e imputa la ejecución de gasto, ya que lo que se sigue es una fórmula de devolución de los aportes, es decir, es la entrega de las riquezas de los particulares. Además de otras invocaciones que hizo el demandante, el Tribunal Constitucional resolvió declarar infundada la demanda.

Asimismo, mencionó que la Ley, deberá entenderse que dicha devolución se destinará a la satisfacción de la necesidad básica de vivienda a los fonavistas que así lo requieran por su falta de acceso adecuado a este derecho fundamental.

Por otro lado, atendiendo al principio de interdependencia e integralidad en la interpretación de los derechos fundamentales, la centralidad que ostenta el derecho a la vivienda dentro del núcleo básico de necesidades relevantes para la persona resulta más que evidente.

Así, como ha sostenido con precisión Gerardo Pisarello (2003, p.25): "La pretensión de una vivienda adecuada, en realidad, encierra un derecho compuesto, cuya vulneración acarrea la de otros derechos e intereses fundamentales. Su violación hace peligrar el derecho al trabajo, que se torna difícil de buscar, asegurar y mantener. Amenaza el derecho a la integridad física y mental, que se encuentra en permanente jaque cuando se vive bajo la presión de un alquiler que no se puede pagar. Dificulta el derecho a la educación, a la salud y al libre desarrollo de la personalidad, impracticable en cobijos abarrotados, carentes de las condiciones mínimas de habitabilidad. Menoscaba el derecho a elegir residencia, a la privacidad y a la vida familiar, y condiciona incluso los derechos de participación política."

Al propósito de lo mencionado por el autor, podemos decir que:

En efecto, una gran parte de la población peruana al no tener una vivienda de la que disponer o al menos usar, se ve en la imperiosa necesidad de alquilar casas, departamentos o cuartos, de los que muchas veces son desalojados (de manera legal como ilegal) pero casi siempre se amenaza su integridad física, pues en los desalojos se retiran a las personas con violencia; la situación se empeora cuando en el hogar desalojado existen niños que van a hacer afectados psicológicamente por la situación que aprecian. Por otro lado, las personas que alquilan vivienda – habitación viven con la constante preocupación de poder pagar el precio de los alquileres que día a día se elevan, debido a la demanda por la dificultad de poder obtener una vivienda propia.

El TC continuando con los fundamentos de su decisión menciona:

Por lo demás, la necesidad de otorgar fundamentalidad al derecho a la vivienda deriva también de la importancia de incorporar a este bien, con la prioridad que corresponde, en el debate público a efectos de significar un límite en el accionar de las autoridades estatales, como la obligación constitucional de tomar medidas tendientes a satisfacer las distintas necesidades habitacionales que tiene la población. En países como el nuestro, donde las necesidades habitacionales son amplias y un gran sector de la población carece de las condiciones mínimas de calidad en su vivienda (viviendas jurídica y geográficamente inseguras, viviendas sin servicios básicos como agua, desagüe y electricidad, viviendas no adecuadas a las condiciones climáticas, o viviendas pequeñas e insalubres), la consideración de la vivienda digna como derecho fundamental debe suponer una priorización de esta necesidad básica en las políticas públicas estatales, sobre todo a favor de los sectores más vulnerables de la población. (lo subrayado es nuestro)

En este último punto, observamos que el Tribunal Constitucional reconoce la necesidad de restituir el derecho a la vivienda en nuestra Constitución, para otorgarle fundamentalidad positiva, además hace hincapié que las políticas públicas deben estar dirigidos a los sectores más vulnerables, a efectos de salvaguardar su derecho a la vivienda y con ello a los demás derechos conexos.

Es cierto que un gran conjunto de derechos (civiles, políticos, sociales y otros) demandan de muchos recursos para su aplicación. Sin embargo, la garantía de los derechos no se debe inclinar por los más caros o más baratos, sino “cómo y con qué prioridades” se asignan los recursos para la satisfacción y goce que todos los derechos exigen (De los Ríos, S. s.f). Aunado a ello debemos tener en cuenta que muchas veces salvaguardar un derecho como tarea y rol del Estado, no necesariamente conlleva a una gran inversión o la destinación de un gran presupuesto, el Estado puede ejercer su rol velador sin necesidad de gasto, un gran ejemplo, se desarrollará en puntos posteriores de la presente investigación, pues para el cumplimiento, aplicación y goce del derecho a la vivienda, se requiere la dación de leyes, reglamentos o solo un marco regulatorio que garantice la seguridad jurídica en el goce de este vital derecho.

Es pertinente mencionar que, en el año 2021, se discutió la aprobación de la reforma constitucional que incorporaba el acceso a la vivienda digna como derecho fundamental, esta reforma pretendía incorporar el artículo 7°-B en la Constitución Política del Perú, con el siguiente texto:

“Artículo 7-B.- El Estado reconoce el derecho de toda persona de acceder a una vivienda digna y adecuada, con servicios básicos esenciales. El Estado promueve la ejecución de programas de financiamiento de viviendas de interés social, para hacer efectivo el acceso equitativo y descentralizado de este derecho.”

Los que propusieron la reforma constitucional señalaron que con esa medida se espera que el Estado impulse mejores políticas públicas direccionadas a que los ciudadanos accedan a una vivienda digna y adecuada, de manera equitativa y descentralizada.

La reforma se discutió ampliamente en dos plenos congresales y lamentablemente en el segundo pleno congresal no alcanzó los votos requeridos para su aprobación. Tenemos la creencia de que no se aprobó la incorporación del citado artículo porque se tuvo un erróneo concepto del derecho al acceso a la vivienda digna, quizás la preocupación de nuestros congresistas era que hacer cumplir este derecho acarrearía una fuerte inversión por parte del Estado.

5. LA VIVIENDA ES UNA NECESIDAD HUMANA BÁSICA.

La vivienda es esencialmente una necesidad social y vital para todo ser humano, es un derecho fundamental. Podemos definir a la vivienda digna como el espacio construido donde un grupo familiar puede concretar la vida de interrelación entre sus miembros, así como el desarrollo de las actividades personales de cada uno de ellos sin conflictos respecto a las pautas de comportamiento

propias de su cultura. Este espacio familiar, debe estar capacitado para insertarse a la sociedad y debe responder a requerimientos de salubridad.

En razón de ello el derecho a una vivienda digna puede definirse como el derecho de toda persona a acceder a un hábitat en el que pueda desarrollar su vida habitual conforme a su dignidad personal. El derecho de todas las personas es acceder a aquellos bienes que son necesarios para su realización personal.

Centrándose en el objeto de este derecho, la vivienda parece particularmente vinculada al derecho a la vida; pues el "derecho a la vida" del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, no parece que pueda diferenciarse del "derecho a vivir" del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Para juristas y especialistas, el derecho a la vida y el derecho a vivir no son (o no deberían ser) términos de diferente significado y contenido legal "en el estado actual de desarrollo político y legal de la Humanidad deberían ser considerados como equivalentes, interdependientes e interrelacionados" (De los Ríos, S.; s.f). Teniendo en cuenta lo referido por los juristas y especialistas, el "derecho a vivir" es igual de importante que el derecho a la vida y no se le puede tratar con distinción; sin embargo, nuestra Constitución y nuestros legisladores no comparten esta idea, por ello es que podemos observar a una gran parte de la población llevando una vida indigna e inhumana.

6. NORMAS SOBRE EL DERECHO AL ACCESO A LA VIVIENDA DIGNA EN EL PERÚ.

Se ha explicado que taxativamente el derecho al acceso a la vivienda digna no se encuentra previsto en la Constitución Política de 1993. Sin embargo, teniendo en cuenta la Cuarta Disposición Final y Transitoria de la Constitución, que dispone: "Las normas relativas a los derechos y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretan de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y con los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por el Perú". Con ello entendemos que el derecho a la vivienda debe ser apreciado en conjunto con las obligaciones que el Estado ha asumido.

En la Declaración Universal de Derechos Humanos, precisamente en su artículo 25.1, establece: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios necesarios." Así pues, si se encuentra regulado como un derecho inherente a las personas, es porque la vivienda tiene una especial importancia para que un individuo pueda estar y sentirse seguro.

Por su parte, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), en su inciso 1) artículo 11° dispone:

“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuada, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”.

El derecho a la vivienda, con su inclusión en este tratado internacional queda reforzado, pues el Estado ha asumido obligaciones internacionales en relación al respeto, protección, aseguramiento y promoción de este derecho. Lo que claramente ha quedado en letra muerta.

7. LOS PROGRAMAS ESTATALES DE APOYO PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA.

El Estado, en su “intención” de controlar el déficit de viviendas en todo el Perú, en el año 1998, mediante Ley N° 26912 creó el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda (mejor conocido como Fondo MIVIVIENDA). En el año 2006, se convirtió en Sociedad Anónima, a través de la Ley de Conversión – Ley N° 28579 y el Decreto Supremo N° 024-2005-VIVIENDA, convirtiéndose en una empresa estatal de derecho privado, comprendido en el Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado (FONAVE) y adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Como toda Sociedad constituida, debe tener objeto social; siendo sus objetivos, entre los principales: i) la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, ii) la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda; y, iii) la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, contribuir al desarrollo del mercado de capitales.

Mediante el FONDOMIVIVIENDA el Estado ha creado diversos programas que “ayudan” a cumplir con los objetivos del fondo, a continuación, serán desarrollados:

I) El nuevo Crédito MIVIVIENDA.

A través de este programa el Estado permite financiar la compra de vivienda terminada, en construcción o en proyecto; o, construir una vivienda en terreno propio o aires independizados, con un préstamo hipotecario. Para que este préstamo hipotecario sea otorgado, se debe evaluar el valor de la vivienda, pues no para todas las viviendas le es aplicable y otorgado.

Según la página principal del Fondo MIVIVIENDA, el nuevo crédito financia únicamente viviendas que su precio oscila entre S/61,200 hasta S/436,100, con un plazo de pago de 05 a 25 años.

- Características principales.

1.- Financiamiento: según su reglamento, la financiación se hace con la utilización de recursos de El Fondo, a las empresas del sistema financiero, para que estas otorguen subpréstamos a los destinatarios que requieren la vivienda.

2.- Utilización del recurso:

El reglamento, detalla que para su utilización efectiva se debe seguir las siguientes reglas:

- i) No financia la adquisición de viviendas con cargas o gravámenes; salvo aquellas que cuenten con servidumbres que no alteren su utilidad.
- ii) Será utilizado en la adquisición y/o construcción de viviendas, para que sean utilizados como casa – habitación, por los subprestatarios y la familia.
- iii) El fondo también podrá ser utilizado por personas que residan en el extranjero, para que sus familiares puedan ocuparla.
- iv) De ninguna manera podrá ser utilizado para la adquisición de una vivienda que será utilizada con fines comerciales o de lucro.

Si no se cumple con estas reglas, se exonerará el crédito otorgado.

3.- Valor de la vivienda:

Para que el crédito sea otorgado, el valor de la vivienda a adquirir o a construir debe ser como mínimo de 14 UIT y como máximo de 100 UIT.

4.- Cuota inicial:

El beneficiario de este crédito, debe contar previamente con una cuota inicial, que variará conforme al beneficio.

5.- La aplicación del Premio al Buen Pagador:

El reglamento de este crédito, ha dejado establecido que para la obtención de este premio y del bono del buen pagador, el beneficiario debe cumplir con los siguientes requisitos:

- √ Calificar como sujeto de crédito por la empresa del sistema financiero.
- √ Que su cónyuge o su conviviente de hecho reconocido legalmente e hijos menores de edad no sean propietarios o copropietarios de otra vivienda.
- √ No haber recibido beneficios del Fondo MIVIVIENDA S.A.
- √ Que el inmueble que se pretenda a adquirir esté dentro del rango establecido por Ley.

Los mismos requisitos son para la adquisición del Nuevo Crédito Mivivienda.

II) Programa de Techo Propio:

Es un programa orientado a ayudar a las personas de menores recursos, mediante este programa se otorga el Bono Familiar Habitacional (BFH), que sirve de complemento a los ahorros que disponen muchas de las familias para acceder a una vivienda o mejorar la que ya tienen.

- Modalidades y productos del programa Techo Propio:

a) Adquisición de Vivienda Nueva: esta forma de adquisición está direccionada a aquellas familias de escasos recursos que no cuentan con propiedad inscrita al momento de la inscripción y la adjudicación del bono. Por ello, se realizará la inscripción de la vivienda a favor del beneficiario del bono, siendo esta su primera vivienda registrada.

b) Construcción en Sitio Propio: esta modalidad, tiene como objetivo apoyar a las personas que tengan como propiedad los aires independizados o un terreno, que estén debidamente inscritos en los Registros Públicos; no obstante, los inmuebles no deben contar con cargas ni gravámenes. Sobre este terreno o espacio es que se realizará la edificación con la ayuda de este programa. Al igual que todos los programas, como requisito previo es que el solicitante no tenga vivienda, terreno o aires registrados a su nombre.

c) Mejoramiento de vivienda: mediante este apoyo, se permite realizar: remodelación, culminación de la construcción, rehabilitación o ampliación de una vivienda que ya existe y requiere de estas mejoras que deben ser necesarias. La propiedad debe recaer en el jefe de hogar/familia y debe estar debidamente inscrita en los Registros Públicos, para que se cumpla con los requisitos establecidos en el reglamento.

Entonces, para ser beneficiario de este es tener una vivienda que ya cuente con una construcción previa, que cuente con los servicios básicos de una vivienda (luz, agua y desagüe o en su caso una solución alternativa que elimine los desechos).

- Beneficios del programa Techo Propio.

Techo propio es un gran beneficio que otorga el Estado a favor de algunas de las familias peruanas con escasos recursos, es un premio al esfuerzo de haber ahorrado. A diferencia de otros programas, no tiene la calidad de reembolsable. Así pues, la cantidad del bono, variará dependiendo de la modalidad a la que se postule, pudiendo ser para: comprar, construir o mejorar (en ese orden el monto total del bono irá disminuyendo). Cabe mencionar que, los montos de cada bono varían y serán fijados por Decreto Supremo emitido por el FondoMivivienda; asimismo, establecerá el periodo en el que se entregará dicho monto.

III) Programa MISMATERIALES.

Este programa está dirigido para las personas de bajos recursos que cuentan con un terreno, lote o base donde construir su vivienda; requiriendo ayuda social por parte del Estado.

A través de este programa se ayuda a conseguir los materiales y herramientas necesarias para consolidar la construcción, esta consecución se realiza con asesoría técnica y con la participación de un proveedor autorizado.

IV) Programa del Bono de Reforzamiento Estructural.

El Bono Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos (BPVVRs) fue creado mediante Ley 30191, que tiene como objetivo ayudar económicamente a una familia de manera gratuita, para reforzar una habitación existente de la vivienda para que pueda resistir temblores o terremotos.

V) Programa MiTerreno.

Mediante este programa el Estado otorga créditos hipotecarios que facilitan la adquisición de un terreno urbano, privado o público, que será de uso de vivienda o de vivienda/ negocio.

7.1. CRÍTICA A LOS PROGRAMAS ESTATALES DE APOYO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, ¿POR QUÉ NO FUNCIONAN?

Los programas de apoyo para la adquisición de vivienda implementados por el gobierno peruano tienen diversos problemas por la existencia de un desbalance entre la demanda, los escasos proyectos de vivienda y el alto precio del suelo urbano.

Así pues, es necesario preguntarnos si el seguir creando programas de apoyo para las familias con menores ingresos es la solución para acabar con el déficit de vivienda; o, si realmente la solución es crear otras políticas de viviendas que acaben con la especulación de terrenos urbanos y con ello el alza de sus precios, a efectos de viabilizar el alcance de una vivienda digna, además de, claro está, la incorporación del Derecho a la Vivienda como derecho fundamental en nuestra Constitución.

El psicólogo especialista en realidad social urbana, Dr. Julio Calderón Cockburn, en su estudio titulado: “Techo Propio Vivienda Nueva ¿Por qué falla?”, puso a prueba que:

Particularmente el programa Techo Propio, tiene una serie de escollos en su aplicación, pues de por medio están agentes privados que velan por sus intereses (las empresas constructoras, promotores, bancos, comerciantes y vendedores inmobiliarios) que terminan elevando enormemente el costo de la vivienda, por encima de la capacidad de pago de un gran número de la población peruana, que se encuentra en pobreza y pobreza extrema, incluyendo en ese grupo a las familias pertenecientes a la clase media.

El autor, citando a Cortés y Pradilla, menciona que la teoría social y urbana demuestra que la gran industria de la construcción, la alta inversión inicial, el alto precio del capital y la lenta rotación del capital forman parte del “problema de vivienda”, mientras que el estado en su intento de resolver este problema otorga subsidios que compensen los desequilibrios entre la oferta y demanda.

La metodología de estudio que utilizó el autor se fundó en entrevistas a los desarrolladores, constructores, funcionarios públicos y beneficiarios de la política que viene aplicando actualmente el gobierno del Perú. Con la que pudo advertir que el problema no solo ocurre en nuestro país, sino

en el resto de América Latina que aplica la misma política; efectivamente, existen algunos y escasos logros, pero las actuales experiencias demuestran que existen muchas limitaciones para lograr los objetivos; siendo el mismo problema el incremento del precio del suelo urbano; pues ocasionan que las constructoras ajusten los precios al proyecto de construcción haciéndolo con materiales de baja calidad, además que los obligan a construir en áreas periféricas, disminuyendo entonces la calidad de la vivienda y con ello la de la vida.⁵⁶

Frente a este cúmulo de problemas, las políticas sociales de vivienda tratan de resolverlos todos a la vez, buscando promover la inversión privada en la construcción de vivienda social, a bajo riesgo y con subsidios, ya que el principal motor de nuestro país (y del resto de países latinoamericanos) es la industria de la construcción.

En cuanto a la reflexión final del autor, respecto al estudio que realizó, es el siguiente:

El programa techo propio solo alcanzó el 30% de las metas fijadas, por ello, es necesario que el Perú desarrolle otras ideas destinadas a los sectores de menores ingresos, declaratorias de desarrollo dirigidas a los grupos de expansión que combatan la especulación de propietarios patrimonialistas, con una mayor participación de las municipalidades en el control y acceso al suelo, evitando que las personas se apoderen de ella de manera ilegal.

A nuestro criterio, los motivos por el cual viene fracasando las políticas sociales de vivienda, son los siguientes:

- 1.- Más de la tercera parte de programas está destinado a las familias de clase media, pues como hemos desarrollado varios de los programas, requiere que la familia tenga un terreno o tenga una cuota inicial considerable.
- 2.- La gran participación del sistema privado en las políticas sociales de vivienda, sobre todo de las empresas del sistema financiero que, lógicamente lo único que tienen como objetivo es lucrar.
- 3.- La baja inversión del estado para asegurar el cumplimiento de este derecho, el que, lamentablemente no está reconocido en nuestra actual Constitución.
- 4.- La falta de un marco normativo que vele por el derecho y acceso a la vivienda.
- 5.- El inexistente trabajo del Ministerio Vivienda, Construcción y Saneamiento, el cual debería cambiar sus directrices e importancia conforme al derecho fundamental del derecho a la vivienda que pretendemos que se incorpore en nuestra Constitución Política del Perú.

⁵⁶ En efecto, las áreas más cercas al centro se destinan a las altas clases sociales, que no tendrán inconvenientes para llegar a sus lugares de trabajo, acceder a una buena educación, acceder al internet, aparte de lógicamente tener agua potable y desagüe.

8. EL CRÉDITO HIPOTECARIO COMO MECANISMO PARA LA REALIZACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA.

El financiamiento para la obtención de vivienda, se encuentra en la parte central del proceso de crecimiento familiar y desarrollo del país, es por ello que habilosamente los empresarios destinaron sus riquezas al sector bancario, ofreciendo este financiamiento a las personas que, por lo general no cuentan con el dinero inmediato para comprar una vivienda. Entonces, sin la intervención de estos empresarios que hacen posible la entrega de estos créditos hipotecarios y sin la existencia de las personas con necesidades de financiamiento, no se lograría la generación de riqueza.

El crédito hipotecario, es una alternativa de financiación de vivienda muy solicitada por los consumidores, que, no todos llegan a obtenerlo, por los problemas ya expuestos, es que, sin duda, para la realidad peruana es una de las modalidades más efectivas de poder adquirir una vivienda formal, que cumpla con todos los requerimientos de una familia. Entonces, podemos decir que este mecanismo es muy útil, que debe ser extendido a ese gran grupo que no puede alcanzarlo, pero no con políticas que direccionan al enriquecimiento solo de una parte (empresas del sistema financiero) sino que se direcciona realmente al apoyo del alcance de este mecanismo.

9. ORDEN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS: EL REGISTRO COMO INSTRUMENTO DE CERTEZA DE LA PROPIEDAD.

Habiendo establecido que el crédito hipotecario hace factible que las familias obtengan su vivienda y con ello se permitan desarrollarse, es importante hablar de su orden, la seguridad que deben tener tanto las empresas del sistema financiero y como los consumidores de estos créditos, a efectos de que puedan cumplir sus obligaciones mutuamente, respetando las cláusulas expuestas en el contrato.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, es una institución que brinda dicha seguridad jurídica a los contratos que se encuentran inscritos, y es a través de la publicidad que las personas pueden tener acceso a la información que se encuentran en los registros.

Según Álvarez Caperochipi, con la publicidad de los libros donde consta la propiedad, los derechos reales y la existencia de ciertos créditos y cargas, se pretende que todo el mundo pueda conocer quién es el propietario de un bien inmueble y cuáles son los gravámenes o limitaciones que recaen sobre la propiedad inmueble (usufructo, derechos de adquisición preferente, créditos privilegiados, entre otros) ...”

