

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

“EJECUCIÓN JUDICIAL DE HIPOTECA Y MEDIDAS DE
PROTECCIÓN AL DEUDOR, PRIMER JUZGADO COMERCIAL
DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA, 2022”

Tesis para optar el título profesional de

Abogado

Autores:

Carlos Antonio Cordova Colugna

Jorge Miguel Sihuay Gusieff

Asesor:

Dr. Gustavo Antero Silva Kuo-Ying

<https://orcid.org/0000-0001-6308-9020>

Lima - Perú

2023

JURADO EVALUADOR

| | | |
|---------------|---|-----------------|
| Jurado 1 | EMILIO AUGUSTO ROSARIO PACAHUALA | 40872575 |
| Presidente(a) | Nombre y Apellidos | Nº DNI |

| | | |
|----------|---|-----------------|
| Jurado 2 | OSCAR FRITZ ALEXANDER SALAZAR GAMBOA | 46730566 |
| | Nombre y Apellidos | Nº DNI |

| | | |
|----------|-------------------------------------|-----------------|
| Jurado 3 | VANESSA ANTHUANET VIGIL RUIZ | 41374081 |
| | Nombre y Apellidos | Nº DNI |

INFORME DE SIMILITUD

EJECUCIÓN JUDICIAL DE HIPOTECA Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL DEUDOR, PRIMER JUZGADO COMERCIAL DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA, 2022

ORIGINALITY REPORT

| | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 20% SIMILARITY INDEX | 17% INTERNET SOURCES | 5% PUBLICATIONS | 9% STUDENT PAPERS |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|

PRIMARY SOURCES

| | | |
|----------|--|---------------|
| 1 | docplayer.es Internet Source | 1% |
| 2 | repositorio.ucv.edu.pe Internet Source | 1% |
| 3 | repositorio.uwiener.edu.pe Internet Source | 1% |
| 4 | Submitted to Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Student Paper | 1% |
| 5 | e-spacio.uned.es Internet Source | <1% |
| 6 | repositorio.unh.edu.pe Internet Source | <1% |
| 7 | Submitted to Universidad Cesar Vallejo Student Paper | <1% |
| 8 | dspace.unl.edu.ec Internet Source | <1% |

DEDICATORIA

Dedico esta Tesis a mi madre Margarita, por darme la vida y por haber sido desde siempre para mí un ejemplo de superación y perseverancia, de la misma manera a su señor esposo el buen Rafa, por su apoyo incondicional, asimismo a mi esposa e hijos por ser la motivación natural de mis pasos, a mis hermanos y amigos, especialmente a mi hermana menor Carlita, que puso la valla alta y no me dejó ser menos.

Carlos Antonio Córdova Colugna

A Helena, mi amada esposa, por no soltar mi mano en todo este camino, a su vez a mis adorados hijos, que han sido siempre el motor que impulsa mis sueños y esperanzas, quienes estuvieron siempre a mi lado en los días y noches más difíciles durante mis horas de estudio.

Jorge Miguel Sihuay Gusieff

AGRADECIMIENTO

A Dios, por darnos la vida, la capacidad e inteligencia, para afrontar con éxito esta investigación, a nuestra alma mater por habernos albergado en sus aulas y permitirnos impregnarnos de ese calor universitario, a los docentes que con paciencia y sabiduría nos instruyeron en los caminos del Derecho y a nuestro estimado asesor por su exigencia en el desarrollo y culminación de esta tesis.

Los autores

Tabla de contenido

| | |
|--|----|
| JURADO EVALUADOR | 2 |
| INFORME DE SIMILITUD | 3 |
| DEDICATORIA..... | 4 |
| AGRADECIMIENTO | 5 |
| Tabla de contenido..... | 6 |
| ÍNDICE DE TABLAS..... | 8 |
| ÍNDICE DE FIGURAS | 9 |
| RESUMEN | 10 |
| ABSTRACT | 11 |
| CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN..... | 12 |
| 1.1. Realidad problemática..... | 12 |
| 1.2. Antecedentes | 14 |
| 1.3. Bases teóricas | 19 |
| 1.4. Formulación del problema | 42 |
| 1.5. Justificación..... | 42 |

| | | |
|--|--|----|
| 1.6. | Objetivos | 43 |
| 1.7. | Hipótesis..... | 44 |
| CAPÍTULO II: METODOLOGÍA | | 45 |
| 2.1. | Enfoque de estudio | 45 |
| 2.2. | Tipo de investigación | 47 |
| 2.3. | Diseño de investigación | 48 |
| 2.4. | Población y muestra | 49 |
| 2.5. | Técnica e instrumentos de recolección de datos | 50 |
| 2.6. | Procedimiento de recolección y análisis de datos | 53 |
| CAPÍTULO III: RESULTADOS..... | | 55 |
| CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES..... | | 62 |
| REFERENCIAS | | 68 |
| ANEXOS | | 76 |
| ANEXO N° 1. Matriz de consistencia..... | | 76 |
| ANEXO N° 2. Base de datos SPSS..... | | 77 |
| ANEXO N° 3. Expedientes analizados. | | 79 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|--|----|
| Tabla1 <i>Relación entre ejecución judicial de hipoteca y medidas de protección al deudor</i> | 55 |
| Tabla2 <i>Frecuencia de la ejecución judicial de hipoteca sin oposición y medidas de protección al deudor</i> | 57 |
| Tabla3 <i>Relación entre ejecución judicial de hipoteca y medidas de protección al deudor</i> | 58 |
| Tabla4 <i>Prueba de normalidad</i> | 59 |
| Tabla5 <i>Pruebas paramétrica y no paramétricas</i> | 60 |
| Tabla6 <i>Correlación entre ejecución judicial de hipoteca y medidas de protección al deudor</i> | 61 |
| Tabla7 <i>Expedientes sobre ejecución judicial de hipoteca analizados</i> | 81 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Figura 1. Proceso de ejecución de la garantía sin oposición del ejecutado..... | 31 |
| Figura 2. Proceso de ejecución de la garantía con oposición del ejecutado, quién interpone recurso de apelación en cada una de las etapas del proceso..... | 34 |
| Figura 3. Relación entre ejecución judicial de hipoteca y medidas de protección al deudor | 56 |
| Figura 4. Porcentaje de ejecución judicial de hipoteca sin oposición y medidas de protección al deudor..... | 57 |
| Figura 5. Relación entre ejecución judicial de hipoteca y medidas de protección al deudor | 58 |

RESUMEN

La investigación tuvo por objetivo de estudio determinar la relación entre la ejecución judicial de la hipoteca y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022; la misma que fue desarrollada bajo el enfoque cuantitativo de tipo básico, con diseño no experimental descriptivo; considerándose como población a 157 expedientes de las cuales se seleccionaron a través del muestreo no probabilístico e intencional 53 expedientes de ejecución judicial de hipoteca como muestra ventilados en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, la misma que se analizó a través del instrumento de ficha de análisis documental. Se obtuvo por resultados que en 37,7% (20) de los expedientes se han evidenciado que ha existido oposición por parte del demandado mientras en 62,3% (33) no ha existido oposición total del ejecutado frente a la variable medidas de protección al deudor se han evidenciado que solo se han dictado en el 28,3% (15) de los expedientes medidas de protección mientras que en el 71,7% (38) no se han dictado ninguna medida de protección y de la prueba de hipótesis se halló una correlación positiva alta de $Rho=0,807$ (80,7%) y una significancia equivalente a $p=0,000$. Concluyendo que, la ejecución judicial de la hipoteca se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

PALABRAS CLAVES: Ejecución judicial, hipoteca, deudor, acreedor, medidas de protección, seguridad.

ABSTRACT

The objective of the investigation was to determine the relationship between the judicial foreclosure of the mortgage and the debtor protection measures in the First Commercial Court of the Superior Court of Justice of Lima, 2022; the same one that was developed under the quantitative approach of the basic type, with a descriptive non-experimental design; considering 157 files as a population, of which 53 judicial foreclosure files were selected through non-probabilistic and intentional sampling as a sample ventilated in the First Commercial Court of the Superior Court of Justice of Lima, the same one that was analyzed through of the documentary analysis file instrument. It was obtained by results that in 37.7% (20) of the files it has been evidenced that there has been opposition from the defendant while in 62.3% (33) there has been no total opposition from the executed against the variable protection measures to the debtor, it has been shown that protection measures have only been issued in 28.3% (15) of the files, while in 71.7% (38) no protection measure and hypothesis testing have been issued a high positive correlation of $Rho=0.807$ (80.7%) and a significance equivalent to $p=0.000$ were found. Concluding that the judicial foreclosure of the mortgage is significantly related to the debtor protection measures in the First Commercial Court of the Superior Court of Justice of Lima, 2022.

KEY WORDS: Foreclosure, mortgage, debtor, creditor, protection measures, security.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática

La hipoteca, aunque parezca una institución muy reciente, lleva con nosotros desde la época de Roma, teniendo que adaptarse de forma paulatina a las necesidades de sus usuarios. La figura más débil en esta relación contractual, dada entre entidades bancarias e individuos, es el deudor hipotecario, por lo cual, se necesita una especial defensa y una protección adecuada para que no se produzcan desequilibrios. La labor legislativa, y también jurisprudencial, da cuenta de ello, estableciéndose el marco para que los deudores no queden al amparo de unas condiciones generales de contratación poco claras o unas cláusulas abusivas injustas.

A nivel mundial, la hipoteca es una institución jurídica considerada como la garantía por excelencia, lo cual desde tiempos remotos tanto desde la legislación como de la jurisprudencia a nivel nacional y mundial, por lo que cabe afirmar que esta institución jurídica es un instrumento requerido para el desarrollo económico de un país, sin embargo, presenta serios problemas procesales al momento sobre su ejecución judicial, tomando su tiempo para la resolución de la demanda, que en muchos casos son propios de los procesos judiciales (Carmona, 2017). Tal es el caso innegable de España, pero también en el ámbito europeo, existen muchas normas encaminadas a regular la protección del deudor hipotecario, pero debido justamente a eso, al sobrecargo legislativo, las normas se han ido superponiendo y haciendo “parches”; Pero sin hacer un verdadero cambio estructural de calado, salvo por dos normas que si sirven como la Ley 5/2019 o RDL 5/2017 por sus implicancias y medidas (Manzanares, 2020).

A nivel nacional, actualmente el único proceso de ejecución se realiza mediante la vía judicial, no obstante, este proceso cuenta con una normativa que, pese a sus intentos de ser de celeridad su procedimiento genera que la ejecución dure en exceso de dos a tres años. Asimismo, el artículo 1097 del Código Civil peruano, refiere que el derecho del acreedor de vender judicialmente el bien hipotecado es solamente una declaración a sus facultades sobre el bien hipotecado, en la cual la intención del legislador es destacar que la venta solo es procedente cuando medie un proceso judicial de ejecución y no puede efectuarse sin que se haya debatido y reconocido de forma debida el derecho del acreedor sobre la obligación principal, por lo que, aquel proceso toma su tiempo de hasta tres años discutiendo de forma previa si la obligación es exigible, si es nula, o si se encuentra extinguida o si está prescrita (Martínez, 2022).

A nivel local, la estructura general de la ejecución judicial de la hipoteca, los esquemas normativos están reseñados en un conjunto de problemas que no se agotan en la normativa, que los contiene de forma autónoma, sino que cada uno de los esquemas deben estar integrado de forma armónica, a efectos de preservar ciertos principios elementales que son pilares del debido proceso en la ejecución de garantía hipotecaria.

El problema fundamental de la ejecución judicial de la hipoteca es que no existe un buen funcionamiento de esta figura jurídica; al existir una triple perspectiva, siendo la primera que sería la del acreedor, la segunda la del deudor y la tercera la del estado (De Mora, 2019). Asimismo, la ejecución judicial de la hipoteca, en la forma como se encuentra estructurada y como se viene dando no resulta eficaz, la misma que genera un tiempo desmedido en su ejecución, por lo cual, es deber del estado preservar los derechos constitucionales, elementos

como “el derecho a la defensa”, para que la balanza no se incline hacia ningún lado, y se genere un equilibrio en beneficio de ambas partes y la sociedad.

1.2. Antecedentes

1.2.1. Internacionales

En esta parte se han desarrollado los antecedentes de la investigación, indicando los antecedentes internacionales, citándose a Sá (2021) en su artículo titulado “*Cambiar o no cambiar: el impacto de la ley en la originación de hipotecas*” en Portugal, se planteó analizar el impacto de las leyes en el prestatario y prestamistas; el tipo de estudio fue bibliográfico, donde analizó los datos de nivel de préstamos del mercado hipotecario estadounidense correspondiente al periodo 2001 y 2011. El autor concluyó que, que las demandas judiciales de ejecución hipotecaria significan tasas hipotecarias más altas debido a mayores costos de recuperación y activan canales de precios. Limitar el recurso significa aumentar la garantía del préstamo para compensar las posibilidades reducidas de recuperación y activar los canales de garantí.

Lundholm (2021) en su artículo nombrado “*Compensación y estatus socioeconómico de los prestatarios en ejecución hipotecaria: evidencia de microdatos suecos*” en Suecia, el autor tuvo por objetivo explorar las diferencias de grupos socioeconómicos relacionadas con el potencial de compensación de los procedimientos de ejecución hipotecaria; su tipo de estudio fue de análisis y revisión de los datos de ejecuciones hipotecarias desde el 2000 al 2014. El autor concluye que existe una correlación entre la probabilidad de recibir una compensación durante la ejecución hipotecaria y el estatus socioeconómico del prestatario, un nivel socioeconómico más alto se asocia positivamente con un mayor potencial de

compensación. Esto sugiere que es poco probable que el sesgo del evaluador explique la asociación entre el nivel socioeconómico y el potencial de ejecución hipotecaria.

González-Val (2021) con su investigación denominada *“Los efectos de la reforma de la Ley española de 2012 para proteger a los deudores hipotecarios”* en España, el investigador tuvo por objetivo examinar los efectos de las reformas legales aprobadas en España en 2012 para proteger a los deudores hipotecarios, su enfoque de estudio fue cuantitativo, con una muestra de 50 provincias españolas. De los cuales el investigador concluye que las reformas redujeron significativamente el número de ejecuciones hipotecarias, pero este efecto fue temporal y desapareció seis años después de las reformas. Sin embargo, el impacto negativo en el mercado hipotecario fue permanente durante todo el período considerado.

