

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

ESCAZA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITOS DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO

- Para optar : El título profesional de abogado
- Autores : Bach. Teodoro Jaime Tineo Ortiz
Bach. Ricardo Alfonso Quispe Vílchez
- Asesor : Mg. Perez Victoria Jesus Ricardo
- Línea de investigación : Desarrollo Humano Y Derechos
- Área de investigación institucional : Ciencias Sociales
- Fecha de inicio y de culminación : 10-03-2020 a 01-06-2022

HUANCAYO – PERU

2022

HOJA DE JURADOS REVISORES

DR. LUIS POMA LAGOS
Decano de la Facultad de Derecho

DR. CALLE CACERES MOISES JESUS
Docente Revisor Titular 1

MG. AGUILAR CUEVAS IVAN.
Docente Revisor Titular 2

ABOG. GARCIA DE LA CRUZ RUBEN WALTER
Docente Revisor Titular 3

MG. CANCHUMANYA CAMARGO CARLOS JAVIER
Docente Revisor Suplente

DEDICATORIA

A mis padres y hermanos a quien les debo el constante apoyo y motivación a lo largo de mi desarrollo académico.

AGRADECIMIENTO

Agradecemos a nuestro asesor, Dr. Pérez Victoria Jesús Ricardo por brindarnos su ayuda en todo el aspecto temático y metodológico de nuestra investigación.



**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
DIRECCIÓN DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN**



CONSTANCIA DE SIMILITUD

El Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.

Deja Constancia:

Que, se ha revisado el archivo digital de la Tesis, del Bachiller **TEODORO JAIME TINEO ORTIZ**, cuyo título del Trabajo de Investigación es: "**ESCAZA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITOS DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO.**", a través del **SOFTWARE TURNITIN** obteniendo el **porcentaje** de **29 %** de similitud.

Se otorga la presente constancia a solicitud del interesado, para los fines convenientes.

Huancayo, 29 de agosto del 2022.

DR. OSCAR LUCIO NINAMANGO SOLIS
DIRECTOR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CC.PP.



**UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
DIRECCIÓN DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN**



CONSTANCIA DE SIMILITUD

El Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas.

Deja Constancia:

Que, se ha revisado el archivo digital de la Tesis, del Bachiller **QUISPE VÍLCHEZ RICARDO ALFONSO**, cuyo título del Trabajo de Investigación es: **"ESCAZA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITOS DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO."**, a través del **SOFTWARE TURNITIN** obteniendo el **porcentaje de 29 %** de similitud.

Se otorga la presente constancia a solicitud del interesado, para los fines convenientes.

Huancayo, 29 de agosto del 2022.

DR. OSCAR LUCIO NINAMANGO SOLIS
DIRECTOR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CC.PP.

CONTENIDO

HOJA DE JURADOS REVISORES	ii
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTO	iv
CONTENIDO	v
RESUMEN	x
ABSTRACT	xii
INTRODUCCIÓN	xiii
CONTENIDO DE TABLAS	viii
CONTENIDO DE FIGURAS	ix

CAPÍTULO I:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Descripción de la realidad problema	155
1.2. Delimitación del problema	166
1.2.1. Delimitación espacial	166
1.2.2. Delimitación temporal	166
1.2.3. Delimitación social	166
1.2.4. Delimitación conceptual	166
1.3. Formulación del problema	177
1.3.1. Problema general	177
1.3.2. Problemas específicos	17
1.4. Justificación	17
1.4.1. Justificación Social	17
1.4.2. Justificación teórica	17
1.4.3. Justificación metodológica	17
1.5. Objetivos de la Investigación	18
1.5.1. Objetivo General	18
1.5.2. Objetivos Específicos	18

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes	19
-------------------	----

2.1.1. Nacionales	19
2.1.2. Internacionales	21
2.2. Bases teóricas o científicas	233
2.2.1. Aspectos generales del título de crédito hipotecario negociable	233
2.2.2. Naturaleza jurídica	25
2.2.3. Valor mobiliario o individual	27
2.2.4. Valor casual o abstracto	28
2.2.5. Características	28
2.2.6. Seguridad jurídica en el título de crédito hipotecario negociable	38
2.3. Marco conceptual	45
2.3.1. Mercado hipotecario	45
2.3.2. Título de crédito hipotecario negociable	46
2.3.3. Crédito hipotecario	46
2.3.4. Ejecución de las garantías hipotecarias	46
2.3.5. Hipoteca	46
2.3.6. Endoso	47
2.3.7. Garantía	47
2.3.8. Garantías reales	47
2.3.10. Seguridad jurídica	47

CAPÍTULO III

HIPÓTESIS

3.1. Hipótesis general	48
3.2. Hipótesis específicas	48
3.3. Variables	48
3.3.1. Identificación de las variables	48

CAPÍTULO IV

METODOLOGÍA

4.1. Método de investigación	49
4.2. Tipos de investigación	49
4.3. Niveles de investigación	49

4.4.	Diseño de investigación	49
4.5.	Población y muestra	49
4.5.1.	Población	49
4.5.2.	Muestra	50
4.6.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	50
4.7.	Técnicas de procesamiento y análisis de datos	50
4.8.	Aspectos éticos de la investigación	50

CAPÍTULO V

RESULTADOS

5.1.	Descripción de resultados	51
5.1.1.	Análisis de fuente documental	511
5.1.2.	Encuestas	533
5.1.3.	Entrevista	61
5.2.	Contrastación de hipótesis	65
5.2.1.	Contrastación de la hipótesis general	65
5.2.2.	Contrastación de la primera hipótesis específica	66
5.2.3.	Contrastación de la segunda hipótesis específica	677
5.3.	Discusión de resultados	69
5.3.1.	Análisis de fuente documental	69
5.3.2.	Análisis de la encuesta	700
5.3.3.	Análisis de la entrevista	71
	CONCLUSIONES	72
	RECOMENDACIONES	74
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	75
	ANEXOS	77
	Anexo 1: Matriz de consistencia	77
	Anexo 2: Matriz de operacionalización de variables	78
	Anexo 3: Matriz de operacionalización del instrumento	79
	Anexo 4: Instrumento de recolección de datos	79
	Anexo 5: Validación de Expertos respecto al instrumento	81
	Anexo 6: Consentimiento o asentimiento informado de las personas encuestadas o entrevistadas	110
	Anexo 7: Declaración de autoría	112

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1: Resolución N° 1091-2009-SUNARP-TR-L Emisión del TCHN	51
Tabla 2: Modelo de encuestas realizadas a entidades del sistema financiero de la provincia de Huancayo	53
Tabla 3: Modelo de cuestionario para la entrevista a especialistas en el título de crédito hipotecario negociable	61
Tabla 4: Correlación de Pearson para contrastar la hipótesis general	65
Tabla 5: Correlación de Pearson para contrastar la primera hipótesis específica	67
Tabla 6: Correlación de Pearson para contrastar la segunda hipótesis específica	68
Tabla 7: Análisis de la fuente documental en cuanto a la emisión del TCHN	69
Tabla 8: Análisis de la fuente documental en cuanto a la cancelación de la hipoteca	70
Tabla 9: Análisis de convergencias y divergencias de la encuesta aplicada	70
Tabla 10: Análisis de convergencias y divergencias de la entrevista realizada	71

CONTENIDO DE FIGURAS

Figura 1: Gráfico de pastel para la pregunta 1 del cuestionario a las entidades financieras	54
Figura 2: Gráfico de pastel para la pregunta 2 del cuestionario a las entidades financieras	55
Figura 3: Gráfico de pastel para la pregunta 3 del cuestionario a las entidades financieras	56
Figura 4: Gráfico de pastel para la pregunta 4 del cuestionario a las entidades financieras	57
Figura 5: Gráfico de pastel para la pregunta 5 del cuestionario a las entidades financieras	58
Figura 6: Gráfico de pastel para la pregunta 6 del cuestionario a las entidades financieras	59
Figura 7: Gráfico de pastel para la pregunta 7 del cuestionario a las entidades financieras	60

RESUMEN

La presente tesis tiene como **pregunta general**: ¿ Qué factores han contribuido en la escasa emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito hipotecario de la provincia de Huancayo?, como **Objetivo general**: Determinar qué factores han contribuido en la escasa emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito hipotecario de la provincia de Huancayo, por ello en nuestra investigación se utilizara el **método investigación** cuantitativa respecto a la escasa emisión del título valor, asimismo histórico y explicativo, porque se hará una secuencia sucesiva de los hechos y acontecimientos más importantes desde la vigencia de los títulos valores y un análisis explicativo, también se realizó dos entrevistas a especialistas en los títulos valores y posteriormente se realizaron encuestas como instrumento de recolección de datos a las entidades financieras de la provincia de Huancayo.

Resultados: De las entrevistas realizadas a los especialistas y con la interpretación de los grafitos estadísticos que recolecta las respuestas de los analistas de crédito de las entidades financieras encuestadas, es posible señalar que el TCHN es considerado como un instrumento ideal de financiación para obtener un crédito hipotecario, por su seguridad jurídica y su ventaja ante la hipoteca convencional, siendo resaltante que no existe uso de este título valor por la falta de difusión en el mercado hipotecario.

Conclusión: A pesar que se considera un instrumento ideal de financiación, por cuanto existe adecuada regulación y seguridad jurídica, las entidades financieras de la provincia de Huancayo, no utilizan el Título De Crédito Hipotecario Negociable, por falta de difusión en el mercado hipotecario y a falta de conocimiento sobre los alcances generales del TCHN, consecuencia de ello no existe emisión del TCHN.

Recomendaciones: Ante la falta de difusión y conocimiento, se recomienda a las Entidades Financieras y Registros Públicos (SUNARP) brindar información personalizada, realizar actividades de concientización y publicidad, dirigida a los propietarios y las Entidades Financieras realizar constantes capacitaciones a sus analistas de crédito, a fin de que puedan conocer las ventajas y/o beneficios que brinda el Título de Crédito Hipotecario Negociable, dentro del mercado financiero crediticio.

Palabras claves: Título de Crédito Hipotecario Negociable, mercado hipotecario, hipoteca, seguridad jurídica, instrumento financiero, garantía real, crédito hipotecario.

ABSTRACT

This thesis has as a general question: What factors have contributed to the low issuance of the Negotiable Mortgage Credit Title in the mortgage market of the province of Huancayo?, as a General objective: To determine what factors have contributed to the low issuance of the Negotiable Mortgage Credit Title in the mortgage credit market of the province of Huancayo, for this reason in our investigation the quantitative research method will be used regarding the scarce issuance of the title value, also historical and explanatory, because a successive sequence of the most important facts and events since the validity of the securities and an explanatory analysis, two interviews were also conducted with specialists in securities and later surveys were carried out as a data collection instrument to financial entities.

Results: from the interviews carried out with the specialists and with the interpretation of the statistical graphs that collect the answers of the credit analysts of the financial entities surveyed, it is possible to point out that the TCHN is considered as an ideal financing instrument to obtain a loan. mortgage, due to its legal certainty and its advantage over conventional mortgages, being notable that there is no use of this security due to the lack of diffusion in the mortgage market.

Conclusion: Although it is considered an ideal financing instrument, since there is adequate regulation and legal certainty, the financial entities of the province of Huancayo do not use the Negotiable Mortgage Credit Title, due to lack of diffusion in the mortgage market and lack of knowledge about the general scope of the TCHN, consequently there is no issuance of the TCHN.

Recommendations: Given the lack of dissemination and knowledge, it is recommended that the Financial Entities and Public Registries (SUNARP) provide personalized information, carry out awareness and publicity activities, directed at the owners and the Financial Entities carry out constant training for their credit analysts, so that they can know the advantages and/or benefits offered by the Negotiable Mortgage Credit Title, within the credit financial market.

Keywords: Negotiable Mortgage Credit Title, mortgage market, mortgage, legal security, financial instrument, real guarantee, mortgage credit.