El registro hace posible la seguridad del crédito, la propiedad y el crédito son las dos caras del mismo fenómeno, la certeza de la propiedad favorece la certeza del crédito. En el desarrollo ordinario del registro inmobiliario, no solo se consigue una garantía abstracta y genérica publicando propiedades, sino que el registro pretende llegar a dar al crédito la misma garantía y certeza que da a la propiedad. La tutela del crédito se consigue no solo porque el registro publicita e identifica propiedades, sino

también porque el registro afecta inmuebles a deudas concretas (para que un crédito hipotecario pueda acceder al registro requiere cumplir con la formalidad establecida para el acto).

La constancia registral; es decir, las inscripciones de los gravámenes, permite ordenar el rango de los créditos y facilita la ejecución procesal de los créditos, lo que permite racionalizar el concurso de los acreedores en caso de insolvencia.

Uno de los principios registrales, que hace posible este orden, es el principio de especialidad, que pretende fundar el crédito sobre bases seguras, frente a las cargas ocultas, se establece el sistema de hipotecas expresas de inscripción obligatoria, es decir, que la hipoteca nace a partir de su inscripción en el registro. Con ello, se simplifica el proceso judicial ordinario y ejecutivo, acorta los plazos judiciales, simplifica los formalismos burocráticos, evitando investigaciones exhaustivas, ya que facilita la prueba.

El Registro de Predios, pretende superar la dicotomía entre derechos reales y derechos de crédito, que en la tradición del derecho romano y del derecho común se resolvía mediante la preferencia de la propiedad sobre el crédito, pero mediante este registro, se tutela el derecho del comprador de la propiedad y del que otorgó el crédito, haciéndose ambos compatibles.

En los Registros Públicos, la constitución de hipoteca, es uno de los actos con mayor frecuencia de inscripción; y, haciendo una investigación en nuestra ciudad de Ica, en la Zona Registral N° XI – Sede Ica, se obtuvo que: Al año 2021, la totalidad de hipotecas que se inscribieron, es la suma de 2647⁵⁷.

CAPÍTULO III: IDEAS PARA LA REGULACIÓN DIRECTA E INDIRECTA DE LAS TASAS DE INTERESES ACTIVAS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN EL PERÚ.

1. REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y DE LOS INTERESES EN EL PERÚ.

i) Constitución Política del Perú de 1993:

“**Artículo 59°.-** El Estado estimula la creación de riqueza y garantiza la libertad de trabajo y la libertad de empresa, comercio e industria. El ejercicio de estas libertades no debe ser lesivo a la moral, ni a la salud, ni a la seguridad pública. El Estado brinda oportunidades de superación a los sectores que sufren cualquier desigualdad; en tal sentido, promueve las pequeñas empresas en todas sus modalidades.” (lo subrayado es nuestro)

El centro de la actividad económica recae en la empresa privada, así pues, se deja en manos de los particulares la organización y dirección del proceso económico. Son ellos los encargados de crear riqueza, siendo el Estado el responsable de generar las condiciones para que el mercado funcione.

⁵⁷ Información obtenida a través de una solicitud de acceso a la información pública, realizada por la investigadora, el 23/03/2022.

Por consiguiente, no es tarea del Estado participar directamente en la actividad económica; su función es más bien reguladora (Gutiérrez Camacho, W.; 2005). Establecido ello en nuestra Constitución es menester calificar si efectivamente el Estado regula correctamente la actividad económica.

La libertad de empresa es uno de esos derechos económicos esenciales, pero esta declaración no es solo una declaración positiva o una facultad que se le reconoce a todas las personas naturales y jurídicas, sino también una limitación, es que el derecho constitucional es el derecho de la libertad y por lo tanto debe limitar el poder.

Las limitaciones a la libertad de empresa, no son solo para proteger a los consumidores de las empresas, sino a las pequeñas empresas, los que se verán beneficiados al poder entrar en el mercado. En efecto, una libertad de empresa sin límites causará que el poder solo esté en manos de unos cuantos, y con ello se recortaría el derecho de los demás, lo que acarrearía el libertinaje de empresas.

La libertad de empresa no debe ser protegida solo por los empresarios, pues en rigor la empresa es un fenómeno colectivo. No existe violación de la libertad empresarial que solo afecte a los empresarios.⁵⁸ Dicho esto, cabe hacer mención el rol del estado dentro de nuestra economía, al respecto nuestra Constitución señala:

“Artículo 60°.- El Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa. Sólo autorizado por ley expresa, el Estado puede realizar subsidiariamente actividad empresarial, directa o indirecta, por razón de alto interés público o de manifiesta conveniencia nacional. La actividad empresarial, pública o no pública, recibe el mismo tratamiento legal.”

El estado posee un gran poder económico y su modo de actuar en este ámbito son tres:

- 1.- Proveyendo el marco legal en el que funcionará el mercado.
- 2.- Interviniendo en el mercado directamente o indirectamente mediante actividad empresarial o mediante medidas que controles el accionar de los actores económicos.
- 3.- A través de entes reguladores en mercados de servicios públicos o en aquellos donde existan monopolios.

Conforme a este artículo el Estado, con el principio de subsidiaridad solo participa como agente económico cuando no exista iniciativa privada capaz de satisfacer la demanda, es decir, solo participará con el cumplimiento de estos requisitos: i) inexistencia de oferta privada, ii) ley

⁵⁸ La libertad de empresa, es un derecho constitucional económico; pues no se puede obligar a invertir o no invertir a los empresarios. De esta manera se promueve la creación de empresas, pues todos somos libres de iniciar un negocio y competir con las demás empresas del rubro. No obstante, el estado tiene la obligación de incentivar la inversión con medidas económicas acertadas.

autoritativa, iii) alto interés público y manifiesta conveniencia social; tres condiciones que necesariamente deberán ser concurrentes.

Entonces, si el Estado no puede tener actuación directa o empresarial en el mercado, ¿Cuáles son sus funciones en el ámbito económico?

La respuesta es que, son funciones del Estado:

a) Proveer la seguridad, recursos y oportunidades que las personas naturales y las empresas necesitan para crecer y generar la riqueza del país.

b) Proteger los derechos y libertades económicas de las personas.

c) Crear y mantener un marco institucional y jurídico que facilite el funcionamiento del mercado y generación de riqueza (resaltamos esta función del Estado porque nos permitirá realizar la modificación legal correspondiente a efecto del acceso a un crédito hipotecario justo).

d) Garantizar la seguridad necesaria para que los particulares puedan trabajar, realizar sus transacciones y conocer sus iniciativas económicas.

“Artículo 61º. - El Estado facilita y vigila la libre competencia... Combate toda práctica que la limite y el abuso de posiciones dominantes o monopólicas. Ninguna ley ni concertación puede autorizar ni establecer monopolios...”

En la Constitución de 1993 el monopolio no está prohibido, a diferencia de la Constitución de 1979, la que de manera taxativa prohibía toda práctica de monopolios. Pues, para la actual Constitución el monopolio no está prohibido si es que la posición de dominio o monopólica es adquirida por la vía legal y legítima, por otro lado, la competencia por adquirir este monopolio está tutelado por el Estado. Lo que está claramente prohibido son dos situaciones:

1.- El abuso de posición de dominio. -

Es cierto que la posición de dominio tiene capacidad para causar daños a sus competidores y más aún a sus consumidores, al limitarlos en adquirir o consumir los bienes y servicios que produce la empresa dominante (los cuales podrían ser de baja calidad o muy onerosos, según sea el caso).

2.- Las prácticas restrictivas o limitativas de la libre competencia. -

Estas prácticas las realizan los carteles o un grupo de proveedores de bienes y servicios, que se conciertan en establecer un determinado precio, las condiciones del comercio u otros aspectos, lo que evita que sean los mismos mercados o consumidores que coloquen el precio que corresponde.

ii) La Ley N° 26706 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

“Artículo 9 °.- Libertad para fijar intereses y procedimientos para el cobro de comisiones y gastos.

Las empresas del sistema financiero pueden señalar libremente las tasas de interés, dentro del límite establecido por el Banco Central de Reserva en aplicación del artículo 52 de la Ley 26123, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva del Perú...Las comisiones y gastos deben implicar la prestación de un servicio, adicional y/o complementario a las operaciones contratadas por los usuarios, efectivamente prestado y que justifiquen el traslado de dicho costo al cliente, cuyo valor se basa en un costo real y demostrable a través de un informe técnico, económico y legal que las empresas deben presentar previamente a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones siendo aprobadas y publicadas mediante resolución de esta entidad...”. (lo subrayado es nuestro)

Asimismo, en su Capítulo I, del Título III – De las Operaciones y Servicios que pueden brindar las Empresas del Sistema Financiero, regula:

“Artículo 221°.- Operaciones y servicios

Las empresas podrán realizar las siguientes operaciones y servicios, de acuerdo a lo dispuesto por el capítulo I del título IV de esta sección segunda: ... 3. a) Otorgar sobregiros o avances en cuentas corrientes, **b) Otorgar créditos directos, con o sin garantía; y,** c) Otorgar créditos de consumo, créditos de consumo de bajo monto y crédito para las pequeñas y microempresas. El crédito de consumo de bajo monto es el crédito cuyo monto es igual o menor a 2 UIT...”. Mediante la línea resaltada las entidades del sistema financiero están autorizadas para otorgar crédito directo con garantía, que es el servicio que la presente investigación estudia.

iii) Ley orgánica del Banco Central de Reserva del Perú.

“Artículo 51°.- El Banco establece de conformidad con el Código Civil, las tasas máximas de interés compensatorio, moratorio, y legal, para las operaciones ajenas al Sistema Financiero...”. (lo subrayado es nuestro)

Con el presente artículo podemos observar un mayor control a los intereses cobrados por prestamistas distintos a los del sistema financiero, quiere decir entonces que, si se sobrepasa tales intereses, el prestamista ajeno al sistema financiero incurriría en el delito de usura, el cual se encuentra establecido en el artículo 214° del Código Penal. Contrario sensu, las tasas máximas de interés que establece el banco no le son aplicables al sector financiero.

“Artículo 52°.- El Banco propicia que las tasas de interés de las operaciones del sistema financiero sean determinadas por la libre competencia, dentro de las tasas de interés máximas que fije para ello en ejercicio de sus atribuciones. El Banco tiene la facultad de fijar tasas de interés máximas y mínimas, en forma semestral, con el propósito de regular el mercado, dicha competencia no puede

ser delegada a otra entidad. Las tasas de interés activas máximas fijadas serán exclusivamente para las operaciones de crédito referidas en el literal c) del inciso 3) del artículo 221 de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros...” (lo subrayado es nuestro).

Este es el nuevo tenor del artículo, que fue modificado con la ley N°31143, como ya lo veníamos mencionando, esta ley ha sido creada para poner límites al abuso de las empresas financieras en el cobro de intereses, lamentablemente, las tasas de intereses máximas fijadas por el BCRP solo le serán aplicables a los créditos de consumo, créditos de consumo de bajo monto y crédito para las pequeñas y microempresas. El crédito de consumo de bajo monto es el crédito cuyo monto es igual o menor a 2 UIT.

De estos artículos podemos decir que las empresas financieras aún pueden seguir ejerciendo sus actividades de manera abusiva en el cobro de intereses distintos a los créditos de consumo, tal como lo establece y lo permite el artículo 9° de la Ley N° 26702.

iv) Reglamento de transparencia de Información y contratación con usuarios del sistema financiero.

“**Artículo 9°.** - Difusión de tasas de interés, comisiones, gastos, productos y servicios:

Las empresas deberán informar al público en general las tasas de interés compensatorio y moratorio, comisiones y gastos asociados a los diferentes productos y servicios que ofrezcan. Esta información deberá ser difundida de manera clara, explícita y comprensible a fin de evitar que su texto pueda generar confusiones o interpretaciones incorrectas...”. De esta forma, las empresas del sistema financiero están en la obligación de brindar una información transparente en cuanto al cobro de las tasas de interés; sin embargo, en el desarrollo de esta investigación hemos obtenido resultados negativos en cuanto a la calificación de la información brindada por las empresas del sistema financiero, pues señalan que en algunas ocasiones los analistas de créditos no informan ciertas cláusulas relacionadas al pago de interés que tendrán que realizar, siendo que cuando ya obtuvieron el crédito y deben cancelarlos recién obtienen conocimiento de tales.

2. Topes a las tasas de intereses activas del crédito hipotecario.

2.1. Información relevante para la regulación a los topes de las tasas de intereses:

Estando ante la necesidad de presentar una iniciativa legislativa que evite el abuso financiero en el otorgamiento de créditos hipotecarios, procederemos a citar información relevante que sustente su emergencia, teniendo ya un precedente como la Ley N° 31143 - Ley que protege de la usura a los consumidores de los servicios financieros, que únicamente representa un límite al ejercicio abusivo del sistema financiero en la entrega de créditos de consumo realizados a través de tarjetas de crédito,

esto es para la disponibilidad personal, para la compra en almacenes y supermercados y cualquier otra adquisición de bienes servicios a través de ellas.

- De la exposición de motivos a la ley N° 31143.

Entonces, siguiendo la misma posición tomada por los legisladores para la aprobación de la normativa, podemos reiterar los siguientes motivos que también son aplicables a nuestro caso⁵⁹:

i) Estas iniciativas legales no atentan contra la economía de mercado, sino que, por el contrario, permite la justa regulación, sobre la base del ordenamiento civil que hasta hoy se ha excluido del tratamiento financiero de las empresas del sector, lo que genera la distorsión en las condiciones sociales desprotegidas por la desregulación.

Es cierto que, nuestro actual Código Civil, en sus artículos 1243° y 1244°, regula la tasa máxima de interés convencional compensatorio y moratorio, asimismo, encomienda tal función al Banco Central de Reserva del Perú; sin embargo, solo se aplicaba a personas distintas del sistema financiero, por lo que se considera una total distorsión, favoritismo y ventaja sobre los consumidores de estos servicios, resultando entonces, poco útiles tales artículos.

ii) Se busca la aplicación del artículo 52° de la Ley Orgánica del Banco Central de Reserva (BCR), que señala: "...excepcionalmente, el banco tiene la facultad de fijar tasas de interés máximas y mínimas con el propósito de regular el mercado", en concordancia con el 9° de la Ley N° 26702, el cual establece: "...las empresas del sistema financiero pueden señalar libremente las tasas de interés, comisiones y gastos para sus operaciones activas y pasivas servicios. Sin embargo, para el caso de la fijación de las tasas de interés deberán observar los límites que para el efecto señale el Banco Central..." (lo subrayado es nuestro).

Entonces, nuestra actual legislación contiene dispositivos que evitan que los bancos cobren altos intereses conforme a su libre albedrío, pero que no vienen siendo aplicados y se permite la usura de las empresas del sistema financiero.

Se menciona el importante dato que, en el sistema bancario el 83% de los créditos y depósitos se concretan en solo cuatro bancos, los mismos que poseen el 95% de las utilidades del sector, con ello, vemos que existe un pequeño grupo de bancos que regulan sus tasas de intereses a sus desmedidas conveniencias.

A continuación, citaremos algunos de los ejemplos mencionados en dicha exposición de motivos, donde advertimos que varios de los países vecinos al observar los problemas en el otorgamiento de

⁵⁹ El congresista José Luna Morales, integrante del grupo parlamentario Podemos Perú, fue quien presentó dicha iniciativa legislativa, y presentó los fundamentos y/o motivaciones para la aprobación de la ley, mediante el Proyecto de Ley N° 5250/2020-CR.

distintos servicios financieros, regularon los toques a las tasas de intereses y además dispusieron, sanciones que van desde multas hasta la pena privativa de libertad.

1) Ejemplo Colombia:

Colombia, es un país que fija una tasa de usura a través de la ley para el cobro de intereses por parte de las Instituciones Financieras, y la encargada de certificar la tasa de usura es la Superintendencia Financiera de Colombia, esta ley es aplicable para tres tipos de créditos: los créditos de consumo y ordinarios, los microcréditos y los créditos de bajo monto.

Para los créditos de consumo ordinario⁶⁰, se recopila la información de los bancos, corporaciones, cooperativas, etc., sobre los créditos de las últimas cuatro semanas y con ello se realiza un promedio de las tasas efectivas anuales que se han cobrado durante dicho tiempo.

En cuanto a los microcréditos, se recopila la información de las últimas 52 semanas y de la misma forma, se hace un promedio de las tasas efectivas anuales cobradas.

Finalmente, para el crédito de bajo monto, se hace el promedio de las tasas de crédito realizado, de los dos salarios mínimos otorgados en el último año, solo se tiene en cuenta los créditos diferidos de hasta 36 meses.

Como es de advertirse, la Superintendencia Financiera de Colombia, tiene una función muy activa en el control del cobro de las tasas de intereses por parte de todas las empresas del sistema financiero, a efectos de determinar sobrepasan al límite establecido, de ser así se inicia con el proceso correspondiente.

En este sentido, su legislación penal regula en su artículo 305° - Fracción IX del Código Penal Colombiano, se sanciona el delito de fraude en el cobro de tasas de usura, de la siguiente manera:

“Artículo 305. Usura.- El que reciba o cobre, directa o indirectamente, a cambio de préstamo de dinero o por concepto de venta de bienes o servicios a plazo, utilidad o ventaja que exceda en la mitad del interés bancario corriente que para el periodo correspondiente estén cobrando los bancos, según certificación de la Superintendencia Bancaria, cualquiera sea la forma utilizada para hacer constar la operación, ocultarla o disimularla, incurrirá en prisión de treinta y dos (32) a noventa (90) meses y multa de sesenta y seis punto sesenta y seis (66.66) a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales vigentes. (...) Cuando la utilidad o ventaja triplique el interés bancario corriente que para el periodo correspondiente estén cobrando los bancos según certificación de la Superintendencia Financiera o quien haga sus veces, la pena se aumentará de la mitad a las tres cuartas partes.”

⁶⁰ Estos son los créditos de consumo, los créditos comerciales y las tarjetas de crédito.

Entonces, en Colombia, no existe diferenciación ni privilegios a las empresas del sistema financiero, porque ellos también son considerados como agentes activos del tipo penal de usura, incluso la pena les es aplicada con mayor dureza⁶¹, distinto a lo que ocurre en el Perú, donde únicamente los agentes activos del tipo penal de usura son las personas distintas a las empresas del sistema financiero, dando así cabida al ejercicio abusivo de estas empresas.

2) Ejemplo Chile:

El país Chile, en el año 2011 tuvo como presidente a Sebastián Piñera Echenique, quien en su mensaje presidencial manifestó la presentación de un proyecto de ley que protege a los deudores de créditos de dinero.

Con fecha 13 de diciembre del 2013, se publica la ley N°20.715 – Ley sobre protección a deudores de créditos en dinero, que establece: “La TMC⁶² a aplicar a los créditos que se originen en la utilización de tarjetas de crédito mediante una línea de crédito previamente pactada se establecerá en función de uso el monto máximo autorizado para dichas operaciones en la convención que les dio origen y del tiempo que se hubiere pactado en ella para hacer uso de la línea...”

Asimismo, se faculta a la SBIF la elaboración, como máximo semestralmente, los índices que permitan comparar las tasas de interés entre los principales productos crediticios. Además, en su artículo 33° de la citada ley, establece que las instituciones, serán objeto de sanciones: 1) amonestación o censura, 2) multa a beneficio fiscal de hasta 5,000 Unidades de Fomento, si la multa no fuese pagada, la SBIF podrá demandar ejecutivamente al infractor ante el juzgado de letras en lo civil.

Como es de verse, en Chile se aplica la tasa de máxima de interés a los créditos de utilización de tarjetas, y regula las sanciones de contravenir a esta ley, sanciones drásticas y específicas, de modo que asegura su cumplimiento.

3) Ejemplo EE.UU.

El 22 de mayo del 2009, el presidente de EE.UU., Barack Obama, promulgó la Ley 111-24, “Ley de Responsabilidad y Transparencia de Tarjetas de Crédito”, mediante esta ley se protegía a los consumidores cuyas deudas se habían incrementado en un 25%.

⁶¹ A nuestra consideración, este tipo penal, siguiendo el ejemplo de este hermano país también debe ser incorporado en nuestro Código Penal, pues las empresas del sistema financiero son aún más propensas de cometer esos abusos al estar en mejor posición, además que, si existiría un límite en el cobro de los intereses y no fuese cumplido por ellas, debemos considerarlo como acto grave ya que ellos cuentan con un gran staff de abogados con el que no pueden alegar el desconocimiento de la norma.

⁶² Tasas Máximas Convencionales, que son las tasas de interés que podían estipularse en los contratos de créditos de dinero.

En dicho año, 1 de cada 5 personas pagaba intereses superiores al 20%, como es sabido en dicho país, la mayoría de familias cuenta con una tarjeta de crédito; y en la fecha, casi el 50% mantenía un saldo deudor, debido a que las empresas se regulan en forma “libre”, al ser un país con economía liberal.

Mediante la ley, se prohibía los aumentos arbitrarios de las tasas de intereses u otras tarifas ocultas, exigía la claridad de los términos en los contratos, la publicidad y un aviso con antelación de 45 días para cualquier cambio en los intereses. Los bancos no podían aumentar los intereses retroactivamente, a menos que haya un retraso de 60 días en el pago o incrementarlo en base a los pagos tardíos que tenga el cliente. Como resultado de la ley, los consumidores se protegen de los aumentos de tasa de interés.

4) Ejemplo España.