Yangfan (2021) en su artículo titulado *“Ensayos sobre ejecución hipotecaria y riesgos para los prestamistas”* en Estados Unidos, se propuso comprender el comportamiento de los hogares según las leyes de ejecución hipotecaria y el impacto del riesgo hipotecario en la expansión del mercado de prestamistas; el tipo de investigación fue de tipo bibliográfico y analítico, donde analizó como muestra las leyes y políticas relacionados con la hipoteca durante el año 2007-2008. Al autor concluyó que, el modelo sugiere que las leyes judiciales brindan más protección a las familias pero conducen a tasas más altas de ejecución hipotecaria y duraciones más prolongadas, atribuibles a los subsidios cruzados de países no judiciales a países judiciales.

Visser et al. (2022) en su artículo titulado *“Diferentes Modelos de Indulgencia y Procedimientos de Ejecución Hipotecaria”* en Europa, tuvieron por objetivo analizar cómo

funciona en la práctica la normativa relacionada a la ejecución hipotecaria, con una muestra de 28 provincias con casos de morosidad y ejecución. Los autores concluyen que la crisis crediticia de 2008-2013 cambió el panorama del proceso de ejecución hipotecaria de muchas maneras. La creciente influencia del derecho internacional de la vivienda, el mayor énfasis en la protección de los propietarios, las actualizaciones de las políticas de financiamiento hipotecario y los cambios en la legislación nacional hacen que el estudio de las resoluciones de incumplimiento sea relevante.

López (2022) en su investigación sobre *“El principio de favorabilidad en los deudores de créditos hipotecarios en la Legislación Ecuatoriana”* en Ecuador se propuso analizar desde el ámbito jurídico, doctrinario y crítico sobre la aplicación del principio de favorabilidad en beneficio de los deudores hipotecarios a efectos de cautelar los derechos a una vivienda digna; desarrolló su investigación bajo el enfoque cualitativo de tipo bibliográfico, donde entrevistó a 30 deudores hipotecarios a través de la guía de entrevista, concluyendo que la aplicación del principio de preferencia a los deudores hipotecarios es un tema que no ha sido abordado adecuadamente en la legislación ecuatoriana, la información es escasa y el único cuerpo legal que protege a este grupo es la Constitución, pero no directamente, sino cuando la presencia de favorabilidad puede ser interpretado como tal. Es una regla básica que todos pueden ser beneficiarios. Una de las razones por las que los deudores hipotecarios no se acogen a este principio es por falta de conocimiento, lo que hace que, ante la ausencia de una doctrina y jurisprudencia específica que profundice en los principios favorables en materia civil, los afectados no puedan invocar sobre derecho jurídico.

1.2.2. Nacionales

Seguidamente se han desarrollado los antecedentes nacionales indicando a la investigación de Gamarra (2020) en su investigación denominada *“La ejecución de las resoluciones judiciales firmes y la incautación de bienes inmuebles en un proceso penal”* en Trujillo, el investigador tuvo por objetivo determinar cómo la moratoria en la ejecución de bienes inmuebles hipotecados por embargo en procesos penales afecta el derecho a ejecutar sentencias judiciales, su método fue analítico, inductivo y deductivo con análisis bibliográfico, se entrevistaron en su investigación a 10 profesionales de derecho. El autor pudo concluir que la suspensión de la ejecución por el decomiso del inmueble hipotecado en el proceso penal afectó negativamente el derecho a ejecutar la sentencia judicial firme en perjuicio del acreedor ejecutante por verse impedido de cumplir con sus obligaciones a pesar de la garantía válidamente constituida con anterioridad a la orden de embargo.

Quinto (2020) en su tesis titulada *“Aplicación de la hipoteca inversa frente al conflicto existente entre el propietario mayor de 65 años y los hijos en el distrito judicial de Huancavelica – 2018”*, el investigador tuvo por finalidad analizar la relación de las solicitudes de hipoteca revertida con los conflictos existentes entre propietarios mayores de 65 años y sus hijos en el distrito judicial, su método fue descriptivo y correlacional. El autor concluyó que no existió una relación significativa entre las solicitudes de hipoteca inversa y los conflictos entre propietarios mayores de 65 años y sus hijos; dado que la fuerza de la relación obtenida fue de 27% negativa, a esta se le denominó relación débilmente positiva porque relativo a la muestra de investigación, $r = -0,27$.

Cruz (2022) en su tesis denominada *“Ejecución de garantía hipotecaria y su incidencia en el mercado, Tumbes 2020”*, el autor tuvo por objetivo establecer la necesidad de aplicar el contrato de garantía hipotecaria contractual, y promover la recuperación de las obligaciones estipuladas en el contrato, la investigación fue de enfoque cualitativo, con un muestra de 120 personas. Por lo que el autor concluye que la ejecución judicial a través de un procedimiento único de ejecución tiene un impacto en el mercado económico porque, al ser un proceso lento, las entidades que integran el sistema financiero cuentan con menos recursos para lograr su objeto, por lo que la ejecución extrajudicial por parte de los acreedores del objeto de la hipoteca es factible, por ello, la premisa es que los términos del contrato establecen que el ejercicio de la libertad de contratar es una autonomía privada que disfrutaban las partes del contrato.

Tamata (2021) en su tesis titulada *“La vulneración del derecho del acreedor hipotecario preferente frente al remate judicial por embargo”*, tuvo por finalidad demostrar que permitir el remate del inmueble sin tener en cuenta la hipoteca viola los derechos del acreedor hipotecario principal, su tipo de estudio fue empírico, con enfoque cualitativo, se tuvo como muestra a las entidades financieras de la ciudad del Cusco, tales como acreedores hipotecarios. Por ende el autor concluye que permitir que la propiedad sea subastada sin tener en cuenta las hipotecas (producto del embargo judicial), es clara violación de los derechos del acreedor hipotecario, la garantía es nula e infructuosa; aunque respaldada por título inscrito en los registros públicos, este enfoque no resuelve los problemas afectando al acreedor hipotecario; afectará la efectividad y eficiencia de las decisiones judiciales y la previsibilidad de la garantía.

Díaz y Rodríguez (2021) en su investigación nombrada “*Vulneración del debido proceso frente a la ejecución de garantía hipotecaria, en el juzgado civil Rioja 2021*”, los investigadores se propusieron determinar los estándares legales considerados por las fuerzas del orden en el debido proceso de ejecuciones hipotecarias por parte de bancos e instituciones financieras para la emisión de resoluciones en la jurisdicción de San Martín, su diseño de investigación fue descriptivo, de los cuales entrevistaron a tres especialistas. Los investigadores concluyeron que la evaluación de los expedientes judiciales que respaldaron su investigación determinó que efectivamente hubo violaciones al debido proceso en la petición de la institución financiera y bancaria y que, por desconocimiento de las reglas especiales del operador, dichas violaciones afectaron la ley del demandado y la aplicación de los convenios generales civiles aplicables.

1.3. Bases teóricas

Seguidamente se desarrolló las teorías y enfoques relacionados a la variable Ejecución judicial de hipoteca, para ello se ha considerado la teoría de la equidad, esta teoría sostiene que una hipoteca es una forma de financiación en la que el prestatario compromete su propiedad como garantía. Según esta teoría, un prestatario compra una propiedad con dinero prestado y luego lo usa como garantía para obtener un préstamo. Cuando el prestatario paga el préstamo, su interés en la propiedad aumenta (García-Pita, 2023).

En la misma se ha indicado la teoría del préstamo garantizado: esta teoría se basa en la idea de que una hipoteca es un contrato entre un prestatario y un prestamista en el que el prestamista otorga un préstamo al prestatario con derecho a tomar posesión de la propiedad

en caso de incumplimiento. De acuerdo con esta teoría, una hipoteca es una forma de seguridad que protege a un prestamista si el prestatario incumple (García-Pita, 2023).

Teoría del interés compuesto: esta teoría se basa en el principio del interés compuesto, según el cual los intereses devengados por el préstamo se acumulan y se suman al capital inicial. En el caso de una hipoteca, esto significa que el prestatario paga intereses sobre el principal inicial y cualquier interés acumulado. Cuando se realizan los pagos, una parte se utiliza para devengar intereses y el resto se utiliza para reducir el principal pendiente (Basozabal, 2020).

De la misma manera también se ha considerado la teoría económica de la hipoteca, esta teoría estudia el papel de los préstamos hipotecarios en la economía en general. Él creía que las hipotecas permitían a las personas comprar propiedades y fomentaban la inversión inmobiliaria. También argumentó que los préstamos hipotecarios podrían tener implicaciones en la estabilidad financiera, ya que los cambios en los precios de las propiedades y las tasas de interés podrían afectar el valor de las hipotecas existentes y la capacidad de pago de los prestatarios (Basozabal, 2020).

Por otro lado, también es importante definir la naturaleza jurídica de la hipoteca que es considerado como un título real y derecho subordinado adjunto a un crédito sobre una propiedad hipotecada, por lo que le da al acreedor un derecho de persecución, la capacidad de embargar la propiedad y tener prioridad en el cobro de su precio bajo el artículo 1101 del Código Sustantivo, dado que el derecho de hipoteca se extiende a todos los componentes de los bienes hipotecados, y tratándose de subobjetos, el deudor ha suscrito un contrato de garantía hipotecaria sobre los objetos del bien ejecutado; la construcción del proyecto es parte

integrante de la propiedad, y por lo tanto debe seguir el destino del proyecto (Corte Suprema de Justicia de la República [CSJR], 2001).

Asimismo, Díaz (2021) refiere que:

El término hipoteca se deriva del vocablo griego *hypothekē*, antiguamente utilizado para poner en aviso que una cosa no se podía exhibir por estar oculto. En tal sentido, el uso de esta figura real deviene en antigua data de los imperios grecos romanos. Sin embargo, fue perfeccionado en el antiguo roma, resultando una muy favorable para acreedor y deudor, toda vez, que no trasladaba el bien, el cual permanecía en posesión del propietario, pero avalando el préstamo otorgado. (p. 36)

En el Perú, la hipoteca se instaura con la creación del Banco Central Hipotecario en 1933 (Gobierno del Presidente Luis Sánchez Cerro). Entiéndase, que el Banco Central Hipotecario fue creado casualmente para otorgar créditos de vivienda. Así mismo, esta institución financiera sobrevivió a las crisis económicas de esos años, lamentablemente, no logró superar, la crisis del quinquenio 1985-1990, donde cerró sus operaciones. (Díaz, 2021, p. 36)

En la misma línea, Ortega (2013) refiere que la hipoteca viene a ser:

Una garantía real por excelencia, configurándose como gravamen en la medida que la respectiva afectación se haya inscrito, no admitiéndose generación alterna a través de otro mecanismo de publicidad. No hay hipoteca sin inscripción registral, por lo que sin esta última el acreedor estará descubierto para fines de la recuperación de su crédito.

Conforme a ello, si sostenemos que “no hay hipoteca sin inscripción”, también afirmamos que esa inscripción proviene de un determinado procedimiento registral, de manera que una anotación preventiva de la hipoteca no es inscripción, como tampoco lo es un bloqueo registral respecto de la minuta de afectación hipotecaria, ni la solicitud de inscripción correspondiente. Algunas de estas últimas figuras podrán generar ciertos efectos jurídicos para fines de publicidad, para impedir que terceros puedan afectar el estado y la información proveniente de la partida respectiva, pero para que el gravamen hipotecario se configure como un efectivo derecho real de garantía, oponible, requiere contar de una inscripción definitiva. (p. 166)

También, Varsi y Torres (2019) sostienen que la hipoteca es una garantía mobiliaria de carácter especial que otorga seguridad a todas las partes involucradas: el deudor hipotecario, el acreedor hipotecario y terceros (posibles o adquirentes del inmueble hipotecado).

Según Varsi y Torres (2019) la hipoteca presenta las siguientes características que son:

- Convencional: La hipoteca es un derecho de propiedad establecido por convenio, y las partes voluntariamente se comprometen a garantizar el cumplimiento de las obligaciones. Requiere el consentimiento unánime de un testamento, y su objeto inmediato es constituir una hipoteca. Por ello, se ha argumentado que la raíz de las hipotecas es siempre el contrato. En el ejercicio de su autonomía privada, las partes deben acordar las obligaciones respaldadas por garantías hipotecarias (montos de los préstamos), la forma de ejecución y el bien inmueble que constituye la hipoteca.

- Accesoriedad: Como cualquier derecho de garantía física, una hipoteca es un derecho subordinado. El objeto de la garantía es respaldar el cumplimiento de la obligación principal. Es subordinado porque se firma bajo la garantía de otra obligación primaria. No hay garantía real sin el crédito que garantiza, y su existencia no tiene finalidad en sí misma. Uno es el resultado del otro. No hay auto hipoteca sin garantía de crédito. El carácter subordinado de la hipoteca significa que depende de un derecho personal, es decir, del derecho del acreedor. Como derecho real subordinado del derecho personal, debe estar integrado por el crédito en moneda cierta y determinada, que presupone una relación principal, exista o no, y es objeto del derecho de hipoteca.

En el caso de hipoteca, constituye una garantía sobre el inmueble, asegurando el pago de la deuda por su valor. Es un valor y por lo tanto debe estar vinculado a un crédito de seguridad. La teoría general de los contratos nos dice que, por regla general, estos son primarios, y que en casos especiales, cuando se configuran como garantía de interés, son secundarios, y aparecen a nombre de una garantía, lo que significa compromiso de garantizar el cumplimiento de las Obligaciones de la otra parte, de usted mismo o de terceros. La hipoteca es un derecho obligatorio secundario que se constituye sólo cuando se garantiza el derecho obligatorio. Debemos tener en cuenta la máxima *accessorium sequitur principale*. Es un derecho subordinado, es decir, dependiente de la obligación primaria que garantiza cumplir. Es decir, como una garantía mobiliaria o reconvención, una hipoteca está supeditada al derecho que garantiza; es decir, la subsidiariedad se basa en la garantía.