INTRODUCCIÓN

La participación del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de créditos en la provincia de Huancayo, desde la vigencia de la ley de Títulos Valores el lunes 19 de junio de 2000 hasta la actualidad, las Entidades Financieras y los Registros Públicos de la provincia de Huancayo, no ha emitido ningún Título De Crédito Hipotecario Negociable. Por dicho problema es preciso realizar una investigación cuantitativa respecto a la escasa emisión del título valor mencionado, en la actualidad no existe investigación alguna en nuestra provincia de Huancayo respecto a esta problemática. Es por eso la importancia de realizar los estudios, análisis con el objetivo de sentar las bases correctas para que se emita de una forma correcta y eficiente este título valor, por ser de mucha utilidad y ventajosa para las personas que quieran adquirir créditos, así mismo dicho título ofrece una seguridad jurídica, es decir existe mayor garantía para las entidades del sistema financiero quienes otorgan crédito al solicitante.

Así mismo la investigación está compuesta por cinco capítulos, en los cuales explicaremos a grandes rasgos su contenido. El **PRIMER CAPITULO**, se denomina **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**, en el cual se ha abarcado, la descripción de la realidad problemática, la delimitación, justificación y la formulación del problema – por lo que se tiene como problema general: ¿Qué factores han contribuido en la escasa emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito hipotecario de la provincia de Huancayo?, con ello se pretende determinar por qué no se está haciendo el uso del título de crédito hipotecario negociable.

El **SEGUNDO CAPITULO**, abarca los antecedentes, bases teóricas y marco conceptual, los cuales dan sustento a nuestra investigación.

En **EL TERCER CAPITULO**, se ha desarrollado las hipótesis generales, específicas y las variables, de acuerdo al planteamiento de problema de la investigación

En el **CUARTO CAPITULO**, se abarca la metodología de investigación que se ha utilizado para la recolección de datos, así como para su sistematización, incluyendo los medios para elaborar la presente tesis.

En el **QUINTO CAPITULO** se ha planteado una propuesta de solución frente a la problemática desarrollada, con el fin de contribuir y asegurar la eficacia y cumplimiento de los derechos de todo los involucrados en la constitución, emisión, circulación y ejecución del Título De Crédito Hipotecario Negociable.

Los autores

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la Realidad Problema

En la actualidad las economías latinoamericanas tienen un bajo nivel de desarrollo de los sistemas de financiación y las entidades financieras se enfocan u orientan a los niveles más altos de la población para que la operación sea rentable, dejando de lado a los niveles poblacionales más bajos.

El Título De Crédito Hipotecario Negociable se encontraba regulado en el artículo 239 de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702, siendo luego derogada por la Ley de Títulos Valores, Ley Nro. 27287 del 19 de junio del 2000, regulándolo en los artículos 240 al 245; y siendo precisado por la Ley 27640 publicada el 19.1.2002. Asimismo, el reglamento se encuentra regulado en la Resolución SBS N° 685-2007 del 31 de mayo del 2007, la cual derogó el reglamento contenido en la Resolución SBS N° 942-2003.

La actual ley de títulos valores – Ley N° 27287 (en adelante LTV), regula el denominado Título De Crédito Hipotecario Negociable. Así, establece que este es unilateral:

El artículo 240.1.- “El Título de Crédito Hipotecario Negociable se expedirá a petición expresa del propietario de un bien susceptible de ser gravado con hipoteca y que esté inscrito en cualquier Registro Público, por acto unilateral manifestado mediante escritura pública. El representante del propietario requiere de poder especial para solicitar la expedición del Título de Crédito Hipotecario Negociable”.

Hoy en día se advierte la escasa participación del Título de Crédito Hipotecario Negociable en el Mercado de Créditos Hipotecarios en la provincia de Huancayo. Desde la vigencia de la ley de Títulos Valores el lunes 19 de junio de 2000 hasta la actualidad, las entidades financieras y los registros públicos de la provincia de Huancayo, no ha emitido ningún Título De Crédito Hipotecario Negociable. Por dicho problema es preciso realizar una investigación cuantitativa respecto a la escasa emisión del título valor mencionado, en la actualidad no existe investigación alguna en nuestra provincia de Huancayo respecto a esta

problemática. Es por eso la importancia de realizar los estudios, análisis con el objetivo de sentar las bases correctas para que se emita de una forma correcta y eficiente este título valor, por ser de mucha utilidad y ventajosa para las personas que quieran adquirir créditos, así mismo dicho título ofrece una seguridad jurídica, es decir existe mayor garantía para las entidades del sistema financiero quienes otorgan crédito al solicitante.

1.2 Delimitación del Problema

1.2.1. Delimitación espacial

El presente proyecto de investigación se desarrollará en la provincia de Huancayo-Departamento de Junín.

1.2.2. Delimitación temporal

El presente proyecto de investigación se desarrollará en el periodo comprendido desde la vigencia de la ley de títulos valores del año 2000 hasta 2021.

1.2.3. Delimitación social

Esta investigación se circunscribe su estudio:

- 05 entidades financieras de la provincia de Huancayo.
- Expertos en el Título De Crédito Hipotecario Negociable

1.2.4. Delimitación conceptual

El presente trabajo de investigación enmarca los siguientes presupuestos:

- a.** Título de crédito hipotecario negociable (Ley de títulos valores)
 - Emisión
 - Contenido
 - Primer endoso
 - Seguridad jurídica
- b.** Escasa emisión
 - Falta de difusión

1.3 Formulación del Problema

1.3.1. Problema general

¿Qué factores han contribuido en la escasa emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito hipotecario de la provincia de Huancayo?

1.3.2. Problemas específicos

- ¿Es adecuada la regulación del Título De Crédito Hipotecario Negociable?
- ¿La emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario?

1.4 Justificación

1.4.1. Justificación Social

La investigación acerca del título de crédito hipotecario negociable, nos permitirá concientizar a la población de la provincia de Huancayo, a una utilización mayoritaria y responsable en el tráfico financiero, generando mayor desarrollo económico en la provincia.

1.4.2. Justificación Teórica

Pensamos que, mediante el análisis detallado del título de crédito hipotecario negociable, así como la indagación acerca de cómo los agentes del mercado financiero y bancario se adecuen bases concretas de difusión y conocimiento que faciliten la utilización delo título de crédito hipotecario negociable.

1.4.3. Justificación Metodológica

La metodología cuantitativa es el método más efectivo que vamos a utilizar debido a que es el instrumento de medición aplicado a la mayoría de población de nuestro objeto de estudio, mide variables específicas y nos proporciona información valiosa con resultados estadísticos confiables que se presentaran mediante gráficos o histogramas.

1.5 Objetivos

1.5.1. Objetivo general

Determinar qué factores han contribuido en la escasa emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito hipotecario de la provincia de Huancayo

1.5.2. Objetivos específicos

- Demostrar si es adecuada la regulación del Título De Crédito Hipotecario Negociable
- Determinar si la emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Nacionales

A continuación, detallaremos los antecedentes nacionales, que están vinculados con el trabajo de investigación.

Manrique (2009) “Inaplicación Del Título De Crédito Hipotecario Negociable En El Sector Financiero” (artículo), llega a las siguientes conclusiones:

Porque no se ha difundido, en la práctica los funcionarios de las entidades del sistema financiero desean otorgar el crédito con el título de crédito hipotecario negociable, pero que lo llenen el formulario los funcionarios del registro a los tramitadores, lo cual ha generado una serie de problemas al derecho peruano. Es decir, los bancos no contratan especialistas en llenar este tipo de formularios. (...). (pág. 5)

En artículo de investigación se puede apreciar que el autor hace mención sobre la inaplicación de los Títulos De Crédito Hipotecario Negociable y determina uno de los factores por las cuales ocurre este fenómeno jurídico, los bancos no contratan personales especializadas en este título valor, o cuando son emitidos lo hacen con errores que conllevan a problemas, de ahí nace a que no se utilice este título valor, sin saber la ventaja que otorga este título valor.

Campos García, (2011); “Título De Crédito Hipotecario Negociable: Breves Apuntes Dogmáticos Y Funcionales” (artículo) afirma la siguiente conclusión;

Reconoce la utilidad práctica de este título valor y la potencialidad en el cumplimiento de su finalidad, que es la de ser un mecanismo de financiamiento. Asimismo, sostiene que el Título De Crédito Hipotecario Negociable, es un título valor inédito en nuestra legislación, sin embargo, en la actualidad no han sido muchos los estudios que se hayan dedicado al análisis de este peculiar e importante título valor.

El autor reconoce la utilidad, practica y potencialidad de este título valor, y que cumple con su finalidad, que es de ser un mecanismo de financiamiento y la representación de un título valor de una hipoteca y de un crédito garantizado,

asimismo indica que, en cuanto a los aspectos funcionales, se ha tocado muy poco en cuanto a su difusión por ser un título valor muy importante.

Hundakopi, (2003) “guía rápida de preguntas y respuestas, ley de títulos valores” señala que;

Título De Crédito Hipotecario Negociable, es un título valor a la orden es emitido por Registros Públicos a solicitud del propietario de un inmueble inscrito, incorporando desde su emisión una garantía hipotecaria sobre dicho inmueble, de esta manera el propietario podrá, a fin de acceder a un préstamo, endosar el certificado hipotecario negociable en señal de garantía.

El autor llega a la conclusión que el Título De Crédito Hipotecario Negociable es un título valor que facilita la obtención de financiamiento a través de la garantía hipotecaria que representa dicho título, efectivamente este título al ser un título valor a la orden y negociable por endoso, al poner en circulación desde el primer endoso se convierte en un título valor que representa a su tenedor, la hipoteca y crédito consignado y consecuentemente los sucesivos tenedores tienen el mismo derecho de crédito y el derecho real de hipoteca, recordando que el endosante no asume responsabilidad solidaria frente al tenedor.

Castellares (2010) “Titulo De Crédito Hipotecario Negociable-TCHN” refiere que;

Se trata de un título valor inédito en nuestra legislación y en legislación comparada, cuyo diseño y creación nos corresponde, siendo que representa el derecho real de garantía hipotecaria, por la hipoteca constituida por el propietario del bien gravado, a cuya orden se emite y que posteriormente, podrá representar en modo adicional también el crédito que ha sido garantizado con dicha hipoteca representada por el título.

Se trata de un título valor similar al warrant, título que igualmente al inicio solamente representa la prenda, asimismo, solo desde su primer endoso dicha garantía se vinculara a un crédito; crédito en el caso de Titulo De Crédito Hipotecario Negociable será también y además representado por este mismo título valor, en modo que solo a partir de su primer endoso, representara dos derechos; el crédito que origina si primer endoso, más la hipoteca que garantiza dicho crédito.

Solo con el endoso del Título De Crédito Hipotecario Negociable, se logra que represente dos derechos la hipoteca y el crédito garantizado con dicha hipoteca ya incorporada en el título, también existirá derechos accesorios como son los intereses y reajustes de capital.

Chávez y Jorge (2011) “Dificultades para la recuperación de garantías hipotecarias en el Perú” sostienen que en el Perú; “El proceso de recuperación de las garantías hipotecarias es largo y engorroso. Dada la importancia que ello tiene en el desarrollo del sistema financiero, es conveniente analizar las causas y proponer soluciones para una ejecución eficiente de las garantías hipotecarias.”

Arriba a la conclusión de promover el uso de los Títulos De Crédito Hipotecario Negociables (TCHN) como alternativa de lograr obtener un crédito hipotecario a través de las entidades en el sistema financiera. La recuperación extrajudicial de garantías hipotecarias solo es posible si el crédito hipotecario este contenido en un título valor denominado Título De Crédito Hipotecario Negociable, sin embargo, esta forma de crédito hipotecario no ha tenido mayor desarrollo en el sistema financiero por una serie de motivos, entre los que destaca la posible judicialización del proceso de ejecución de la garantía.

2.1.2. Internacionales

Zeolla y Gomez, (2021), Financiación Fallida: El Crédito Hipotecario De Argentina 2016-19, sostienen:” (...) la creación de las UVA facilito las condiciones de acceso al crédito hipotecario, tanto que respecta a las garantías, trámites necesarios y mecanismo de titulización. (...). (argentina, pág. 168).

Nos señalan que argentina adopto una política de desregulación cambiaria y financiera para promover el crecimiento económico de la población, sin embargo, frente a la aceleración de la inflación, el crédito UVA se derrumbó.

Martin Japaz (2019), Crédito Hipotecario En Argentina, llegan a las siguientes conclusiones “respecto al financiamiento de las entidades financieras para hacer frente a la nueva demanda de créditos, en el país se están desarrollando nuevas herramientas como la securitización de las carteras como también se busca seguir potenciando que la sociedad confíe en el ahorro a largo plazo en UVA, (...) (argentina, Pág. 53)

En Argentina se respalda a los créditos hipotecarios para generar crecimientos económicos, por motivos que genera mejor calificación crediticia, es un proceso sencillo, seguridad jurídica, permite obtener liquidez inmediata, etc.

Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras- Chile; recopilación de normas bancos y finanzas “las instituciones financieras pueden utilizar letras de crédito para vivienda solamente en el otorgamiento de préstamos para adquisición, construcción o ampliación de viviendas” (Chile, cap. 9-1).

Las normas del Banco Central de Chile establecen que los préstamos que efectúan las instituciones financieras bajo esta modalidad, no podrán exceder del 75% del valor de tasación del inmueble ofrecido en garantía, en cuanto al plazo del préstamo, este deberá ser igual al vencimiento de las letras de crédito.

M. Gonzales (2002), El Crédito Hipotecario y a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. Llega a las siguientes conclusiones:

La vigencia y la eficacia de los instrumentos de crédito hipotecario para la vivienda se sustenta sobre dos bases fundamentales: (...) diseñar productos de crédito hipotecario que permitan conjuntamente con el ahorro previo de las familias y eventualmente, con el concurso de su subsidio estatal, facilitar el acceso a la vivienda para las familias con capacidad de endeudamiento. (Chile, pág. 89).

A través de este estudio se requiere armonizar los criterios de rentabilidad, favorables para el desarrollo de un sistema financiero habitacional autosostenible, con el criterio de acceso al crédito y protección de la capacidad de pago de la población con bajo poder adquisitivo.

Rodríguez J. (2012), Financiación de vivienda en Colombia: el Leasing Habitacional como alternativa al Crédito Hipotecario, concluye;

Los hogares de ingresos bajos de Colombia no han logrado acceder a la financiación de viviendas por motivos como, la exigencia de una cuota inicial y las altas tasas de interés de los créditos. Como solución a la falta de capacidad de ahorro de algunas familias el gobierno legalizó el sistema leasing habitacional (...), (Colombia, pág. 46)

El crédito hipotecario y el leasing habitacional buscan mostrar el funcionamiento del nuevo mecanismo financiero para vivienda de interés social, combinado con el subsidio habitacional para hogares de ingresos bajos.

2.2. Bases teóricas o científicas

2.2.1. Aspectos generales del título de crédito hipotecario negociable

2.2.1.1. Definición

La Ley General Del Sistema Financiero N° 26702 de diciembre de 19996 trajo una novedad. En su artículo 239° introdujo el Título De Crédito Hipotecario Negociable, que es definido como:

Un título valor a la orden y negociable por endoso, emitido por el registro Público donde se encuentre inscrito el inmueble que se grava con hipoteca, en mérito al otorgamiento de una escritura pública en la que por acto unilateral se constituye el gravamen hipotecario de primer rango que sirve de garantía al crédito consignado en el mismo, con preferencia a toda acreencia, cualquier sea su origen o naturaleza. (Paiva, 2007, pág. 59)

El título de crédito hipotecario negociable, en un tilo valor a la orden, transferible o negociable por endosó, este título valor será emitido por los registros públicos, donde esté inscrito, esto a solicitud del propietario, en casos de representante tendrá que disponer de un poder especial, este bien tiene que estar libre de gravamen o carga alguna que existiera, el cual garantiza este título al acreedor.

La Ley General Del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros Y Orgánica De La Superintendencia De Banca Y Seguros (Ley N.º 26702, 2012) en su artículo 239 señala lo siguiente: “El título de crédito hipotecario negociable es un título valor a la orden y negociable por endoso (...)”

La ley señalada estableció que el Título De Crédito Hipotecario Negociable como una de los instrumentos financieros que facilita a la circulación de los créditos, con la finalidad de dinamizar el mercado del dinero, entre ellos se encontraba regulado la letra hipotecaria, el título de crédito hipotecario negociable, como los únicos medios de facilitar y permitir de manera eficaz el acceso masivo al crédito hipotecario.

Tello Cabello (2013), define que el Título De Crédito Hipotecario Negociable:

(...) es un título valor representativo de una hipoteca unilateral, la cual es constituida con anterioridad al nacimiento del crédito, para que luego se integre al título; es el título valor por el cual se hipoteca un bien inmueble registrado, donde se puede transmitir los derechos del acreedor, a efectos que puedan ser cedidos a favor de otro sujeto de derecho. (P. 173)

El título de crédito hipotecario negociable será transferido por vía de endoso. Por ejemplo, el endoso puede realizarse en garantía, para garantizar una deuda (prestamos), a través de esta figura se transfiere este título valor a favor del beneficiario para que este disponga de ello.

El jurista reconocido en la materia de títulos valores MONTROYA MANFREDI (2012) señala que el Título De Crédito Hipotecario Negociable “(...) es un título valor que representa la hipoteca de primer rango sobre un bien determinado que debe estar libre de todo gravamen, cargo o medida de cualquier naturaleza (...)” (Pág. 782). El autor nos hace entender que este título valor, representa la hipoteca de primer rango, en el cual una persona que tenga un bien inmueble inscrito en registros públicos, pueda solicitar a petición expresa o por un representante, el que requiere un poder especial para tal efecto, la emisión de un Título De Crédito Hipotecario Negociable, con el fin de adquirir un crédito, siempre que esté bien, este libre de todo gravamen es decir, el inmueble no esté garantizado por ninguna otra deuda u otra de igual naturaleza (obligación que se le aplica al inmueble para indicar que éste se encuentra comprometido).

Así mismo Tello Cabello en su artículo, cita a (Manfredi, 2005) que define de la siguiente manera:

El título de crédito hipotecario negociable es un título valor que representa la hipoteca de primer rango sobre un bien determinado, que debe estar libre de todo gravamen, cargo o medida de cualquier naturaleza, constituida en forma unilateral, por el propietario del bien o por quien tenga derecho a ello, título que puede ser transferido mediante endoso, pero siempre para garantizar un crédito dinerario ya sea directo o indirecto. El último se emite solamente si en la partida registral no consta gravamen o carga alguna, lo

cual no significa que el bien adquiriera la condición de bien inembargable desde la emisión del título, y nada impide que por acto posterior pueda gravarse o trabarse medidas que limiten la propiedad del propietario. (p. 857)

Tello en el párrafo citado no indica que, para que se pueda emitir o se pueda solicitar un TCHN, el bien inmueble debe estar libre de todo gravamen, esto significa que, no debe existir ningún tipo de anotación, carga o gravamen que afecte al bien inmueble inscrito en Registros Públicos.

Asimismo, en términos generales podemos decir que, el Título de Crédito Hipotecario Negociable, es aquel título valor que, se va concebir dentro del Sistema Financiero Nacional como una buena herramienta que va a permite a las empresas conceder créditos con la hipoteca que este título representa, de esta forma va existir seguridad y confianza a quienes adquieran estos valores en el mercado secundario, puesto con este título se va a garantizar el cumplimiento de obligación y/o, según el caso, adquieran los inmuebles como consecuencia de su venta por el incumplimiento de pago del crédito representado por el TCHN. Este título valor es de suma importancia puesto que, tiene una función no sólo crediticia sino financiera, la cual va a busca facilitar la concesión de los créditos en favor del deudor hipotecario, cuya deuda se incorpora en un título que a su vez representa una garantía hipotecaria.

2.2.1.2. Naturaleza jurídica

En relación a la naturaleza jurídica del Título De Crédito Hipotecario Negociable Tello cita a Montoya (2005) quien señala:

(...) tiene la naturaleza jurídica de ser un título valor a la orden, consecuentemente circula por endoso. El endoso es un acto que puede realizarse una vez emitido el título a favor del solicitante; en caso de que el propietario prevea que el primer endosante será una empresa del sistema financiero, podrá solicitar que el título se emita directamente a favor de la empresa que indique. (p. 683)

En este punto es importante mencionar que, la naturaleza jurídica de dicho instrumento crediticio (Título de Crédito Hipotecario Negociable), está establecida por el Art. 239° de la Ley 26702 Ley de Títulos Valores, el mismo que señala que

es un título valor a la orden, es decir, que es un documento que contiene un derecho patrimonial, tanto personal, así como también real, destinado a la circulación, y que requiere contar con ciertas formalidades establecidas por ley.

El Título De Crédito Hipotecario Negociable se rige por los principios generales de incorporación, literalidad, autonomía y legitimación del tenedor.

Tello cita a Hernando (2004) en cuanto al principio de incorporación quien señala lo siguiente:

Se trata de un documento que de manera unilateral declara la existencia de una obligación a cargo de quien lo suscribe, así como el correspondiente derecho a exigir el cumplimiento de la obligación por parte del tomador del mismo, además dicho documento contiene un derecho real de garantía que confiere al endosatario tomador las facultades de persecución, venta judicial o extrajudicial y preferencia en el pago de su deuda con el producto del remate. (p. 61)

Así mismo Hernando hace referencia al principio de literalidad “se señala que al tener ambos derechos la amplitud que aparece del título, la hipoteca que se transfiere con el endoso no garantiza otras obligaciones que la del crédito al que respalda”. (Manfredi, 2005, pág. 59)

Por la autonomía Tello (2013) señala;

Los derecho personales y reales incorporados al título, si bien vinculados a una relación causal subyacente, se reputan legalmente independientes. En razón de ello, el obligado no podrá hacer el uso de las excepciones personales que pueda tener contra el primer endosatario, desde que cada nuevo endoso supone la existencia de una nueva relación cautelar. (p. 174)

En el mismo artículo Tello cita a Bravo (1997) quien explica sobre el principio de legitimación;

La legitimación confiere al último endosatario las facultades de exigir el cumplimiento de las obligaciones dineraria, consecuentemente de ejecutar la garantía real hipotecaria en caso del incumplimiento en el pago. Pero también la legitimación opera respecto del deudor al cumplir con la obligación. El título valor legitima al tenedor para el ejercicio del derecho,

para transferirlo, ídem exigir el cumplimiento de la obligación enmarcada.
(p. 44)

Este principio indica que, el último endosatario es quien tendrá el derecho de poder exigir o no el pago de la deuda o el cumplimiento de la obligación, en tal sentido el deudor tiene la obligación de cumplir al último endosatario.

2.2.1.3. Valor mobiliario o individual

Dentro de las diversas clasificaciones que suelen hacerse de los títulos valores, tenemos esta que distingue a los valores mobiliarios e individuales, correspondiendo al primer grupo a los valores emitidos en masa, en grandes cantidades con características homogéneas o iguales en derechos y obligaciones que representan, por lo que ante cualquier diferencia de tales derechos se agrupan en clases o series. Por lo tanto, este primer grupo de títulos valores tiene como característica esencial, su emisión masiva, plural y todas con características homogéneas, por lo que hubo la necesidad de fijar un número mínimo que determinara tal masividad. (ACUILAR, 2005, pág. 2)

Asimismo, hace referencia; Frente a esto tenemos a los títulos valores que se emiten en forma singular, unos distintos a otros, cada uno con una individualidad propia, aun cuando su emisión haya sido hecha en cantidades considerables y en número mayor a diez; pues para ser considerado valor mobiliario, como acabamos de señalar, no basta la cantidad o masividad de su emisión, sino además la homogeneidad de los derechos que todos los valores emitidos representan. (ACUILAR, 2005, pág. 2)

Así tenemos como típicos ejemplos de valores mobiliarios a las acciones, bonos, papeles comerciales, letras y cedulas hipotecarias; mientras como ejemplos claros de valores individuales tenemos la letra de cambio, el cheque, el pagare y obviamente el Título De Crédito Hipotecario Negociable.