En España, se aplicó la ley de la usura en el caso llamado D. Mateo contra el Banco Sygma Hispania, el 25 de noviembre del 2015, la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de España emite la sentencia N° 628/2015. El caso versaba, sobre un contrato de préstamo personal, que le concedió el Banco Sygma al Sr. D. Mateo, en fecha 29 de junio del 2001, para que pueda hacer disposiciones mediante llamadas telefónicas o con el uso de la tarjeta de crédito con un límite de 3 005.06 euros, el límite podía ser modificado por el banco. El contratante superó dicho límite y el banco le realizaba el cargo de una cuota, el cual se aumentaba en medida que el importe de los dispuesto aumentaba, sumado a ello le cobraban cargos por intereses, primas de seguro, cobro de comisiones por disposición de efectivo por cajero, por la emisión de la tarjeta y su mantenimiento. En el año 2009, en contratante comenzó a devolver las cuotas mensuales que le eran girabas de forma impagas, que conllevó al devengo de comisiones por incumplimiento de pago más los intereses por mora, por ello el contratante presentó su demanda contra el banco. Entre los argumentos del Tribunal Supremo, señaló que: la tasa de interés de 24.5% (interés que fijo el banco), era usuraria porque “además de ser notablemente superior al normal del dinero, es manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso”. Mientras que el Tribunal Superior, consideró: “el prestamista no ha justificado el hecho de que concurren circunstancias excepcionales que expliquen la estipulación de un interés notablemente superior al normal en las operaciones de crédito de consumo...”. Dicha sentencia marcó un precedente importante en materia de defensa de los consumidores en la contratación de los servicios financieros respecto el cobro de intereses excesivos.

Del análisis de los ejemplos de otros países, en cuanto al cobro de las tasas de interés por el uso de las tarjetas de crédito o créditos de consumo, resulta claro que los bancos, cajas, cooperativas y otros, cobran sus intereses de forma desproporcionada para el servicio que brindan, lo que orilló que se haga las publicaciones de distintas leyes y las correspondientes sanciones para las empresas que las incumplan. En nuestro país, con esta exposición motivos y ejemplos de límites fijados en otros países,

se logró aprobar la Ley N° 31143 - ley que protege de la usura a los consumidores de los servicios financieros, que lamentablemente, solo se restringe a créditos de consumo, créditos de consumo de bajo monto (hasta 2 UIT, equivalente a S/. 8,800 aproximadamente) y créditos para las pequeñas y microempresas; y, haciendo una crítica a la reciente ley, advertimos que resulta poco clara en cuanto al cobro de interés “compensatorio”, pues solo se limita a fijar un tope al interés “moratorio”. Finalmente, podemos decir que aún falta por regular las actividades de las empresas del sistema financiero, a efectos de lograr los deberes primordiales del Estado peruano.

2.2. REFORMA LEGISLATIVA PARA PROMOVER EL DERECHO AL ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA A TRAVÉS DE UN SISTEMA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS NO USURARIOS.

La siguiente propuesta de reforma legislativa se ha realizado siguiendo el mismo lineamiento tomado para la Ley N° 31143, en la que se modificó el art. 52 del Decreto Ley 26123, por ello, nuestra reforma legislativa queda redactada de la siguiente manera:

“LEY QUE DISPONE LA REGULACIÓN DE TASAS DE INTERÉS ACTIVAS MÁXIMAS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA”

Artículo 1.- Objeto.

La presente ley tiene por objeto promover la inclusión financiera, evitar el ejercicio abusivo del sistema financiero, promover la accesibilidad de viviendas a través de los créditos hipotecarios y garantizar el derecho fundamental de la vivienda adecuada, estableciendo topes máximos a las tasas de interés activas a este tipo de crédito, a cargo del del Banco Central de Reserva del Perú.

Artículo 2.- Modificación del artículo 52 del Decreto Ley 26123, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva del Perú.

Modifíquese el [artículo 52](#) del Decreto Ley 26123, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva del Perú, en los siguientes términos:

“**Artículo 52.-** El Banco propicia que las tasas de interés de las operaciones del sistema financiero sean determinadas por la libre competencia, dentro de las tasas de interés máximas que fije para ello en ejercicio de sus atribuciones. El Banco tiene la facultad de fijar tasas de interés máximas y mínimas, en forma semestral, con el propósito de regular el mercado, dicha competencia no puede ser delegada a otra entidad.

Las tasas de interés activas máximas fijadas serán exclusivamente para las operaciones de créditos hipotecarios para vivienda, como crédito directo con garantía, referido en el literal b) y para las

operaciones de crédito referidas en el literal c); ambos del inciso 3) del artículo 221°, de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

Las tasas de interés activas cobradas por encima de ese límite serán consideradas tasas de interés de usura y tipificadas como un delito, siendo de aplicación el artículo 214 del Código Penal, aprobado por Decreto Legislativo 635.

La Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones vigilará y supervisará el cumplimiento de las tasas máximas, procediendo a sancionar y denunciar ante el órgano competente a las entidades financieras que excedan dicho límite, de acuerdo a sus atribuciones”.

- Aplicación de la iniciativa legislativa:

A continuación, realizaremos un ejemplo de tope máximo de tasa de interés activa que sería cobrada por un crédito hipotecario, en aplicación de la iniciativa legislativa presentada y continuando con la actuación que viene realizando el Banco Central de Reserva del Perú⁶³ dentro de sus facultades. A efectos de calcular las tasas de intereses máximas compensatorios y moratorios, se utilizó la información publicitada por la SBS, a la fecha de 27/05/2022⁶⁴:

TASA MÁXIMA DE INTERÉS CONVENCIONAL COMPENSATORIO

		Anterior*	Vigente**
Monera Nacional	Créditos hipotecarios	Libre Competencia	15.34
	Resto (excepto los créditos señalados en la Ley N° 31443)		Libre Competencia
Moneda Extranjera	Créditos hipotecarios	Libre Competencia	12.68

⁶³ Con la promulgación de la citada Ley N° 31443, se estableció que el BCRP tiene la facultad de fijar los topes a las tasas de interés activas en el sistema financiero, únicamente a los créditos de consumo, los créditos de consumo de bajo monto menores a 2 UIT y créditos otorgados a las MYPES. Es así que, mediante la Circular N° 0008-2021-BCRP del 29/04/2021, el BCRP estableció que la tasa máxima de interés activa, es equivalente a dos veces la tasa de interés promedio de los créditos de consumo del sistema financiero. Dicho calculo, será realizado semestralmente, entre dos a siete meses previos a su vigencia.

⁶⁴ A través de la página web: <https://www.sbs.gob.pe/app/pp/EstadisticasSAEEPPortal/Paginas/TIActivaTipoCreditoEmpresa.aspx?tip=B>, la SBS publicita el promedio de todas las tasas de intereses que vienen siendo cobradas por las distintas empresas del Sistema Financiero, por sus variados servicios. Dicho promedio es el utilizado para el cálculo del tope máximo de nuestra tasa de interés compensatorio y moratorio de los créditos hipotecarios.

	Resto (excepto los créditos señalados en la Ley N° 31443)		Libre Competencia
--	--	--	-------------------

*Antes de la entrada en vigencia de la iniciativa legislativa.

** Con la entrada en vigencia de la iniciativa legislativa.

TASA MÁXIMA DE INTERÉS CONVENCIONAL MORATORIO

		Anterior*	Vigente**
Monera Nacional	Créditos hipotecarios	Libre Competencia	2.3
	Resto (excepto los créditos señalados en la Ley N° 31443)		Libre Competencia
Moneda Extranjera	Créditos hipotecarios	Libre Competencia	1.9
	Resto (excepto los créditos señalados en la Ley N° 31443)		Libre Competencia

*Antes de la entrada en vigencia de la iniciativa legislativa.

** Con la entrada en vigencia de la iniciativa legislativa.

- Análisis comparativo entre la tasa de interés activa del crédito hipotecario, sin aplicación de la iniciativa legislativa y con aplicación de la iniciativa legislativa:

i) Tasa de interés activa del crédito hipotecario sin aplicación de la iniciativa legislativa⁶⁵:

Teniendo en cuenta que, a la fecha no existe regulación que establezca el tope máximo para los créditos hipotecarios, advertimos que para un crédito ascendente a la suma de S/120,000.00, al plazo de 15 años, la tasa más alta la tiene MiBanco, la cual asciende a 94.81%.

ii) Tasa de interés activa del crédito hipotecario con aplicación de la iniciativa legislativa:

Si la presentada iniciativa legislativa llega a ser aprobada y aplicada, la tasa máxima de interés cobrada sería 15.34%⁶⁶.

En resumen, podemos decir que es una diferencia muy amplia entre los intereses cobrados sin la aplicación y con la aplicación de iniciativa legislativa, la cual dista entre **94.81% a 15.34%**. Por ello, resulta claramente urgente la aprobación de la iniciativa legislativa, para evitar la usura financiera en este tipo de créditos además que se lograría promover el derecho al acceso a la vivienda.

⁶⁵ Véase el punto 1.13.- El costo de un crédito hipotecario en el Perú, del Título II – Subcapítulo II – Capítulo I, donde podemos observar dos ejemplos de créditos hipotecarios.

⁶⁶ Conforme al detalle del primer cuadro de la página anterior.

Presentada esta iniciativa legislativa, a continuación, presentaremos otra idea de cómo velar por el derecho al acceso a la vivienda, mediante una función directa del Estado peruano.

3. CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA A CARGO DEL ESTADO A TASAS ACTIVAS PREFERENCIALES.

Según Gonzales Arrieta, G. M. (2005), la eficacia de los instrumentos de créditos hipotecarios para la vivienda, se sustenta por: i) la posibilidad de movilizar recursos de largo plazo para ser destinados a la obtención de viviendas; y, ii) la posibilidad de diseñar productos de créditos hipotecarios que logren el acceso a la vivienda de las familias.

Ésta es una tarea pendiente muy complicada de cumplir en los países de América Latina, debido a los problemas sociales, políticos, económicos y laborales que vienen afrontando. Ahora bien, centrándonos en nuestro país y la posibilidad de que estos instrumentos puedan ser realmente eficaces, además de lograrse con la iniciativa legislativa presentada y explicada en los dos últimos puntos precedentes, procederemos a desarrollar otra idea que permitiría también su eficacia.

La posibilidad que créditos hipotecarios para vivienda, estén a cargo del Estado y que sean pagados con tasas activas preferencias, es otra opción de cómo lograr que se garantice el derecho al acceso a una vivienda digna, pues, en otros países esta alternativa de obtención de vivienda ya viene siendo aplicada.

No obstante, para lograr con el objetivo de aumentar la población con condiciones de pago para una vivienda, es necesario generar una tendencia de movilizar el ahorro general de la economía para su financiamiento. Para concurrir al mercado financiero, el sistema financiero de vivienda debe hacerlo mediante hipotecas y no con subsidios como se viene haciendo⁶⁷.

Pero, ¿Cómo serían otorgados los créditos hipotecarios a cargo del Estado y que sus tasas activas sean preferenciales? ¿Mediante qué entidad estatal?

Actualmente, contamos con el Banco de la Nación, que es una empresa derecho público, creada con presupuesto estatal para brindar servicios a la ciudadanía; en ese sentido, contando con esta institución, le asignaríamos la función de otorgar créditos hipotecarios a tasas activas preferenciales, en sustitución de los subsidios que el Estado viene otorgando. De esta manera, el ciudadano podrá acceder a un crédito hipotecario (claro está, sin hacer la distinción de ser o no trabajador del sector público⁶⁸), pagando únicamente tasas activas preferenciales, durante todo el plazo que se le

⁶⁷ Al respecto, ya se ha realizado una crítica a los programas y políticas públicas que viene empleando el Estado para contrarrestar el déficit de vivienda, véase el punto “Crítica a los programas estatales de apoyo para el acceso a la vivienda”.

⁶⁸ Habíamos mencionado que el Banco de la Nación otorga créditos hipotecarios a empleados del sector público que gocen de cierta estabilidad laboral; no obstante, es sabido que el porcentaje es muy ínfimo, entonces, esta política resulta excluyente. Complementado a ello, es cierto que a los trabajadores que gozan de estos créditos hipotecarios otorgados por el Banco de la Nación, se les da una tasa mínima, pues según

establezca para el pago del crédito, pagos que a lo largo del tiempo podrán ser cumplidos al ser preferenciales y menos costosos, a diferencia del otorgamiento de un subsidio, donde únicamente sea “apoya” o “regala” al ciudadano, un monto de dinero para la cuota inicial de un crédito hipotecario en cualquiera de las empresas del sistema financiero, que, a largo plazo resultan ser impagos por los altos intereses que vienen cobrando y el subsidio dado por el Estado en sus diversas denominaciones llegan a convertirse en simplemente el pago de los crueles intereses, siendo los beneficiados las empresas de este sector.

4. POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDAS POPULARES CON CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

El Perú, es un país que actualmente viene creciendo de forma desorganizada⁶⁹, sin políticas públicas de viviendas y urbanismo eficientes, aun contando con la legislación pertinente siendo la Ley N° 31313 – Ley de Desarrollo Urbano Sostenible⁷⁰; por ello, un amplio sector de la población construye sus viviendas en las periferias de las ciudades del Perú, ladrillo a ladrillo, sin conocimiento alguno y sin contar con una habilitación urbana, que cuente con los elementos necesarios para que sus viviendas puedan ser calificadas como dignas, pues no cuentan con áreas de recreación, escuelas, hospitales o postas y otras condiciones necesarias. Entonces, se observa una ausencia total de los tres niveles de gobierno, el sector privado y la sociedad civil, con ello observamos los asentamientos espontáneos, por ejemplo, en la ciudad de Lima y sus provincias, donde las personas viven en cerros, lugares rocosos o arenosos, prácticamente inhabitables, corriendo riesgo ante un terremoto, por no mencionar otros fenómenos naturales.

Teniendo en cuenta este problema de ausencia de políticas públicas exitosas, es necesario desarrollar una opción de política pública de vivienda popular con créditos hipotecarios.

una publicación del diario América Noticias de fecha 03/05/2022, en una entrevista a Piero Flores, Jefe de Créditos Hipotecarios del Banco de la Nación, para Andina, se señaló que se “podrán” acceder a una Tasa de Interés Efectiva Anual (TEA) hasta de 5.5%, para cualquier modalidad de crédito hipotecario.

⁶⁹ Problema que es de nunca acabar por el aumento de la población por múltiples causas, una de ellas es la inmigración, por ejemplo, la inmigración Venezolana, Colombiana y otras que podrán presentarse por los problemas políticos y económicos que pueden presentarse en los países vecinos de América Latina; asimismo, la inmigración nacional, es decir, de provincias a la capital o ciudades que cuenten con un mejor desarrollo económico. Además, debemos considerar que existe un sector de la población, que, aun teniendo viviendas, se adueñan de terrenos del Estado, para poder en un futuro más que lejano comercializarlo, generándose la “especulación de terrenos”, acabando en muchas ocasiones en problemas legales; no obstante, las autoridades responsables de evitar estos problemas no toman las medidas preventivas necesarias del caso.

⁷⁰ Ley que tiene por objeto: “...establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general...”. Objeto claramente sin cumplirse, ya que ninguno de los niveles gubernamentales, cumple la citada ley, pues no existen obras ni medidas con ese fin.

Para este punto, pasaremos a desarrollar un concepto de vivienda popular, de la siguiente manera: “es la habitación que demandan los sectores de la población con bajos recursos económicos, generalmente está conformado por la clase media baja y clase baja⁷¹”.

Este término es utilizado en la presente investigación, porque desarrolla la necesidad de la intervención del Estado, para dar solución a este golpeado sector. Habíamos desarrollado las fallidas políticas públicas del Estado, a través del FondoMivivienda, pues advertimos que no están diseñados en general para alcanzar a los hogares en situación de pobreza e indigencia⁷². La mayoría de los programas del FondoMivivienda, no cuentan con una limitación en cuanto al “ingreso máximo” para poder postular (a efectos de verificar su estado de necesidad y este caso de vivienda), o si dicho límite es superior a la línea de pobreza del país, ello para que sean descalificados para la obtención de estos beneficios. Por consiguiente, vemos un mal filtro de los programas, despojando así a un considerable grupo de personas de clase media baja y clase baja de los beneficios que ofrecen estos programas.

Para transformar esos programas de vivienda en un instrumento más adecuado para los pobres, se realizaría un cambio sustancial de su diseño, tamaño y presupuesto.

Ahora bien, ¿Cómo se llevarían a cabo las políticas públicas de viviendas populares con créditos hipotecarios?

En cuanto a la construcción de viviendas populares, en sustitución del programa Techo Propio, ello resulta posible, pues únicamente acarrearía un re -direccionamiento de los gastos públicos⁷³ y una correcta gestión territorial.

Este diseño de política pública, sería llevado a cabo de forma “diferenciada”, tomando como ejemplo (parcialmente) el programa ABC: El programa de Bono Familiar de Vivienda (BFV) de Costa Rica, el cual se desarrolla de la siguiente forma: i) se focaliza en los hogares con menos de cuatro salarios mínimos, ii) no ofrecen un bono fijo, depende de la necesidad de la persona o familia, iii) no requiere crédito a los hogares que tienen ingresos menores a un salario mínimo.

Entonces, recogiendo el ejemplo en sentido que, se estudiaría a las familias de clase media baja, en pobreza y en pobreza extrema, teniendo como límite máximo a dos salarios mínimos (monto salarial

⁷¹ Entonces, es aquella que necesitan las personas que no tienen un trabajo permanente, que no califican para la obtención de créditos hipotecarios.

⁷² Por ejemplo, para el programa Techo Propio, uno de los requisitos es contar con un terreno sobre el cual el Estado financiará únicamente la construcción, bien que la mayoría de peruanos no cuenta y cada vez se vuelve más complicado de obtener.

⁷³ Si bien, para el programa Techo Propio, se requiere contar con la propiedad de un terreno, este previo requisito no resultaría un impedimento para el Estado, pues es el mayor propietario de la tierra; con ello cumpliría con su función de gestión territorial.

que a la fecha alcanza para la supervivencia). De esta forma se disminuye el riesgo que los hogares caigan en la pobreza, a causa del pago de la vivienda⁷⁴.

Las familias que califiquen para la obtención de estos beneficios, podrán obtener sus viviendas, las mismas que serán pagadas en distintos plazos y montos de intereses, que serán preferenciales, dependiendo de su capacidad de pago; lógicamente, tomando en cuenta la “diferenciación”, serán las familias de escasos recursos quienes tengan las mejores tasas y plazos para pagar su deuda⁷⁵.

⁷⁴ En el peor de los casos, la pobreza se mantendría, a diferencia a si se adquiriera en condiciones de mercado, donde la pobreza lógicamente aumentaría.

⁷⁵ Se entiende que esta política pública, es distinta a TechoPropio, por estas diferencias: a) la vivienda será pagada, a través de créditos hipotecarios; y, b) la construcción será directamente a cargo del Estado. Si bien es cierto, se corre el riesgo de que los créditos no sean pagados, mas, es un riesgo mínimo; sin embargo, si estos llegan a ser cancelados, el programa recupera lo invertido a diferencia de TechoPropio, que, la construcción es una donación, subsidio o regalo a cuenta del presupuesto estatal. Entonces, como se mencionó la presente idea de política pública implica un re- direccionamiento de la inversión Estatal.

III. RESULTADOS

1. Presentación, análisis y discusión de resultados.

- Presentación, análisis e interpretación de resultados de encuestas, según los gerentes, administradores, sectoristas responsables, analistas de créditos y otros trabajadores de los bancos y cajas de Ica (30 encuestados que son agentes del sector financiero), sobre: **“Problemas en los créditos hipotecarios otorgados por Bancos y Cajas de Ahorro y Crédito”**.

CUADRO N°01

¿Son llamativos los créditos hipotecarios?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	24	80
*A veces	6	20
*Nunca	0	0
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 01

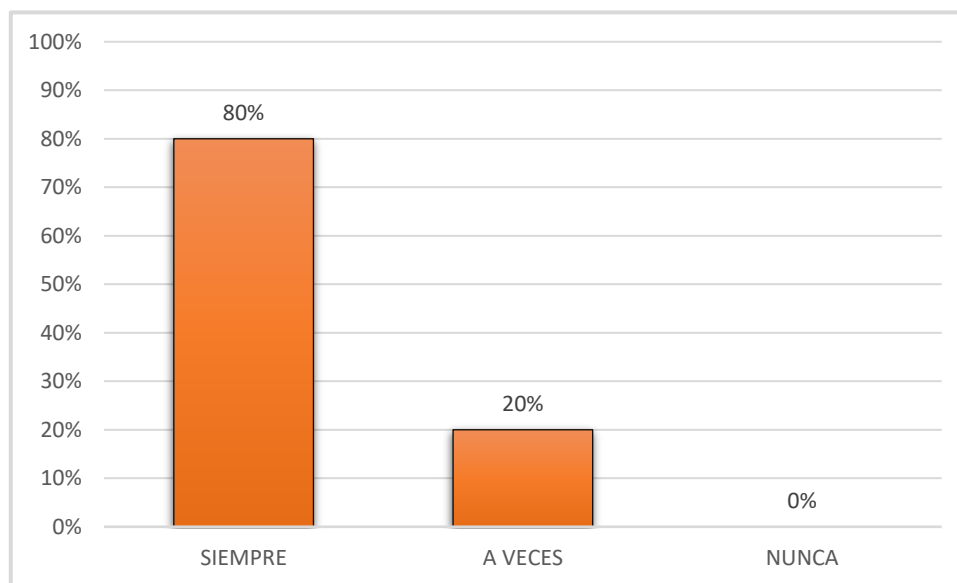


Figura 5: Gráfico de la pregunta 1.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°01 y el gráfico N°01, referente a los encuestados, el 80% dijo “siempre” son llamativos los créditos hipotecarios; por otro lado, el 20% dijo “a veces” resultan llamativos los créditos hipotecarios y el 0% dijo que “nunca”.

Por lo tanto, tenemos que el crédito hipotecario es un producto financiero muy importante y causa interés en las personas por querer obtenerlo, puesto que brinda la posibilidad que tengan acceso a la propiedad sobre una casa, lo que contribuye al desarrollo económico y social del país. Además, resulta atrayente por su flexibilidad en los plazos y formas de pago.

