



### Recuadro 3 PROCESO DE EJECUCIÓN DE GARANTÍAS HIPOTECARIAS EN EL PERÚ

En la medida en que la deuda esté debidamente acreditada y la garantía esté adecuadamente constituida a favor del acreedor, se esperaría que el proceso judicial vinculado a la ejecución de la garantía hipotecaria sea rápido. Sin embargo, ello no ocurre en el Perú.

#### Proceso de cobranza bancaria

De producirse el incumplimiento del deudor, la entidad financiera correspondiente intentará comunicarse con éste tanto por vía telefónica como por escritos a su domicilio en un proceso que podríamos denominar como de **cobranza bancaria**. El objetivo es que el deudor se acerque a la entidad a fin de llegar a un arreglo. Una posibilidad de arreglo es la refinanciación del crédito, lo que implica una extensión del plazo y una menor cuota (más acorde con las nuevas condiciones financieras del deudor).

La entidad ofrecerá la refinanciación del crédito, siempre que con las nuevas condiciones el deudor esté en capacidad de pagar puntualmente el crédito. De considerar la entidad que la nueva situación financiera del deudor no le permitirá a éste pagar el crédito aún con las condiciones de refinanciación, le pedirá que efectúe la venta del inmueble (en algunos casos, las entidades ofrecen su fuerza de ventas para dicha venta). Bajo este esquema, el objetivo es que tanto el deudor como el acreedor se beneficien por una solución rápida y que se maximice la utilidad para ambos, puesto que el deudor intentará efectuar la venta al máximo precio posible, de manera que pueda cancelar la deuda y quedarse con el saldo.

Cabe agregar que este proceso de acercamiento entre acreedor y deudor para acordar la refinanciación del crédito o la venta del inmueble ocurre entre el primer día de incumplimiento y el día 150 de incumplimiento. De acuerdo con la información obtenida, más del 90% de los casos de mora se resuelve en esta etapa.

#### Proceso de ejecución extra judicial de la garantía hipotecaria

De no llegarse a un arreglo con el deudor y solo en el caso que el crédito hipotecario está contenido en un título valor denominado Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN)<sup>28</sup>, el acreedor cuenta con la posibilidad de optar por la **ejecución extra judicial de la garantía hipotecaria**.

A pesar del atractivo del TCHN derivado de la desjudicialización del proceso de ejecución de la garantía, este instrumento no ha tenido mayor desarrollo en el sistema financiero por una serie de motivos, entre los que destaca la incertidumbre sobre si finalmente un juez acogerá la demanda del deudor para que el proceso se efectúe en el poder judicial.

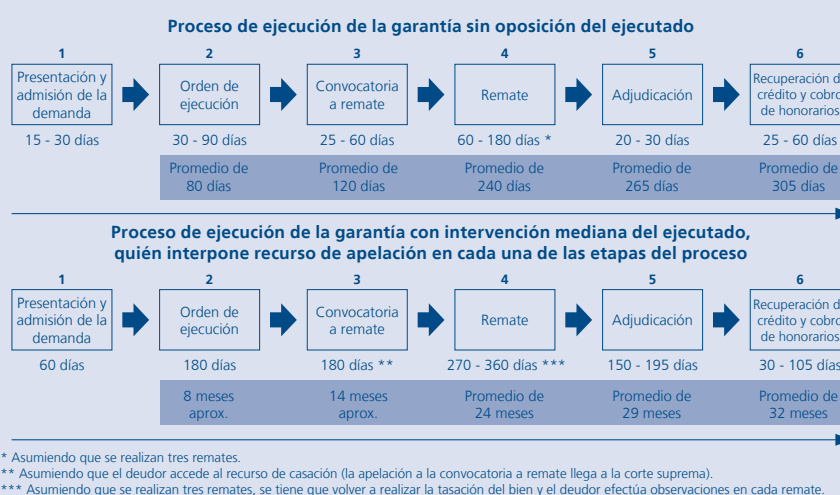
28 El TCHN es negociable mediante endoso y representa derechos de cobro de un crédito individual con garantía hipotecaria. Con el endoso, se transfiere tanto el derecho sobre el crédito como sobre la garantía real (hipoteca). Al momento de suscripción del contrato de crédito, el deudor debe autorizar que la garantía hipotecaria pueda ser convertida en un TCHN a discreción de la entidad.

Agotada la posibilidad de la cobranza bancaria así como de la ejecución extrajudicial, la entidad financiera procede, a partir del día 151 de incumplimiento, a preparar la documentación para la demanda judicial. La preparación de la documentación toma aproximadamente 45 días y es realizada por el estudio de abogados que trabaja con la entidad financiera.

### Proceso de ejecución judicial de la garantía hipotecaria (PEJGH)

Con la documentación lista, se inicia el **proceso de ejecución judicial de garantía hipotecaria (PEJGH)** que consta de las siguientes 6 etapas: i) presentación y admisión de la demanda; ii) orden de ejecución; iii) convocatoria a remate; iv) remate; v) adjudicación y recuperación de crédito; y, vi) cobro de honorarios del estudio de abogados.