Por otra parte, BRAVO (1997) menciona una definición muy parecida:

Son valores mobiliarios aquellos valores emitidos en masa, en grandes cantidades, con características iguales en derecho y obligaciones que representan; frente a ello tenemos a los títulos valores que se emiten en forma singular (individual), unos distintos a otros cada uno con una individualidad propia. (...). (p. 44)

Dado el derecho de garantía que contiene, que es la hipoteca sobre un bien determinado e individualizado, no es posible la emisión homogénea y masiva del título de crédito hipotecario negociable, por lo que en su esencia misma difiere de la cedula hipotecaria o de bonos hipotecarios, que son más bien valores de emisión masiva y que están respaldados en una globalidad de hipotecas, mientras el título de crédito hipotecario negociable es un valor referido a un determinado gravamen hipotecario. (ACUILAR, 2005, pág. 3)

2.2.1.4. Valor casual o abstracto

Es esta otra clasificación de los títulos valores, según la literatura o texto que contiene el valor, que en ocasiones debe señalar la relación causal o el negocio jurídico que dio origen a su emisión o creación, por lo que resulta fácil de determinar tal causa; mientras que en el caso de otros títulos valores no es posible conocer por el texto del valor, cual ha sido el negocio subyacente o que dio origen a su creación o emisión. De acuerdo a esto, los valores se clasifican en valores causales, como el Título De Crédito Hipotecario Negociable, y por otro lado los valores abstractos, como la letra de cambio el cheque, cuya causa o razón de su emisión no es posible conocer por el texto que contiene. (ACUILAR, 2005, pág. 3)

TELLO (2013) también hace referencia; “en el caso de Título De Crédito Hipotecario Negociable, es posible conocer y concluir de su texto, cuál fue su origen o causa de emisión, que no es sino la voluntad de afectar en garantía el bien que se describe en detalle en el mismo documento.” (p.176)

En título de crédito hipotecario negociable, es un título valor causal, por la misma razón que este título necesita de un bien inmueble inscrito en registros públicos, para que se expida y tenga valor, sin ello es imposible su uso.

En este caso nos señala los autores que el Título De Crédito Hipotecario Negociable es un título valor causal, por la misma razón que para la emisión de este título se necesita de un bien inmueble inscrito en registros públicos y que este bien este libre de gravámenes o carga alguna, por lo que tiene que ser una hipoteca de primer rango.

2.2.1.5. Características

Las características más importantes son 03 las que a nuestro juicio resultan de suma importancia y trascendencia: a) que contenga un derecho real y uno

personal. b) que el crédito garantizado goce de preferencia absoluta frente a cualquier otra obligación del propietario c) que la ejecución de la garantía sea susceptible de ejecutarse extrajudicialmente. (Blossiers Mazzini, 2013, pág. 173)

Las características más importantes de este título valor son las que dan seguridad y garantía al beneficiario, primero porque esto contiene un derecho real, que es el inmueble hipotecado, segundo; el crédito garantizado da goce de preferencia absoluta frente a cualquier otra obligación del propietario y tercero; este título puede ser ejecutado extrajudicialmente, a través de ello el remate privado de acuerdo como lo señala la ley, así evitando la demora de recuperar el crédito y evitar cargas procesales.

2.2.1.6. Emisión

En cuanto a la emisión de un Título De Crédito Hipotecario Negociable ley N°27287 (2000) ley de títulos valores refiere en el Artículo 240:

240.1 el Título De Crédito Hipotecario Negociable se expedirá a petición expresa del propietario de un bien susceptible de ser gravado con hipoteca y que esté inscrito en cualquier Registro Público, por acto unilateral manifestado mediante escritura pública. (...)

240.2 Soló luego de constar la inexistencia de cargas o gravámenes, el respectivo Registro Público expedirá el título en formulario aprobado por la Superintendencia Nacional de Registro Públicos en el caso de registros públicos que dependan de ésta; y, en el caso de otros registros, por la respectiva autoridad de control o supervisión.

240.3 Al expedir el título, el registrador anotará el gravamen hipotecario constituido por el valor total del bien gravado, según la valorización del perito que debe ser insertada en la escritura pública, gravamen hipotecario que será el único, otorgando la preferencia y exclusividad en favor del tenedor del título, en respaldo del crédito que se señale en el mismo documento en el caso de su primer endoso.

La jurista Cabello (2013) en relación a la emisión del título de crédito hipotecario negociable, señala:

El ente emisor o expeditor del Título De Crédito Hipotecario Negociable es la oficina de los Registros Públicos, y dicha emisión solo se efectúa a

solicitud del propietario del inmueble objeto de afectación. La solicitud del propietario se hace siguiendo las formalidades previstas para la constitución de una hipoteca ordinaria, esto, es suscribiendo una minuta y escritura pública expedida por un notario. Además, el reglamento del Título De Crédito Hipotecario Negociable, señala que las empresas financieras podrán solicitar la emisión de dichos títulos valores, previa autorización del propietario del bien o del deudor garantizado. (p.176)

En lo que respecta a la emisión el citado autor hace mención que la entidad encargada de expedir el título de crédito hipotecario negociable, son los Registros Públicos, la cual solo se expedirá a solicitud expresa del propietario del bien inmueble, o en su defecto por un tercero, mediante un poder especial por escritura pública, también nos indica que, las empresas del sistema financiero pueden solicitar la emisión de dicho título valor, previa autorización del propietario del bien inmueble, esto con el fin de facilitar la emisión y el trámite de dicho título a fin de favorecer al mercado de créditos.

El autor citado hace mención que la entidad encargada de expedir el título de crédito hipotecario negociable es los Registros Públicos, la cual solo se dará a solicitud expresa del propietario del bien inmueble, mediante escritura pública, también nos indica que, las empresas del sistema financiero pueden solicitar la emisión de dicho título valor, previa autorización del propietario del bien inmueble.

RODRÍGUEZ VELARDE (2000) nos menciona que:

El título de crédito hipotecario negociable es un título valor que representa el derecho real de hipoteca sobre un bien inmueble determinado. El título puede ser endosado libremente a cualquier persona solo en respaldo de un crédito dinerario. En estos casos, el título representara también el crédito garantizado con la hipoteca señalado en el mismo documento; a favor de su ultimo tenedor. (p. 3).

2.2.1.7. Formalidades para la constitución de la hipoteca unilateral

La hipoteca a constituirse deberá reunir, de manera general, los requisitos de validez a que se refiere el (**Código Civil**. 2018) Art. 1099° “Quien afecte el predio deberá ser el propietario, o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.”

Según blossiers Mazzini (2013) indica sobre las formalidades para la constitución de la hipoteca;

La hipoteca a constituirse deberá reunir, de manera general, los requisitos de validez a que se refiere el art. 1099° del código civil. Quien afecte el predio deberá ser el propietario. O su apoderado con facultades expresas y suficientes tanto para gravar el inmueble como para solicitar la expedición del título, debiendo encontrarse inscrito el poder en el registro correspondiente. Igualmente, el monto del gravamen deberá ser determinado o determinable, por cada inmueble afectado, debiendo considerarse al respecto que dicho monto es distinto al del crédito garantizado o al valor de tasación del inmueble. (...) (p. 173)

Cisneros Salvatierra (2005) señala lo siguiente;

(...) el monto del gravamen deberá ser determinado o determinable, por cada inmueble afectado, debiendo considerarse al respecto que dicho monto es distinto al del crédito garantizado o al valor de tasación del inmueble (...) la hipoteca unilateral que nos ocupa, la obligación dineraria obviamente es legalmente inexistente al momento de la constitución de aquella: Es recién con el endoso que se reputa nacida la obligación. (...). (p. 5)

Asimismo, Cisneros Salvatierra hace referencia que; El inmueble no debe reconocer, al momento de constituir la garantía hipotecaria, ninguna otra carga medida cautelar o gravamen en general, es decir, que la Hipoteca deberá tener primer rango. Para tal efecto, el propietario podrá hacer el uso del bloque registral, a fin de hacer preferente la inscripción de la Hipoteca Unilateral, cuyos efectos en caso de inscripción se retrotraen a la fecha de presentación de bloqueo. (Salvatierra, 2005)

Establece que el Título De Crédito Hipotecario Negociable, solo podrá emitirse cuando esto sea gravado con una propiedad inscrito en registros públicos y a la vez sea tasado por un perito experto, para determinar el monto del crédito y de esta manera podrá hacer el uso del título valor. Cuando el título valor sea emitido la obligación dineraria es inexistente, este se convertirá en una obligación cuando el tenedor realiza el endoso a favor de otro ya sea para garantizar un crédito dinerario

Montoya Manfredi (2012) se manifiesta de la siguiente manera que;

Las personas que intervienen en el título o posterior circulación son: el propietario a la orden de quien se emite el título; el primer beneficiario, la persona a favor de quien se emite la garantía real, que puede ser el mismo propietario y el tenedor o los tenedores que son quienes reciben el título mediante endoso y se convierten en acreedores hipotecarios. (p. 782)

De la misma manera el Dr. Blossiers Mazzini (2013) señala;

El inmueble no debe reconocer, al momento de constituir la garantía hipotecaria, ninguna otra carga, medida cautelar o gravamen en general, es decir, que la hipoteca deberá tener primer rango. Para tal efecto, el propietario podrá hacer uso del Bloqueo Registral, a fin de hacer preferente la inscripción de la Hipoteca unilateral, cuyos efectos en caso de inscripción se retrotraen a la fecha de la presentación del bloqueo. (p. 174)

Con respecto a la hipoteca nace de un verdadero y legítimo derecho real. Y su nacimiento coincide con el momento de inscripción del título. El documento público con el cual se haya constituido se inscribirá en el Registro de Propiedad. Entonces, la inscripción registral de la hipoteca va a tener naturaleza constitutiva. Todo ello de conformidad al Art. 1875, Código Civil apartada 1 dice que: "además de los requisitos exigidos en el artículo 1857, es imprescindible que, la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad", en los Registros Públicos.

2.2.1.8. Emisión e inscripción en registros públicos

Montoya Manfredi (2012) en su comentario a títulos valores señala que; "Corresponde a los registros públicos en el que se encuentra inscrito el bien hipotecado la emisión del título valor a petición del interesado, expresado mediante el otorgamiento de una escritura pública (...)" (p. 783)

Por otra parte, el art. 240.1, al referirse a un "bien susceptible de ser gravado con hipoteca", posibilita, según BEAUMONT Y CASTELLARES, (2000) citado por Montoya señala:

Que de modificarse al actual régimen de clasificación de los bienes en muebles e inmuebles por la de inscribibles o inscritos y no inscribibles o no inscritos, sería posible en un futuro constituir hipotecas mobiliarias sobre

bienes muebles inscritos, y también solicitarse la expedición del TCHN. (p. 656)

Para el caso del título valor, que es el Título de Crédito Hipotecario Negociable, es imprescindible que el bien inmueble que va ser afectado, debe estar inscrito en Registros Públicos, todo ello con la finalidad de garantizar el pago y/o cumplimiento de la obligación.

2.2.1.9. Formalidades de la emisión del título

Respecto a las formalidades de la emisión Blossiers Mazzini (2013), sostiene lo siguiente:

(...)el título deberá ser emitido por el Registro conteniendo el nombre del beneficiario del título y obligado principal, el monto del gravamen constituido, los datos de identificación e inscripción registral del inmueble, los datos referidos al valor de la tasación y perito que efectuó, los datos de la Escritura Pública de constitución de gravamen y los de su inscripción registral, la constancia de que la Hipoteca es de primer grado la firma y el sello del Registrador y los datos de identificación del constituyente...(p.174).

Conforme al Artículo 3° Contenido de los títulos del Reglamento y al formato aprobado por (Res. 258-99-SUNARP), establece lo siguiente;

Cuando los títulos sean emitidos por la empresa o sean endosados a favor de ellas deberán contener lo siguiente:

- a) Denominación del título y el número que le corresponde.
- b) Lugar y fecha de su emisión.
- c) Nombre y número del documento oficial de identidad del propietario que constituye o constituirá el gravamen hipotecario.
- d) Descripción resumida del bien afectado con el gravamen hipotecario, conforme aparece o aparecerá en la oficina registral correspondiente.
- e) Monto de valorización que será el importe hasta por el cual se constituye o constituirá el gravamen hipotecario, con indicación del nombre del perito y de su registro o colegiatura respectiva.

- f) Fecha de la escritura pública, nombre del notario de ser el caso, y demás datos de la inscripción registral de la hipoteca. En el caso de los títulos emitidos por las empresas con anterioridad a la inscripción de dicho gravamen en el registro público, deberá señalarse este hecho al momento de la emisión y completar la información antes mencionada en el momento de la inscripción.
- g) Nombre y firma del registrador, con indicación de la oficina registral correspondiente. En caso de los títulos emitidos por la empresa con anterioridad a la inscripción del acto de la emisión en el registro público, deberá señalarse dicho hecho al momento de emisión y completar la información antes mencionada en el momento de la inscripción.
- h) Nombre y firma del funcionario autorizado para suscribir los títulos emitidos por las empresas, así como datos de la inscripción registral de los poderes correspondientes otorgados a dicho funcionario.
- i) Monto del crédito, de los intereses y de la garantía.
- j) Cronograma de pagos o fecha de vencimientos o pago del crédito.
- k) Forma y lugar de pago.
- l) Endosos anteriores, de ser el caso.
- m) Atrás condiciones.