CUADRO N°02

¿Atrae a clientes de clase media?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	9	30
*A veces	12	40
*Nunca	9	30
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 02

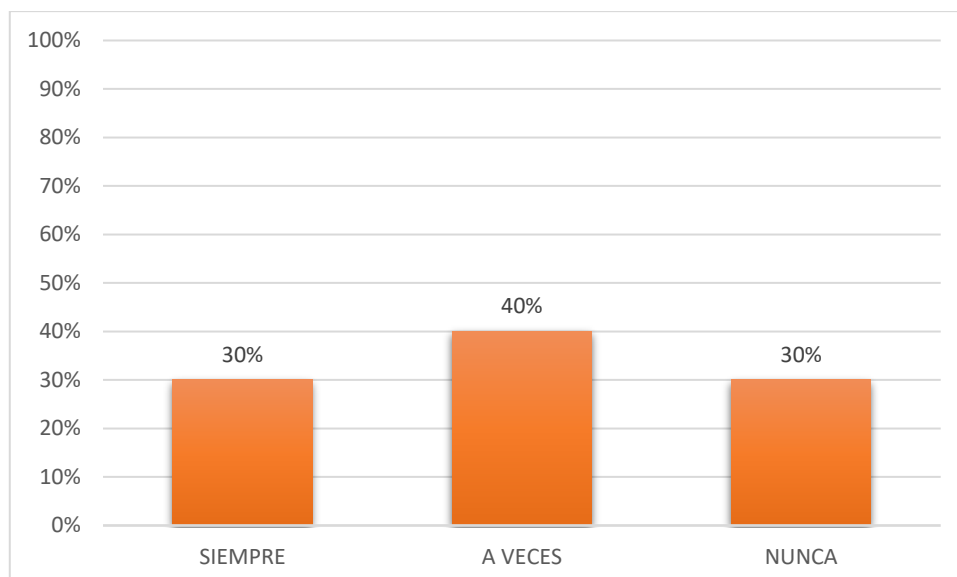


Figura 6: Gráfico de la pregunta 2.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°02 y el gráfico N°02, referente a los encuestados, el 30% dijo “siempre” atrae a los clientes de clase media; por otro lado, el 40% dijo “a veces” resultan atractivos a los clientes de clase media y el 30% dijo que “nunca”.

En consecuencia, se concluye que solo en algunos casos, a las personas de la clase media, el crédito hipotecario les parece una buena opción, entiendo que, por factores económicos no todos están en la posibilidad de pagar una cuota fija mensualmente por un plazo determinado.

CUADRO N°03

¿Son atractivos para emprendedores?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	18	60
*A veces	12	40
*Nunca	0	0
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 03

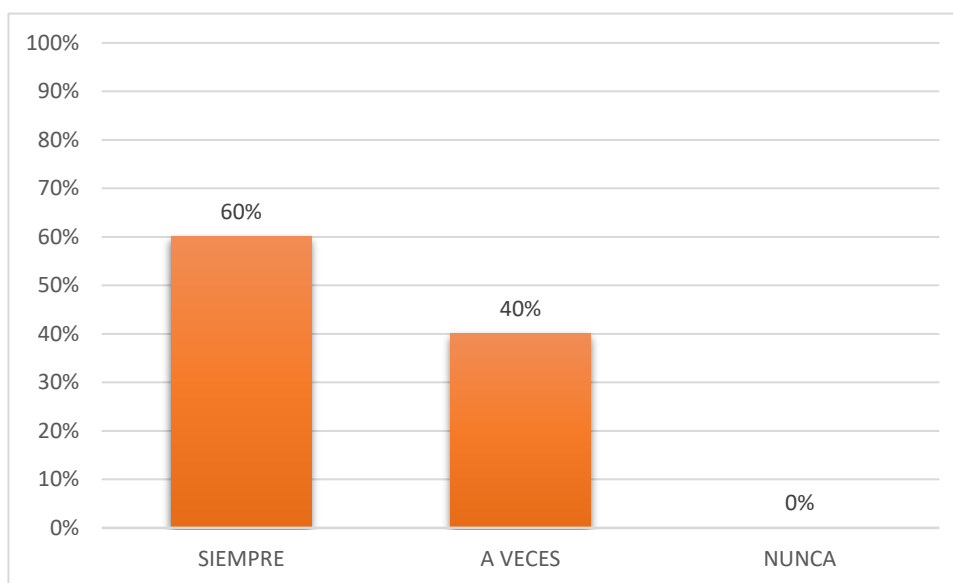


Figura 7: Gráfico de la pregunta 3.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°03 y el gráfico N°03, referente a los encuestados, el 60% dijo “siempre” son atractivos los créditos hipotecarios para emprendedores; por otro lado, el 40% dijo “a veces” resultan atractivos los créditos hipotecarios para emprendedores y el 0% dijo que “nunca”.

En consecuencia, concluimos que los emprendedores son quienes más están interesados en tomar los créditos hipotecarios, incluso más que aquellas personas que necesitan una vivienda, entendiéndose que por factores económicos los emprendedores tienen mayor posibilidad de hacerse responsables del cumplimiento con los pagos de los créditos hipotecarios, además que, en la actualidad el adquirir una vivienda para el negocio de alquiler de vivienda, resulta ser muy lucrativo.

CUADRO N°04

¿Se interesan los trabajadores independientes?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	3	10
*A veces	6	20
*Nunca	21	70
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 04

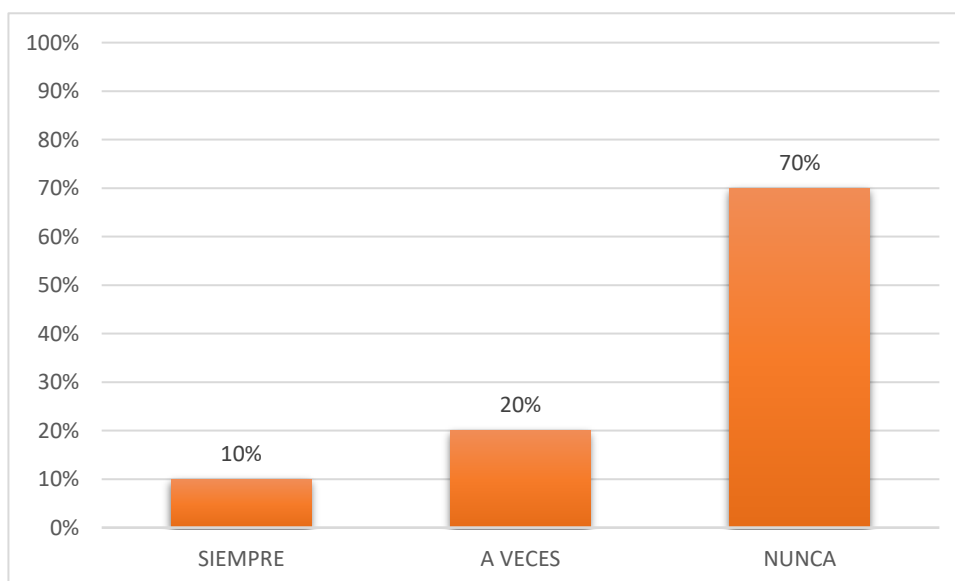


Figura 8: Gráfico de la pregunta 4.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°04 y el gráfico N°04, referente a los encuestados, el 10% dijo “siempre” se interesan los trabajadores independientes por los créditos hipotecarios; por otro lado, el 20% dijo “a veces” se interesan los trabajadores independientes por los créditos hipotecarios y el 70% dijo que “nunca”. En ese sentido, concluimos que los trabajadores independientes en su mayoría no prefieren obtener créditos hipotecarios. Entendemos que, por la inestabilidad económica que significa el trabajar de forma independiente, sin contar con sueldo fijo y estable mensualmente, siendo un riesgo endeudarse; sin embargo, existe un mínimo grupo que sí está interesado en obtener créditos hipotecarios, ello debido a que en algunas ocasiones los trabajadores independientes tienen prosperidad económica, claramente hablamos aquí de los pequeños empresarios que a su vez cuentan con otros bienes, con los que sustentan a las cajas, bancos y cooperativas que tendrían con qué responder en caso de impuntualidad en los pagos de las mensualidades de los créditos hipotecarios.

CUADRO N°05

¿Cumplen con los requisitos los trabajadores dependientes?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	9	30
*A veces	6	20
*Nunca	15	50
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 05

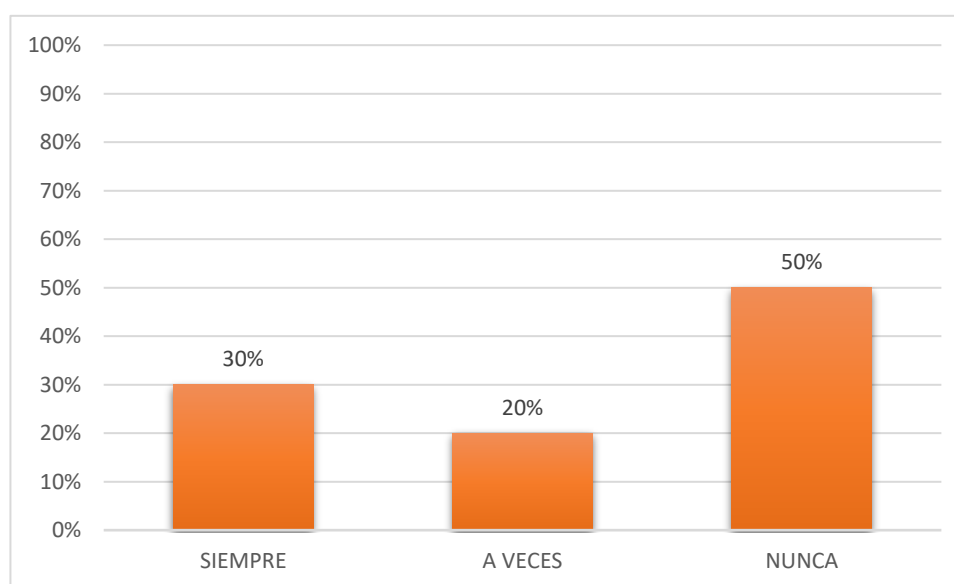


Figura 9: Gráfico de la pregunta 5.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°05 y el gráfico N°05, referente a los encuestados, el 30% dijo “siempre” cumplen con los requisitos los trabajadores dependientes; por otro lado, el 20% dijo “a veces” cumplen con los requisitos los trabajadores dependientes y el 50% dijo que “nunca”. Entonces, concluimos que una poca cantidad de personas con trabajo dependiente cumplen con los requisitos para adquirir un crédito hipotecario, ya que les muy complicado asumir la responsabilidad de cumplir con los pagos de estos créditos, puesto que sus salarios no se los permite, ocasionando que de plano no aprueben la obtención de esta clase de créditos. En este punto, debe tenerse en cuenta que los analistas financieros se basan en el monto del sueldo que ganan mensualmente y en la actualidad los sueldos en el Perú son muy bajos, además que el costo de la canasta básica familiar ha incrementado por la inflación económica por la que el país atraviesa.

Del pequeño grupo de personas dependientes que sí cumple con los requisitos para adquirir un crédito, podemos concluir que, es por la estabilidad laboral que tienen en sus respectivos trabajos y porque el sueldo que ganan les permite endeudarse con un crédito hipotecario.

CUADRO N°06

¿Se producen algunos impases?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	6	20
*A veces	21	70
*Nunca	3	10
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 06

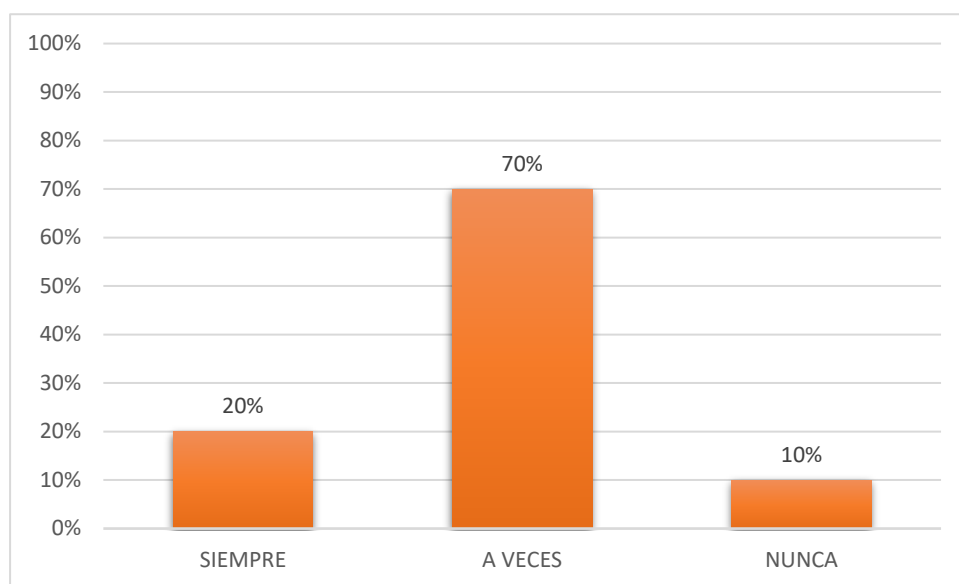


Figura 10: Gráfico de la pregunta 6.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°06 y el gráfico N°06, referente a los encuestados, el 20% dijo “siempre” se producen impases en los créditos hipotecarios; por otro lado, el 70% dijo “a veces” se producen impases en los créditos hipotecarios y el 10% dijo que “nunca”.

En ese sentido, concluimos que, en la gran mayoría de los créditos hipotecarios, se producen impases, claramente por el alto costo de los intereses, con este resultado, queda establecido y confirmado que en los créditos hipotecarios existe un problema que exige pronta solución y dicha solución está planteada en las recomendaciones de esta investigación.

CUADRO N°07

¿Conocen las características del crédito?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	15	50
*A veces	12	40
*Nunca	3	10
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 07

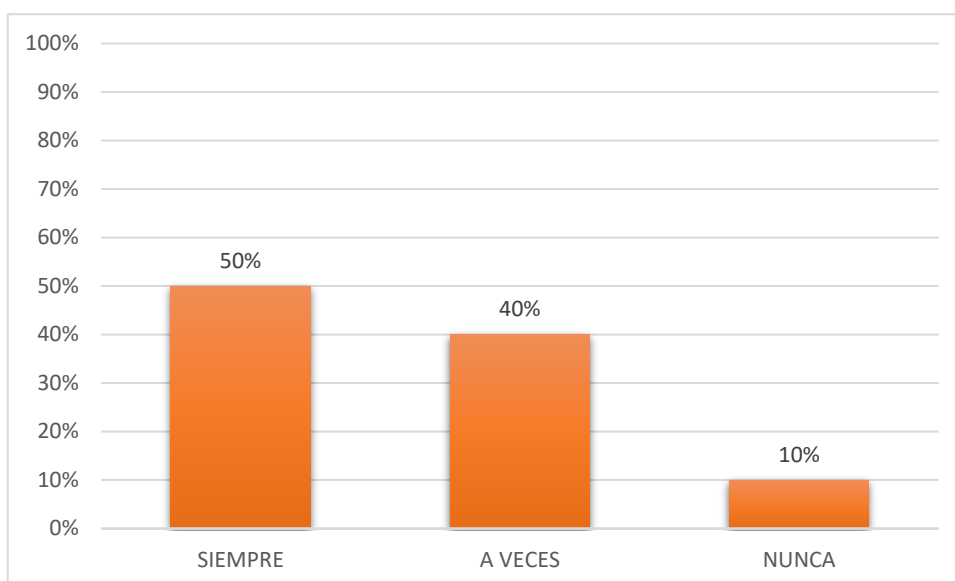


Figura 11: Gráfico de la pregunta 7.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°07 y el gráfico N°07, referente a los encuestados, se puede apreciar que ante la consulta si los clientes financieros conocen las características del crédito hipotecario, el 50% dijo “siempre”; por otro lado, el 40% dijo “a veces” y el 10% dijo que “nunca”.

Entonces, concluimos que, si bien las personas consumidoras de los créditos hipotecarios en su mayoría conocen sus características, no existe una opinión uniforme aprobatoria de la calidad de información que se les brinda, lo que podríamos considerar uno de los factores a los problemas que presentan estos créditos.

CUADRO N°08

¿Se explica las consecuencias de no pagar?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	24	80
*A veces	3	10
*Nunca	3	10
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 08

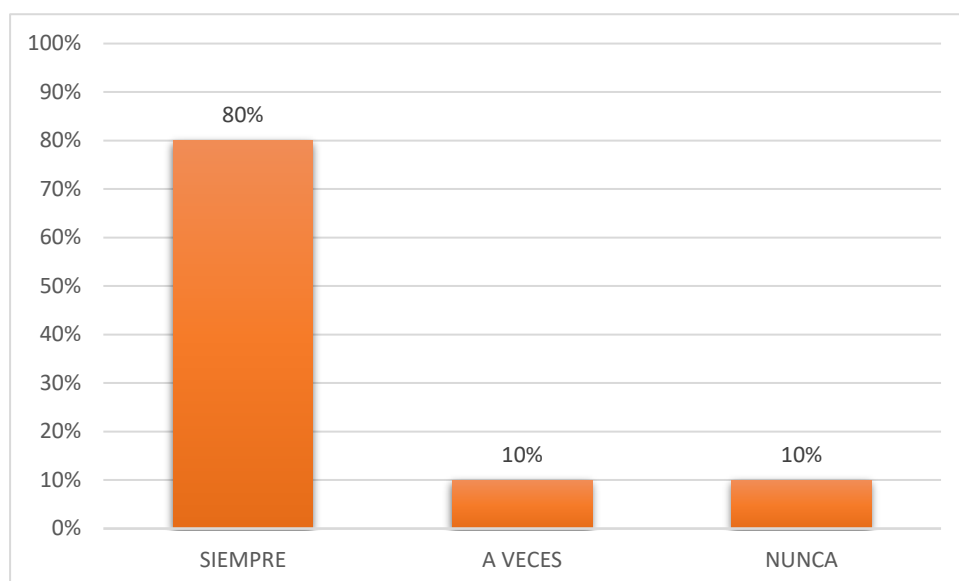


Figura 12: Gráfico de la pregunta 8.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°08 y el gráfico N°08, se observa que la mayoría, es decir, el 80% dijo que “siempre” se les explica la consecuencia de no pagar los créditos hipotecarios; por otro lado, el 10% dijo “a veces” y el 10% dijo que “nunca”.

Del resultado concluimos que las personas que adquieren o van a adquirir un crédito hipotecario están informados de las consecuencias de no pagar el crédito hipotecario y con ello conocen la posibilidad de la pérdida de la casa o vivienda en caso de no cumplir oportunamente con los pagos de las cuotas que les fije la empresa del sistema financiero.

CUADRO N°09

¿Los clientes están cumpliendo con el pago?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	18	60
*A veces	12	40
*Nunca	0	0
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 09

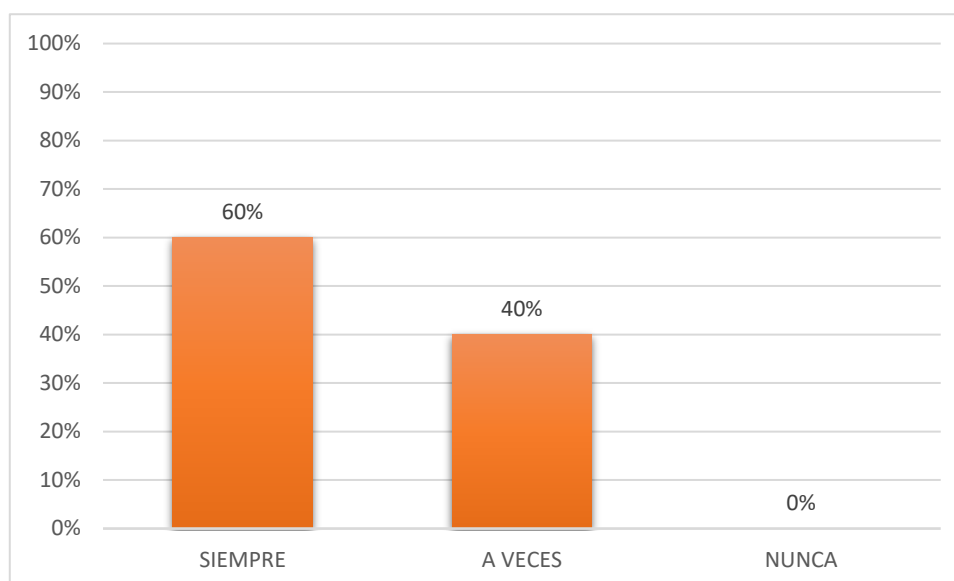


Figura 13: Gráfico de la pregunta 9.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°09 y el gráfico N°09, se advierte que el 60% de los encuestados dijo que “siempre” los clientes están cumpliendo con los pagos; por otro lado, el 40% dijo que “a veces” los clientes cumplen con los pagos, mientras que el 0% dijo que “nunca”.

Entonces, la mayoría de personas que adquiere un crédito hipotecario cumple con su obligación y podemos inferir que es debido al riguroso filtro realizado por los analistas crediticios; sin embargo, también existe un fuerte porcentaje que señala que solo “a veces” cumplen con los pagos, los factores que influyen en ello pueden ser muchos, entre estos a la inestabilidad política y recesión económica que atraviesa el país, problemas que impiden que se pague los altos costos de los intereses.