La subordinación significa apego al sujeto, por lo tanto, carece de vida propia e independiente, ya que la hipoteca no está diseñada para sí misma, siempre acompaña al crédito que recibe. El artículo 1097 del Código Civil le da este carácter. La propiedad se afecta como

garantía del cumplimiento de cualquier obligación, de ahí el destino y las condiciones legales del crédito, ya sea crédito puro o garantía de cualquier deuda constituida por un tercero. Debe quedar claro que una hipoteca, y un derecho de garantía, está "sujeto a una obligación", no "accesorio de una obligación", porque es un derecho real al que no hay obligación.

- Temporalidad: Por su carácter subvencionado, las hipotecas tienen carácter temporal. Con el tiempo, las hipotecas están obligadas a resolverse mediante la cancelación de la obligación de garantizarlas, la realización de los bienes o la terminación de cualquier forma de gravamen. Normalmente, el carácter temporal de una hipoteca surge de la existencia de un plazo previsible para la obligación que garantiza. Los términos de la hipoteca pueden ser iniciales o suspendidos, definitivos e indefinidos. De esta forma, se puede pactar que la hipoteca surtirá efecto desde una fecha determinada hasta una fecha determinada. Los bienes garantizados con hipoteca no pueden ser ejecutados por vencimiento de plazo o resolución.

- Especialidad: Esta característica presenta doble aspecto por la especialidad en cuanto inmueble y al crédito; referido al primero, es un derecho real que recae directamente sobre un bien, cualquiera sea su poseedor. Los derechos de hipoteca se establecen sobre bienes inmuebles, especialmente determinados, y esto sigue la línea de los derechos reales que gozan esencialmente de esta característica, porque los objetos de los derechos reales son siempre cosas determinadas e individualmente determinables, además de las mercancías que deben poder enajenarse. El titular de la garantía no es necesariamente el deudor de la deuda principal; el inmueble puede ser pignorado como garantía de una obligación contraída por otro (hipotecario no deudor), o el bien hipotecado se ha transferido sin que el comprador tome crédito garantizado sin subrogación (tercero titular de la cosa mobiliaria). El artículo 1100 del Código Civil peruano adopta el principio de particularidad objetiva y asume en todas las

formaciones de un gravamen su ubicación, tamaño y límites, calle y número (si es propiedad de la ciudad) y la jurisdicción a la que pertenece la propiedad. Con respecto a la especificidad del bien, se requiere que el gravamen se coloque sobre la propiedad específicamente identificada, por otro lado, bajo la Sección 1106, los bienes futuros no pueden ser gravados. Esta es una regla de orden público, por lo que no puede existir un acuerdo efectivo para constituir una hipoteca sobre lo que se considera una mercancía futura; por razones -que explicaremos en las próximas líneas- probablemente no funcionará, incluso con buenas intenciones.

Por otro lado la especialidad en cuanto al crédito: Con respecto a la especificidad del bien, se requiere que el gravamen se coloque sobre la propiedad específicamente identificada, por otro lado, bajo la Sección 1106, los bienes futuros no pueden ser gravados. Esta es una regla de orden público, por lo que no puede existir un acuerdo efectivo para constituir una hipoteca sobre lo que se considera una mercancía futura; por razones -que explicaremos en las próximas líneas- probablemente no funcionará, incluso con buenas intenciones. La hipoteca es una forma de garantizar los derechos del acreedor, una medida preventiva y preventiva con carácter de equidad, y una garantía y protección de los derechos del acreedor. Las garantías hipotecarias alcanzan un cierto nivel de crédito y también deben estimarse con una suma de dinero. Por ejemplo, a falta de cualquier otra precisión, una hipoteca no puede constituir garantía para todos los créditos que se puedan adeudar. Necesidad de indicar que el crédito proviene de un préstamo. Los derechos de hipoteca son derechos subordinados y deben estar vinculados a derechos específicos. Según este principio, la obligación de garantía hipotecaria debe estar bien determinada. Si una hipoteca respalda una obligación, ya sea del

deudor o de un tercero, se espera al menos razonablemente que la obligación garantizada sea identificable, ya sea simple o modal.

Asimismo, las obligaciones futuras o eventuales: Generalmente, una hipoteca se crea para respaldar las obligaciones actuales del deudor. Sin embargo, el Código tomó la dirección de la legislación moderna, permitiendo la constitución de hipotecas para garantizar obligaciones futuras o eventuales. Esto no destruye la subordinación de la hipoteca, ya que no deja de ser un derecho real que surge de la hipoteca como una obligación que, sin existir todavía, ya es comprobable. A esto se le llama crédito abierto, que no estaba contemplado en el Código de 1936, y se diseñó para facilitar el desarrollo del crédito de modo que las garantías cubran no solo las obligaciones existentes sino también las obligaciones futuras o eventuales. Por supuesto, cuando se aplica la doctrina de la subordinación, la validez de la garantía dependerá de la existencia de obligaciones futuras o indeterminadas y de ciertas obligaciones en un momento determinado. De lo contrario, la garantía no puede validarse, ya que se basa en una obligación principal. El denominado “certificado de garantía” no comprende una garantía real prestada por un tercero a una entidad financiera, porque en este caso, la obligación de garantía es únicamente la obligación contraída por el deudor en la garantía correspondiente.

- Indivisibilidad: Cada colateral y sus partes están obligados a pagar la totalidad de la deuda. Esto quiere decir que el acreedor puede hacerlo oponible al fondo formado por los bienes gravados y cada una o todas las partes en que son divisibles los bienes hasta que sus obligaciones queden totalmente satisfechas. La garantía será indivisible y existirá en su totalidad sobre todos los activos garantizados. La regulación del derecho de hipoteca tiene por objeto inspirar los derechos del acreedor hipotecario, otorgándole al acreedor hipotecario el

derecho de prelación, prelación y venta judicial. Por tanto, se introduce el principio de indivisibilidad de las hipotecas, en virtud del cual la totalidad de la propiedad garantiza el saldo del crédito, por mucho que subsista este importe. La indivisibilidad es una de las formas más típicas de hipoteca en especie creada para los acreedores que por medio de la indivisibilidad garantizan el crédito en todos los bienes afectados y en todas sus partes, respondiendo todos ellos al pago íntegro de dicho monto del crédito y de todas sus partes. Cabe mencionar que el artículo 1102 del Código es una especificación ejecutiva, es decir, las partes pueden acordar lo contrario, lo cual es lógico ya que los únicos beneficiarios de la indivisibilidad de la hipoteca son los acreedores de la deuda —o puede ser su heredero—. - el Estado no tiene intención de imponer la indivisibilidad a los acreedores que pueden incluso renunciar a sus derechos reales.

- Literalidad: La hipoteca sólo puede ejecutarse conforme a lo que constituye un compromiso expreso, no podemos decir que es una hipoteca implícita. Las garantías sólo responderán a lo que los votantes hayan pactado literalmente en los derechos constitutivos. El principio literal contiene lo exigido y exigido por esta garantía, ni más ni menos, pues está sujeta a lo exigido y establecido en el acta de prenda o en la hipoteca en algún momento posterior.

- Formalidad: La hipoteca requiere una forma de expresión para entrar en la "vida relacional", que es el contrato público, en forma de *sollemnibus forma date ese rei*. La forma es homogénea con el acto jurídico de hipoteca, ya que es la única forma de probar su existencia y contenido, y no sólo tiene una función probatoria (*ad probationem*), sino también la única prueba de su existencia (*ad solemnitatem*), ya que no admite pruebas complementarias. Según

el Digesto, el pacto público no es condición de existencia para la validez de la garantía hipotecaria, lo que puede probarse por cualquier medio de arbitraje de derecho procesal.

Las hipotecas verbales son impensables porque las garantías contractuales requieren que las condiciones de la hipoteca se documenten por escrito. En efecto, cuando se requiera escritura pública para la constitución de una hipoteca, la escritura será nula si es un documento oral o privado.

- Publicidad: Se refiere a la inscripción, que, como medio de publicidad, representa la esencia de la hipoteca. Los préstamos hipotecarios son la garantía real por excelencia, en la medida en que se haya registrado el impacto correspondiente, para configurarse como un gravamen, para no permitir la generación alternativa a través de otro mecanismo publicitario. “En los derechos hipotecarios, es particularmente claro que la finalidad de la inscripción no es otra que la de dar publicidad a los derechos reales”. Sin registro no hay hipoteca, y sin registro se encontrarán acreedores para restituir su crédito. La hipoteca al portador no es un derecho real, sólo representa derechos personales, siempre que sus pretensiones deban tratarse como tales. Los derechos de hipoteca se constituyen mediante la inscripción en el registro de la propiedad. El tiempo de registro determina el nivel de la hipoteca. En las hipotecas voluntarias, es decir cuando la constitución de la hipoteca se constituye por acuerdo entre el deudor o un tercero y el acreedor, el contrato de hipoteca debe otorgarse en escritura pública antes de la inscripción.

La difusión de la hipoteca significa que es un derecho registral, ya que al no existir transmisión de la posesión al acreedor hipotecario, los terceros necesitan un dispositivo para que conozcan la existencia del gravamen. En cambio, habría hipotecas ocultas, que afectarían

no sólo los derechos de los compradores potenciales, sino también los derechos de los acreedores potenciales que creían que el gravamen sobre los bienes inmuebles del deudor era "limpio".

Por otro lado, conforme al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (en adelante MJDH, 2020) a través del Decreto Legislativo N° 295 que aprueba el Código Civil Peruano, define a la hipoteca como un derecho real de garantía que afecta la propiedad como garantía del cumplimiento de cualquier obligación, ya sea propia o de un tercero. La garantía no determina la privación, y otorga al acreedor el derecho de repetición, prelación y venta judicial de los bienes hipotecados.

De otro modo, la ejecución judicial de la hipoteca, conforme al MJDH (2023) está regulado en nuestro código procesal civil aprobado mediante el Decreto Legislativo N° 768 en su Capítulo IV Ejecución de garantías, la misma que prescribe su procedencia siempre en cuando cumpla su constitución con los requisitos de forma y fondo indicados en las normas y tratándose de la hipoteca bastara con que se adjunte el certificado de gravamen.

Por otro lado, Díaz (2021) sostuvo que la ejecución judicial de garantía hipotecaria desde:

Nuestra historia republicana, con el Código de Comercio de 1902, los que tenían la categoría de acreedores, eran los garantizados con prenda mercantil, y los específicos acreedores como los bancos hipotecarios, posteriormente la banca estatal de fomento, tuvieron un trato beneficioso para ellos porque fueron garantizados por la prenda o la hipoteca, otorgándoles el poder de auto tutela ejecutiva dándoles la facilidad de proceder, sin llegar a juicio con el deudor, a la venta del remate del bien o bienes. El

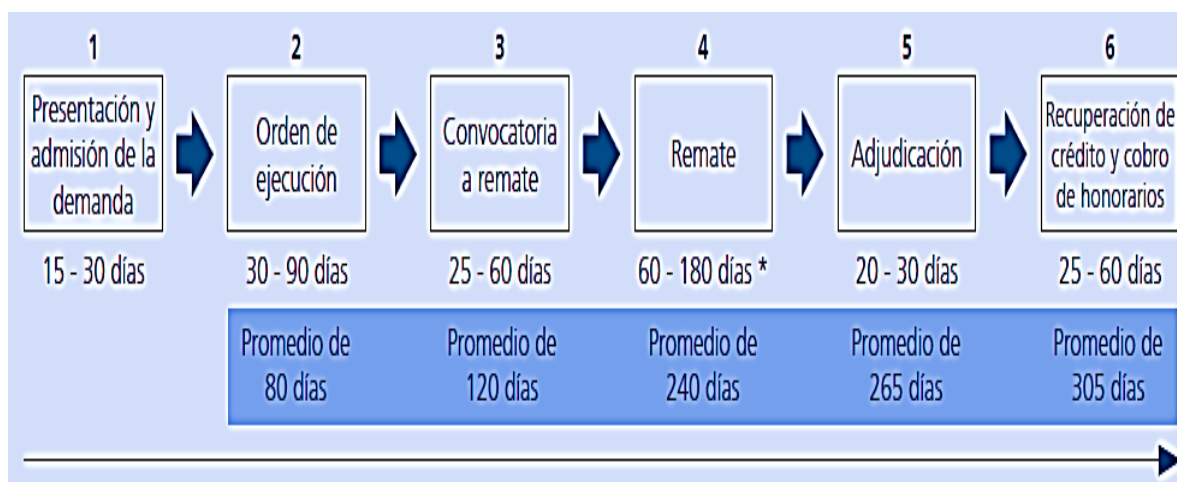
acreedor solicitaba al juez de primera instancia que le de autorización para venderla, el juez sin oposiciones ni excepciones daba la potestad para que el acreedor vendiera la prenda. Hoy en días estas formas fueron eliminadas con la vigencia del C.P.C. del 93.

Posteriormente, con la vigencia del Código Procedimientos Civiles del 1912, el acreedor o prendario estaba sujeto a los parámetros del régimen general según el Código Procedimientos Civiles del 1912, teniendo la particularidad de que el embargo recaía sobre los bienes hipotecados. Se dieron libertades al acreedor para que este escogiera los bienes en los cuales recaería el embargo.

Finalmente, la hipoteca es una figura jurídica que desarrolla su eficacia ejecutiva en concordancia con nuestro ordenamiento procesal civil. Ahora, nuestra regulación normativa de la hipoteca en el Código Civil no contiene una regla que determine una solución en caso que el monto del gravamen sea menor a lo adeudado y tampoco se encuentra una solución en el código Adjetivo. Por ello el contenido del artículo 1107 del código sustantivo debe entenderse en los conceptos que mínimamente deben cubrir la hipoteca, sin agotarlos y tampoco sin considerar el monto del gravamen. En ese sentido, son diferentes los conceptos del monto del gravamen y las obligaciones conjeturadas con esta. En el primer caso nos encontramos con el monto máximo, el límite del monto acordado por las partes; en el segundo caso nos encontramos con los conceptos que pueden ser cubiertos por la hipoteca. La incompatibilidad entre ambos es lo que ocasiona un proceso judicial. (pp. 38-39)

Seguidamente se han descrito los enfoques conceptuales de la dimensión proceso de ejecución judicial sin oposición, en este caso depende de varios factores; dándose la situación de que si el deudor accede a vender el bien (decisión que puede tomarse en cualquier momento antes de la subasta y aceptada por la entidad financiera), el plazo total se ampliará hasta un máximo de 6 meses; por el contrario si el deudor no está de acuerdo con dicha venta, la duración depende básicamente del número de subastas que se realicen y de si es necesario desalojar al ocupante del inmueble por este motivo, cabe señalar que cada subasta prorroga el plazo en otra de 60 días, mientras que el proceso de desalojo puede tardar como máximo 60 días (Banco Central de Reserva del Perú [BCRP], 2023).