En cuanto al contenido de un título de crédito hipotecario negociable nuestra ley de títulos valores (Ley N° 27287, 2000) refiere en el artículo 241:

241.1. El Título De Crédito Hipotecario Negociable debe contener:

- a.** La denominación de título de crédito hipotecario negociable y el número que el corresponde;
- b.** El lugar y fecha de su emisión;
- c.** El nombre y número de documento oficial de identidad del propietario que constituye el gravamen hipotecario, a cuya orden expide el título;
- d.** La descripción resumida del bien afectado con el gravamen hipotecario, según aparece de la inscripción registral;
- e.** El monto de la valorización que será el importe hasta por el cual se constituye el gravamen hipotecario, con indicación del nombre del perito y de su registro o colegiatura respectiva;

- f. La fecha de la escritura pública, nombre del notario y demás datos de la inscripción registral de la hipoteca; y
- g. El nombre y firma del registrador, con indicación de la oficina registral correspondiente.

241.2. además, deberá contener espacios adecuados para consignar la información relativa al crédito garantizado y a los endosos.

Respecto a las formalidades de la emisión Blossiers Mazzini, (2013) sostiene lo siguiente:

(...) el título deberá ser emitido por el registro conteniendo el nombre del beneficiario del título y obligado principal, el monto del gravamen constituido, los datos de identificación e inscripción registral del inmueble, los datos referidos al valor de la tasación y perito que efectuó, los datos de la Escritura Pública de constitución de gravamen y los de su inscripción registral, la constancia de que la Hipoteca es de primer rango, la firma y el sello del Registrador y los datos de identificación del constituyente (...) (p. 174)

En las Formalidades para la emisión de este título valor, es importante remitirnos y trabajar de conformidad al Anexo del Reglamento y el formato aprobado por Res. 258-99-SUNARP, el Título deberá ser emitido por Registros Públicos, en la cual deberá de contener el nombre del beneficiario del título y del obligado principal, también el monto del gravamen constituido, los datos de identificación e inscripción registral del inmueble, los datos referidos al valor de la tasación y por último el nombre del perito que la efectuó, los datos de la Escritura Pública de constitución del gravamen y los de su inscripción registral, la constancia que la Hipoteca es de primer rango, la firma y sello del Registrador y los datos de identificación del constituyente. Los demás datos exigidos por la Res. 258-99-SUNARP deberán ser completados de acuerdo a los pactos celebrados con el tomador del Título.

2.2.1.10. Primer endoso

a) Persona natural

En cuanto al primer endoso de un Título De Crédito Hipotecario Negociable nuestra ley de Títulos Valores (Ley N^a 27287, 2000) refiere en el Artículo 242:

242.1 En el acto de realizarse el primer endoso del título, deberá consignarse en el mismo documento, el crédito que se garantiza, plazo o plazos de su vencimiento, los intereses acordados y demás condiciones del mismo; constituyendo desde entonces el Título de Crédito Hipotecario Negociable, un título valor que representa la hipoteca y el crédito consignado, en favor de su tenedor.

242.2 Con los subsiguientes endosos, se transfieren ambos derechos, tanto el crédito como el derecho real de hipoteca que lo garantiza, sin que el endosante asuma la responsabilidad solidaria a que se refiere el Artículo 11 frente al tenedor.

En cuanto al endoso Blossiers Mazzini (2013) nos indica que;

El endoso podrá ser efectuado en blanco, para ser completado con arreglo a los acuerdos establecidos en la relación causal. El endoso podrá efectuarse en propiedad, en procuración o en fidecomiso, presumiéndose que es una propiedad. El endoso transfiere tanto el crédito como la garantía hipotecaria que lo respalda, pero no se requiera de inscripción registral de dicha transferencia, lo que constituye una ventaja comparativa respecto de las hipotecas comunes, para cuya transferencia si es exigible su inscripción registral. Se reducen así tanto las formalidades como los costos de las transferencias. (p. 174-175).

RODRIGUEZ VELARDE, (2000) se manifiesta en relación al endoso de la siguiente manera; “El primer beneficiario del Título queda facultado a realizar su primer endoso y consignar en el mismo documento el monto determinado o determinable del crédito dinerario que se garantizará con la hipoteca, así como las demás condiciones del mismo. Este primer endoso podrá hacerse también en garantía de créditos dinerarios indirectos.” (p. 4)

El autor nos hace entender que este título valor podrá ser endosado por el primer beneficiario, que en este caso será el propietario, al momento de realizar el endoso podrá consignarse el monto por el cual se está endosando en garantía dicho título, además de ello se deberá consignar las fechas de pago y el lugar del pago entre otros que son requisitos indispensables para su legalidad.

MONTOYA MANFREDI realiza un comentario al citado artículo y nos dice lo siguiente:

“En forma similar al caso del warrant, en el TCHN el carácter crediticio del título tiene su origen a partir de su endoso, y el título se completa con los datos relativos al crédito, empezando por su monto. En el momento en que se constituya la garantía, se está afectando el bien por su valor íntegro, la misma que tiene relación directa con el crédito que se recibe con el endoso, debiendo entonces determinarse el monto de la obligación. Al realizarse el primer endoso del título, señala el artículo 242.1., se consignará el plazo o plazos de vencimiento sea a plazo fijo o plazos fijos, es decir, pueden fijarse varias fechas de vencimiento y señalarse cuotas en cada vencimiento.” (p. 788)

De la misma manera MONTOYA comenta que:

“El título de crédito hipotecario negociable incorpora el derecho de garantía constituido por la hipoteca del bien, y el derecho de crédito que legitima al tenedor del mismo. Su transmisión se hará mediante el endoso, con lo cual se transmite no solo el derecho de crédito, sino también el derecho de garantía (art. 242.2); con la salvedad que a diferencia de otros títulos valores, el endosante no asume responsabilidad solidaria por el pago del crédito contenido en el título, el pago está garantizado con la hipoteca del bien. Se produce entonces una transmisión con los efectos propios de la cesión de derechos, y no con los efectos del endoso cambiario”. (Manfredi, 2012, pág. 788)

b) Endosatario una empresa del sistema financiero nacional

La (Ley N° 27287, 2000) establece en cuanto el endosatario sea una empresa del sistema financiero lo siguiente:

242.3 si el propietario prevé que el primer endosatario será una empresa del sistema financiero nacional, queda facultado a solicitar en el acto de constituir el gravamen hipotecario, que el registrador consigne en el título de crédito hipotecario negociable que expida el nombre de dicha empresa que debe designarse en modo expreso como primer endosatario, autorizando

la entrega del título a dicha empresa a través del mismo notario que interviene en la escritura pública de constitución del gravamen, sin que sea necesario en este caso que el propietario intervenga y firme como endosante. Igualmente, en este caso en que el primer endosatario sea una empresa del sistema financiero nacional, el propietario podrá solicitar que el registrador consigne que en el título el monto y condiciones del crédito que al efecto señale en el acto de constituir el gravamen; o, autorizar a la empresa endosatario a completar el título con las informaciones referidas al crédito, conforme al artículo 10.

VELARDE (2000, págs. 4-5) Cuando el Título sea endosado a favor de un Banco, éste deberá contener además lo siguiente:

- a. Monto del crédito y de la garantía.
- b. Cronograma de pagos o fecha de vencimiento o pago del crédito.
- e. Forma y lugar de pago.
- d. Otras condiciones

2.2.2. Seguridad jurídica en el título de crédito hipotecario negociable

En el mercado financiero de nuestro país, el título de crédito hipotecario negociable surge con la necesidad de dotar a los acreedores que son principalmente los agentes financieros, de crear un instrumento que agilice la ejecución del bien inmueble gravado en menor tiempo, y tener mayor garantía del pago del crédito garantizado.

2.2.2.1. Derecho hipotecario exclusivo

La Dra. Cabello (2013), en cuanto a la protección jurídica del TCHN, indica que:

“(...) solo podrá emitirse cuando el bien gravado se encuentre libre de gravamen y cargas, el primer endosatario tiene la certeza de que su crédito se encuentre garantizado por una hipoteca de primer y único rango, pues la garantía hipotecaria que se constituya sobre el inmueble será el único y exclusivo.” (p. 184)

Nos quiere decir; que, sobre el inmueble agravado, solo podrá recaer una sola hipoteca, que será representado en el Título De Crédito Hipotecario

Negociable, cuando se emita este título valor, no podrá constituirse otra hipoteca sobre este bien, por el mismo motivo que es único y exclusivo para dicho título.

2.2.2.2. Agilidad de transacción

En el título de crédito hipotecario negociable el acreedor goza de un derecho de garantía exclusivo y único, por la misma razón que una vez emitido este título valor no se podrá constituir ninguna otra hipoteca sobre el bien gravado con el título valor, pero todo ello no impide que el acreedor pueda transferir su derecho a través del endoso.

Tello Cabello cita al Dr. Guich (2003), quien indica, lo siguiente: <<ahora bien, al transmitirse dicho título valor a través del endoso, y a diferencia de una hipoteca ordinaria, no es necesario que se inscriba el derecho de los nuevos acreedores hipotecarios; pues el legítimo tenedor probará su derecho a través de la serie ininterrumpida de endosos. >> (p. 249).

Este título valor se puede transferir a través del endoso ya sea por garantía u otra de acuerdo a las circunstancias, el endoso en una forma de transferir los títulos valores de una persona a otra, el cual no necesita que se inscriba en registros el nuevo derecho de los acreedores, por tal razón existe una ventaja con dicho instrumento.

2.2.2.3. Pago de crédito garantizado

Tello Cabello (2013) indica que el pago del crédito garantizado es más eficaz por los motivos que establece; “El acreedor hipotecario de este título valor tiene más posibilidades de que se efectúe el pago de su crédito, e incluso cuando se haya rematado el inmueble y el monto resulte insuficiente.” (P.185)

De tal manera, al tratarse de un título valor, el beneficiario tenedor de este, tiene la facultad de dirigirse, a través de la acción cambiaria de regreso, contra el primer endosante por el saldo resultante, para recuperar el crédito. El cual confiere una seguridad jurídica y se ha podido verificar que, en una hipoteca ordinaria, el contenido y alcances de la garantía real se agotan con la ejecución, quedándole al acreedor la acción personal contra el deudor en otro proceso, sin embargo, no se

garantiza el pago del crédito, pues bien puede acontecer que el deudor devenga en insolvente y sin tener la calidad de acreedor preferente, pues la garantía se agotó.

2.2.2.4. Ejecución extrajudicial

En cuanto a la ejecución de un Título De Crédito Hipotecario Negociable la (Ley N° 27287, 2000) refiere en el Artículo 243:

243.1 protestado por falta de pago del crédito u obtenida la formalidad sustitutoria respectiva, que deberá obtenerse aun cuando se hubiera liberado de dicho trámite conforme al artículo 52, procederá la venta directa del bien hipotecado, sin intervención de autoridad judicial, al mejor postor, siempre que el precio por el que se enajene no sea inferior al 75% (setenta y cinco por ciento) de la valorización señalada en el título y la venta se confié a una empresa del Sistema Financiero Nacional autorizada a operar comisiones de confianza o fidecomisos, distintas al ejecutante(...)

La Mag. Cabello (2013), respecto a la ejecución de la hipoteca sostiene lo siguiente:

Con el título protestado a la formalidad sustitutoria se procederá a la venta directa del bien hipotecado, sin intervención de autoridad judicial, en cuyo caso, deberá designarse a una empresa del sistema financiero que asuma este encargo. La venta se hará al mejor postor siempre que el precio por el que se enajene sea superior al 75% de la valorización señalada en el informe pericial que sirvió de base para la constitución del gravamen. La ley otorga un derecho de opción al legítimo tenedor para optar por esta modalidad, o recurrir vía jurisdiccional para ejecutar el bien conforme a las normas del código procesal civil. (p. 181)

Para realizar la venta directa del bien hipotecado será de vital importancia realizar el protesto u obtener la formalidad sustituirá sin ello no podrá proceder su ejecución, la venta lo realiza la Empresa Del Sistema Financiero señalada en el título de crédito hipotecario negociable, la venta se hará al mejor postor siempre que no sea inferior a los 75% del valor del bien.