CUADRO N°10

¿Los problemas del país repercuten?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	30	100
*A veces	0	0
*Nunca	0	0
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 10

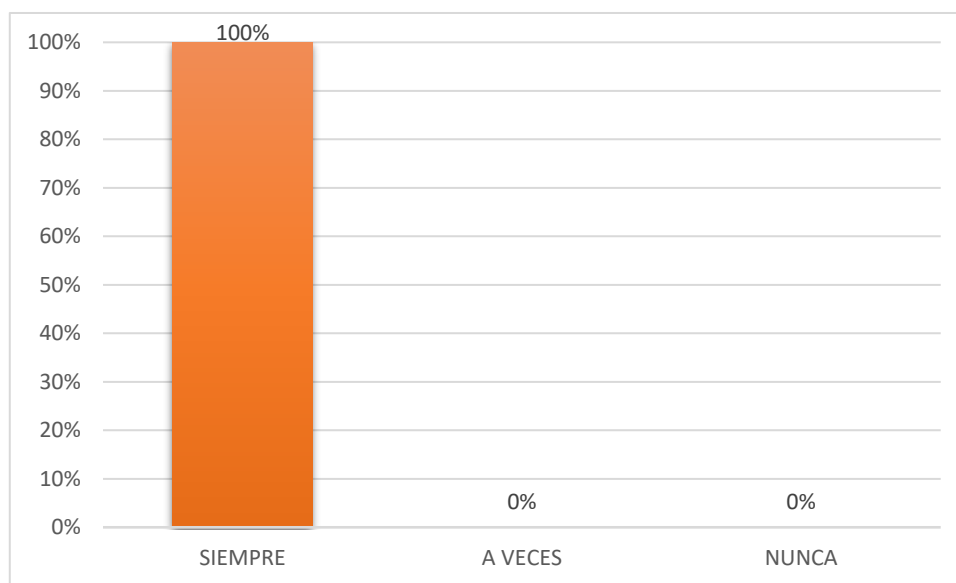


Figura 14: Gráfico de la pregunta 10.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°10 y el gráfico N°10, se advierte que el total de los encuestados considera que los problemas del país repercuten en los créditos hipotecarios, mientras que ninguno consideró que “a veces” y “nunca”.

Efectivamente, tal como se mencionó en la interpretación precedente, los incumplimientos en los pagos de los créditos hipotecarios tienen influencia en los problemas políticos/ económicos que está afrontando el Perú en los últimos años, puesto que estos problemas aumentan el costo de vida y con ello a un grupo de peruanos se les hace imposible cumplir con la obligación que contrajeron con el crédito, ya que las personas tienen necesidades inmediatas como el alimento, los gastos del cuidado de la salud y la educación de los menores de la familia.

- Presentación, análisis e interpretación de resultados de encuestas, según los gerentes y administradores de empresas inmobiliarias de Ica (30), sobre: **“Problemas en el Desarrollo Inmobiliario para la adquisición de viviendas a través de créditos hipotecarios”**.

CUADRO N°11

¿Su empresa ejecuta proyectos de urbanizaciones?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	30	100

*A veces	0	0
*Nunca	0	0
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 11

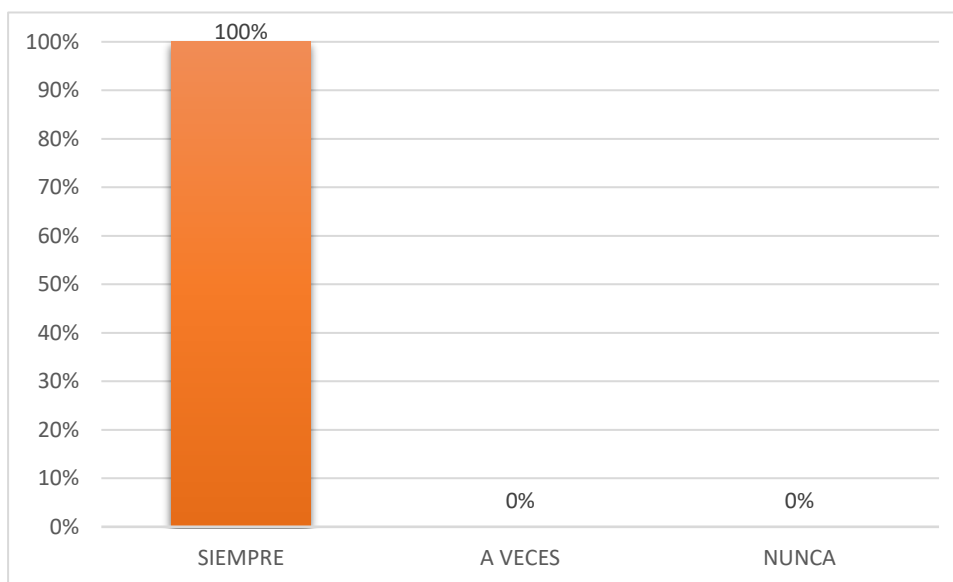


Figura 15: Gráfico de la pregunta 11.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°11 y el gráfico N°11, referente a los encuestados, el 100% dijo que su empresa “siempre” ejecuta proyectos de urbanizaciones.

Con los resultados de la encuesta, advertimos que la totalidad de inmobiliarias siempre tienen proyectos de construcción activos, en ese sentido, inferimos que en nuestro país existe una fuerte demanda de vivienda.

CUADRO N°12

¿Las casas son colocadas rápidamente?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	24	80
*A veces	6	20
*Nunca	0	0

Total	30	100
-------	----	-----

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 12

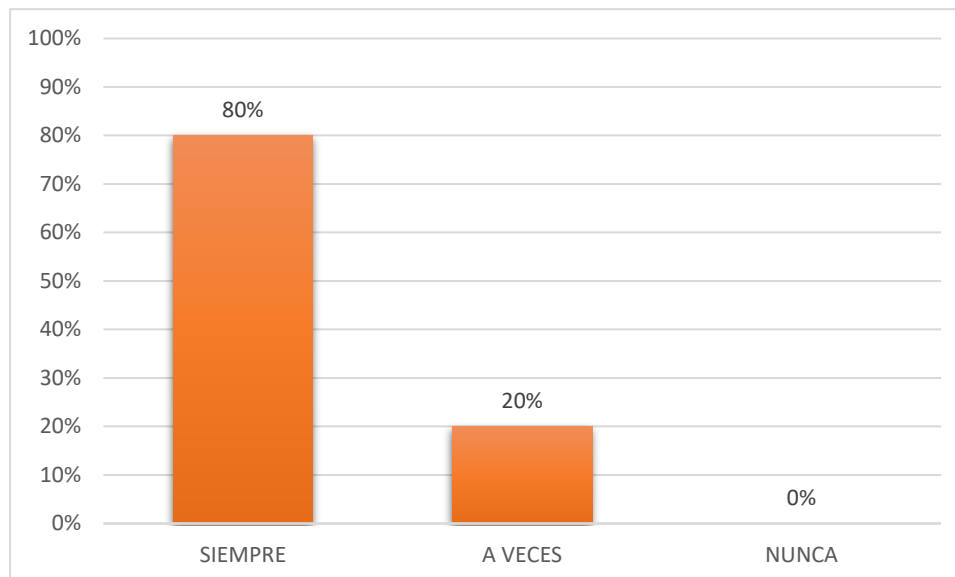


Figura 16: Gráfico de la pregunta 12.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°12 y el gráfico N°12, podemos deducir que la mayoría de encuestados refieren que “siempre” las casas son colocadas rápidamente, ya que el 80% refiere que “siempre”, el 20% refiere que “a veces” y el ninguno señaló que “nunca”.

Entonces, los encuestados en su mayoría opinan que las casas son colocadas rápidamente, confirmando aún más que la demanda de vivienda es fuerte en nuestro país, aun siendo caro obtener una vivienda, éstas se colocan – venden de manera rápida, demanda que, con el pasar del tiempo va incrementándose por el aumento de la población.

CUADRO N°13

¿Existe demanda por futuros proyectos?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	27	90
*A veces	3	10

*Nunca	0	0
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 13

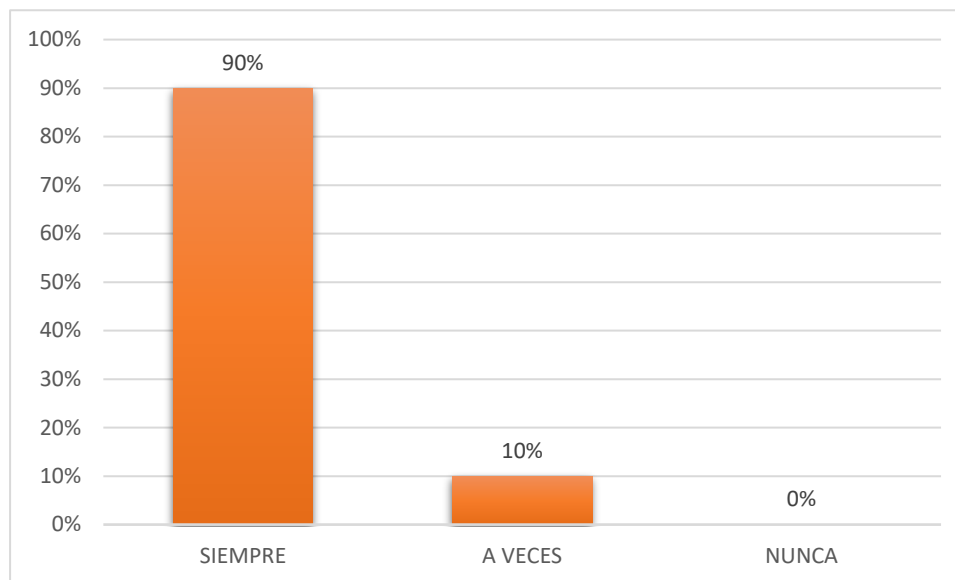


Figura 17: Gráfico de la pregunta 13

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°13 y el gráfico N°13, podemos deducir que la mayoría de encuestados señala que existe demanda por futuros proyectos, el 90% refiere que “siempre”, el 10% refiere que “a veces” y el ninguno señaló que “nunca”.

En esta pregunta, los encuestados casi por unanimidad responden que sí existe demanda por futuros proyectos, significando que las empresas del sector inmobiliario aún tienen mucho trabajo por realizar, ya que aún con los avances de los últimos años en cuanto a la vivienda para los peruanos, el avance sigue siendo muy poco para lo que realmente se necesita.

CUADRO N°14

¿Los costos de sus viviendas están al alcance de los clientes de clase media a baja?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	0	0
*A veces	18	60

*Nunca	12	40
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 14

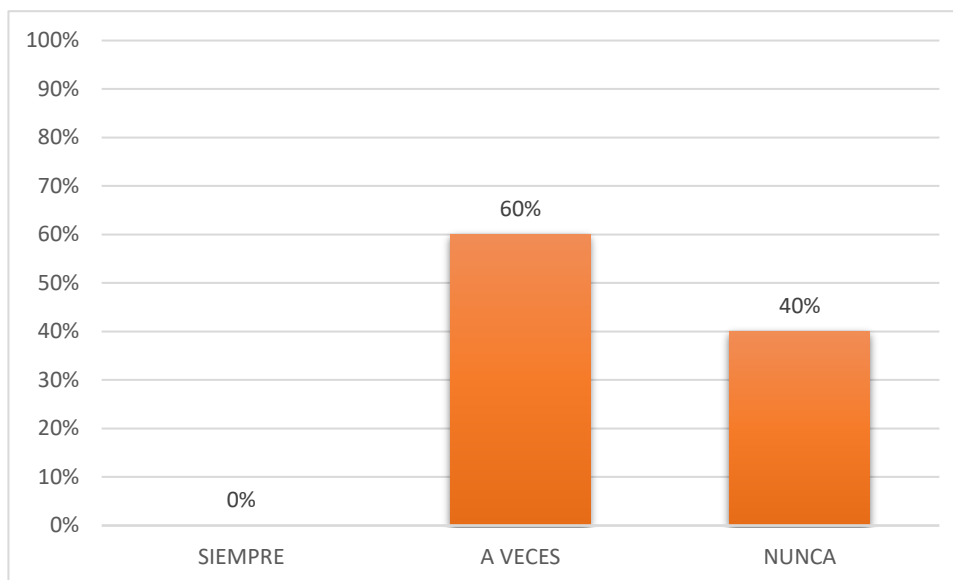


Figura 18: Gráfico de la pregunta 14.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°14 y el gráfico N°14, se advierte que los costos de las viviendas de las inmobiliarias NO están al alcance de los clientes de clase media a baja, ya que el 0% señala “siempre” están al alcance, el 60% señala que “a veces” los costos de las viviendas si están al alcance y el 40% señala que “nunca” el costo de las viviendas son accesibles para las personas de clase media a baja.

De manera absoluta los entrevistados, refieren que las personas de clase media a baja no están al alcance de obtener una vivienda, entendemos que, este problema se suscita por el alto costo de obtener una, sumado a que en nuestra realidad existe mayor demanda que oferta de viviendas debido al aumento de la población. Siendo que, las personas con mejores posibilidades económicas son quienes únicamente pueden comprarlas, muchas veces a través de un crédito hipotecario.

CUADRO N°15

¿Recuperan sus inversiones sin ninguna dificultad?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	3	10

*A veces	21	70
*Nunca	6	20
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 15

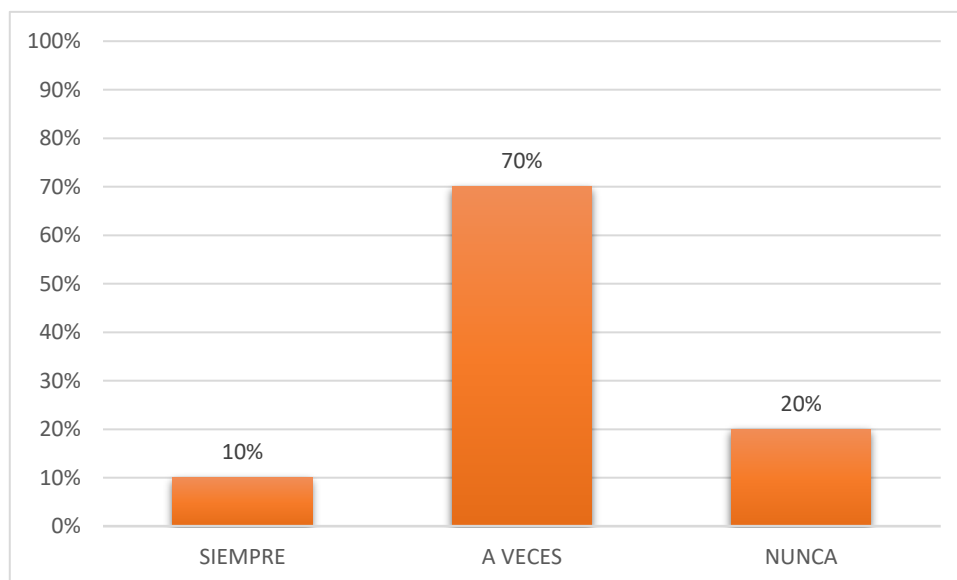


Figura 19: Gráfico de la pregunta 15.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°15 y el gráfico N°15, referente a los encuestados, la mayoría considera que no es fácil recuperar las inversiones que hacen las inmobiliarias, ya que solo el 10% considera que “siempre”, el 70% refiere que “a veces” y el 20% refiere que “nunca”.

En ese sentido, para las inmobiliarias no es tan fácil recuperar el dinero invertido en sus proyectos inmobiliarios, ya que muchas veces presentan problemas en el cobro del costo de la vivienda colocada – vendida. Así también, conseguir compradores con posibilidades de pagar el costo de sus viviendas requiere un arduo trabajo, así exista una fuerte demanda, las inmobiliarias tienen claro que se requiere de todo un equipo de profesionales en el rubro para conseguir potenciales compradores.

CUADRO N°16

¿Los interesados logran adquirir la propiedad de la vivienda?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	24	80
*A veces	6	20

*Nunca	0	0
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 16

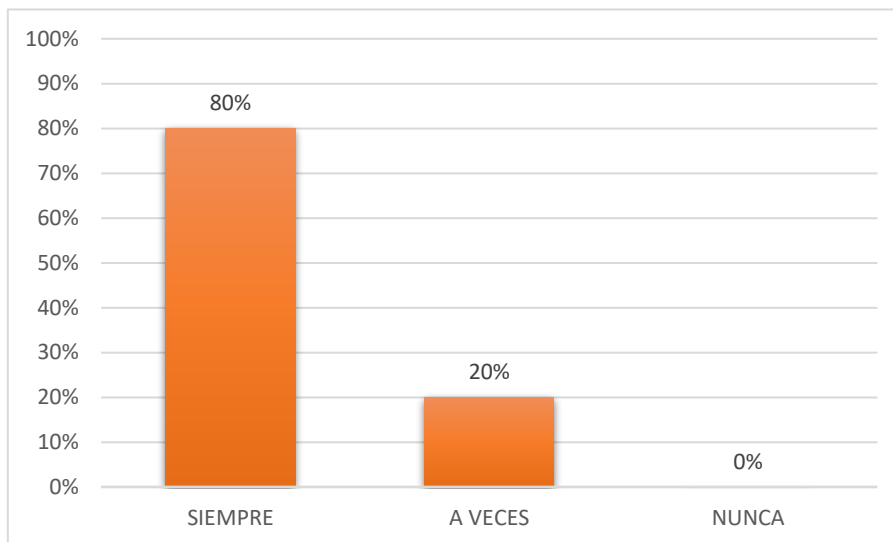


Figura 20: Gráfico de la pregunta 16.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°16 y el gráfico N°16, referente a los encuestados, el 80% dijo que “siempre” los interesados/clientes logran adquirir la propiedad de la vivienda, el 20% dijo que “a veces” y el 0% dijo “nunca”.

En esta pregunta, la mayoría opina que sus clientes sí llegan a adquirir la propiedad, ello se debe a que los clientes una vez obtenido el crédito hipotecario cumplen con los pagos de sus cuotas, volvemos a mencionar que se debe al riguroso examen realizado por los analistas del sector; y, por otra parte, existen los compradores con buena economía que cuentan con el dinero para poder cancelar el precio al contado.

CUADRO N°17

¿Logran vender todo lo construido?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	30	100
*A veces	0	0

*Nunca	0	0
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 17

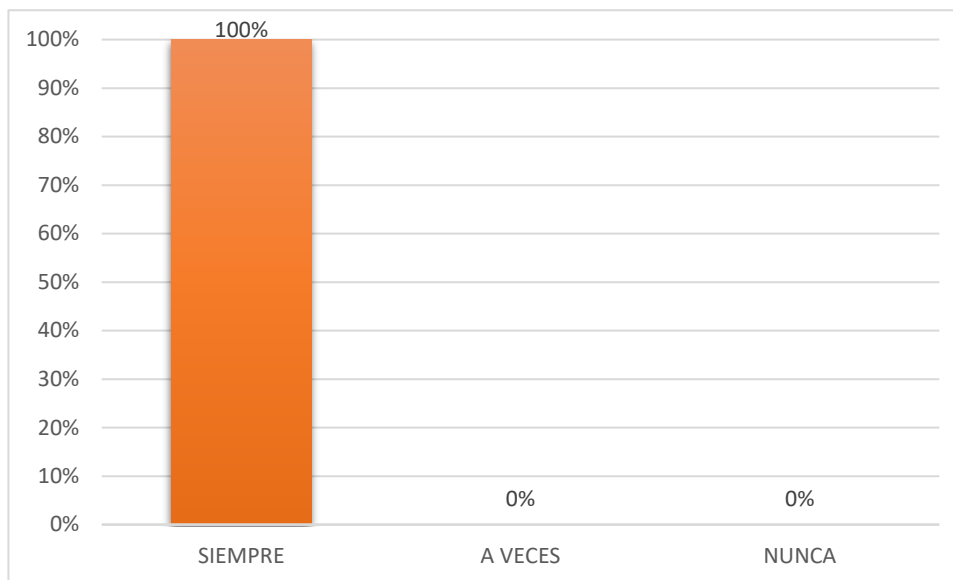


Figura 21: Gráfico de la pregunta 17.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°17 y el gráfico N°17, referente a los encuestados, el 100% dijo que su empresa “siempre” logran vender todo lo construido.

Por consiguiente, es evidente que se logra vender todo lo construido por la necesidad y urgencia de vivienda, ya que aún siendo muy caro el costo de adquisición de vivienda, los encuestados por unanimidad señalan que siempre logran vender lo construido, siendo la consecuencia inmediata la apertura de nuevos proyectos inmobiliarios.

CUADRO N°18

¿Para obtener la vivienda, los clientes hacen uso de los créditos hipotecarios?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	27	90
*A veces	3	10
*Nunca	0	0

Total	40	100
-------	----	-----

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 18

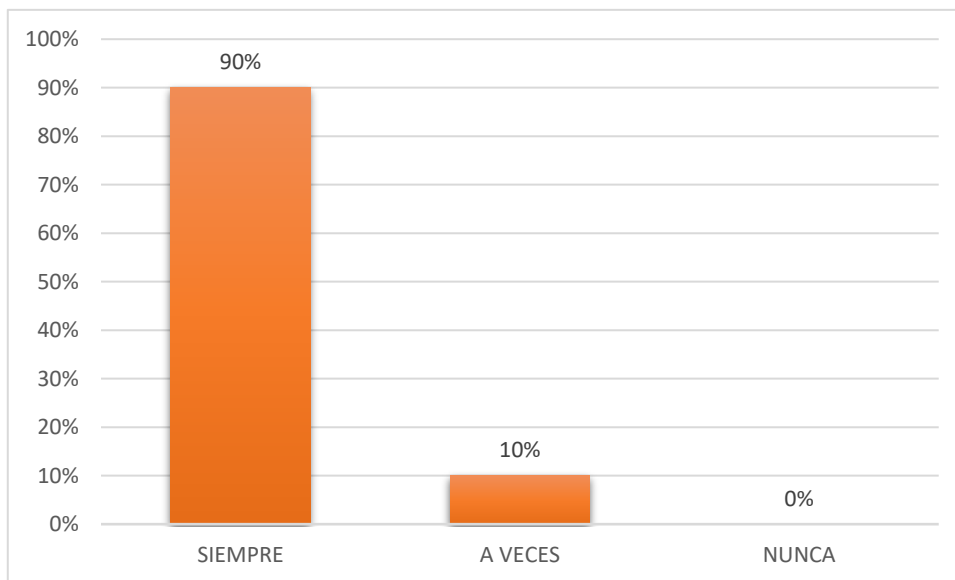


Figura 22: Gráfico de la pregunta 18.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°18 y el gráfico N°18, referente a los encuestados, la mayoría refiere que los clientes **SÍ** hacen uso de los créditos hipotecarios para obtener la vivienda, el 90% refiere que “siempre”, 10% menciona que “a veces” y el 0% menciona que “nunca”.