En el siguiente diagrama se muestra la extensión del PEJGH bajo dos escenarios: i) cuando el deudor no ejerce oposición durante el proceso; y, ii) cuando hace una defensa mediana (es decir, no fraudulenta o malintencionada).<sup>29</sup>



La duración del PEJGH en el primer escenario depende de varios factores. Si el deudor accede a vender el bien (decisión que puede tomar en cualquier momento antes del remate y que la entidad financiera acepta), entonces el plazo total se extendería hasta un máximo de 6 meses<sup>30</sup>. Si el deudor no accede a dicha venta, la duración dependerá básicamente de la cantidad de remates que se efectúe<sup>31</sup>, así como de si es preciso desalojar al ocupante del inmueble<sup>32</sup>. Al

29 Hay un tercer escenario, no mostrado en el diagrama, que se produce cuando el deudor efectúa una defensa malintencionada o fraudulenta. En este caso, el proceso suele durar más de 5 años.  
 30 De acuerdo a lo señalado por los entrevistados, la mitad de los casos llevados a juicio se resuelven tempranamente, debido a la decisión del demandado de vender el inmueble y poner fin al PEJGH.  
 31 El procedimiento del remate y la forma de establecimiento de los precios base incentivan a que el bien sea adjudicado recién en el tercer remate.  
 32 En estricto, podría considerarse que la demanda de desalojo no forma parte del PEJGH si es que el adjudicatario final del bien no es el demandante, ya que éste ya habría recuperado su dinero y el desalojo del inmueble sería de interés solamente para el adjudicatario.





respecto, se debe señalar que cada remate extiende el plazo en 60 días adicionales, mientras que el proceso de desalojo puede tomar hasta 60 días de plazo.

La duración del PEJGH en el segundo escenario está relacionada con diversos factores tales como la apelación a la resolución de Convocatoria a Remate, la necesidad de una nueva tasación (la que suele ser dispuesta por el juez cuando no se ha hecho el remate antes de los 24 meses y que toma unos 120 días), la dilación producto de las diversas observaciones que el demandado puede hacer a los remates y el proceso de desalojo (que podría tomar hasta 105 días en realizarse). Bajo estos supuestos el PEJGH se extiende a aproximadamente 3 años.

Según información recogida, de los casos que van a la vía judicial el deudor no ejerce oposición entre el 10% y 15% de las veces; ejerce una defensa mediana entre el 50% y 60% de las veces; y, ejerce una defensa malintencionada o fraudulenta entre el 30% y 40% de las veces.

#### Recomendaciones para agilizar el PEJGH

- **Evaluar la conveniencia de incrementar el número de juzgados comerciales** dentro de la Corte Superior de Lima. Asimismo, evaluar la creación de juzgados comerciales en las Cortes Superiores de Lima Norte, Lima Sur y Lima Este, así como en las principales provincias del interior del país en las que la carga procesal civil y la mayor complejidad de los casos lo justifique.
- **Implementar y difundir el Expediente Judicial Electrónico así como difundir y perfeccionar la Notificación Judicial Electrónica en los juzgados comerciales.** A la fecha, el Poder Judicial ya viene ejecutando el Plan Piloto para la implementación del Expediente Judicial Electrónico (que reemplazará al expediente físico en papel) en la Corte de Lima, en materia comercial, tributaria y laboral. Este mecanismo, junto con la Mesa de Partes Electrónica, apunta a mejorar la seguridad y eficiencia en el servicio de administración de justicia. Según ha informado el Poder Judicial, el proyecto ya cuenta con la financiación y con los especialistas para su ejecución.

De otro lado, la Notificación Judicial Electrónica es de uso habitual en las cortes superiores (segunda instancia) pero es de reciente implementación en algunos juzgados comerciales (primera instancia). Esta notificación constituye un medio rápido de comunicación y además evita comportamientos fraudulentos del demandado (como presentar una dirección domiciliaria inexistente).

- **Perfeccionar el tratamiento de la documentación presentada para la Admisión de la Demanda.** Actualmente se exige, entre otra documentación, la presentación del estado de cuenta del saldo deudor y la tasación comercial actualizada del inmueble realizada por dos ingenieros y/o arquitectos colegiados. Respecto a lo primero, debe precisarse que se hace referencia a la liquidación de la obligación garantizada y no al estado de cuenta bancario, ya que dicha confusión dilata la determinación de la deuda. Además, debería indicarse que el juez tomará en consideración dicha liquidación solamente con carácter preliminar, puesto que el monto final a pagar debería determinarse una vez ejecutado el bien, por lo que

no debería aceptarse oposiciones y discusiones a dicha liquidación. De otro lado, debería eliminarse la necesidad de tasar el bien en esta etapa.