El jurista MONTOYA MANFREDI (2012) en cuanto al protesto y ejecución extrajudicial menciona;

En lo que se refiere a la ejecución del título, la ley obliga a que este título sea protestado indefectiblemente, sea ante el notario o fedatario, o mediante la formalidad sustitutoria, es decir, con la constancia de no haberse pagado el título consignado por la entidad del sistema financiero designada como lugar de pago. No otorga la ley validez a la cláusula liberatoria del protesto, aun cuando así conste en el título. (p. 790).

Se establece que, dentro del plazo de 8 días contados a partir del día siguiente de su vencimiento, el tenedor o llamado también beneficiario del título realizara el protesto ante el notario del domicilio del obligado. En el caso de créditos pagaderos en cuotas que se estableció o por periodos, tal protesto o constancia de cumplimiento podrá hacerse, indistintamente y según decisión del beneficiario del título, o en relación a cada cuota o pago periódico incumplido, o, en relación a la cuota o pago periódico en el que el beneficiario ejercite la facultad de preclusión o vencimiento en relación a la última cuota o pago periódico incumplido, el beneficiario en casos que se incumpla pagar con unas de las cuotas podrá dar por vencido y requerir el protesto para poder realizar la venta directa del bien.

RODRÍGUEZ (2000) nos dice que; “

El deudor hipotecario podrá convenir con el acreedor para el otorgamiento de poder especial e irrevocable a una empresa del sistema financiero, distinta de la que interviene en el Título, para que en nombre y representación del deudor hipotecario, en caso de incumplimiento de la obligación a su cargo, y previa solicitud del último tenedor del Título proceda a la venta del inmueble afectado, en forma directa, sin ninguna intervención de autoridad judicial y recurriendo, de estimar necesario, a los servicios de corredores de inmuebles o de medios de comunicación difundida, adjudicándose al mejor postor(...). (p.6)

En el mismo MONTOYA MANFREDI (2012) señala;

En los casos en que proceda la venta directa del bien, la empresa que recibe el encargo lo hará a condición de que el precio de venta que consigna, descontados los gastos y honorarios que correspondan, no sea inferior al 75% de la valorización señalada en el título. Para estos efectos, la empresa del sistema financiero puede recurrir a los servicios de corredores de inmuebles, martilleros públicos, medios de comunicación social y similares. (p. 791)

Para realizar la venta directa la empresa necesariamente tendrá que recurrir a los servidores de corredores de inmuebles como son. Martilleros públicos, medios de comunicación social y similares. Una vez realizada la venta la empresa descontará los gastos y honorarios recurridos, siempre considerando el límite de 75%.

Así mismo establece lo siguiente;

“En el supuesto que el valor del bien no encuentre postores por encima del porcentaje indicado, entonces es obligatorio recurrir a las vías procesales normales en el código procesal civil, en cuyo caso, la tasación será válida y servirá de base determinar las posturas en la ejecución”. (Manfredi, 2012, pág. 791)

La facultad de la venta en la ejecución de un título de crédito hipotecario negociable nuestra ley de títulos valores (Ley N° 27287, 2000) refiere en el Artículo 243: Inc. 2:

“La facultad de venta que se confíe a una empresa del Sistema Financiero Nacional conforme al párrafo anterior, tiene carácter irrevocable y se mantendrá vigente hasta la extinción del gravamen según lo dispuesto por el Artículo 244. No es de aplicación a la naturaleza irrevocable de esta facultad el límite del plazo a que se refiere el Artículo 153 del Código Civil. Ante el impedimento o imposibilidad de la empresa designada, a petición del tenedor, la Superintendencia designará a la empresa que se encargará de la venta directa.

Cuando se expida el título de crédito hipotecario negociable, se señalará la empresa quien estará encargada de realizar la venta extrajudicial

del bien inmueble hipotecado, esto es irrevocable es decir no podrá cambiarse o dotar dicha facultad a otra empresa financiera, en casos de imposibilidad la superintendencia SBS designara a otra empresa para que realice la venta directa.

RODRÍGUEZ VELARDE (2000)señala;

En el caso de venta directa y sin intervención de la autoridad judicial, la empresa que Interviene en su enajenación expedirá la constancia de la venta realizada. El mismo otorgará la escritura pública respectiva a favor del adquirente del predio, acompañando como anexo o inserto el original del Título protestado, en cuyo mérito el respectivo Registro Público anotará en el asiento de la ficha registral del inmueble, la transferencia de propiedad del predio a favor del adquirente y simultáneamente anotará la cancelación de la primera hipoteca representada por el Título, quedando éste anulado. (p. 7)

Una vez realizado la venta directa del bien y la empresa expida la constancia de ello anexado el titulo valor, todo esto para realizar el asiento de la ficha registral del inmueble, la transferencia del predio y la cancelación de la primera hipoteca del título de crédito hipotecario negociable

En cuanto al pago del crédito la, La ley de títulos valores (Ley Nª 27287, 2000) lo establece en el artículo 243. Inc. 3:

En el caso de haberse pactado el pago del crédito representado por el Título de Crédito Hipotecaria Negociable en armadas o cuotas, la falta de pago de una o más de ellas faculta al tenedor a dar por vencidos todos los plazos y a exigir el pago del monto total del título; o, alternativamente, exigir las prestaciones pendientes en las fechas de vencimiento de cualquiera de las siguientes cuotas o, inclusive, en la fecha de la última armada o cuota, según decida libremente dicho tenedor. Para ese efecto, bastará que logre el correspondiente protesto o formalidad sustitutoria en la oportunidad del incumplimiento de cualquiera de dichas armadas o cuotas, sin que afecte su derecho no haber efectuado tal protesto o formalidad sustitutoria correspondiente a las anteriores o cada una de las armadas o cuotas.

En casos que se haya pactado el pago de la deuda en cuotas o armadas de acuerdo a lo pactado entre los sujetos, cuando este se incumpla, ya sea en la cuarta o séptima cuota cualquiera sea, el tenedor del título valor dará por vencida todas las fechas y podrá realizar a ejecución respectiva, siempre que haya protestado el título valor o haya obtenido la formalidad sustitutoria respectiva, sin que afecte su derecho de realizar el protesto correspondiente a cada uno de las cuotas o armadas.

Que sucede si con la venta del bien hipotecado no se cubre el monto total del crédito garantizado que señale el título nos aclara la ley de títulos valores (Ley N° 27287, 2000) en el artículo 243. Inc.4:

Si con el producto de la venta del bien hipotecado no se cubre el monto total del crédito garantizado que señale el título, el juez o la empresa del Sistema Financiero Nacional encargada de su venta dejarán constancia de ello en el mismo documento, en cuyo mérito el tenedor del Título de Crédito Hipotecario Negociable tendrá acción cambiaria contra el primer endosante por el saldo resultante.

Nos indica que cuando se haya culminado la venta directa o el remate privado del bien y esto no haya cubierto la deuda pendiente la empresa del sistema financiero nacional dejará constancia de ello, para que el tenedor del título valor realice la acción cambiaria contra el primer endosante por el saldo resultante y así podrá recupera con totalidad el crédito.

La ley de títulos valores (Ley N° 27287, 2000) en su artículo 244 inc. 2 señala lo siguiente:

“(...) de las respectivas constancias que expidan la autoridad judicial o la empresa del Sistema Financiero Nacional que intervino en su enajenación, conforme al Artículo 243 acompañando en su caso, en devolución del título correspondiente. Dicha constancia es suficiente para la inscripción registral del derecho de propiedad en favor del adquirente (...)”

Una vez realizado el remate privado, la empresa del sistema financiero nacional que intervino en su enajenación o en la venta levantar una constancia de lo actuado y se hará presente a los registros públicos para que el que

adquirió el bien pueda inscribir en su nombre y eliminar los gravámenes que existe sobre ese bien.

2.2.2.5. Ejecución judicial

En cuanto a la ejecución de un título de crédito hipotecario negociable la ley de títulos valores (Ley N^a 27287, 2000) refiere en el Artículo 243: “(...) Sin embargo, el tenedor podrá optar por solicitar la ejecución judicial de la hipoteca, conforme al Código Procesal Civil.”

La ley nos señala que en casos que las partes deciden optar que el remate del bien hipotecado se realiza con la intervención de una autoridad judicial, esto estará de acuerdo como lo señala el Código Procesal Civil, de acuerdo a ello el juez emitirá una constancia, en este caso una sentencia, que acredite que se realizó formalmente el remate del bien y para que se pueda cumplir con los fines de la ley.

El autor RODRÍGUEZ (2000) menciona;

En el caso de no haber ofertas de compra del predio en proceso de venta directa, por lo menos por los importes señalados en el párrafo anterior, o, si así lo estimase por conveniente el tenedor del Título, la venta y ejecución del predio se realizará observando las disposiciones que contiene el Código Procesal Civil en materia de ejecución de garantías reales. (p. 7)

Nos menciona que cuando el acreedor del opte que se realice una venta extrajudicial del bien hipotecado ante ello no exista postores o, aunque los haya estos están por debajo del 75% del valor del bien, será de manera obligatoria acudir a la ejecución del remate público con intervención del poder judicial siguiendo los parámetros que establece el Código Procesal Civil.

2.3. Marco Conceptual

2.3.1. Mercado hipotecario

El mercado hipotecario es un marco regulatorio estricto dentro del cual, y bajo su disciplina, se formalizan, sustenta y transmiten los préstamos y créditos garantizados con primera hipoteca sobre bienes inmuebles. Las condiciones financieras y de valoración de bienes gravados, para formalizar estas hipotecas, no son iguales a las del mercado libre sino limitativas, ya que se exige una serie de

requisitos previos, con el fin de constar que los inmuebles hipotecados en el marco legal del mercado hipotecario tienen un valor de realización cierta, por la misma razón que permite la recuperación garantizada del crédito.

2.3.2. Título de crédito hipotecario negociable

(Manfredi, 2005) define de la siguiente manera:

El título de crédito hipotecario negociable es un título valor que representa la hipoteca de primer rango sobre un bien determinado, que debe estar libre de todo gravamen, cargo o medida de cualquier naturaleza, constituida en forma unilateral, por el propietario del bien o por quien tenga derecho a ello, título que puede ser transferido mediante endoso, pero siempre para garantizar un crédito dinerario ya sea directo o indirecto. El último se emite solamente si en la partida registral no consta gravamen o carga alguna, lo cual no significa que el bien adquiera la condición de bien inembargable desde la emisión del título, y nada impide que por acto posterior pueda gravarse o trabarse medidas que limiten la propiedad del propietario.

2.3.3. Crédito hipotecario

BBVA, define; en un crédito hipotecario un cliente, dispone de una cantidad de dinero comprometiéndose a devolverlo normalmente mediante cuotas periódicas, junto con los intereses asociados. Se realiza a medio o a largo plazo, y se suele respaldar con la garantía de una vivienda, en unas condiciones pactadas con el banco, y plasmadas en un documento.

2.3.4. Ejecución de las garantías hipotecarias

Ejecución de hipoteca o acción hipotecaria, en el derecho procesal, se denomina a un procedimiento ejecutivo a través del cual se ordena la venta de un bien inmueble que estaba gravado con una hipoteca por incumplimiento del deudor de las obligaciones pactadas y garantizadas con la hipoteca.

2.3.5. Hipoteca

La hipoteca es un derecho real de garantía, que se constituye para asegurar el cumplimiento de una obligación (normalmente de pago de un crédito o préstamo), que confiere a su titular un derecho de realización de un valor de un bien el cual, aunque agravado, permanece en poder del propietario, pudiendo el acreedor

hipotecario, en casos de que la deuda garantizada no sea pagada en el plazo pactado, se promoverá la venta del bien hipotecado cualquiera sea su titular en ese momento.

2.3.6. Endoso

Es la forma de transmisión propia de los títulos valores a la orden que consiste en una declaración contenida en el mismo título suscrita por su actual tenedor (llamado endosante), tendente a transmitirlo a otra persona (denominado endosatario). Mediante el endoso se transfiere íntegramente derechos derivados del título valor, por lo que no será posible que mediante el endoso se transfiera parcialmente el título.