Con este resultado, tenemos que el crédito hipotecario es una herramienta vital para el cumplimiento del derecho al acceso a la vivienda; ya hemos explicado que por sus múltiples facilidades que brinda esta figura jurídico – financiera, muchas familias logran alcanzar el sueño de tener una vivienda, por ello, tenemos la convicción de que si a esta herramienta le suprimimos los problemas que presenta, sería un crédito muy utilizado y cumpliría con su función cabalmente de hacer que las personas puedan adquirir su vivienda, pagándola mensualmente sin tantos altos intereses.

CUADRO N°19

¿Tienes clientes independientes?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	21	70

*A veces	9	30
*Nunca	0	0
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 19

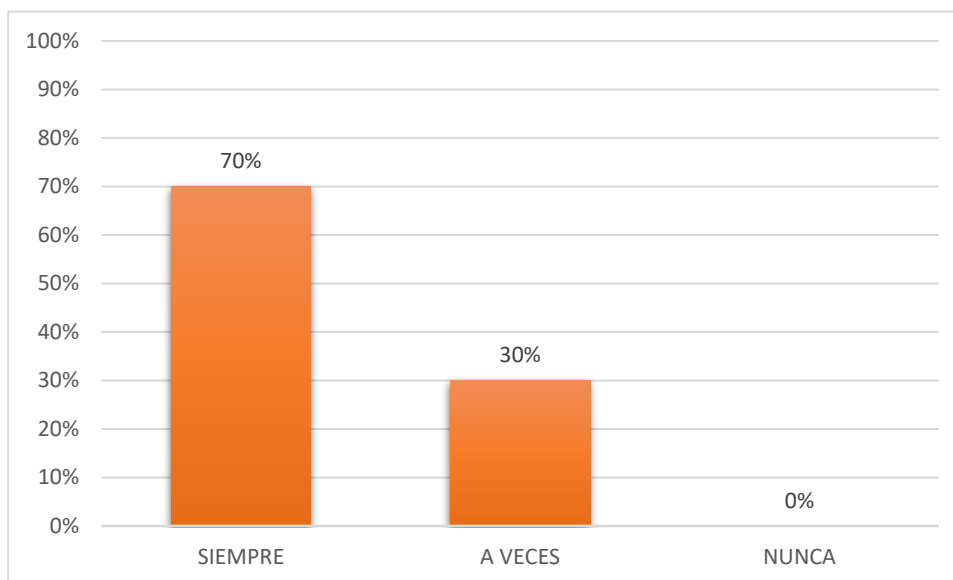


Figura 23: Gráfico de la pregunta 19.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°19 y el gráfico N°19, se aprecia que el 70% de los trabajadores de las empresas del sistema financiero menciona que “siempre” tiene clientes independientes, el 30% refiere que “a veces” y el 0% dice “nunca”.

Entonces, existe una fuerte afluencia de clientes independientes que concurren a las inmobiliarias para obtener su vivienda, entendemos que, son aquellas personas que tienen negocios independientes con fuerte capital económico.

CUADRO N°20

¿Sus clientes son trabajadores dependientes?		
Critérios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	0	0
*A veces	30	100

*Nunca	0	0
Total	30	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 20

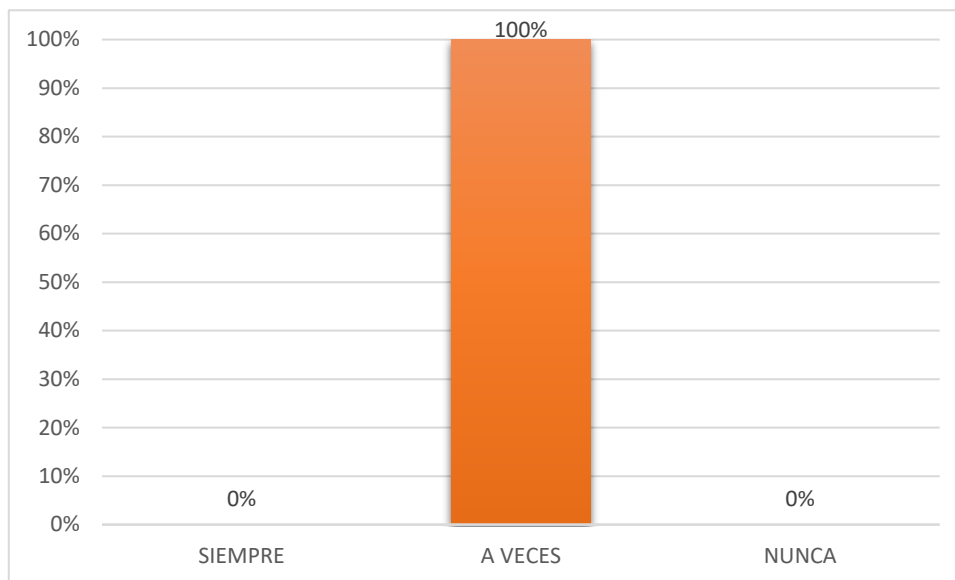


Figura 24: Gráfico de la pregunta 20.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°20 y el gráfico N°20, se advierte que la totalidad de los encuestados menciona que “a veces” sus clientes son trabajadores dependientes; pues el 0% dijo “siempre”, el 100% dijo “a veces” y el 0% dijo “nunca”.

Entonces, los trabajadores dependientes regularmente adquieren viviendas en las inmobiliarias, claro que, no siempre las adquieren con pago directo y al contado, sino que lo hacen con ayuda de figuras financieras; es sorprendente que, la respuesta no sea mayoritaria cuando se les pregunta si los trabajadores dependientes son clientes en las inmobiliarias, podemos inferir que puede deberse a los bajos sueldos y/o al costo de la vida que a la fecha abruma a los trabajadores que dependen de una empresa o entidad estatal.

- Presentación, distribución y análisis de las encuestas, según los consumidores de servicios financieros (40 consumidores), sobre **“Casos de abusos cometidos por las entidades del sistema financiero en contra de los consumidores”**.

CUADRO N°21

¿Considera conveniente un crédito hipotecario?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje

	(F1)	(%)
*Siempre	20	50
*A veces	12	30
*Nunca	8	20
Total	40	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 21

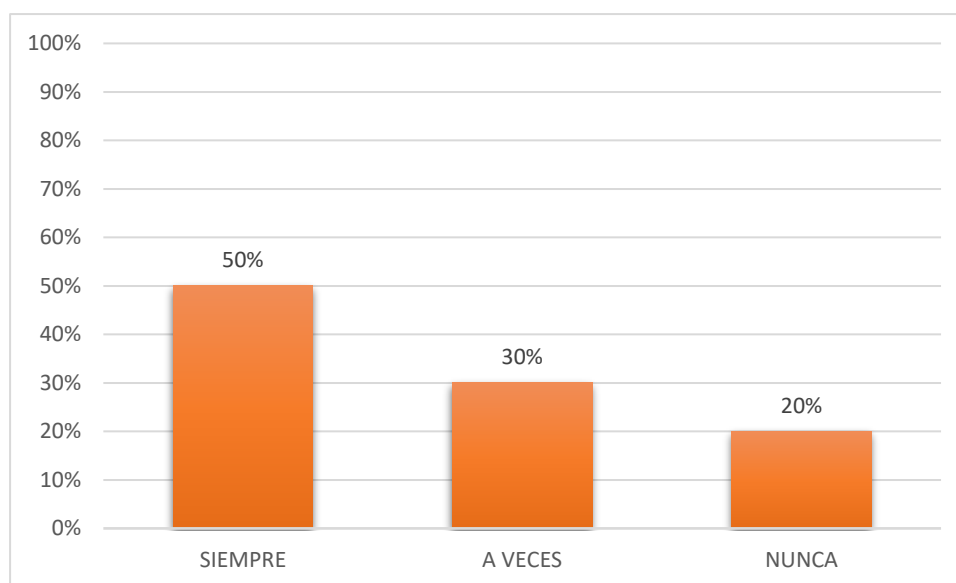


Figura 25: Gráfico de la pregunta 21.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°21 y el gráfico N°21, se puede apreciar que no a todas las personas les resulta conveniente un crédito hipotecario, pues el 50% refiere que “siempre”, el 30% refiere que “a veces” y el 20% refiere que “nunca”.

En este punto, algunos sí consideran conveniente un crédito hipotecario y otros no, podemos decir que la “aprobación” a esta figura está dividida. A nuestro parecer es una buena herramienta que está siendo mal utilizada, ya que si bien las empresas del sistema financiero lo venden como un producto destinado a la consecución de vivienda a favor de las personas, los que lo adquieren terminan por sentir que pagan en exceso el verdadero costo de la vivienda, el exceso es el interés que se paga por el crédito, evitando así que este producto no sea tan utilizado. Este resultado es desalentador, ya que en realidad los créditos hipotecarios podrían ser mejor definidos si es que se soluciona los problemas en su celebración.

CUADRO N°22

¿Está de acuerdo con el cobro de interés?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	0	0
*A veces	16	40
*Nunca	24	60
Total	40	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 22

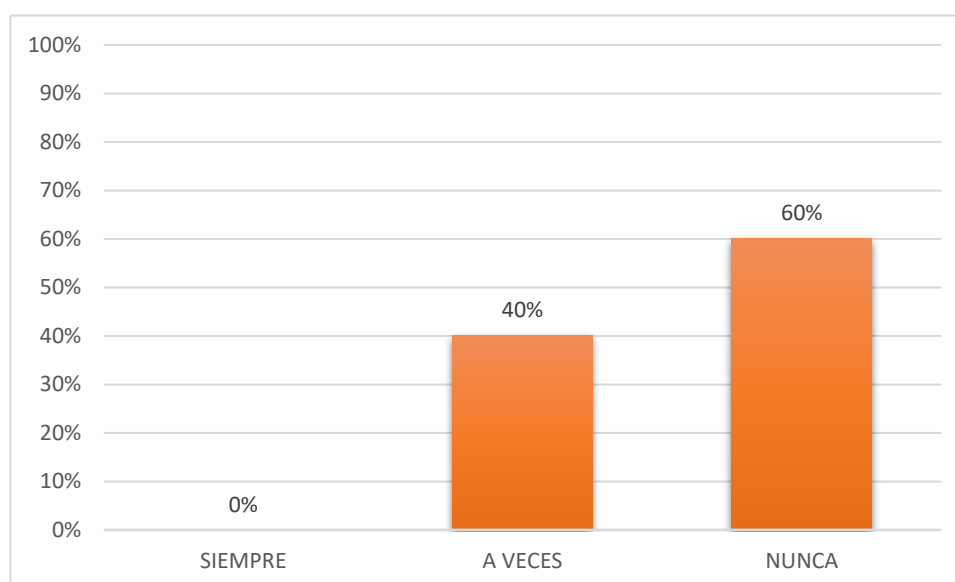


Figura 26: Gráfico de la pregunta 22.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N° 22 y el gráfico N° 22, se puede apreciar que no todos los consumidores del crédito hipotecario están de acuerdo con los intereses, pues el 0% refiere que “siempre”, el 40% refiere que “a veces” y el 60% refiere que “nunca”.

Entonces, la mayoría de personas señala que no están de acuerdo con los intereses; hemos obtenido información consignada en puntos anteriores, sobre el porcentaje de interés que cobran los bancos y cajas por estos créditos, siendo muy abrumadora la cifra, por ello, a los encuestados no les falta razón en no sentirse de acuerdo con los intereses.

CUADRO N°23

¿Ha recibido un buen trato por parte de las entidades financieras?

Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	20	50
*A veces	12	30
*Nunca	8	20
Total	40	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 23

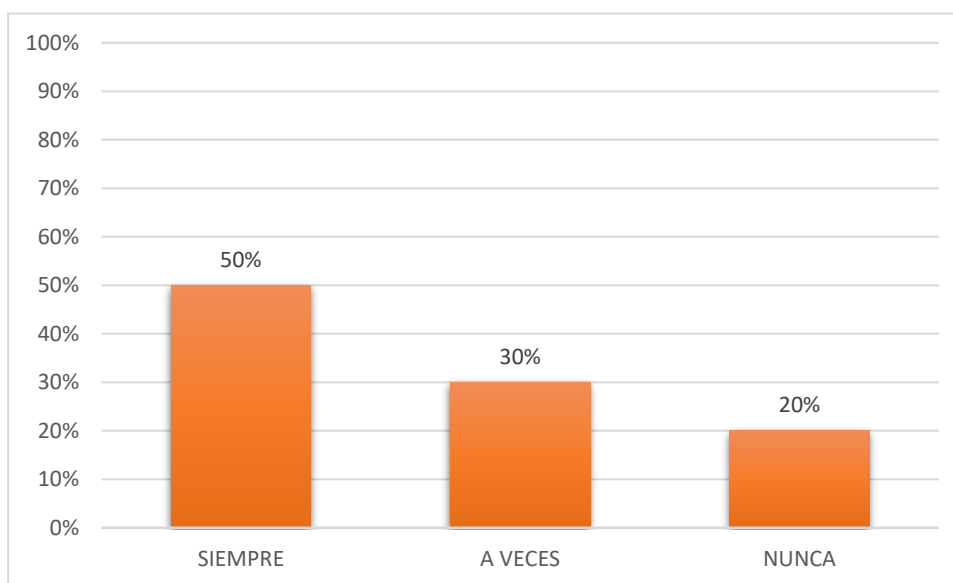


Figura 27: Gráfico de la pregunta 23.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°23 y el gráfico N°23, se puede apreciar que no a todas las personas han recibido un buen trato por parte de las entidades financieras, pues el 50% refiere que “siempre”, el 30% refiere que “a veces” y el 20% refiere que “nunca”.

Con este resultado, podemos concluir que la calificación al trato brindado por parte de las empresas del sistema financiero es aprobatoria; no obstante, no es excelente, con ello diremos que aún falta que estas empresas mejoren sus servicios, generalmente en cuanto a la información que brindan para que las personas acepten obtener sus productos, preferencialmente los créditos hipotecarios debido a su alto desembolso y riesgo de pérdidas en caso de no cumplimientos.

CUADRO N°24

¿Se endeudaría con una entidad financiera por una vivienda?
--

Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	16	40
*A veces	20	50
*Nunca	4	10
Total	40	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 24

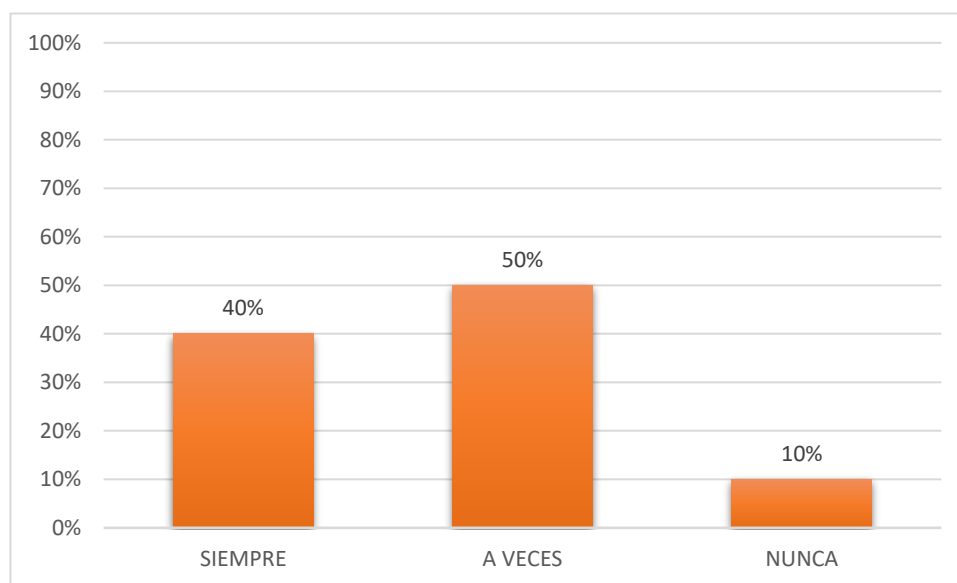


Figura 28: Gráfico de la pregunta 24.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N° 24 y el gráfico N° 24, se puede apreciar que la mayoría de consumidores de servicios financieros SI se endeudaría por obtener una vivienda, el 40% refirió que “siempre”, el 50% dijo “a veces” y el 10% refirió que “nunca”.

Con ello, tenemos que, las personas sí están dispuestas a endeudarse con el fin de obtener una vivienda; no obstante, debemos tener en consideración que la deuda va depender del plazo y monto del valor de la vivienda, una vez con esa información las personas tendrán la decisión final de endeudarse o no. Aún con la falta de este paso previo decisivo, las personas si se encuentran muy interesadas por obtener su vivienda.

CUADRO N°25

¿Podría cumplir con pagos incluyendo intereses a los bancos actualmente?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	0	0
*A veces	20	50
*Nunca	20	50
Total	40	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 25

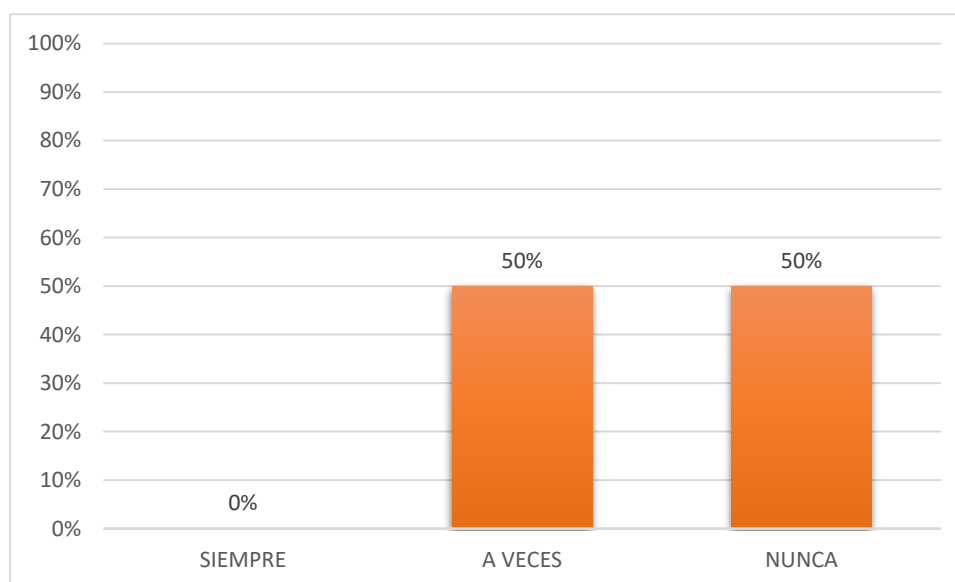


Figura 29: Gráfico de la pregunta 25.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°25 y el gráfico N°25, podemos deducir que la mayoría de personas no podrán cumplir con pagos que incluyan intereses, a los bancos u otras empresas del sistema financiero, pues el 0% dijo que “siempre”, el 50% dijo “a veces” y el 50% dijo “nunca”.

Finalmente, con este resultado, tenemos que, la mayoría de personas no están dispuestas a cumplir con los pagos que incluyan los intereses, por los altos que son para esta clase de créditos, tornándose difícil para muchos prestatarios pagarlos a tiempo, entonces, al conocer los riesgos asociados con el no pago de las cuotas y la idea de caer en sobreendeudamiento, genera el problema que nos aqueja y que hace que los créditos hipotecarios no sean tan utilizados, reflejándose este problema en la alta necesidad de vivienda en el Perú.

CUADRO N°26

¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 16.82 % de interés?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	2	5
*A veces	0	00
*Nunca	38	95
Total	40	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 26

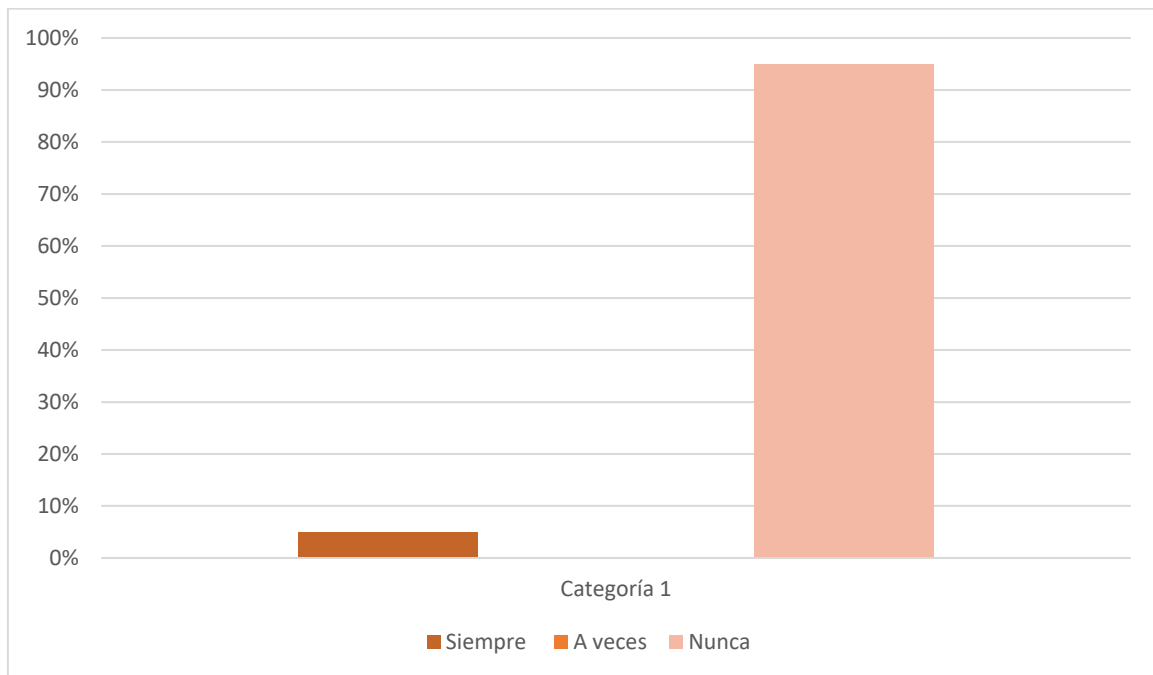


Figura 30: Gráfico de la pregunta 26.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°26 y el gráfico N°26, podemos deducir que la mayoría de consumidores de servicios financieros NO está dispuesto o no puede pagar el costo de un crédito hipotecario con el 16.82 % de interés, ya que solo el 5% de encuestados considera que sí están dispuestos a pagar un crédito hipotecario con dicho porcentaje de interés, mientras el 95% considera que nunca. En

consecuencia, que el interés sea de 16.82 %, repercute en una decisión negativa de adquirir un crédito hipotecario, ya que el costo sería muy alto.