Figura 1.
Proceso de ejecución de la garantía sin oposición del ejecutado



Nota: (BCRP, 2023, p. 63)

Presentación y admisión de demanda, será procedente siempre en cuando la garantía real objeto de la controversia se haya constituido bajo las formalidades que la norma establece, además, el albacea acompañará a su solicitud los documentos que contengan una garantía, en este caso una hipoteca, y un estado de cuenta por el saldo del deudor. La resolución que declara

inadmisible una demanda es subsanable, tiene efecto suspensivo y sólo se notificará a la parte ejecutante (Poder Ejecutivo, 2008).

Por otro lado, la orden de ejecución se entiende en teoría como “ejecución comercial”, “ejecución acelerada” y “proceso de ejecución calificada”, que es el proceso mediante el cual el propietario hace efectiva la venta de bienes por incumplimiento de contrato. Deudores que garantizan deudas; para este efecto, el requerimiento administrativo debe ir acompañado de una o más cartas de crédito que cumplan con los requisitos legales, es decir, la regla general es que se debe aportar una escritura de hipoteca registrada que contenga los requisitos legales para la ejecución; los títulos estructurados pueden incluso integrarse o reconocerse con títulos registrados adicionales, que, dependiendo del sistema legal, deben ser exigibles. Este es otro modelo del proceso de ejecución en el que se ejecutan varias garantías independientemente de los cambios debido a que se otorga la garantía. En este proceso, el albacea busca la tutela judicial efectiva de la parte ejecutada para cumplir las obligaciones contenidas en la ejecución o en su defecto rematar los bienes aportados en garantía mobiliaria, anticlesiástica o hipotecaria (Sexto Pleno Casatorio, 2013).

En este sentido, no puede dejarse distinción de obligación en el curso de la ejecución de la garantía, ya que lo que se persigue es el cobro de la deuda. Las obligaciones nunca son reales, son personales. El acreedor obtiene una garantía más fuerte a través de la formación de la garantía mobiliaria. Aunque los bienes gravados dejen de pertenecer a la persona que los grava, no se libera la responsabilidad en que haya incurrido. La forma normal de establecer estos derechos es consuetudinaria, pero sus efectos principales están determinados por la ley, especialmente en la medida en que ésta confiere el privilegio de cobrar créditos sobre las cosas gravadas (Sexto Pleno Casatorio, 2013).

La convocatoria de remate en caso de ejecución de garantía hipotecaria es una oportunidad para los inversores inmobiliarios, sin embargo, por otro lado, es una gran pérdida para los propietarios. Las propiedades presentadas para la subasta pueden adjudicarse a los postores por un valor muy por debajo del valor de tasación o incluso por debajo del valor real de mercado. Se puede perder más del 50% del valor de tasación. El Código de Procedimiento Civil establece que en este caso se pueden presentar un máximo de tres demandas consecutivas. Luego puede otorgar al mismo propietario o tasar la propiedad nuevamente y enviarla a una nueva solicitud de subasta, conforme al detalle siguiente:

Primera convocatoria: La base de la oferta será igual a las dos terceras partes ($2/3$) del valor tasado.

Segunda convocatoria: En segunda convocatoria se reduce la base del puesto en un 15% respecto a los $2/3$ anteriores).

Tercera convocatoria: En la tercera convocatoria, la base se reduce en otro 15% con respecto a la base de la segunda convocatoria.

Además, si en la tercera subasta no hubiere postores, a petición del ejecutante, el bien podrá adjudicarse directamente al precio base de la última subasta. Si el ejecutante no pide resolución en el plazo de diez días, el juez ordenará nueva tasación y remate con las mismas reglas sin levantar la prohibición (Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual [Indecopi], 2023).

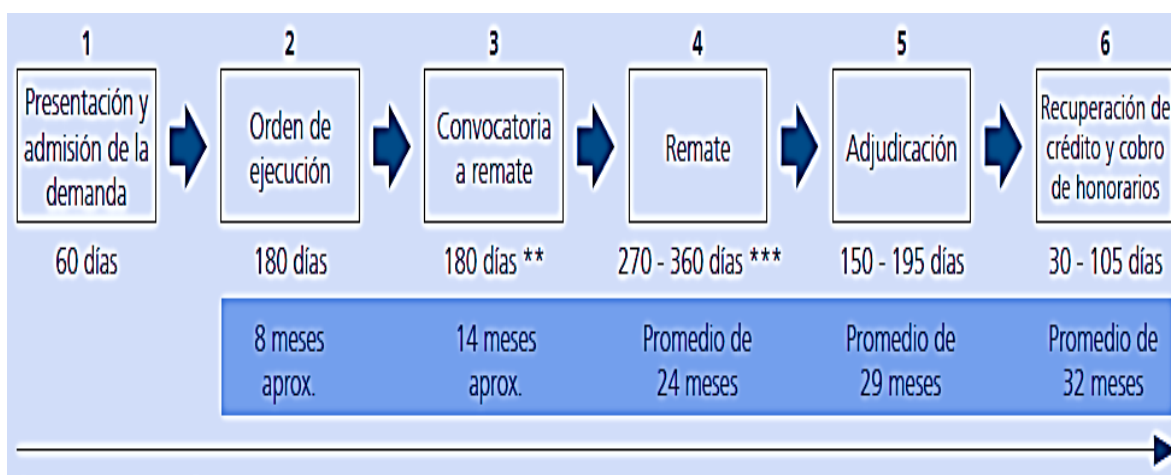
Asimismo, conforme a la legislación argentina, el remate, está regulado y disponible en todos los estados y es el método obligatorio de venta por ejecución hipotecaria en muchos

de ellos. Se trata de la venta supervisada por el tribunal de la propiedad hipotecada, y los ingresos se utilizan primero para pagar la hipoteca, luego a otros acreedores y, finalmente, al deudor hipotecario. Las ejecuciones de subasta judicial requieren que el acreedor hipotecario (banco u otro prestamista) tenga cuidado al asegurarse de que todas las partes afectadas estén incluidas en el procedimiento para que el comprador de una propiedad adjudicada obtenga información sobre la titularidad efectiva de la propiedad (Banco Central de la República Argentina [BCRA], 2022).

En la misma línea se han descrito los enfoques de la dimensión proceso de ejecución con oposición del ejecutado, esta relaciona con varios factores, como una apelación de la decisión de solicitud de subasta que requiere una reevaluación (generalmente ordenada por un juez cuando la subasta no se llevó a cabo dentro de los 24 meses, aproximadamente 120 días), debido a los diversos aspectos del proceso de subasta y desalojo disponibles para el retraso del demandado debido a esta observación (que puede tardar hasta 105 días en completarse). Bajo estos supuestos, el proceso de ejecución judicial de hipoteca en estos casos podría extenderse a aproximadamente 3 años (BCRP, 2023).

Figura 2.

Proceso de ejecución de la garantía con oposición del ejecutado, quién interpone recurso de apelación en cada una de las etapas del proceso



Nota: (BCRP, 2023, p. 63)

Por otro lado se han desarrollado las teorías y enfoques relacionados a la variable Medidas de protección al deudor hipotecario, según Díaz (2009) son actitudes y decisiones consideradas por el Estado a través de sus diferentes organismos públicos con el fin de atender y proteger eficazmente a los deudores hipotecarios contra los perjuicios que puedan derivarse de la ejecución judicial; por otra parte, buscan apoyar y proteger a los deudores hipotecarios mecanismos de protección contra posibles abusos derivados de las ejecuciones judiciales. Nuevamente, estas protecciones van un paso más allá, ya que intentan tranquilizar a los deudores hipotecarios y permitirles gradualmente ejercer su derecho de defensa.

En la legislación comparada en el caso de España se han evidenciado en la Ley 1/2013 de 14 de mayo las medidas de protección a los deudores hipotecarios las mismas que han establecido en el artículo 1., Capítulo I. Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especiales vulnerables estableciendo los siguientes:

1. Hasta transcurridos once años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica la

vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo.

Durante ese plazo, el ejecutado situado en el umbral de exclusión podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, aprobado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma en las condiciones establecidas en el apartado 5 del anexo de dicho Código.

2. Los supuestos de especial vulnerabilidad a los que se refiere el apartado anterior son:

a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

b) Unidad familiar monoparental con al menos un hijo a cargo.

c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.

d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo.

f) Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

g) Unidad familiar en la que exista una víctima de violencia de género.

h) El deudor mayor de 60 años.

3. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir, además de los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado anterior, las circunstancias económicas siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. Dicho límite será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral. El límite definido para cada caso se incrementará por cada hijo a cargo dentro de la unidad familiar en:

- i. 0,15 veces el IPREM para las familias monoparentales;
- ii. 0,10 veces el IPREM para el resto de las familias. (BOE, 2022)

En esta parte se desarrollaron los conceptos referidos a la dimensión medidas de protección al deudor antes de la ejecución hipotecaria, la primera protección está dirigida a permitir una reestructuración viable de la deuda hipotecaria a través de un período de carencia para aplicar la amortización de capital al préstamo o crédito y una reducción de tasa de cuatro años y extensión de los plazos de amortización total. Otras salvaguardas, donde una entidad puede ofrecer opcionalmente a un deudor un descuento en la totalidad de su deuda, en su caso, si la reestructuración previa fue insuficiente. Si ninguna de las dos medidas anteriores reduce los esfuerzos colaterales del deudor a un nivel aceptable para su viabilidad financiera, podrá exigir y la entidad deberá aceptar una fecha de pago como medio de extinción definitiva de la deuda. En este último caso, la familia puede quedarse en casa durante dos años, pagando una renta asequible (Ayuntamiento de Móstoles, 2023).

Las principales medidas de protección al deudor hipotecario conforme a la legislación española deberían de ser:

- Moderación de los intereses moratorios: En todos los contratos de crédito o préstamo con garantía hipotecaria inmobiliaria en los que el deudor se encuentre dentro del umbral de exclusión, el interés de demora aplicable desde el momento en que el deudor admita ante la entidad que se encuentra en la situación anterior es como máximo del 2,5% del capital pendiente del préstamo añadido al convenio de préstamo de intereses pagados.

- Reestructuración de deudas hipotecarias: Los deudores en el umbral de exclusión pueden solicitar y obtener una reestructuración de su deuda garantizada de las entidades acreedoras cubiertas por el Código de Buenas Prácticas para lograr su viabilidad a medio y largo plazo. Junto con la solicitud de reorganización, se les proporcionarán los documentos antes mencionados (Ayuntamiento de Móstoles, 2023).

El deudor en proceso de ejecución no podrá hacer tal solicitud una vez emitido el anuncio de subasta, en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud anterior junto con los documentos mencionados en la letra anterior, la entidad deberá notificar al deudor y proporcionarle un plan de reorganización, que establezca el desempeño del deudor y las consecuencias financieras. El deudor de la solicitud conjunta toma las siguientes medidas: Período de carencia de cuatro años para la amortización del capital; extender los períodos de pago hasta 40 años después del desembolso del préstamo; además, una entidad podrá reconsolidar todas las obligaciones contraídas por el deudor; los préstamos de crédito o hipotecarios que requieran una amortización anticipada dentro de los diez años siguientes a la aprobación del plan de reestructuración no incurren en gastos de compensación y en un plan de reorganización, una entidad advertirá, en su caso, que el plan no es factible sujeto a los criterios establecidos en la sección siguiente, o, si no lo es, puede requerir medidas adicionales (Ayuntamiento de Móstoles, 2023).

Por otro lado, las medidas complementarias protectoras del deudor hipotecario, podrá solicitar la reducción del capital a amortizar en los términos previstos en este apartado, y la entidad tendrá el derecho a aceptar o rechazar la fecha de 1 mes (Ayuntamiento de Móstoles, 2023).

A estos efectos, se entiende por plan de reorganización inviable la cuota hipotecaria mensual superior al 60% de los ingresos percibidos conjuntamente por todos los miembros de la unidad familiar. Para la determinación del descuento, la entidad utilizará alguno de los siguientes métodos de cálculo y en todo caso informará al deudor del resultado obtenido, con independencia de que la primera resolución conceda el descuento: 25% de reducción; la reducción es igual a la diferencia entre el capital amortizado y el capital ahorrado, el monto total del capital prestado en la misma proporción que el número de cuotas pagadas por el deudor sobre el monto total adeudado y la reducción es igual a la mitad de la diferencia entre el valor actual de la vivienda y su valor de tasación original menos el doble de la diferencia del préstamo (Ayuntamiento de Móstoles, 2023).

Por otro lado, las medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria, dentro de los doce meses siguientes a la presentación de la solicitud de concurso, un deudor incluido en el umbral de exclusión podrá, si el saneamiento y las medidas complementarias (en su caso) no son factibles, solicitar una fecha en sustitución de su residencia habitual en los términos previstos en el presente sección. En estos casos, la entidad estará obligada a aceptar la entrega de los bienes en garantía por parte del deudor a la propia entidad o a un tercero designado por ésta, dando lugar a la eventual cancelación de la deuda. La fecha de pago supondrá la renuncia total de la deuda garantizada por la garantía y la responsabilidad personal del deudor y de terceros frente a la entidad por la misma deuda. El deudor, si lo solicita en la fecha de pago solicitada, podrá permanecer en el inmueble en calidad de arrendatario durante dos años, pagando una renta anual del 3% del importe total de la deuda entregada, recargo por mora del 20%. La entidad podrá pactar con el deudor la cesión de parte de las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de la vivienda, teniendo en cuenta la posible colaboración de éste en la citada

cesión. La medida no se aplicará en los procedimientos de ejecución cuando se encuentre en curso una subasta y ésta se haya anunciado, o cuando la vivienda esté gravada con cargas posteriores (Ayuntamiento de Móstoles, 2023).