2.3.7. Garantía

Es un contrato mediante el cual se pretende dotar una mayor seguridad al cumplimiento del pago de una deuda.

2.3.8. Garantías reales

Una garantía real es un contrato o un negocio jurídico accesorio que liga inmediata y directamente al acreedor con la cosa especialmente sujeta al cumplimiento de una determinada obligación principal.

2.3.9. Instrumentos financieros

Es un contrato que da origen a un activo financiero en una empresa y un pasivo financiera o instrumento de patrimonio en otra.

2.3.10. Seguridad jurídica

Es un principio del derecho, universalmente reconocido, que se basa en la certeza del derecho, tanto en el ámbito de su publicidad como en su aplicación, y que significa la seguridad de que se conoce, o puede conocerse, lo previsto como prohibido, ordenado o permitido por el poder público.

2.3.11. Títulos Valores

Los títulos valores son aquellos instrumentos que permiten agilizar el tráfico comercial, materializados en documentos que representan o incorporan derechos patrimoniales, que están destinados a la circulación y reúnen los requisitos formales esenciales exigidos por ley.

CAPÍTULO III

HIPÓTESIS

3.1.Hipótesis General

La falta de difusión de las ventajas, beneficios y garantías que brinda el Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de créditos de la provincia de Huancayo, genera que no exista emisión del título valor.

3.2.Hipótesis Específicas

- Se garantiza la debida aplicación de las normas que regulan el Título De Crédito Hipotecario Negociable, al dar certeza que los derechos de los involucrados en la constitución, emisión, circulación y ejecución del Título De Crédito Hipotecario Negociable no se vulneran.
- La garantía real (hipoteca) contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable es eficaz para el cumplimiento de la obligación que está incorporada en el título valor, por lo tanto, otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario.

3.3. Variables

3.3.1. Identificación de las variables

A. Variable independiente

Título de crédito hipotecario negociable

B. Variable dependiente

Escasa emisión

CAPÍTULO IV METODOLOGÍA

4.1. Método de Investigación

Se utilizó el método de investigación cuantitativa, asimismo histórico y explicativo, en el proyecto de investigación por que se hará una secuencia sucesiva de los hechos y acontecimientos más importantes desde la vigencia de los títulos valores y un análisis explicativo.

4.2. Tipos de Investigación

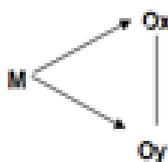
En la presente investigación se utilizó el tipo de investigación básica ya que va a determinar y establecer como a que se debe que en la actualidad no se hace el uso eficiente del Título De Crédito Hipotecario Negociable.

4.3. Niveles de Investigación

Estableceré en el proyecto de investigación sobre la ejecución extrajudicial de dicho título valor en un nivel descriptivo ya que realizare una secuencia sucesiva de las características, definiciones y normatividad legal en el derecho. Tomados en cuenta de autores.

4.4. Diseño de Investigación

El diseño de investigación es descriptivo y no experimental, bajo las siguientes consideraciones: no se maneja ningún tipo de experimento respecto al problema planteado.



Donde:

M = Muestra

Ox = Observación de la V.I.

Oy = Observación de la V.D.

4.5. Población y Muestra

4.5.1. Población

La población estará integrada por: Los analistas de crédito de las diferentes Entidades Financieras de la provincia de Huancayo y expertos en la materia.

4.5.2. Muestra

Probabilística aleatorio simple, conformado por los analistas de las 05 Entidades Financieras de la provincia de Huancayo, y Expertos en el título de crédito hipotecario negociable.

4.6. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

En la presente investigación, sobre el uso del Título De Crédito Hipotecario Negociable, utilizare la técnica de investigación encuesta y entrevista, el instrumento de investigación son los cuestionario que estará establecida por preguntas abiertas y cerradas, esta técnica estará dirigida a los analistas de crédito de cada entidades financieras de la provincia de Huancayo, la finalidad de mi encuesta será percibir hasta la fecha cuantos TCHN se ha emitido y si las entidades financieras están informados o no sobre los beneficio del título valor.

4.7. Técnicas de Procesamiento y Análisis de Datos

Se realizará el procesamiento de datos en el programa SPSS versión 25.

4.8. Aspectos Éticos de la Investigación

La investigación está basada, en los debidos permisos para observar y cumplir con acceder al lugar de las reglas del sitio parte de personas autorizadas. Asimismo, se cumple con las normas establecidas para evitar el plagio.

CAPÍTULO V

RESULTADOS

5.1. Descripción de Resultados

5.1.1. Análisis de fuente documental

Se analizó resoluciones emitidas durante los años 2009 y 2012, por el tribunal registral de lima, donde contienen los criterios para la emisión del TCHN, y la constitución y cancelación de la hipoteca que se encuentra contenida en el Título de Crédito Hipotecario Negociable.

Tabla 1: Resolución N° 1091-2009-SUNARP-TR-L Emisión del TCHN

CONSIDERACIONES GENERALES:	
<p>se solicita la inscripción de la emisión del título de crédito hipotecario negociable, adjuntando: (i) comunicación dirigida a registro por parte del Banco Interbank respecto a la emisión del TCHN, (ii) copia simple del TCHN N° 0016 del 27.8.2008, y (iii) copia simple del informe de valuación del bien. Donde se observó el título en razón de:</p> <p>a. La solicitud de inscripción de la emisión de TCHN, respecto de la hipoteca convencional, debe ser modificada a una hipoteca unilateral, modificación que debe contener en Escritura Pública de conformidad con el artículo 1098 del código civil.</p> <p>b. Asimismo, deberá adjuntar la autorización del propietario para que se expida el TCHN, expresando todos los alcances para su expedición, tales como endoso, ejecución y demás condiciones.</p>	
<p>ANÁLISIS DEL TEMA: “cuáles son los alcances de la calificación de la emisión de un TCHN efectuado por una empresa del Sistema Financiero”.</p>	
<p style="text-align: center;">POSICIÓN CRÍTICA:</p> <p>1. La autorización del propietario del bien que sirve de garantía, para la emisión del TCHN, ya ha sido realizada por cuanto autorizo de manera posterior a la contratación</p>	<p>2. Cuando un TCHN es emitida por una empresa del sistema financiero, dicha emisión se sustenta en una hipoteca convencional constituida por el</p>

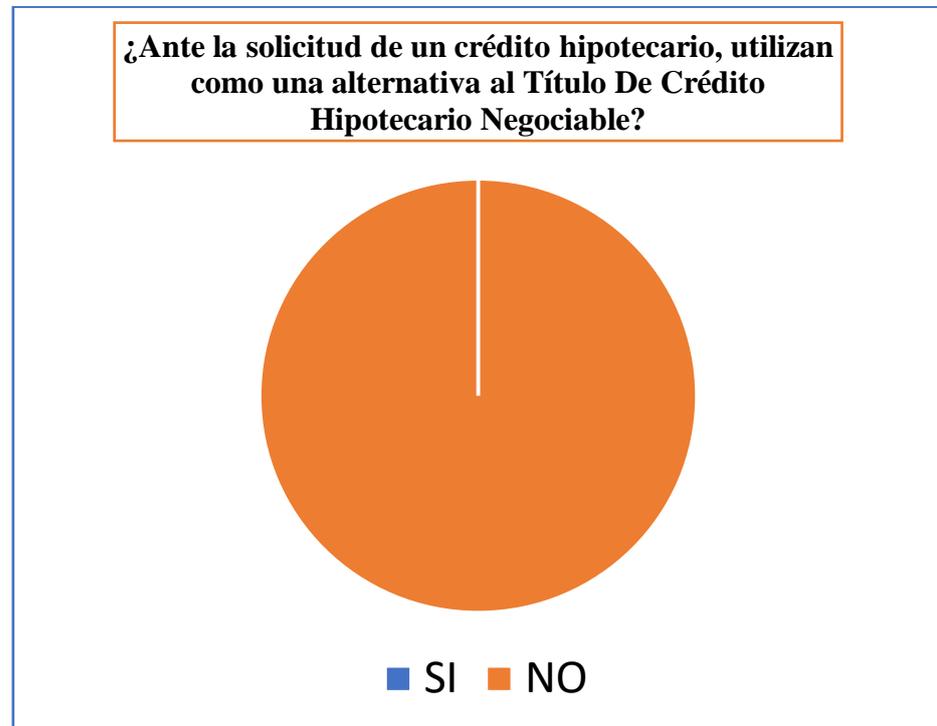
<p>del crédito y anterior a la solicitud del acto de emisión. Asimismo, conforme al art. 179 de la ley 26702 ley general de bancas y seguros, toda declaración emitida ante entidades del sistema financiero tiene el carácter de declaración jurada.</p>	<p>propietario del predio a favor de la entidad financiera que emite el TCHN, con lo cual hipoteca convencional no puede ser modificada a una hipoteca unilateral.</p>
<p style="text-align: center;">Conclusiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Al emitir un TCHN por una empresa del sistema financiero, esto se constituye bajo una hipoteca convencional, por lo que no cabe exigir que se modifique la hipoteca inscrita a una hipoteca unilateral, pues no se trata de la emisión del TCHN por el registro público en merito a la hipoteca unilateral constituida por el propietario del predio, sino de un TCHN emitido por la empresa del sistema financiero a favor del cual se constituye la hipoteca. - Para la inscripción del acto de emisión el TCHN, basta con constatar que la hipoteca a favor de la entidad que emite el TCHN está inscrita, no necesita acreditar ante el registro público, la autorización del propietario del predio, autorización que debe ser recabada por la entidad financiera para emitir el TCHN. 	

Encuestas

Tabla 2: Modelo de encuestas realizadas a entidades del sistema financiero de la provincia de Huancayo

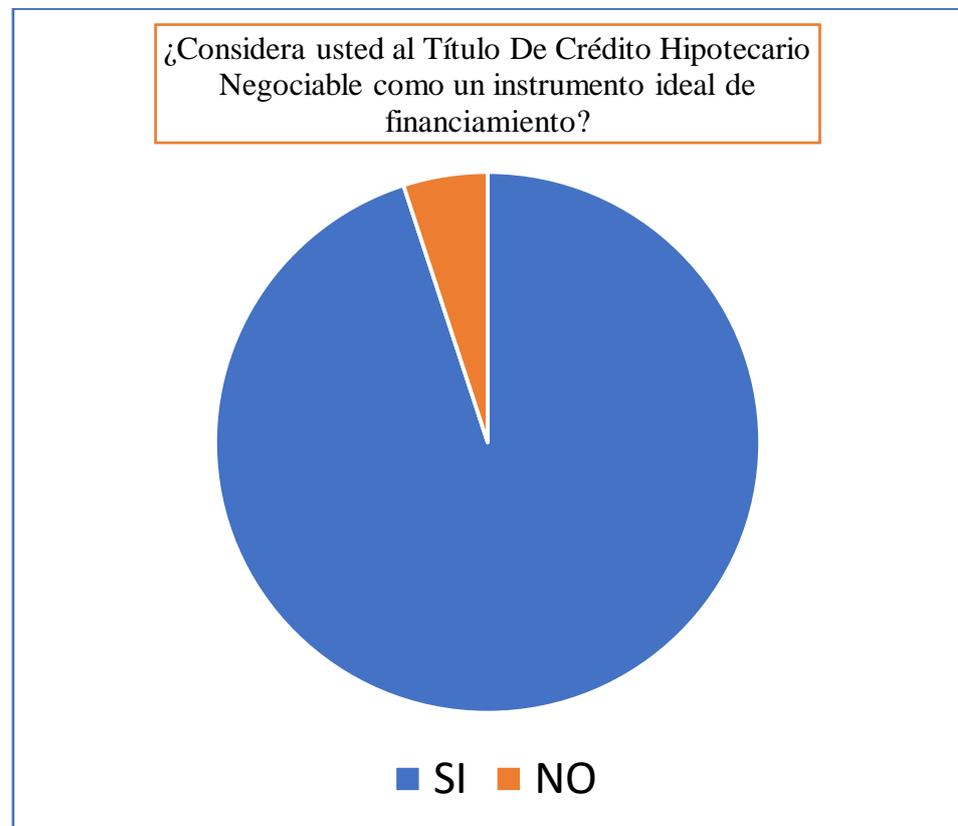
ENCUESTA A LAS ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERA DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO				
RESUMEN DE LA ENCUESTA	El objetivo de la presente encuesta es tener una mayor apreciación sobre la problemática respecto a la escasa emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado hipotecario. Asimismo, conocer de manera directa cuales son las causas y razones por la que dicho título valor no es muy utilizado.			
PREGUNTAS	1	¿Ante la solicitud de un crédito hipotecario, utilizan como una alternativa al Título De Crédito Hipotecario Negociable?	si	No
	2	¿Existe gran difusión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito?		
	3	¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?		
	4	¿Considera usted al Título De Crédito Hipotecario Negociable como un instrumento ideal de financiamiento?		
	5	En su opinión ¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece ventajas frente a la hipoteca convencional para la obtención de un crédito hipotecario?		
	6	¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?		
	7	¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?		