- **Evaluar la posibilidad de proponer cambios al esquema actual de ejecución hipotecaria para permitir que el bien pueda ser adjudicado a favor del acreedor;** sin afectar el derecho del deudor de efectuar el pago en cualquier momento (hasta antes de la adjudicación), de presentar una oferta (seria) de un tercero comprador, entre otros; y que se evite cualquier ventaja o abuso por el acreedor. Cabe señalar que, en la actualidad, el modelo de ejecución hipotecaria contenido en el Código Procesal Civil está basado en la prohibición de la adjudicación del inmueble al acreedor (prohibición de pacto comisorio) y en un esquema en que la venta del inmueble hipotecado debe ser necesariamente mediante remate judicial. Además, el acreedor está impedido de participar como postor en los dos primeros remates.

En caso de modificarse el marco normativo, se puede considerar que la adjudicación se realice a solicitud del acreedor, al precio comercial del inmueble y cuando el juez haya emitido la Orden de Ejecución. Lógicamente, el acreedor deberá cobrarse la deuda y entregar el saldo restante, si lo hubiere, al deudor. En caso que el acreedor no solicitara la adjudicación del bien, el juez podría conceder al acreedor la posesión temporal del inmueble (como ocurre con los contratos de garantías mobiliarias), con la finalidad de iniciar el trámite de desalojo.

Bajo este esquema y para agilizar el proceso de remate, también se puede considerar que la adjudicación en favor del acreedor proceda en caso que el primer remate judicial no resulte exitoso, de modo que el acreedor tenga la posibilidad de vender el bien por un precio que podría ser no menor al precio base previsto para dicho remate o, alternativamente, al precio mínimo del segundo remate.

- **Permitir la ejecución extra judicial del bien hipotecado.** Para ello, habría que eliminar en el artículo correspondiente del Código Civil la referencia al derecho que tiene el acreedor a la "venta judicial" de la garantía y sustituirlo simplemente por la "venta".
- **Analizar la posibilidad de considerar la Resolución de Orden de Remate como cosa juzgada.** Las partes, terceros u otras autoridades distintas al juez no podrían interrumpir dicha orden. La suspensión sólo procedería por el cumplimiento de la obligación garantizada.
- **Simplificar y abaratar el proceso de tasación del inmueble.** Actualmente, se exige dos tasaciones y, cuando hay discrepancia entre ellas, se exige una tercera. Debería designarse a un único perito tasador y realizarse una única tasación. De otro lado, los honorarios del perito deberían fijarse según la naturaleza del servicio y no, como es actualmente, sobre la base de tarifarios o sobre el valor del bien.
- **Reducir el plazo para la valuación del inmueble.** Se propone poner un límite de 20 días para que el perito realice la valuación y establecer un límite de 5 días para que el perito designado acepte la designación, así como una multa en caso que se rehúse a efectuar una valuación más de tres veces en un año.





- **Promover una mayor difusión del remate electrónico.** Este tipo de remate tiene diversas ventajas, entre las cuales cabe mencionar las siguientes: i) no se paraliza por la presencia de huelgas; ii) elimina las mafias que suelen caracterizar a los remates convencionales; iii) elimina los costos de honorarios del martillero público; y, iv) elimina los costos de la publicación de avisos en el Diario El Peruano. Se tiene entendido que dos juzgados comerciales han comenzado a acoger esta modalidad de remate. Desde la fecha en que comenzaron a realizarse los remates electrónicos (3 de marzo de 2017), se han llevado a cabo 135 remates de este tipo.
- **Eliminar el requerimiento de determinar un precio base mediante una nueva tasación en los casos en que, luego de tres remates, el bien no haya sido adjudicado.** En la actualidad, la legislación ordena que luego del tercer remate fallido, se realice una nueva tasación y sobre esa base se vuelva a realizar el remate. Este proceso resulta innecesario ya que la tasación empleada en el momento del remate tiene una antigüedad menor a un año. Además, si el inmueble no pudo ser adjudicado luego de 3 remates (al 48% de su valor inicial de tasación) es probable que existan motivos ajenos a la tasación que impiden su adjudicación.
- **Evaluar la posibilidad que el juez dé conformidad al remate (una vez producido el pago y absuelta cualquier observación), adjudique el bien e inicie el trámite de desalojo en un solo acto.** Con ello, se eliminaría el período que actualmente toma la adjudicación del bien luego del remate y se permitiría que el proceso de desalojo se inicie más tempranamente.

Se estima que con el conjunto de medidas propuestas se podría reducir el plazo del PEJGH “sin oposición del ejecutado” del actual promedio de 9 meses a un promedio de 6 meses, con lo cual dicho plazo en el caso peruano se ubicaría dentro del rango observado en los países que registran los menores plazos, tales como Panamá y Argentina.

Asimismo, dichas medidas también podrían conducir a una reducción del plazo del PEJGH “con oposición mediana del deudor”, del promedio actual de 3 años a uno menor de 2 años.