



**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS:**

**“DIFICULTADES PARA LA RECUPERACIÓN  
DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS EN EL  
PERÚ”**

**PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO**

**PRESENTADO POR:**

**BACH. TANIA FERNANDA SALCEDO PÉREZ**

**ASESOR METODOLÓGICO**

**DRA. GIOCONDA SOTOMAYOR NUNURA**

**ASESOR TEMÁTICO**

**MG. JOSÉ ALFREDO CARBONEL BRENIS**

**PIMENTEL – PERÚ**

**2015**

## RESUMEN

Dada la importancia que el crédito hipotecario tiene en el desarrollo del sistema financiero nacional, cabe realizar un análisis sobre su situación actual y sobre específicamente su proceso de ejecución y recuperación. Actualmente el proceso judicial de recuperación de garantías hipotecarias presenta un conjunto de problemas que no se solucionan fácilmente con las reglas actuales del CPC, por lo cual, se debe recurrir a la aplicación de criterios objetivos por parte de los jueces que resuelven estos casos, apuntando siempre a evitar que los derechos del acreedor se vean burlados, pero otorgando el derecho a la defensa y debido proceso del ejecutado; así mismo, se puede evidenciar a simple vista la necesidad de normas que tengan como finalidad hacer más ágil y rápido el proceso de ejecución de hipoteca.

Ahora bien y tendiendo como precedente de la presente investigación diversos artículos publicados por el Banco Central de Reserva (BCR), en los cuales se evidencia la actual situación de los créditos hipotecarios en nuestro mercado y la necesidad de buscar métodos alternativos de recuperación; es así, que en la actualidad el proceso de recuperación de garantías atraviesa seis etapas: Presentación y Admisión de la Demanda; Orden de Ejecución; Convocatoria a Remate; Remate; Adjudicación y Recuperación de Crédito; y Cobro de Honorarios. Este proceso suele durar entre 06 y 13 meses cuando el deudor no ejerce oposición y superar los 36 meses cuando el deudor efectúa una defensa mediana, que incluye apelaciones ante la instancia superior. Cabe tener en cuenta que existe

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

En la presente tesis se ha planteado como hipótesis que las dificultades para la recuperación de garantías hipotecarias en el Perú, se ve afectada por empirismos normativos y discrepancias teóricas, las mismas que están relacionadas causalmente y se explican por el hecho de que no se conocía algún planteamiento teórico, especialmente algún concepto básico; o, por haberse tomado en cuenta algún planteamiento teórico para mejorar alguna de las normas del Código Civil y Código Procesal Civil; o porque no se tuvo en cuenta la legislación comparada existente como referencia de experiencia exitosa. El objetivo que se pretende es analizar la situación problemática actual con un marco teórico que integre planteamientos teóricos, normas y legislación comparada; asimismo, se ha podido confirmar las sub-hipótesis de manera parcial y mayoritaria, proponiendo finalmente proponer una forma de agilizar dicho proceso y, al mismo tiempo, aminorar la carga del fuero jurídico mediante la realización de la ejecución de las garantías hipotecarias mediante un arbitraje.