Seguidamente se desarrollaron los enfoques conceptuales de la dimensión medidas de protección al deudor hipotecario durante la ejecución hipotecaria, estas medidas están diseñadas para proteger a los deudores que están a punto de liberarse, así como a los deudores cuyas condiciones económicas han cambiado como resultado de la crisis. La protección incluye una moratoria de dos años sobre la ejecución hipotecaria (Ayuntamiento de Móstoles, 2023).

Se considera que un deudor se encuentra en una situación de especial desventaja si se encuentra en alguna de las siguientes circunstancias: Familias extensas; unidades familiares monoparentales con dos hijos a cargo; unidades familiares con hijos menores de 3 años; un miembro de la unidad familiar que haya sido declarado discapacitado en más del 33% y se acredite esta condición de dependencia o enfermedad incapacitante permanente de actividades laborales; unidades familiares en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado la prestación por desempleo; constituye una unidad familiar en la que se unen una o varias personas con el acreedor hipotecario o su cónyuge por consanguinidad o afinidad hasta el tercer grado, y en las circunstancias personales de inválido, dependiente, conviviente en el mismo domicilio o grave condición médica que le impida de forma temporal o permanente desarrollar actividades laborales y unidades familiares con una víctima de violencia de género si el domicilio a liberar es su residencia habitual (Ayuntamiento de Móstoles, 2023).

1.4. Formulación del problema

1.4.1. Pregunta general

¿Cuál es la relación entre la ejecución judicial de la hipoteca y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022?

1.4.2. Preguntas específicos

PE1: ¿Cuál es la relación entre la ejecución judicial de la hipoteca sin oposición y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022?

PE2: ¿Cuál es la relación entre la ejecución judicial de la hipoteca con oposición del ejecutado y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022?

1.5. Justificación

1.5.1. Justificación teórica

A partir de lo indicado, la investigación se justifica en contexto teórico en vista que a través de los resultados se afianzaran las teorías relacionadas a la variable ejecución judicial de hipoteca y medidas de protección al deudor hipotecario, con datos nuevos, actualizados y relevantes.

1.5.2. Justificación práctica

De la misma forma se justifica en el ámbito práctico en vista que a su sustentación y publicación en el repositorio institucional servirá como guía a estudiantes o docentes de derecho que pueden emplear como material educativo, también servirá como guía a futuros investigadores que desarrollen similares estudios y podrán emplearlos también como antecedente de estudio.

1.5.3. Justificación metodológica

Finalmente se justifica en el contexto metodológico en vista que los instrumentos elaborados, validados y aplicados podrán ser adaptados y aplicados por futuros investigadores que desarrollen trabajos similares a mayor profundidad.

1.6. Objetivos

1.6.1. Objetivo general

Determinar la relación entre la ejecución judicial de la hipoteca y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

1.6.2. Objetivos específicos

OE1: Delimitar la relación entre ejecución judicial de la hipoteca sin oposición y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

OE2: Delimitar la relación entre la ejecución judicial de la hipoteca con oposición del ejecutado y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

1.7. Hipótesis

1.7.1. Hipótesis general

La ejecución judicial de la hipoteca se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

1.7.2. Hipótesis específicos

HE1: La ejecución judicial de la hipoteca sin oposición se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

HE2: La ejecución judicial de la hipoteca con oposición del ejecutado se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

CAPÍTULO II: METODOLOGÍA

2.1. Enfoque de estudio

La investigación cuantitativa es un tipo de investigación que estudia o analiza la realidad a través de diferentes procedimientos basados en la medición, requiriendo procedimientos estadísticos para probar hipótesis. La investigación cuantitativa utiliza principalmente "mediciones de variables basadas en cantidades en lugar de criterios. Las mediciones cuantitativas las convierten en un tipo preciso de investigación y permiten la experimentación". Con base en los resultados de las mediciones y los cálculos estadísticos, los investigadores pueden hacer inferencias y generalizaciones (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2018).

Además, conforme a la definición de Rivas (2022):

La investigación cuantitativa hace referencia a cualquier información que se pueda cuantificar, contar o medir. Este tipo de enfoque se utiliza para cuantificar actitudes, encuestas, opiniones, comportamientos y otras variables definidas, y generalizar los resultados de una población de muestra más grande.

Los métodos de recopilación de datos cuantitativos incluyen varias formas para recopilar datos: Experimentos, encuestas en línea o por teléfono, entrevistas cara a cara, estudios longitudinales, interceptores de sitios web y observaciones sistemáticas.

Asimismo presenta las siguientes características:

- Los métodos deductivos están generalmente asociados con la investigación cuantitativa; es decir la información/resultados/conclusiones se extraen con base en una premisa o a una serie de proposiciones que se asumen como verdaderas.
- El término cuantitativo proviene del latín Quantum (Cuanto): Relación con la cantidad de algo.
- La investigación cuantitativa se utiliza para generar datos numéricos, hechos concretos o expresar resultados mediante el empleo de técnicas estadísticas, lógicas, formulas y/o matemáticas.
- En base al punto tres (3), el enfoque cuantitativo se expresa por medio de números o gráficos.
- A diferencia del método cualitativo, el cuantitativo utilizan técnicas estructuradas para la recopilación de datos: Cuestionarios, Encuestas, Informes de base de datos, Experimentos.
- Los estudios cuantitativos se pueden elaborar rápidamente con software de computación de datos.
- El enfoque cuantitativo se instruye a la entrega de resultados y no a descripción de procesos.
- Se utiliza para probar o validar teorías y suposiciones relacionadas con un problema. Este tipo de investigación se puede utilizar para establecer hechos generalizables sobre un tema.

- A diferencia del tipo cualitativo (Necesita poca participación de variables para determinar un punto); el tipo cuantitativo requiere de muchas variables para determinar un porcentaje.

- Términos clave: prueba, medición, objetividad, replicabilidad

A partir de las definiciones antes indicadas el enfoque de la investigación fue cuantitativo en vista que se ha empleado la estadística para la contrastación de las hipótesis.

2.2. Tipo de investigación

La investigación es el proceso de buscar obtener información relevante y confiable, mediante la aplicación del método científico, con el objetivo de comprender, verificar, corregir o aplicar el conocimiento. El método científico requiere un estudio reflexivo y sistemático de los problemas (preguntas científicas), incluida la observación, el razonamiento y la predicción, la planificación de experimentos y la comunicación de los resultados. La investigación es vital para los profesionales y forma parte de la trayectoria profesional antes, durante y después de llegar a un puesto, siendo la investigación en sí misma el objetivo final de muchos graduados (Relat, 2010).

Las investigaciones se clasifican según su finalidad, los medios necesarios para la obtención de datos y el nivel de conocimiento adquirido como resultado del desarrollo de la tesis. De acuerdo con el propósito de la investigación, la investigación se divide en:

Básica: También denominado puro, teórico o dogmático. Su peculiaridad radica en que se origina en un marco teórico y permanece dentro de él. El objetivo es aumentar el conocimiento científico sin contrastarlo con ningún aspecto práctico.

Aplicada: También conocida como práctica o empírica. Se caracteriza porque busca la aplicación o aprovechamiento de los conocimientos adquiridos. La investigación aplicada depende de los resultados y avances de la investigación básica. Dicho esto, toda investigación aplicada requiere un marco teórico, aunque esté interesado en resultados prácticos (Relat, 2010).

De lo indicado la presente tesis tuvo por tipo de investigación básica en vista que la solución del problema no fue de manera inmediata.

2.3. Diseño de investigación

La elección del diseño de investigación es un aspecto clave del proceso de investigación, el cual está íntimamente relacionado con el planteamiento del problema y especialmente con los objetivos propuestos. La particularidad del objeto de investigación hace que los investigadores adopten un diseño más flexible, e incluso consideren investigaciones de métodos mixtos (Casari, 2020).

Muchas veces la respuesta a qué diseño utilizar se puede dar simplemente en una búsqueda bibliográfica basada en la lectura de estudios similares. A veces la situación es más complicada y depende de otras variables relacionadas con los recursos (materiales y humanos) que tengamos. Por ejemplo, se puede proponer un diseño de manera confiable, pero no se puede obtener la muestra esperada y el estudio pierde su factibilidad. Por lo tanto, el diseño de investigación tiene una etapa preliminar, que es analizar la literatura, realizar una discusión profunda sobre el estado actual y realizar reflexiones de factibilidad en la etapa posterior, si se puede llevar a cabo de esta manera (Casari, 2020).

Un estudio no experimental es aquel que carece de manipulación de la variable independiente. En lugar de manipular variables independientes, los investigadores que realizan estudios no experimentales simplemente miden variables que ocurren naturalmente (en un laboratorio o en el mundo real). Esto se debe a que, si bien los estudios experimentales pueden proporcionar pruebas sólidas de que los cambios en las variables independientes conducen a diferencias en las variables dependientes, los estudios no experimentales a menudo no pueden hacerlo. Sin embargo, como veremos, la incapacidad de sacar conclusiones causales no significa que la investigación no experimental sea menos importante que la investigación experimental. Se utiliza sólo en los casos en que la investigación experimental no es posible (Jhangiani et al., 2023).

El diseño de estudio fue no experimental transversal de tipo descriptivo y correlacional, en vista que no se han manipulado las variables objeto de estudio y además de ello se han descrito las variables a partir de la recopilación de datos y finalmente se ha buscado la relación entre dos o más variables.

2.4. Población y muestra

La población se puede definir como una colección, conjunto o generalización de unidades, individuos, objetos o sujetos a estudiar con un determinado número y características, pudiendo ser personas, objetos, instituciones, hechos y otros objetos que pueden obtener o proporcionar información, datos) de los que se pueden extraer conclusiones. La población no son solo personas o seres vivos, sino que también incluye otros objetos naturales; la población no es sólo la cantidad existente en el objeto o sujeto de investigación, sino que también incluye todas las características y atributos que posee el objeto o sujeto. Incluso una sola persona

puede actuar como un grupo porque la persona tiene varias características, como estilo de hablar, disciplina, personalidad, pasatiempos, etc. (Hernández-Sampieri & Mendoza, 2018).

La población estuvo conformada por 157 expedientes de ejecución judicial de hipoteca ventilados en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

Se han considerado los siguientes criterios para considerar como población de estudio:

Criterios de inclusión:

- Expedientes de ejecución judicial de hipoteca con sentencia ventilados durante el año 2022 en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima.

Criterios de exclusión:

- Expedientes de ejecución judicial de hipoteca, ventilados durante el año 2022 y que siguen en curso en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima.

A partir de los criterios antes indicados se han considerado como muestra a 53 expedientes de ejecución judicial de hipoteca ventilados en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

2.5. Técnica e instrumentos de recolección de datos

Según, Pandey y Pandey (2015) y Arias et al. (2022) (citado en Medina et al., 2023) refieren que:

Una técnica de investigación es un procedimiento sistemático utilizado para recopilar y analizar información con el fin de resolver un problema o responder a una pregunta de investigación. Hay diferentes técnicas de investigación, tales como encuestas, entrevistas, observación, experimentos, entre otros, y su elección depende del objetivo y alcance de la investigación. Cada técnica ofrece diferentes ventajas y desventajas y es importante seleccionar la técnica adecuada para asegurarse de obtener los mejores resultados de la investigación. (p. 12)

En la misma línea indicó referido a los instrumentos de recolección de datos Rudio (1986) (Citado en Medina et al., 2023):

Un instrumento de investigación es una herramienta específica utilizada para recopilar y analizar información en el proceso de investigación. Estos instrumentos pueden incluir fichas de cotejo, cuestionarios, escalas de medición, fichas de entrevistas estructuradas, pruebas estandarizadas, entre otros. Los instrumentos de investigación ayudan a los investigadores a obtener información precisa y confiable sobre su tema de estudio y a llegar a conclusiones válidas y confiables. Es importante elegir el instrumento adecuado para asegurarse de obtener los mejores resultados de la investigación. (p. 12)

Por otro lado, Arias et al. (2022) (citado en Medina et al., 2023) refirieron:

La diferencia entre una técnica de investigación y un instrumento de investigación es la siguiente:

✓ Técnica de investigación: Es un método sistemático utilizado para recopilar y analizar información, con el fin de responder a una pregunta o resolver un problema específico. Ejemplos de técnicas de investigación incluyen encuestas, entrevistas, observación, experimentos, entre otros.

✓ Instrumento de investigación: Es una herramienta específica utilizada para recopilar y analizar información en el proceso de investigación. Ejemplos de instrumentos de investigación incluyen encuestas, cuestionarios, escalas de medición, entrevistas estructuradas, pruebas estandarizadas, entre otros.

En resumen, una técnica de investigación es un enfoque general para la recolección y el análisis de información, mientras que un instrumento de investigación es una herramienta específica utilizada dentro de una técnica de investigación para recopilar información. (pp. 12-13)

A partir de lo indicado la técnica de acopio de datos empleado fue el análisis documental y por instrumentos ficha de análisis documental.

La técnica de recolección de datos análisis documental, desempeña un papel fundamental en investigaciones cuantitativas, en vista que el análisis documental facilita la identificación y evaluación de investigaciones previas, teorías, modelos y hallazgos relacionados con el tema de estudio. Asimismo, el análisis de los documentos, como expedientes judiciales, bases de datos estadísticas o archivos institucionales, proporcionan datos cuantitativos que se utilizan para validar o complementar los datos recopilados durante la investigación (Wood et al., 2020).

Además, la ficha de análisis documental es un conjunto de instrucciones, pasos o directrices sistemáticas diseñadas para orientar a los investigadores o analistas en el proceso de examinar y evaluar documentos con el objetivo de obtener información relevante y significativa. Esta guía proporciona una estructura y un enfoque metodológico para llevar a cabo el análisis de documentos de manera eficiente y efectiva. A través de pasos detallados y criterios específicos, la guía de análisis documental busca asegurar que el investigador obtenga datos válidos y confiables de los documentos seleccionados (Guetterman & James, 2023).