CUADRO N°27

¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 15.24 % de interés?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	5	12.5
*A veces	0	0
*Nunca	35	87.5
Total	100	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 27

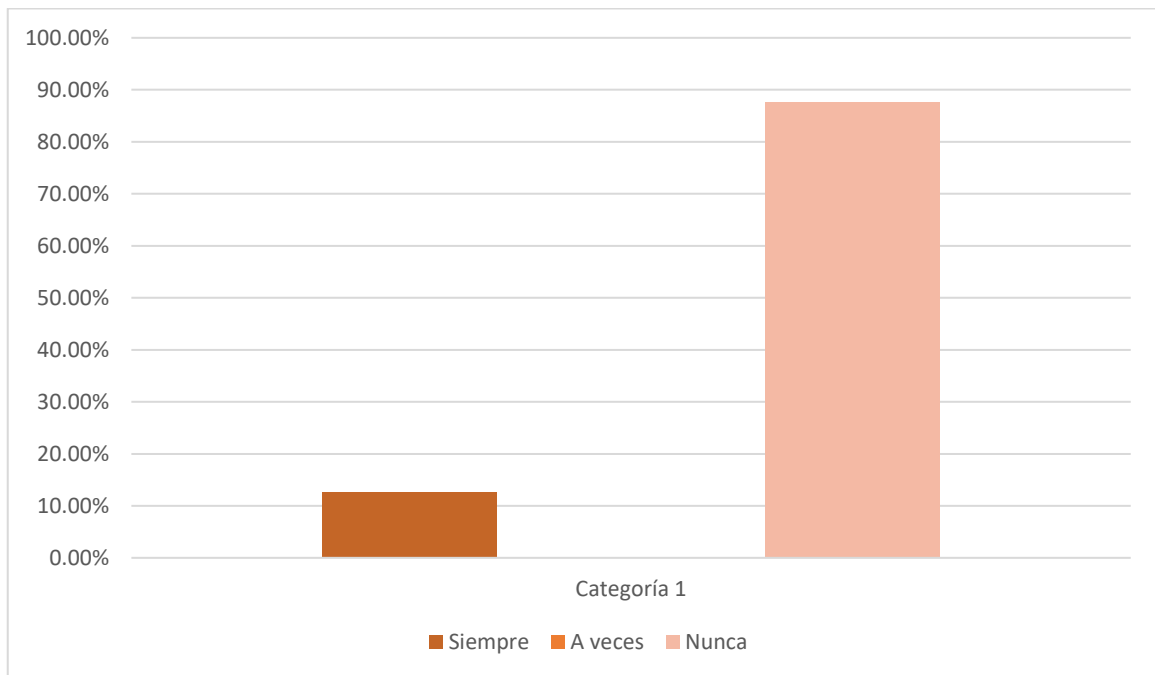


Figura 31: Gráfico de la pregunta 27.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N° 27 y el gráfico N° 27, podemos deducir que la mayoría de consumidores de servicios financieros NO está dispuesto a pagar el costo de un crédito hipotecario con el 15.24 % de interés, ya que solo el 12.5% encuestados responde que sí estarían dispuestos a pagar por un

crédito hipotecario con mencionado interés, mientras que el 87.5% responde que no. Por consiguiente, que un crédito hipotecario tenga un costo con el 15.24 % de interés desincentiva que más personas lo adquieran, cabe mencionar que las respuestas afirmativas de obtención continúan considerándose como mínimas.

CUADRO N°28

¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 13.67 % de interés?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	9	22.5
*A veces	0	0
*Nunca	31	77.5
Total	40	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 28

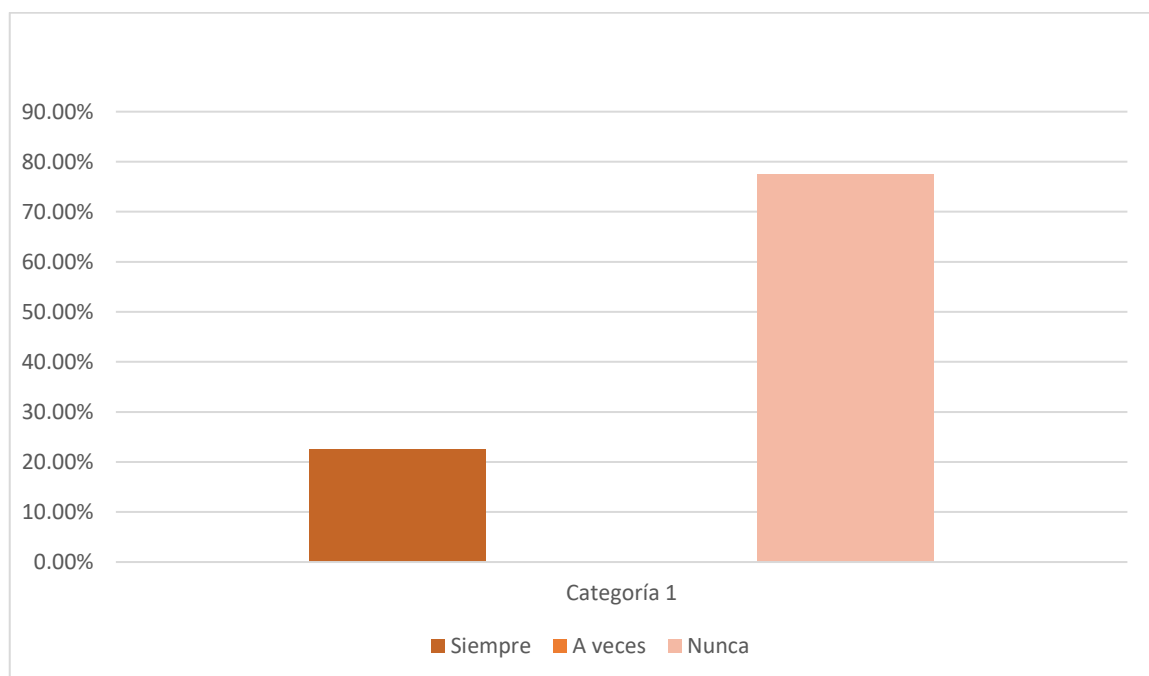


Figura 32: Gráfico de la pregunta 28.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°28 y el gráfico N°28, podemos deducir que la mayoría de consumidores de servicios NO está dispuesto a pagar el costo de un crédito hipotecario con el 13.67 % de interés, ya que solo el 22.5% está dispuesto o no podría pagar un crédito hipotecario con dicho interés, mientras que el 77.5% considera que no. Por lo tanto, con ese interés una minoría de personas pueden endeudarse, no teniendo la mayoría esa capacidad de pago o simplemente no están de acuerdo con pagar ese porcentaje de interés, lo que ocasiona una parálisis en el éxito de esta figura jurídico – financiero y la obtención de una vivienda.

CUADRO N°29

¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 11.38 % de interés?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	11	27.5
*A veces	0	0
*Nunca	29	72.5
Total	40	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 29

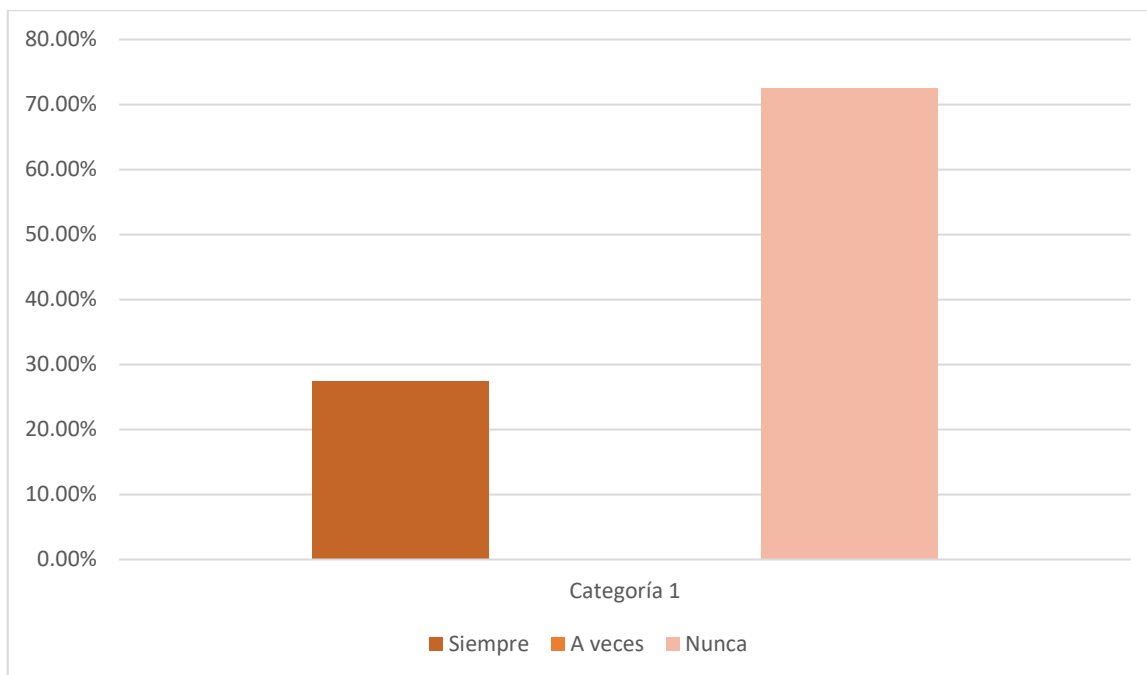


Figura 33: Gráfico de la pregunta 29.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N°29 y el gráfico N°29, podemos deducir que la mayoría de consumidores de servicios financieros NO está dispuesto a pagar el costo de un crédito hipotecario con el 11.38 % de interés, ya que solo el 27.5% considera que sí está dispuesto a pagar un crédito hipotecario con dicho interés y el 72.5% considera que no, por lo tanto, podemos concluir que con ese interés la cantidad de personas dispuestas a endeudarse va lentamente en aumento, siendo parcialmente beneficioso a la obtención de vivienda y aumenta la demanda de esta clase de créditos.

CUADRO N° 30

¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 9.59 % de interés?		
Criterios	Frecuencia	Porcentaje
	(F1)	(%)
*Siempre	13	32.5
*A veces	0	0
*Nunca	27	67.5
Total	40	100

Fuente: Los resultados fueron obtenidos por la autora en el trabajo de campo.

GRAFICO N° 30

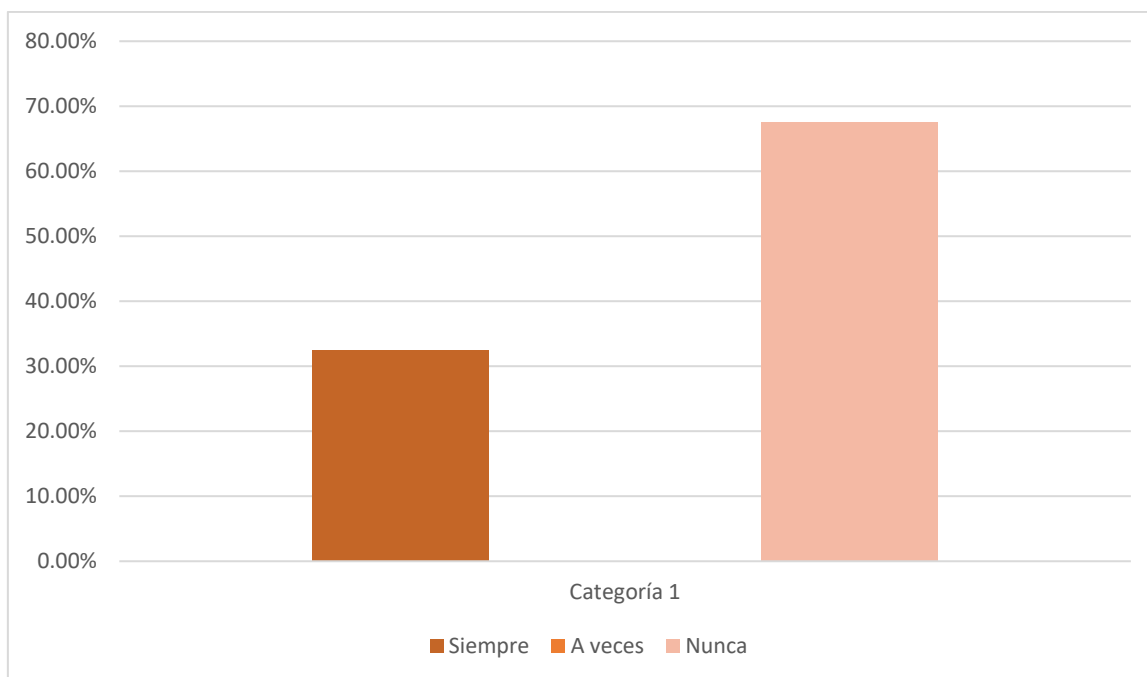


Figura 34: Gráfico de la pregunta 30.

INTERPRETACIÓN

De acuerdo con el cuadro N° 30 y el gráfico N° 30, podemos deducir que la mayoría de consumidores de servicios financieros NO está dispuesto a pagar el costo de un crédito hipotecario con el 9.59 % de interés, ya que el 32.5% de encuestados señaló que NO está dispuesto a pagar un crédito hipotecario, mientras que el 67.5% señaló que sí, en ese sentido, podemos interpretar que aún siendo un interés no tan usuario, las personas no se convencen que pagando ese porcentaje de interés les sea conveniente adquirir una vivienda mediante un crédito hipotecado, rechazando de esta manera una alternativa tan útil, causando así que esta figura no cumpla con su objetivo realmente, que es el de ayudar a las personas que no cuentan con el dinero al contado para comprar un vivienda pero sí cuentan con una inicial considerable.

IV. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

- La prueba de correlación entre las variables Problemas en los Créditos Hipotecarios y Desarrollo del Sector Inmobiliario por el Ejercicio Abusivo del Sistema Financiero.

A efectos de realizar la prueba de correlación entre las variables Problemas en los Créditos Hipotecarios y Desarrollo del Sector Inmobiliario por el Ejercicio Abusivo del Sistema Financiero, se procedió a emplear el coeficiente de “Pearson”, el cual mide el grado de asociación que existe entre las dos variables.

Para terminar el coeficiente de “Pearson” entre las variables, se utilizaron los resultados de las últimas cinco preguntas del cuestionario realizado a **consumidores de servicios financieros**, ya que del resultado de estas es de donde obtenemos la decisión final de las personas por endeudarse o no con

un crédito hipotecario con su respectiva tasa de interés para el efecto de obtener una vivienda y satisfacer tal necesidad básica. En dichas preguntas se hizo uso de cinco de los porcentajes de intereses⁷⁶ que cobran las empresas del sistema financiero, siendo utilizados el más barato y el más caro, el interés intermedio entre ambos, el interés ubicado entre el más barato y el intermedio, así como el interés ubicado entre el intermedio y el más caro.

A continuación, se muestra la tabla con los datos ya recogidos:

Personas	Dispuestos a comprar vivienda (x)	Tasa de interés activo CH (y)	(xy)	X ²	Y ²
1.	2	16.82	33.64	4	282.9124
2.	5	15.24	76.2	25	232.2576
3.	9	13.67	123.03	81	186.8689
4.	11	11.38	125.18	121	129.5044
5.	13	9.59	124.67	169	91.9681
Totales:	40	66.7	482.72	400	923.5114

(x) TCEA por empresas ofertantes de créditos: (1) Caja Municipal Trujillo; (2) BANBIF; (3) BBVA; (4) Caja Municipal de Lima; (5) Interbank.

(y) Número de personas dispuestas a tomar el crédito en la primera pregunta.

La fórmula Pearson o fórmula del coeficiente de correlación que descubre la relación entre las variables es la siguiente:

$$r = \frac{N \sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{[N \sum x^2 - (\sum x)^2][N \sum y^2 - (\sum y)^2]}}$$

Fórmula dónde:

N = Número de valores o elementos

$\sum xy$ = la suma de los productos de las puntuaciones emparejadas

$\sum x$ = la suma de puntuaciones “x”

$\sum y$ = la suma de puntuaciones “y”

$\sum x^2$ = Suma de cuadrados Puntuación “x”

$\sum y^2$ = Suma de cuadrados Puntuación “y”

Empleando dicha fórmula, se obtuvo el siguiente resultado:

⁷⁶ Véase la tabla simuladora de créditos hipotecarios de la SBS, que contiene los porcentajes de tasa de interés que cobran las empresas financieras por un crédito hipotecario, ésta la podemos ubicar en el Título II – Costos del Crédito Hipotecario para Vivienda – El costo de un crédito hipotecario en el Perú.

$$(r) = -0.9794409794409794$$

Para el siguiente paso, que es la interpretación del resultado, se proponen las directrices para realizar la debida interpretación de la correlación del coeficiente de “Pearson”:

Coeficiente: “r”

Fuerza de asociación	Positiva	Negativa
Chica	1 a 3	-0.1 a -0.3
Mediana	3 a 5	-0.3 a -0.5
Grande	5 a 1.0	-0.5 a 1.0

Entonces, la interpretación del resultado de correlación es la siguiente:

Los resultados obtenidos en la correlación reflejan que existe una grande relación negativa de “-0.97” entre las variables los problemas en los créditos hipotecarios(x) y desarrollo del sector inmobiliario por el ejercicio abusivo del sistema financiero(y); es decir que, los problemas que tienen los créditos hipotecarios en sus costos dados por las empresas del sistema financiero, afectan gravemente el avance del desarrollo inmobiliario y con ello el perjuicio del derecho al acceso a la vivienda.

Esta relación de problemas, a su vez afecta el desarrollo social y económico de nuestro país, puesto que traen consigo consecuencias atroces, como la falta de vivienda para los ciudadanos y con esto el irrespeto por sus demás derechos, como el derecho a la salud, educación, trabajo, etcétera; así también, ocasionando que más del 90% de la expansión urbana sea de carácter informal, teniendo muchos asentamientos humanos que esperan en promedio 14 años para lograr tener agua y saneamientos adecuados.

V. CONCLUSIONES

Primera. Se logró evidenciar que los problemas en los créditos hipotecarios se relacionan con el desarrollo del sector inmobiliario, debido a los altos costos de estos créditos impuestos por las empresas del sistema financiero, se termina desincentivando la demanda de vivienda.

Segunda. Se logró evidenciar que existe relación entre los cobros de las altas tasas de interés activas en los créditos hipotecarios para vivienda, con el costo total que tienen que asumir los tomadores de esos créditos. Siendo las tasas de intereses activas el principal y más importante factor en el encarecimiento del crédito hipotecario para vivienda en el Perú.

Tercera. Se logró evidenciar que sí existe relación entre los cobros abusivos e injustificados de los costos asociados a los créditos hipotecarios para vivienda con la deficiente regulación normativa del sistema financiero.

En ese sentido, es urgente aprobar el proyecto de ley argumentada y motivada en el presente trabajo de investigación, a efectos de promover el derecho al acceso a una vivienda adecuada a través de un sistema de créditos hipotecarios no usurarios. Por otro lado, la iniciativa legislativa además haría posible la inclusión financiera, al ser los créditos hipotecarios más accesibles a los consumidores porque se les cobrarían justos intereses. Una gran parte de la población pasaría a conformar parte del sistema financiero; asimismo, incrementarían los proyectos inmobiliarios y con ello habría mejoras en nuestra economía.

Asimismo, teniendo en cuenta la importancia del derecho al acceso a una vivienda digna, es urgente que este derecho se restituya en nuestra Constitución Política; al respecto, algunos legisladores preocupados por la necesidad de vivienda, presentaron proyectos de ley que incorporaban el derecho fundamental a la vivienda digna a nuestra actual Constitución, pero estos no llegaron a ser aprobados, pues legisladores que estaban en contra de su aprobación mencionaban que su negativa era porque el Estado no contaba con el presupuesto para “garantizar” este derecho, desconociendo que este derecho no implica que el Estado deba darles a todos los peruanos una vivienda, sino que debe crear figuras jurídicas necesarias que realmente coadyuven a los peruanos a la consecución de una vivienda en condiciones equitativas y justas.

VI. RECOMENDACIONES

Desde nuestra perspectiva, es necesaria la creación de normas que eviten la usura cometida por las empresas del sistema financiero en el cobro de intereses de los créditos hipotecarios, ya que desincentivan el adquirirlos, impidiendo así, disminuir con el déficit de vivienda en nuestro país. En ese sentido, a efectos de cumplir con erradicar el déficit de vivienda, también se requiere que se aprueben normas que contribuyan a promover y/o facilitar la concesión de créditos dirigidos a la obtención de viviendas con tasas de intereses activas mucho menos onerosas.