2.6. Procedimiento de recolección y análisis de datos

Primero se ha procedió a la elaboración de la ficha de análisis documental, seguidamente se procedió a solicitar la carta de presentación a la Universidad Privada del Norte (UPN), seguidamente se procedió a solicitar la autorización al Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima a efectos de tener acceso a los expedientes sobre casos de ejecución judicial de hipoteca con sentencia ventilados durante el año 2022.

Una vez autorizado se procedió a ejecutar el análisis documental recopilando los datos a través de la ficha de análisis documental, seguido se procedió a tabular los resultados referidos a aquellos proceso de ejecución judicial con oposición (1) y proceso de ejecución judicial sin oposición (2). Asimismo, también se han codificado a aquellos casos donde se han dictado medidas de protección al deudor (1) y aquellos casos en las que no se han dictado medidas de protección al deudor (2).

Seguido se han procedió a exportar la programa estadístico SPSS 29 versión española en la que se han realizado el análisis y procesamiento de datos descriptivos referidos a las tablas cruzadas y figuras de porcentajes. También se han realizado los resultados inferenciales

que consistió en la prueba de normalidad de Kolmogórov-Smirnov en vista que los datos superaron los 50 datos.

Seguido, se optó por la prueba de hipótesis siendo para el presente caso la prueba paramétrica de Rho de Spearman con la cual se probaron las hipótesis. Posteriormente se procedió a exportar los resultados al Microsoft Office Word, donde se realizó el análisis interpretación en el informe de tesis.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

3.1. Resultados descriptivos

En esta parte se han presentado los resultados de haber analizado a través de la técnica de acopio de datos análisis documental por intermedio del instrumento ficha de análisis documental 53 expedientes de ejecución judicial de hipoteca la misma que fueron resuelto en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima durante el año 2022, obteniéndose por resultados para el objetivo general: Determinar la relación entre la ejecución judicial de la hipoteca y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

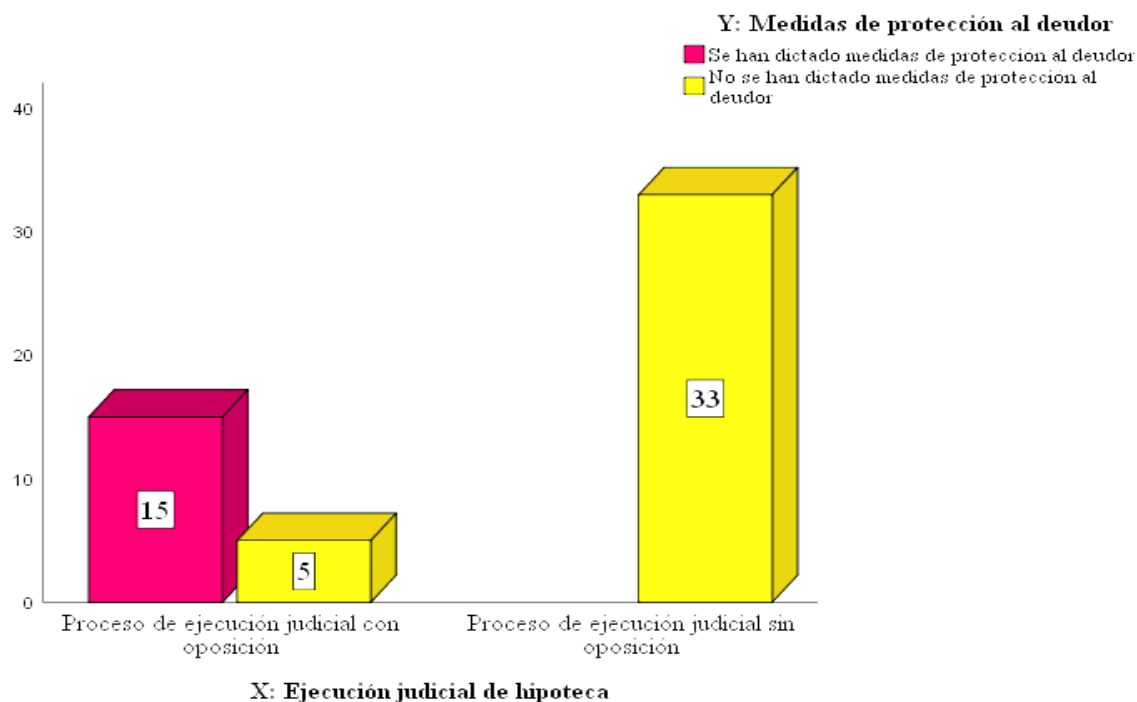
Tabla1

Relación entre ejecución judicial de hipoteca y medidas de protección al deudor

| | | Y: Medidas de protección al deudor | | | |
|--------------------------------------|---|------------------------------------|--|---|--------|
| | | | Se han dictado medidas de protección al deudor | No se han dictado medidas de protección al deudor | Total |
| X: Ejecución judicial de hipoteca | Proceso de ejecución judicial con oposición | Recuento | 15 | 5 | 20 |
| | | % del total | 28,3% | 9,4% | 37,7% |
| | Proceso de ejecución judicial sin oposición | Recuento | 0 | 33 | 33 |
| | | % del total | 0,0% | 62,3% | 62,3% |
| Total | | Recuento | 15 | 38 | 53 |
| | | % del total | 28,3% | 71,7% | 100,0% |

Nota: Elaboración propia

Figura 3.
Relación entre ejecución judicial de hipoteca y medidas de protección al deudor



Nota: Elaboración propia

Conforme a la Tabla 1 y Figura 3 de resultados de haber analizado 53 expedientes de ejecución judicial de hipoteca en el 1er Juzgado Comercial de Lima durante el año 2022, se evidencio que en 37,7% (20) de los expedientes se han evidenciado que ha existido oposición por parte del demandado mientras en 62,3% (33) no ha existido oposición total del ejecutado frente a la variable medidas de protección al deudor se han evidenciado que solo se han dictado en el 28,3% (15) de los expedientes medidas de protección durante la ejecución hipotecaria mientras que en el 71,7% (38) no se han dictado ninguna medida de protección durante de la ejecución hipotecaria a favor del deudor. Por lo que se puede sostener que en la mayoría de los expedientes sobre ejecución judicial de hipoteca no hubo oposición y como consecuencia tampoco se han dictado medidas de protección a favor del deudor en la mayoría de los casos en el 1er Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima durante el año 2022.

Seguidamente se han obtenidos los resultados descriptivos para el objetivo específico 1: Delimitar la relación entre ejecución judicial de la hipoteca sin oposición y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

Tabla2

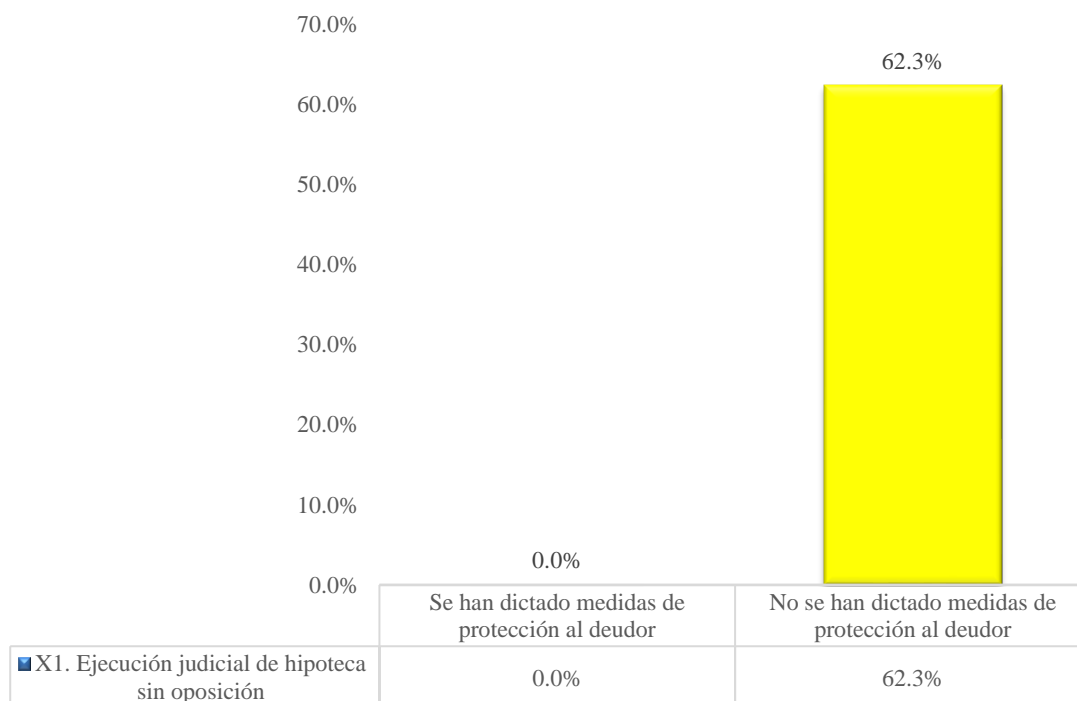
Frecuencia de la ejecución judicial de hipoteca sin oposición y medidas de protección al deudor

| | | Y: Medidas de protección al deudor | | |
|--|-------------|--|---|--------|
| | | Se han dictado medidas de protección al deudor | No se han dictado medidas de protección al deudor | Tot al |
| X1: Ejecución judicial de hipoteca sin oposición | Recuento | 0 | 33 | 33 |
| | % del total | 0,0% | 62,3% | 62,3% |

Nota: Elaboración propia

Figura 4.

Porcentaje de ejecución judicial de hipoteca sin oposición y medidas de protección al deudor



Nota: Elaboración propia

Conforme a la Tabla2 y Figura4, de haber analizado 53 casos de ejecución judicial de hipoteca se han identificado 33 casos (62,3%) en las que los demandados no se han opuesto y de las cuales tampoco se han dictado medidas de protección a favor del deudor hipotecario en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Lima durante el año 2022.

Finalmente se han obtenidos los resultados descriptivos para el objetivo específico 2: Delimitar la relación entre la ejecución judicial de la hipoteca con oposición del ejecutado y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

Tabla3

Relación entre ejecución judicial de hipoteca y medidas de protección al deudor

| | | Y: Medidas de protección al deudor | | Total |
|--|-------------|--|---|-------|
| | | Se han dictado medidas de protección al deudor | No se han dictado medidas de protección al deudor | |
| X2: Ejecución judicial de hipoteca con oposición | Recuento | 15 | 5 | 20 |
| | % del total | 28,3% | 9,4% | 37,7% |

Nota: Elaboración propia

Figura 5.

Relación entre ejecución judicial de hipoteca y medidas de protección al deudor



Nota: Elaboración propia

Según se perciben en la Tabla3 y Figura5 de haber analizado 53 casos de ejecución judicial de hipoteca, se han opuesto en 20 (37,7%) casos. De los cuales en 15 (28,3%) casos se han dictado medidas de protección referidos al establecimiento de nuevo cronograma de pagos en merito a que hubo homologación de transacción por el contrario en 5 (9,4%) casos de ejecución judicial de hipoteca con oposición no se han dictado ninguna medida de protección a favor del deudor. Por lo que se puede sostener que en los casos de ejecución judicial de hipoteca con oposición se han dictado medidas de protección en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima durante el año 2022.

3.1. Prueba de hipótesis

Prueba de normalidad:

Tabla4

Prueba de normalidad

| | Kolmogórov-Smirnov | | |
|------------------------------------|--------------------|----|------|
| | Estadístico | gl | Sig. |
| X: Ejecución judicial de hipoteca | ,402 | 53 | ,000 |
| Y: Medidas de protección al deudor | ,450 | 53 | ,000 |

Nota: Elaboración propia

Conforme se percibe en la prueba de normalidad se optó por la prueba de normalidad de Kolmogórov-Smirnov en vista que los datos superan los 50 datos en la presente tesis la muestra estuvo conformado por 53 expedientes de ejecución judicial de hipoteca. Para efectos de la selección de la prueba estadística sea paramétrica o no paramétrica se aplicó la siguiente regla de decisión:

Regla:

Si $p \leq 0,05$ los datos tienen una distribución no normal (prueba no paramétrica)

Si $p > 0,05$ los datos tienen una distribución normal (prueba paramétrica)

Tabla 5

Pruebas paramétrica y no paramétricas

| Análisis | Prueba paramétrica | Prueba no paramétrica |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| Describir un grupo | $\mu \sigma^2$ | Mediana, rango intercuartil |
| Comparar un grupo a un valor | T Students de una muestra | Prueba Wilcoxon |
| Comparar medias en dos grupos | T Students de dos muestras | Mann-Whitney |
| Comparar medias en dos grupos apareados | T Students apareada | Prueba Wilcoxon |
| Comparar medias en tres grupos o más grupos | Anova | Kruskal-Wallis |
| Correlación entre dos variables | r de Pearson | Rho de Spearman |

Nota: Elaboración propia

De la aplicación de la regla se evidencio para la variable ejecución judicial de hipoteca y medidas de protección al deudor un $p=0,000 < 0,05$ lo que significa que los datos tienen una distribución no normal y se pretende correlacionar dos variables se optó por una prueba no paramétrica en este caso el Rho de Spearman.

Prueba de hipótesis general

HG: La ejecución judicial de la hipoteca se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

H0: La ejecución judicial de la hipoteca **NO** se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

Nivel de significancia:

0.05 = 5% margen de error estimado, 95% de confiabilidad.

Lectura de P. valor:

Si p-valor \leq 0.05, entonces se rechaza la H_0

Si p-valor $>$ 0.05, entonces se acepta la H_0

Utilización del estadístico de prueba:
Tabla6
Correlación entre ejecución judicial de hipoteca y medidas de protección al deudor

| | | | X: Ejecución judicial de hipoteca | Y: Medidas de protección al deudor |
|-----------------|------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Rho de Spearman | X: Ejecución judicial de hipoteca | Coeficiente de correlación | 1,000 | ,807** |
| | | Sig. (bilateral) | . | ,000 |
| | | N | 53 | 53 |
| | Y: Medidas de protección al deudor | Coeficiente de correlación | ,807** | 1,000 |
| | | Sig. (bilateral) | ,000 | . |
| | | N | 53 | 53 |

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Nota: Elaboración propia

Decisión estadística: Conforme se percibe en la Tabla4 de la prueba de hipótesis ejecutado se logró una correlación positiva alta entre las variables ejecución judicial de hipoteca y medidas de protección al deudor con $Rho=0,807$ (80,7%) y una significancia equivalente a $p=0,000$, con ello aceptando la hipótesis general y rechazando la hipótesis nula.

Conclusión estadística: Por lo que se concluye que, la ejecución judicial de la hipoteca se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

CAPÍTULO IV: DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

4.1. Discusión

En esta parte se han presentado la discusión de los resultados con los antecedentes desarrollados en la investigación con los resultados obtenidos para el objetivo general, donde de haber analizado 53 expedientes de ejecución judicial de hipoteca en el 1er Juzgado Comercial de Lima durante el año 2022, se evidencio que en 37,7% (20) de los expedientes se han evidenciado que ha existido oposición por parte del demandado mientras en 62,3% (33) no ha existido oposición total del ejecutado frente a la variable medidas de protección al deudor se han evidenciado que solo se han dictado en el 28,3% (15) de los expedientes medidas de protección durante la ejecución hipotecaria mientras que en el 71,7% (38) no se han dictado ninguna medida de protección durante de la ejecución hipotecaria a favor del deudor; además de la prueba de hipótesis se halló una correlación positiva alta de $Rho=0,807$ (80,7%) y una significancia equivalente a $p=0,000$. Por lo que se puede sostener que en la mayoría de los expedientes sobre ejecución judicial de hipoteca no hubo oposición y como consecuencia tampoco se han dictado medidas de protección a favor del deudor en la mayoría de los casos. Por lo que se puede concluir que la ejecución judicial de la hipoteca se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

Concordando con los hallazgos descriptivos de de Díaz y Rodríguez (2021) quienes en su investigación sobre la vulneración del debido proceso frente a la ejecución de garantía hipotecaria, en el juzgado civil Rioja 2021, concluyeron que, efectivamente hubo violaciones al debido proceso en la petición de la institución financiera y bancaria y que, por

desconocimiento de las reglas especiales del operador, dichas violaciones afectaron la ley del demandado y la aplicación de los convenios generales civiles aplicables.

En la misma línea se concordaron con los resultados inferenciales de Lundholm (2021) quien de haber analizado las ejecuciones hipotecarias desde el año 2000 al 2014 concluyó que, existe una correlación positivamente entre el nivel socioeconómico y el potencial de ejecución hipotecaria.

Por otro lado, se discreparon en parte con los resultados descriptivos de la investigación de Yangfan (2021) quien en su investigación sobre la ejecución hipotecaria y los riesgos para los prestamistas, de haber analizado la interrupción del mercado hipotecario durante los años 2007-2008, concluyó que, el modelo sugiere que las leyes judiciales brindan más protección a las familias pero por otro lado conducen a tasas más altas de ejecución hipotecaria y duraciones más prolongadas, atribuibles a los subsidios cruzados de países no judiciales a países judiciales.

De la misma forma, se discreparon con los resultados de la investigación de Tamata (2021) quien en su investigación sobre la vulneración del derecho del acreedor hipotecario preferente frente al remate judicial por embargo, concluyó que permitir que la propiedad sea subastada sin tener en cuenta las hipotecas (producto del embargo judicial), es clara violación de los derechos del acreedor hipotecario, la garantía es nula e infructuosa; aunque respaldada por título inscrito en los registros públicos, este enfoque no resuelve los problemas, afectando al acreedor hipotecario la efectividad y eficiencia de las decisiones judiciales y la previsibilidad de la garantía.

Por otro lado, se coincidieron con los resultados de la investigación de Sá (2021) en su investigación sobre cambiar o no cambiar: el impacto de la ley de Originación Hipotecaria, de haber analizado los requisitos de ejecución judicial y las leyes favorables en EE.UU., entre 2001 y 2011, concluyo que las demandas judiciales de ejecución hipotecaria significan tasas hipotecarias más altas debido a mayores costos de recuperación y activan canales de precios. Limitar el recurso significa aumentar la garantía del préstamo para compensar las posibilidades reducidas de recuperación y activar los canales de garantía.

Asimismo, se han coincidido con los resultados de la investigación de Sergey (2019) en su investigación sobre la realización por el acreedor hipotecario del derecho de hipoteca – consecuencias del incumplimiento del contrato por parte del hipotecante, de haber analizado la legislación sobre el tema en Ucrania concluyo que la ejecución hipotecaria de la propiedad del deudor hipotecario es una de las formas más efectivas de proteger los derechos del acreedor hipotecario de ser violados, es decir, las consecuencias legales del incumplimiento del contrato del deudor hipotecario.

Seguido se han presentado la discusión de resultados sobre el objetivo específico 1, donde de haber analizado 53 casos de ejecución judicial de hipoteca se han identificado 33 casos (62,3%) en las que los demandados no se han opuesto y de las cuales tampoco se han dictado medidas de protección a favor del deudor hipotecario en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Lima durante el año 2022. Discrepándose con los resultados de la investigación de Gamarra (2020) quien en su investigación sobre la ejecución de las resoluciones judiciales firmes y la incautación de bienes inmuebles en un proceso penal, de haber entrevistado 10 profesionales de derecho, el autor concluyó que la suspensión de la ejecución por el decomiso del inmueble hipotecado en el proceso penal afectó negativamente

el derecho a ejecutar la sentencia judicial firme en perjuicio del acreedor ejecutante por verse impedido de cumplir con sus obligaciones a pesar de la garantía válidamente constituida con anterioridad a la orden de embargo.

También se discreparon con los resultados de la investigación de Quinto (2020) quien en su investigación sobre la aplicación de la hipoteca inversa frente al conflicto existente entre el propietario mayor de 65 años y los hijos en el distrito judicial de Huancavelica – 2018”, el autor concluyo que no existió una relación significativa entre las solicitudes de hipoteca inversa y los conflictos entre propietarios mayores de 65 años y sus hijos; dado que la fuerza de la relación obtenida fue de 27% negativa, a esta se le denominó relación débilmente positiva porque relativo a la muestra de investigación, $r = -0,27$.

Por último se han presentado la discusión de resultados relacionado al objetivo específico 2, de haber analizado 53 casos de ejecución judicial de hipoteca, se han opuesto en 20 (37,7%) casos. De los cuales en 15 (28,3%) casos se han dictado medidas de protección referidos al establecimiento de nuevo cronograma de pagos en merito a que hubo homologación de transacción por el contrario en 5 (9,4%) casos de ejecución judicial de hipoteca con oposición no se han dictado ninguna medida de protección a favor del deudor. Por lo que se puede sostener que en los casos de ejecución judicial de hipoteca con oposición se han dictado medidas de protección en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima durante el año 2022. Discrepando de los resultados de la investigación de González-Val (2021) quien en su investigación sobre los efectos de la reforma de la Ley española de 2012 para proteger a los deudores hipotecarios, concluyó que las reformas redujeron significativamente el número de ejecuciones hipotecarias, pero este efecto fue

temporal y desapareció seis años después de las reformas. Sin embargo, el impacto negativo en el mercado hipotecario fue permanente durante todo el período considerado.

4.2. Conclusiones

1. Relacionado al objetivo general, de haber analizado 53 expedientes de ejecución judicial de hipoteca en el 1er Juzgado Comercial de Lima durante el año 2022, se evidencio que en 37,7% (20) de los expedientes se han evidenciado que ha existido oposición por parte del demandado mientras en 62,3% (33) no ha existido oposición total del ejecutado frente a la variable medidas de protección al deudor se han evidenciado que solo se han dictado en el 28,3% (15) de los expedientes medidas de protección durante la ejecución hipotecaria mientras que en el 71,7% (38) no se han dictado ninguna medida de protección durante de la ejecución hipotecaria a favor del deudor; además de la prueba de hipótesis se halló una correlación positiva alta de $Rho=0,807$ (80,7%) y una significancia equivalente a $p=0,000$. Por lo que se puede concluir que la ejecución judicial de la hipoteca se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

2. Sobre el objetivo específico 1, de haber analizado 53 casos de ejecución judicial de hipoteca se han identificado 33 casos (62,3%) en las que los demandados no se han opuesto y de las cuales tampoco se han dictado medidas de protección a favor del deudor hipotecario. Por lo que se concluye que, la ejecución judicial de la hipoteca sin oposición del ejecutado se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

3. Relacionado al objetivo específico 2, de haber analizado 53 casos de ejecución judicial de hipoteca, se han opuesto en 20 (37,7%) casos; de los cuales en 15 (28,3%) casos

se han dictado medidas de protección referidos al establecimiento de nuevo cronograma de pagos en merito a que hubo homologación de transacción por el contrario en 5 (9,4%) casos de ejecución judicial de hipoteca con oposición no se han dictado ninguna medida de protección a favor del deudor. Por lo que se concluye que, la ejecución judicial de la hipoteca con oposición del ejecutado se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022.

REFERENCIAS

- Ayuntamiento de Móstoles. (8 de marzo de 2023). *Medidas de protección de los deudores hipotecarios*. Ayuntamiento de Móstoles:
<https://www.mostoles.es/consumostoles/es/informacion-consumidor/especial-interes/medidas-proteccion-deudores-hipotecarios#:~:text=La%20protecci%C3%B3n%20consiste%20en%20la,a%C3%B1os%20de%20las%20ejecuciones%20hipotecarias.&text=Se%20considera%20que%20el%2>
- Basozabal, X. (2020). Commodum ex negotiatione: una mirada al § 285 BGB. *Revista de Derecho Civil*, VII(3), 1-33.
<https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/484/431>
- BCRA. (12 de julio de 2022). *Capitales mínimos de las entidades financieras*. Banco Central de la República Argentina: <https://www.bcra.gob.ar/pdfs/texord/t-capmin.pdf>
- BCRP. (9 de febrero de 2023). *Proceso de Ejecución de Garantías Hipotecarias en el Perú*. Banco Central de Reserva del Perú:
<https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Reporte-Estabilidad-Financiera/2017/Noviembre/ref-noviembre-2017-recuadro-3.pdf>
- BOE. (22 de noviembre de 2022). *Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real*

Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de. Boletín Oficial Especial:

<https://www.boe.es/buscar/pdf/2022/BOE-A-2022-19403-consolidado.pdf>

Carmona Contreras, A. (2017). La construcción por el tribunal de justicia de la Unión Europea de un estándar común de protección de derechos del consumidor en los procedimientos de ejecución hipotecaria. *Teoría y Realidad Constitucional* (39), 307-332. http://espacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:TeoriayRealidadConstitucional-2017-39-5045/Carmona_Contreras.pdf

Casación 1489-2001, Lambayeque, Casación 1489-2001, Lambayeque (Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República 30 de noviembre de 2001).

Casari, L. M. (2020). Diseños Cuantitativos de Investigación en Psicología: Una introducción. *Investigaciones en Psicología*, XXV(2), 17-26. https://www.psi.uba.ar/investigaciones/revistas/investigaciones/indice/trabajos_compultos/anio25_2/casari.pdf

Cruz Espinoza, M. E. (2022). *Ejecución de garantía hipotecaria y su incidencia en el mercado, Tumbes 2020*. [Tesis de Titulación], Universidad Nacional de Tumbes, Tumbes, Perú. <http://repositorio.untumbes.edu.pe/handle/20.500.12874/2648>

De Mora Rullán, J. (2019). Las facultades del letrado de la administración de justicia en la ejecución hipotecaria para proteger al deudor-consumidor. *Revista Acta Judicial* (4), 41-89. <https://revistaactajudicial.letradosdejusticia.es/index.php/raj/article/view/31/43>

Díaz Pomé, A. (2009). La efectividad de las medidas de protección frente a la violencia familiar. *Revista Electrónica del Trabajador Judicial.*

<https://trabajadorjudicial.wordpress.com/la-efectividad-de-las-medidas-de-proteccion-frente-a-la-violencia-familiar/#:~:text=Las%20medidas%20de%20protecci%C3%B3n%20son,buscan%20brindar%20apoyo%20y%20protecci%C3%B3n>

Díaz Valles, M., & Rodríguez Pinedo, A. I. (2021). *Vulneración del debido proceso frente a la ejecución de garantía hipotecaria, en el juzgado civil Rioja 2021*. [Tesis de Titulación], Universidad César Vallejo, Moyobamba, Perú.

https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/83384/Diaz_VM_Rodriguez_PAI-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Díaz, C. O. (2021). La garantía hipotecaria y su ejecución judicial. *Latindex* (81-1), 35-39.

<https://librejur.info/index.php/revistajuridica/article/download/87/142>

Gamarra Vásquez, A. B. (2020). *La ejecución de las resoluciones judiciales firmes y la incautación de bienes inmuebles en un proceso penal*. [Tesis de Titulación], Universidad Privada Antenor Orrego, Trujillo, Perú.

http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/20.500.12759/6332/3/REP_DERE_ANDRE_A.GAMARRA_EJECUCI%c3%93N.RESOLUCIONES.JUDICIALES.FIRMES.INCAUTACI%c3%93N.BIENES.INMUEBLES.PROCESO.PENAL.pdf

García-Pita, J. L. (3 de julio de 2023). *El derecho bancario: Consideraciones generales*.

ruc.udc.es:<https://ruc.udc.es/dspace/bitstream/handle/2183/2046/AD-3-12.pdf;sequence=1>

González-Val, R. (2021). The Effects of the 2012 Spanish Law Reform to Protect Mortgage Debtors. *Housing Policy Debate*, XXXI(2).

<https://doi.org/https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1805488>

Guetterman, T. C., & James, T. G. (2023). A software feature for mixed methods analysis: The MAXQDA Interactive Quote Matrix. *Methods in Psychology*, VIII.

<https://doi.org/10.1016/j.metip.2023.100116>

Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, P. (2018). *Metodología de la investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. México: McGrawHill.