Tomando en cuenta estos graves problemas que nuestra sociedad afronta, recomendamos:

PRIMERO: Que, se apruebe el siguiente proyecto de ley, que coadyuvará a que muchas personas puedan conseguir una vivienda a través de un crédito hipotecario y evitará la usura financiera:

“Reforma legislativa para promover el derecho al acceso a una vivienda adecuada a través de un sistema de créditos hipotecarios no usurarios.”

La siguiente propuesta de reforma legislativa se ha realizado siguiendo el mismo lineamiento tomado para la Ley N° 31143, en la que se modificó el art. 52 del Decreto Ley 26123, por ello, nuestra reforma legislativa queda redactada de la siguiente manera:

“LEY QUE DISPONE LA REGULACIÓN DE TASAS DE INTERÉS ACTIVAS MÁXIMAS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA”

Artículo 1.- Objeto.

La presente ley tiene por objeto promover la inclusión financiera, evitar el ejercicio abusivo del sistema financiero, promover la accesibilidad de viviendas a través de los créditos hipotecarios y garantizar el derecho fundamental de la vivienda adecuada, estableciendo topes máximos a las tasas de interés activas a este tipo de crédito, a cargo del del Banco Central de Reserva del Perú.

Artículo 2.- Modificación del artículo 52 del Decreto Ley 26123, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva del Perú.

Modifíquese el [artículo 52](#) del Decreto Ley 26123, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva del Perú, en los siguientes términos:

“Artículo 52.- El Banco propicia que las tasas de interés de las operaciones del sistema financiero sean determinadas por la libre competencia, dentro de las tasas de interés máximas que fije para ello en ejercicio de sus atribuciones. El Banco tiene la facultad de fijar tasas de interés máximas y

mínimas, en forma semestral, con el propósito de regular el mercado, dicha competencia no puede ser delegada a otra entidad.

Las tasas de interés activas máximas fijadas serán exclusivamente para las operaciones de **créditos hipotecarios para vivienda**, como crédito directo con garantía, referido en el literal b) y para las operaciones de crédito referidas en el literal c); ambos del inciso 3) del artículo 221°, de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

Las tasas de interés activas cobradas por encima de ese límite serán consideradas tasas de interés de usura y tipificadas como un delito, siendo de aplicación el artículo 214 del Código Penal, aprobado por Decreto Legislativo 635.

La Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones vigilará y supervisará el cumplimiento de las tasas máximas, procediendo a sancionar y denunciar ante el órgano competente a las entidades financieras que excedan dicho límite, de acuerdo a sus atribuciones”.

SEGUNDO: Que, el congreso apruebe la incorporación del derecho fundamental a la vivienda digna y adecuada a nuestra actual Constitución Política, bajo el numeral 16.A del artículo 2°, siguiendo el procedimiento establecido en su Art. 206° con el siguiente texto:

“Artículo 2°.- Toda persona tiene derecho: (...)

16.A. El Estado atiende preferentemente las necesidades básicas de la persona y de su familia en materia de vivienda. La ley regula la utilización del suelo urbano, de acuerdo al bien común y con la participación de la comunidad local. El Estado promueve la ejecución de programas públicos y privados de urbanización y de vivienda. El Estado apoya y estimula a las cooperativas y en general a las instituciones de crédito hipotecario para vivienda y los programas de autoconstrucción y alquiler - venta. Concede aliciente y exoneraciones tributarias a fin de abaratar la construcción. Crea las condiciones para el otorgamiento de créditos a largo plazo y bajo el interés.”

VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Díez Picazo, L. (2007). Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial.
2. Banco Central de Reserva del Perú (2002). El costo del crédito en el Perú.
3. Alterini, A. A. et al, 1998. Derecho de Obligaciones Civiles y Comerciales.
4. Villega, C. G. y Schujman, M. (1990). Intereses y tasas.
5. Hinojosa Minguéz, A. (1995). Derecho de Obligaciones y Pago de Intereses.
6. Bigio Chrem, J. (1990). Exposición de Motivos Oficiales del Código Civil-Hipoteca. Diario el Peruano.
7. Haro Seijas, J. J. (1998). La mora y el pago de intereses. Pontificia Universidad Católica de Perú.
8. Serafini, F. (s.f.). Derecho Romano.
9. Gonzáles Pérez, J. (1986). La dignidad de la persona. Editorial Civitas.
10. Alvarez Caperochipi, J. A. (2010). Derecho Inmobiliario Registral.
11. Campion, A. et al (2012). Las Tasas de Interés y sus repercusiones en las microfinanzas en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
12. Musto Nestor, J. (2000). Derechos Reales. Editorial Astrea.
13. Barandiaran, J. L. (1999). Acto Jurídico. Gaceta Jurídica Editores S.R.L.
14. Soria Aguilar, A. (2015). La Ineficacia del Negocio Jurídico. Universidad del Pacífico.
15. Torres Vásquez, A. (2012). *Teoría general del Contrato*. Instituto Pacífico.
16. Taboada Córdova, Lizardo, en su artículo “Causales de nulidad del Acto Jurídico” – Comentarios al Código Civil, en la revista de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
17. Gonzáles Linares, Nerio (2012). Derecho Civil Patrimonial – Derechos Reales. Segunda Edición. Jurista Editores E.I.R.L.- Lima – Perú.
18. Hurtado Reyes, M. A. (S.F). Proceso de ejecución de garantía hipotecaria ¿La cobertura de la hipoteca tiene como límite al monto del gravamen?.
19. Gonzales Barrón, G. H. y Cerdeira Bravo de Mansilla, G. (2018). Tratado de la Hipoteca. Juristas editores E.I.R.L.
20. Ariano Deho, E. (1998). El Proceso de Ejecución. Editorial Rodas.
21. Castro Reyes, J. A. (2011). Manual de Derecho Comercial. Editorial Jurista Editores E.I.R.L.
22. Tello Cabello, Sara Ynés (2013). Artículo “El título de crédito hipotecario negociable”. Revista Lex de la Universidad Alas Peruanas – Perú.
23. Torres Carrasco, M. A. (2016). Manual Práctico de Títulos Valores. Gaceta Jurídica S.A.
24. Montoya Manfredi, U. (2005). Comentarios a la Ley de Títulos Valores. Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.
25. Castillo Freyre, M. (s.f.). Sobre las obligaciones y su clasificación.
26. Calderón Cockburn, J. (2014). Techo Propio Vivienda Nueva ¿Por qué falla? Universidad Nacional de Ingeniería.

27. Domínguez Joaquín, F. M. et al (2018). Financiamiento del Mercado de vivienda en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo.
28. Observatorio Social (2012). Programas de Vivienda Social en América Latina.
29. Alberto Marradi, N. A. y Piovani, J. I. (2007). Metodología de las Ciencias Sociales.
30. Tamayo, M. (2012). El Proceso de la Investigación Científica. Limusa.
31. Gonzales Arrieta, Gerardo M. (2005). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina.

VIII. ANEXOS

ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA.

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPOTESIS	OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	METODOLOGÍA.	TECNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO
<p><u>PROBLEMA GENERAL</u> ¿Los problemas en los créditos hipotecarios se relacionan con el impedimento del desarrollo del sector inmobiliario, por los altos costos de estos créditos impuestos por las empresas del sistema financiero?</p> <p><u>PROBLEMA ESPECÍFICO 1</u> ¿Existe relación entre los cobros de las altas tasas de interés, así como otros costos y gastos abusivos e injustificados con los pagos que realizan los adquirentes de los créditos hipotecarios?</p> <p><u>PROBLEMA ESPECÍFICO 2</u> ¿Existe relación entre los cobros abusivos e injustificados de los costos asociados a los créditos hipotecarios con la actual regulación normativa del sistema financiero?</p>	<p><u>OBJETIVO PRINCIPAL O GENERAL</u> Determinar si es que los problemas en los créditos hipotecarios se relacionan con el impedimento del desarrollo del sector inmobiliario, por los altos costos de estos créditos impuestos por las empresas del sistema financiero.</p> <p><u>OBJETIVO ESPECÍFICO 1</u> Determinar si existe relación entre los cobros de las altas tasas de interés, así como otros costos y gastos abusivos e injustificados con los pagos que realizan los adquirentes de los créditos hipotecarios.</p> <p><u>OBJETIVO ESPECÍFICO 2</u> Determinar si existe relación entre los cobros abusivos e injustificados de los costos asociados a los créditos hipotecarios con la actual regulación normativa del sistema financiero.</p>	<p><u>HIPÓTESIS GENERAL</u> Los problemas en los créditos hipotecarios se relacionan con el impedimento del desarrollo del sector inmobiliario, por los altos costos de estos créditos impuestos por las empresas del sistema financiero.</p> <p><u>HIPÒTESIS ESPECÌFICA 1</u> Existe relación entre los cobros de las altas tasas de interés, así como otros costos y gastos abusivos e injustificados con los pagos que realizan los adquirentes de los créditos hipotecarios.</p> <p><u>HIPÒTESIS ESPECÌFICA 2</u> Existe relación entre los cobros abusivos e injustificados de los costos asociados a los créditos hipotecarios con la actual regulación normativa del sistema financiero.</p>	<p><u>VARIABLE INDEPENDIENTE (X)</u> PROBLEMAS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS</p> <p><u>INDICADORES DE LA VARIABLE (X):</u> 1.-PROBLEMAS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR BANCOS Y CAJAS DE AHORRO Y CRÉDITO EN ICA.</p> <p><u>VARIABLE DEPENDIENTE (Y)</u> DESARROLLO DEL SECTOR INMOBILIARIO POR EL EJERCICIO ABUSIVO DEL SISTEMA FINANCIERO</p> <p><u>INDICADORES DE LA VARIABLE(Y):</u> 1.- PROBLEMAS EN EL DESARROLLO INMOBILIARIO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS A TRAVÉS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS. 2.-CASOS DE ABUSOS COMETIDOS POR LAS ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO EN CONTRA DE LOS CONSUMIDORES.</p>	<p>ENFOQUE: Cuantitativo</p> <p>TIPO: Es BASICA.</p> <p>NIVEL DE INVESTIGACIÓN: Por su PROFUNDIDAD: será una investigación DESCRIPTIVO y CORRELACIONAL.</p> <p>Por su RELACIÓN CON EL DERECHO será una INVESTIGACIÓN SOCIOLOGICA-FUNCIONALISTA.</p> <p>DISEÑO DE INVESTIGACIÓN: Corresponde a una investigación CUALITATIVA, cuyas variables se correlacionan de la siguiente manera:</p> <p>M: Muestra representativa de operadores financieros, empresarios de inmobiliarias; clientes de bancos, cajas y de las inmobiliarias. Ox: Problemas en los créditos hipotecarios y el desarrollo del sector inmobiliario. Oy: Ejercicio abusivo del Sistema Financiero. r: Factor de correlación existente.</p>	<p><u>TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN</u> La observación.</p> <p><u>INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN</u> -Cuestionario sobre Créditos Hipotecarios. - Cuestionario sobre Desarrollo Inmobiliario, con su respectiva guía. -Cuestionario sobre el ejercicio de actividades de los bancos y cajas de ahorro, en el cobro de intereses, con su respectiva guía.</p>	<p>POBLACIÓN: La población estará conformada por las personas relacionadas a las ventas de inmuebles, análisis crediticios, a las personas que consumen los créditos que otorgan las financieras, a los abogados que hayan ejercido la defensa de los usuarios de las financieras y a los notarios que presencian la celebración de los contratos de préstamo con hipoteca.</p> <p>MUESTRA: La muestra seleccionada estará compuesta por 100 personas.</p> <p>MUESTREO: El muestreo que se utilizó en la presente investigación es el "probabilístico".</p>

ANEXO 2: MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES DE LA TESIS.

“PROBLEMAS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y DESARROLLO DEL SECTOR INMOBILIARIO POR EL EJERCICIO ABUSIVO DEL SISTEMA FINANCIERO”

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS O REACTIVOS	ESCALA DE MEDICIÓN
<p>VARIABLE INDEPENDIENTE (X)</p> <p>PROBLEMAS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS</p>	<p>“Los créditos hipotecarios son una opción para recibir préstamos y con ello poder obtener una vivienda, estos préstamos son cancelados en un corto, mediano o largo plazo. Para que los usuarios puedan recibir estos créditos deberán cumplir los requisitos exigidos, una vez que califiquen como aptos se celebra el contrato de préstamo hipotecario, con el compromiso de pagar una cuota mensual en un número de años, en nuestro país se otorgan para retornar hasta en el plazo de 20 años, asimismo, se deja en garantía el mismo bien que se pretende obtener.</p>	<p>Mediante el cuestionario sobre problemas en los créditos hipotecarios aplicados a los Gerentes, Administradores, Sectoristas responsables, analistas de créditos y otros trabajadores de los bancos y cajas de Ica, se obtendrán datos e información para esta variable de estudio. Este instrumento constará de 10 reactivos que los colaboradores llenarán de forma anónima y lo más sinceramente posible.</p>	<p>BANCOS Y CAJAS</p>	<p>PROBLEMAS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR BANCOS Y CAJAS DE AHORRO Y CRÉDITO EN ICA.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Son llamativos los créditos hipotecarios? 2. ¿Atrae a clientes de clase media? 3. ¿Son atractivos para emprendedores? 4. ¿Se interesan los trabajadores independientes? 5. ¿Cumplen con los requisitos trabajadores dependientes? 6. ¿Se producen algunos impases? 7. ¿Conocen las características del crédito? 8. ¿Se explica las consecuencias de no pagar? 9. ¿Los clientes están cumpliendo con el pago? 10. ¿Problemas del país repercuten en los pagos de las cuotas dinerarias? 	<p>Siempre</p> <p>A Veces</p> <p>Nunca</p>

<p>VARIABLE DEPENDIENTE (Y) DESARROLLO DEL SECTOR INMOBILIARIO POR EL EJERCICIO ABUSIVO DEL SISTEMA FINANCIERO</p>	<p>“Se entiende como desarrollo inmobiliario a las diversas actividades que realizan los agentes para poder construir bienes raíces y con ello satisfacer la necesidad de vivienda de las personas, el sector el sector es muy sensible a lo que sucede en la coyuntura política, económica, social del país, por ello, siempre requiere de reglas claras por parte de las autoridades del Poder Ejecutivo y Poder Legislativo.” (Elaboración Propia)</p> <p>“Por otro lado, el abuso del sistema financiero, se puede definir como la realización de prácticas gravosas a sus clientes y se puede advertir que estas políticas abusivas de las empresas financieras</p>	<p>Mediante el cuestionario sobre desarrollo del Sector Inmobiliario aplicado a Gerentes y Administradores de Empresas Inmobiliarias de Ica, se rescatará información sobre esta variable de estudio. Este instrumento estará comprendido por 10 reactivos orientados a las dimensiones, indicadores correspondientes.</p> <p>Mediante el cuestionario sobre “el ejercicio abusivo del sistema financiero” aplicado a personas que han</p>	<p>URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS</p> <p>CONSUMIDORES DEL SERVICIO FINANCIERO</p>	<p>PROBLEMAS EN EL DESARROLLO INMOBILIARIO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS A TRAVÉS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS.</p> <p>CASOS DE ABUSOS COMETIDOS POR LAS ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO EN</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Su empresa ejecuta proyectos de urbanizaciones? 2. ¿Las casas son colocadas rápidamente? 3. ¿Existe demanda por futuros proyectos? 4. ¿Los costos de sus viviendas están al alcance de los clientes de clase media a baja? 5. ¿Recuperan sus inversiones sin ninguna dificultad? 6. ¿Los interesados logran adquirir la propiedad de la vivienda? 7. ¿Logran vender todo lo construido? 8. ¿Para obtener la vivienda, los clientes hacen uso de los créditos hipotecarios? 9. ¿Tienen clientes independientes? 10. ¿Sus clientes son trabajadores dependientes? <ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Considera conveniente un crédito hipotecario? 2. ¿Está de acuerdo con el cobro de intereses? 3. ¿Ha recibido un buen trato por parte de las entidades financieras? 	<p>Siempre</p> <p>A Veces</p> <p>Nunca</p>
---	--	--	---	---	---	--

	<p>son permitidas por el Estado, ocasionando que las personas sigan endeudándose de manera muy agresiva, no existiendo un castigo para estas malas prácticas.” (Elaboración Propia)</p>	<p>hecho uso de los créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero, se rescatará información sobre esta variable de estudio. Este instrumento estará comprendido por 10 reactivos orientados a las dimensiones, indicadores correspondientes.</p>		<p>CONTRA DE LOS CONSUMIDORES. TASAS DE INTERESES ACTIVAS COBRADAS POR ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO EN EL PERÚ Y EN LA REGIÓN LATINOAMERICA.</p>	<p>4. ¿Se endeudaría con una entidad financiera por una vivienda? 5. ¿Podría cumplir con pagos incluyendo intereses a los bancos actualmente? 6. ¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 16.82 % de interés? 7. ¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 15.24 % de interés? 8. ¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 13.67 % de interés? 9. ¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 11.38 % de interés? 10. ¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 9.59 % de interés?</p>	<p>Siempre A Veces Nunca</p>
--	---	--	--	---	---	--

ANEXO 3: Cuestionario N°1



CUESTIONARIO SOBRE PROBLEMAS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR BANCOS Y CAJAS DE AHORRO Y CRÉDITO.

ESTIMADO COLABORADOR: El motivo de la presente es recoger datos, información objetiva para la Tesis **“PROBLEMAS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y DESARROLLO DEL SECTOR INMOBILIARIO POR EL EJERCICIO ABUSIVO DEL SISTEMA FINANCIERO”**, este instrumento consta de 10 reactivos que deberás responder marcando alguna de las alternativas presentadas.

Por favor, responde con objetividad. **ES ANÓNIMA. MUCHAS GRACIAS.**

DIMENSIÓN: BANCOS Y CAJAS.

1. ¿Son llamativos los créditos hipotecarios?

A. Siempre B. A Veces C. Nunca

2. ¿Atrae a clientes de clase media?

A. Siempre B. A Veces C. Nunca

3. ¿Son atractivos para emprendedores?

A. Siempre B. A Veces C. Nunca

4. ¿Se interesan los trabajadores independientes?

A. Siempre B. A Veces C. Nunca

5. ¿Cumplen con los requisitos trabajadores dependientes?

A. Siempre B. A Veces C. Nunca

6. ¿Se producen algunos impases?

A. Siempre B. A Veces C. Nunca

7. ¿Conocen las características del crédito?

A. Siempre B. A Veces C. Nunca

8. ¿Se explica las consecuencias de no pagar?

A. Siempre B. A Veces C. Nunca

9. ¿Los clientes están cumpliendo con el pago?

A. Siempre B. A Veces C. Nunca

10. ¿Los problemas del país repercuten en los pagos de las cuotas dinerarias?

A. Siempre B. A Veces C. Nunca

ANEXO 4: Cuestionario N° 2.



CUESTIONARIO SOBRE PROBLEMAS EN EL DESARROLLO INMOBILIARIO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS A TRAVÉS CRÉDITOS HIPOTECARIOS.

ESTIMADO COLABORADOR: El motivo de la presente es recoger datos, información objetiva para la Tesis “**PROBLEMAS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y DESARROLLO DEL SECTOR INMOBILIARIO POR EL EJERCICIO ABUSIVO DEL SISTEMA FINANCIERO**”, este instrumento consta de 10 reactivos que deberás responder marcando alguna de las alternativas presentadas.

Por favor, responde con objetividad. **ES ANÓNIMA. MUCHAS GRACIAS.**

DIMENSIÓN: URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS

1. ¿Su empresa ejecuta proyectos de urbanizaciones?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
2. ¿Las casas son colocadas rápidamente?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
3. ¿Existe demanda por futuros proyectos?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
4. ¿Los costos de sus viviendas están al alcance de los clientes de clase media a baja?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
5. ¿Recuperan sus inversiones sin ninguna dificultad?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
6. ¿Los interesados logran adquirir la propiedad de la vivienda?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
7. ¿Logran vender todo lo construido?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
8. ¿Para obtener la vivienda, los clientes hacen uso de los créditos hipotecarios?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
9. ¿Tienen clientes independientes?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
10. ¿Sus clientes son trabajadores dependientes?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca

ANEXO 5: Cuestionario N° 3.



CUESTIONARIO SOBRE CASOS DE ABUSOS COMETIDOS POR LAS ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO EN CONTRA DE LOS CONSUMIDORES

ESTIMADO COLABORADOR: El motivo de la presente es recoger datos, información objetiva para la Tesis “**PROBLEMAS EN LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y DESARROLLO DEL SECTOR INMOBILIARIO POR EL EJERCICIO ABUSIVO DEL SISTEMA FINANCIERO**”, este instrumento consta de 10 reactivos que deberás responder marcando alguna de las alternativas presentadas.

Por favor, responde con objetividad. **ES ANÓNIMA. MUCHAS GRACIAS.**

DIMENSIÓN: CONSUMIDORES DEL SISTEMA FINANCIERO.

1. ¿Considera conveniente un crédito hipotecario?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
2. ¿Está de acuerdo con el cobro de intereses?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
3. ¿Ha recibido un buen trato por parte de las entidades financieras?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
4. ¿Se endeudaría con una entidad financiera por una vivienda?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
5. ¿Podría cumplir con pagos incluyendo intereses a los bancos, actualmente?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
6. ¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 16.82 % de interés?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
7. ¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 15.24 % de interés?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
8. ¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 13.67 % de interés?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
9. ¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 11.38 % de interés?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca
10. ¿Podría cumplir con el pago de un crédito hipotecario con el 9.59 % de interés?
A. Siempre B. A Veces C. Nunca