Indecopi. (8 de marzo de 2023). *Condiciones del remate*. Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual:

https://www.indecopi.gob.pe/documents/20182/1938692/CONDICIONES+DEL+REMATE_12+Abril_2da+Convocatoria.pdf/b9913730-c22e-0df5-487e-8cde7e35dade

Jhangiani, R. S., Chiang, I. A., Cuttler, C., & Leighton, D. C. (3 de julio de 2023). *Visión general de la investigación no experimental*. Español libretexts:

[https://espanol.libretexts.org/Ciencias_Sociales/Psicologia/Libro%3A_M%C3%A9todos_de_investigaci%C3%B3n_en_psicolog%C3%ADa_\(Jhangiani%2C_Chiang%2C_Cuttler_y_Leighton\)/06%3A_Investigaci%C3%B3n_no_experimental/6.02%3A_Visi%C3%B3n_general_de_la_investigaci%C3%B3n_no_experimental](https://espanol.libretexts.org/Ciencias_Sociales/Psicologia/Libro%3A_M%C3%A9todos_de_investigaci%C3%B3n_en_psicolog%C3%ADa_(Jhangiani%2C_Chiang%2C_Cuttler_y_Leighton)/06%3A_Investigaci%C3%B3n_no_experimental/6.02%3A_Visi%C3%B3n_general_de_la_investigaci%C3%B3n_no_experimental)

López, B. M. (2022). *“El principio de favorabilidad en los deudores de créditos hipotecarios en la Legislación Ecuatoriana”*. [Tesis de pregrado], Universidad Nacional de Chimborazo, Riobamba.

<http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/10346/1/L%C3%B3pez%20Minta%20B.%20%282023%29%20El%20principio%20de%20favorabilidad%20en%20los%20deudores%20de%20cr%C3%A9ditos%20hipotecarios%20en%20la%20Legislaci%C3%B3n%20Ecuatoriana..pdf>

Lundholm, M. (2021). Compensation and Socio-Economic Status of Borrowers in Foreclosure: Evidence from Swedish Micro-data. *Journal of Consumer Policy*, XLIV, 95–116. <https://doi.org/10.1007/s10603-020-09474-w>

Manzanares Entrena, G. (2020). *La protección del deudor hipotecario*. Universidad Pontificia Comillas, Madrid.
<https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/39584/TFG%20-%20MANZANARES%20ENTRENA%2c%20GUILLERMO%20%282%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Martinez Toribio, N. (2022). *La ejecución de la hipoteca extrajudicial como vía paralela a la ejecución judicial de hipoteca frente a la celeridad procesal, en el ordenamiento jurídico peruano*. Universidad Privada del Norte, Trujillo.
<https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/31869/Martinez%20Toribio%20Nora%20Ibet.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Medina, M., Rojas, R., Bustamante, W., Loaiza, R., Martel, C., & Castillo, R. (2023). *Metodología de la investigación: Técnicas e instrumentos de investigación* (primera ed.). Perú: Instituto Universitario de Innovación Ciencia y Tecnología Inudi Perú S.A.C. <https://doi.org/10.35622/inudi.b.080>

MJDH. (marzo de 2020). *Decreto Legislativo N° 295, Código Civil*. Retrieved 7 de mayo de

2021, from Ministerio de Justicia y Derechos Humanos: <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/03/C%C3%B3digo-civil-03.2020-LP.pdf>

MJDH. (9 de febrero de 2023). *Texto Único Ordenado del Código Procesal Civil promulgado*

mediante Decreto Legislativo N° 768. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos:
<https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/detallenorma/H682685>

Ortega, M. A. (2013). El principio de especialidad hipotecaria respecto del crédito garantizado

Problemática relativa a las obligaciones (actualmente) inexistentes. *IUS ET*
Veritas(46), 164-185.

<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/download/11966/12534/#:~:text=La%20hipoteca%20es%20por%20naturaleza,objeto%20de%20la%20especialidad%20hipotecaria.>

Poder Ejecutivo. (2008). Decreto Legislativo N° 1069, Decreto Legislativo que mejora la
administración de justicia en materia comercial, modificando normas procesales.

Poder Ejecutivo, 375030-375034.

<https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/DecretosLegislativos/01069.pdf>

Quinto Mancha, E. W. (2020). *Aplicación de la hipoteca inversa frente al conflicto existente*

entre propietario mayor de 65 años y los hijos en el distrito judicial de Huancavelica-

2018. [Tesis de Titulación], Universidad Nacional de Huancavelica, Huancavelica,

Perú. <https://repositorio.unh.edu.pe/items/e1308df1-2318-4487-97b9-19215c376a66>

Relat, M. (2010). Introducción a la investigación básica. *Rapd Online*, XXXIII(3), 221-227.

https://www.researchgate.net/publication/341343398_Introduccion_a_la_Investigacion_basica/link/5ebb9e7d92851c11a8650cf9/download

Rivas, A. (14 de setiembre de 2022). *Investigación cualitativa y cuantitativa: Diferencias y*

usos. Normas APA: <https://normasapa.in/investigacion-cualitativa-y-cuantitativa/>

Sá, A. I. (2021). To Change or Not to Change: The Impact of the Law on Mortgage

Origination. *Working Papers*, 1-64.

https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3751437

Sergey, P. (2019). Realization by the mortgagee of the mortgage right – consequences of the

breach of the contract by the mortgager. *Legea Si Viata*, VI(4), 84-87.

https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/84-87_13.pdf

Sexto Pleno Casatorio, Casación N° 2402-2012-Lambayeque (Corte Suprema de Justicia de

la República 3 de enero de 2013). [https://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-](https://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/img_bol08/SextoPlenoCasatorio.pdf)

[nvnet/img_bol08/SextoPlenoCasatorio.pdf](https://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/img_bol08/SextoPlenoCasatorio.pdf)

Tamata Rojas, K. P. (2021). *La vulneración del derecho del acreedor hipotecario preferente*

frente al remate judicial por embargo. [Tesis de Titulación], Universidad del Cusco,

Cusco, Perú.

[https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4470/Kelly_Tesis](https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4470/Kelly_Tesis_bachiller_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

[bachiller_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4470/Kelly_Tesis_bachiller_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Varsi Rospigliosi, E., & Torres Maldonado, M. (2019). Características de la hipoteca. *Gaceta*

Civil & Procesal Civil(67), 159-174.

https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7869/Varsi_Torres_hipoteca.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Visser, I., Bredeveld, J. A., & Hasnaoui, Y. (2022). Different Models of Forbearance and Mortgage Enforcement Proceedings. *European Journal of Comparative Law and Governance*, IX(2), 152-186. <https://doi.org/https://doi.org/10.1163/22134514-bja10032>

Wood, L. M., Sebar, B., & Vecchio, N. (2020). Application of Rigour and Credibility in Qualitative Document Analysis: Lessons Learnt from a Case Study. *The Qualitative Report*, XXV(2), 1-17. https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/80375132/viewcontent-libre.pdf?1644195393=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DApplication_of_Rigour_and_Credibility_in.pdf&Expires=1701999314&Signature=CYitMYKIOS24FSua6uQkTLhHWNUBPP9uJLfFpQrO3ScSXnhDQF

Yangfan, M. A. (2021). *Essays on Mortgage Foreclosure and Risks to Lenders*. [Tesis doctoral], Georgetown University, Washington, DC. <https://www.proquest.com/openview/3678c75428c0c432d963f179e68fa14e/1?pq-origsite=gscholar&cbl=18750&diss=y>

ANEXOS

ANEXO N° 1. Matriz de consistencia.



TITULO: EJECUCIÓN JUDICIAL DE LA HIPOTECA Y LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL DEUDOR EN EL JUZGADO COMERCIAL DE LIMA METROPOLITANA PERIODO 2022

| Problema | Objetivo | Hipótesis | Variables | Metodología |
|--|---|--|---|---|
| Problema general | Objetivo general | Hipótesis general | X: Ejecución judicial de hipoteca Dimensiones e indicadores | Enfoque: Cuantitativo Tipo: Básico Diseño: No experimental descriptivo Población: 157 expedientes de ejecución judicial de hipoteca ventilados en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022 Muestra: 53 expedientes de ejecución judicial de hipoteca ventilados en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022 durante el año 2022 Técnica: Análisis documental Instrumentos: Ficha de análisis documental |
| ¿Cuál es la relación entre la ejecución judicial de la hipoteca y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022? | Determinar la relación entre la ejecución judicial de la hipoteca y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022. | La ejecución judicial de la hipoteca se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022. | X1. Proceso de ejecución judicial sin oposición X1.1. Presentación y admisión de demanda X1.2. Orden de ejecución X1.3. Convocatoria remate X1.4. Remate X1.5. Adjudicación y repercusión de crédito X2. Proceso de ejecución con oposición total del ejecutado X2.1. Presentación y admisión de demanda X2.2. Orden de ejecución X2.3. Convocatoria remate X2.4. Remate X2.5. Adjudicación y repercusión de crédito | |
| Problemas específicos | Objetivos específicos | Hipótesis específicos | Y: Medidas de protección al deudor Dimensiones e indicadores | |
| PE1: ¿Cuál es la relación entre la ejecución judicial de la hipoteca sin oposición y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022? PE2: ¿Cuál es la relación entre la ejecución judicial de la hipoteca con oposición del ejecutado y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022? | OE1: Delimitar la relación entre ejecución judicial de la hipoteca sin oposición y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022. OE2: Delimitar la relación entre la ejecución judicial de la hipoteca con oposición del ejecutado y las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022. | HE1: La ejecución judicial de la hipoteca sin oposición se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022. HE2: La ejecución judicial de la hipoteca con oposición del ejecutado se relaciona significativamente con las medidas de protección al deudor en el Primer Juzgado Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima, 2022. | Y1. Antes de la ejecución hipotecaria Y1.1. Moderación de los intereses moratorios Y1.2. Reestructuración de deudas hipotecarias Y1.3. Medidas complementarias Y1.4. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria Y2. Durante la ejecución hipotecaria Y2.1. Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar Y2.2. Número de personas que habitan la vivienda Y2.3. Titularidad de los bienes | |

Nota: Elaboración propia

ANEXO N° 2. Base de datos SPSS.

| | X_Ejecución_judicial_de_hipoteca | Y_Medidas_de_protección_al_deudor |
|----|----------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 2 | 2 |
| 2 | 2 | 2 |
| 3 | 1 | 2 |
| 4 | 2 | 2 |
| 5 | 2 | 2 |
| 6 | 2 | 2 |
| 7 | 2 | 2 |
| 8 | 2 | 2 |
| 9 | 1 | 2 |
| 10 | 1 | 2 |
| 11 | 1 | 2 |
| 12 | 1 | 2 |
| 13 | 2 | 2 |
| 14 | 2 | 2 |
| 15 | 2 | 2 |
| 16 | 2 | 2 |
| 17 | 2 | 2 |
| 18 | 2 | 2 |
| 19 | 2 | 2 |
| 20 | 2 | 2 |
| 21 | 2 | 2 |
| 22 | 2 | 2 |
| 23 | 2 | 2 |

| |  X Ejecución judicial de hipoteca |  Y Medidas de protección al deudor |
|----|--|---|
| 24 | 2 | 2 |
| 25 | 2 | 2 |
| 26 | 2 | 2 |
| 27 | 2 | 2 |
| 28 | 2 | 2 |
| 29 | 2 | 2 |
| 30 | 2 | 2 |
| 31 | 2 | 2 |
| 32 | 2 | 2 |
| 33 | 2 | 2 |
| 34 | 2 | 2 |
| 35 | 2 | 2 |
| 36 | 2 | 2 |
| 37 | 2 | 2 |
| 38 | 2 | 2 |
| 39 | 1 | 1 |
| 40 | 1 | 1 |
| 41 | 1 | 1 |
| 42 | 1 | 1 |
| 43 | 1 | 1 |
| 44 | 1 | 1 |
| 45 | 1 | 1 |
| 46 | 1 | 1 |

| |  X Ejecución judicial de hipoteca |  Y Medidas de protección al deudor |
|----|--|---|
| 47 | 1 | 1 |
| 48 | 1 | 1 |
| 49 | 1 | 1 |
| 50 | 1 | 1 |
| 51 | 1 | 1 |
| 52 | 1 | 1 |
| 53 | 1 | 1 |

ANEXO N° 3. Expedientes analizados.

Tabla 7

Expedientes sobre ejecución judicial de hipoteca analizados

| Muestra | Expediente | Con oposición/sin oposición | Medidas de seguridad para el demandado | Ejecución judicial de hipoteca |
|---------|------------|-----------------------------|--|--------------------------------|
| 1 | 00341-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 2 | 00563-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 3 | 00823-2022 | 1 | 2 | 1 |
| 4 | 1001-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 5 | 01327-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 6 | 02188-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 7 | 02678-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 8 | 02965-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 9 | 03069-2022 | 1 | 2 | 1 |
| 10 | 03971-2022 | 1 | 2 | 1 |
| 11 | 04857-2022 | 1 | 2 | 1 |
| 12 | 06505-2022 | 1 | 2 | 1 |
| 13 | 08765-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 14 | 09230-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 15 | 09573-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 16 | 11542-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 17 | 09787-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 18 | 10683-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 19 | 10615-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 20 | 10874-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 21 | 00341-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 22 | 10615-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 23 | 10874-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 24 | 11542-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 25 | 12164-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 26 | 14271-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 27 | 14526-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 28 | 15697-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 29 | 21194-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 30 | 21362-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 31 | 21489-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 32 | 22158-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 33 | 23133-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 34 | 23264-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 35 | 23685-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 36 | 23790-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 37 | 24179-2022 | 2 | 2 | 2 |

| | | | | |
|----|------------|---|---|---|
| 38 | 25695-2022 | 2 | 2 | 2 |
| 39 | 09573-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 40 | 09787-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 41 | 10488-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 42 | 10683-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 43 | 12411-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 44 | 12504-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 45 | 13264-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 46 | 13558-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 47 | 14159-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 48 | 14216-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 49 | 14369-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 50 | 14659-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 51 | 19064-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 52 | 19779-2022 | 1 | 1 | 1 |
| 53 | 20875-2022 | 1 | 1 | 1 |

Nota: Elaboración propia