Figura 1: Gráfico de pastel para la pregunta 1 del cuestionario a las entidades financieras



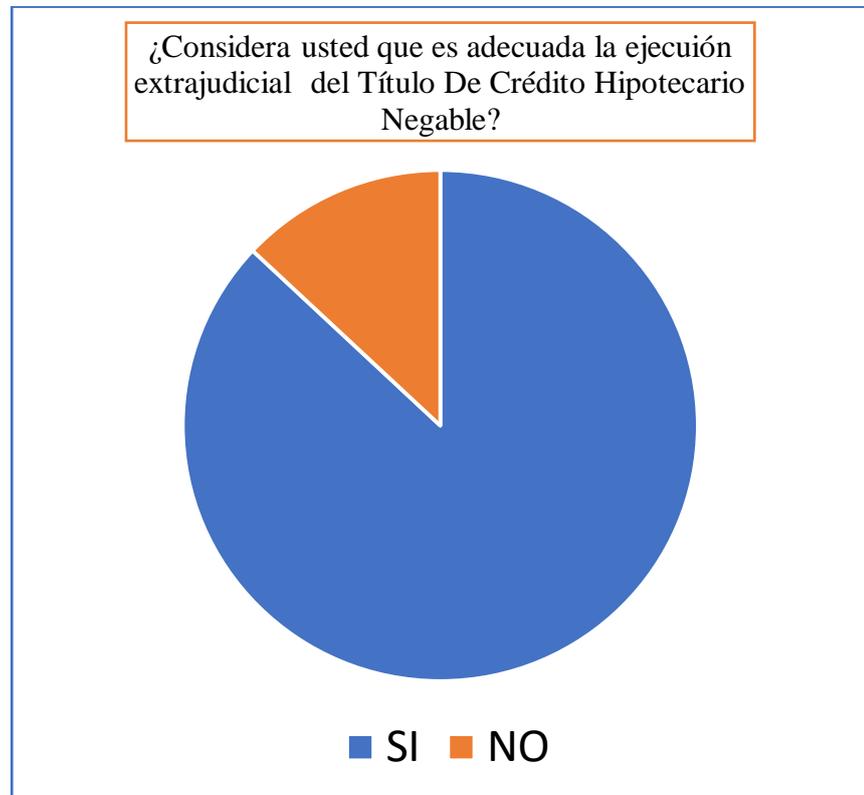
Del gráfico estadístico se advierte que, ante la solicitud de un crédito hipotecario, ninguna entidad financiera de la provincia de Huancayo, suele utilizar como una alternativa Al Título De Crédito Hipotecario Negociable. por lo tanto, se demuestra que esta situación contribuye a la escasa emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado hipotecario por cuanto las entidades financieras no lo utilizan.

Figura 2: Gráfico de pastel para la pregunta 2 del cuestionario a las entidades financieras



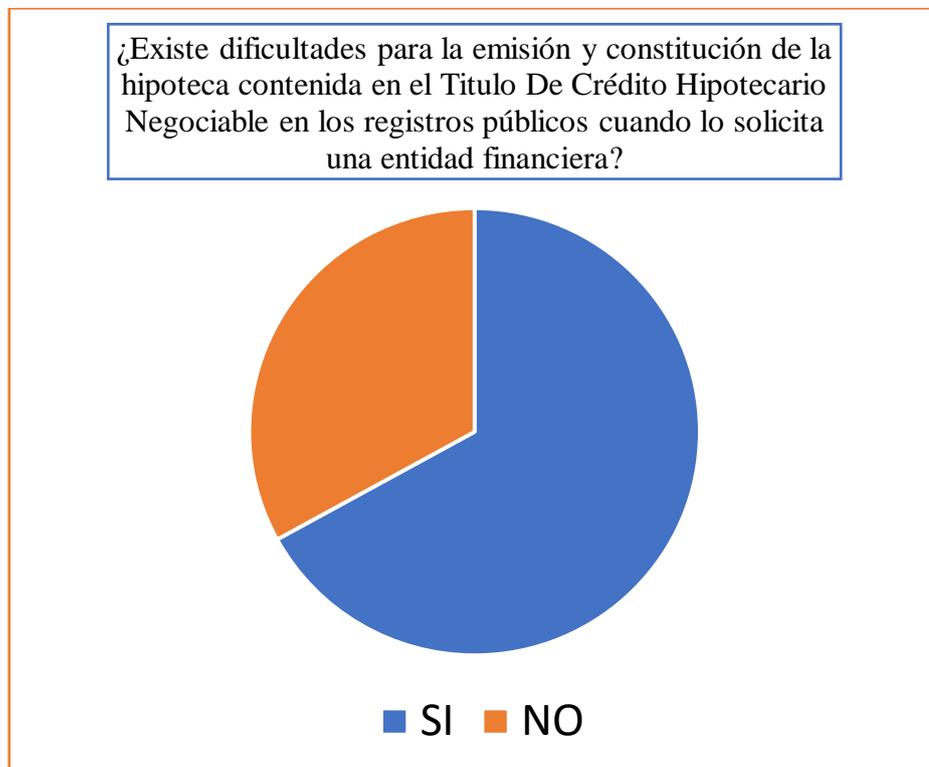
Del gráfico estadístico, se advierte que un 95% que el Título De Crédito Hipotecario Negociable es un instrumento ideal de financiamiento, mientras que un 5% señala que no. Por lo que se concluye que gran parte de las entidades de las entidades financieras de la provincia de Huancayo considera al Título De Crédito Hipotecario Negociable como un instrumento ideal de financiamiento ante la solicitud de un crédito hipotecario.

Figura 3: Gráfico de pastel para la pregunta 3 del cuestionario a las entidades financieras



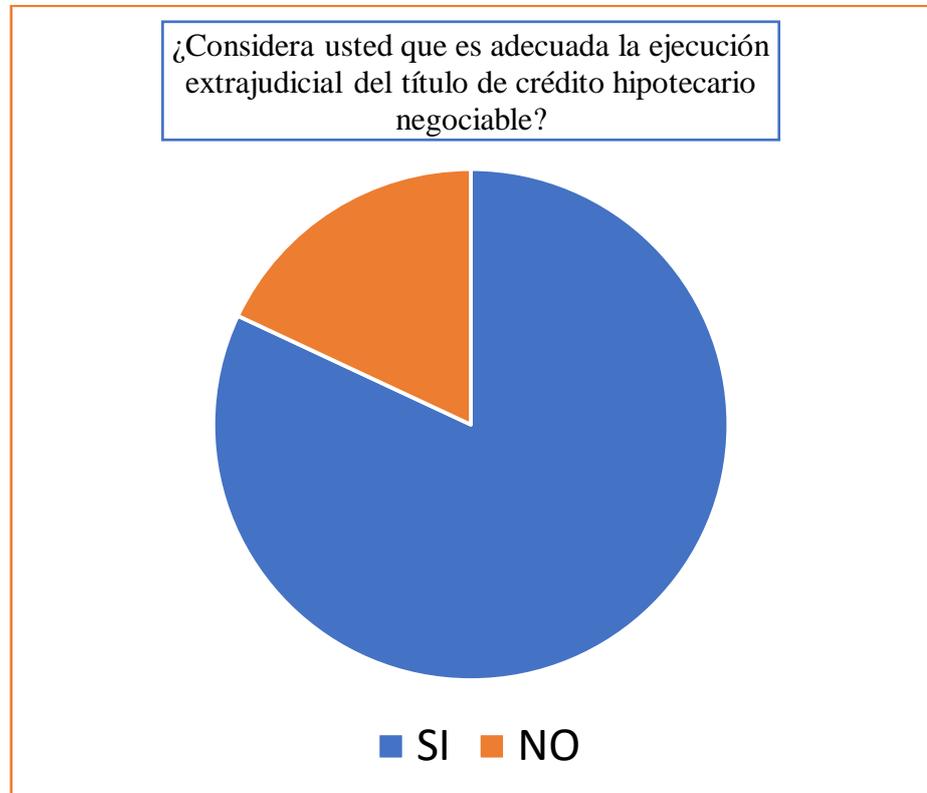
Del gráfico estadístico, se advierte que un 87% considera que existe una adecuada regulación del título de crédito hipotecario negociable, mientras en un 13% señala que no. Por lo tanto, se concluye que la gran mayoría de entidades financieras de la provincia de Huancayo considera que si existe una adecuada regulación del título de crédito hipotecario negociable.

Figura 4: Gráfico de pastel para la pregunta 4 del cuestionario a las entidades financieras



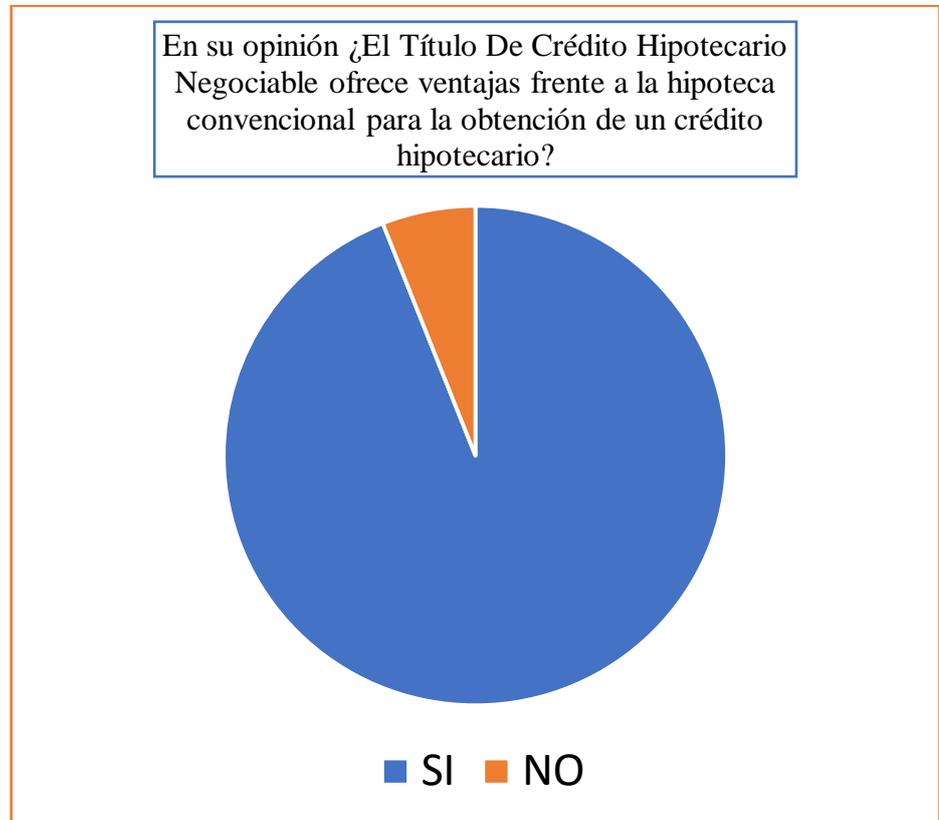
Del gráfico estadístico, se advierte que un 67% considera que existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera, mientras que un 33% señala que no. Por lo que se concluye que existe gran parte de entidades financieras de la provincia de Huancayo que considera que existe dificultades al momento de solicitar la expedición de un Título De Crédito Hipotecario Negociable por registros públicos.

Figura 5: Gráfico de pastel para la pregunta 5 del cuestionario a las entidades financieras



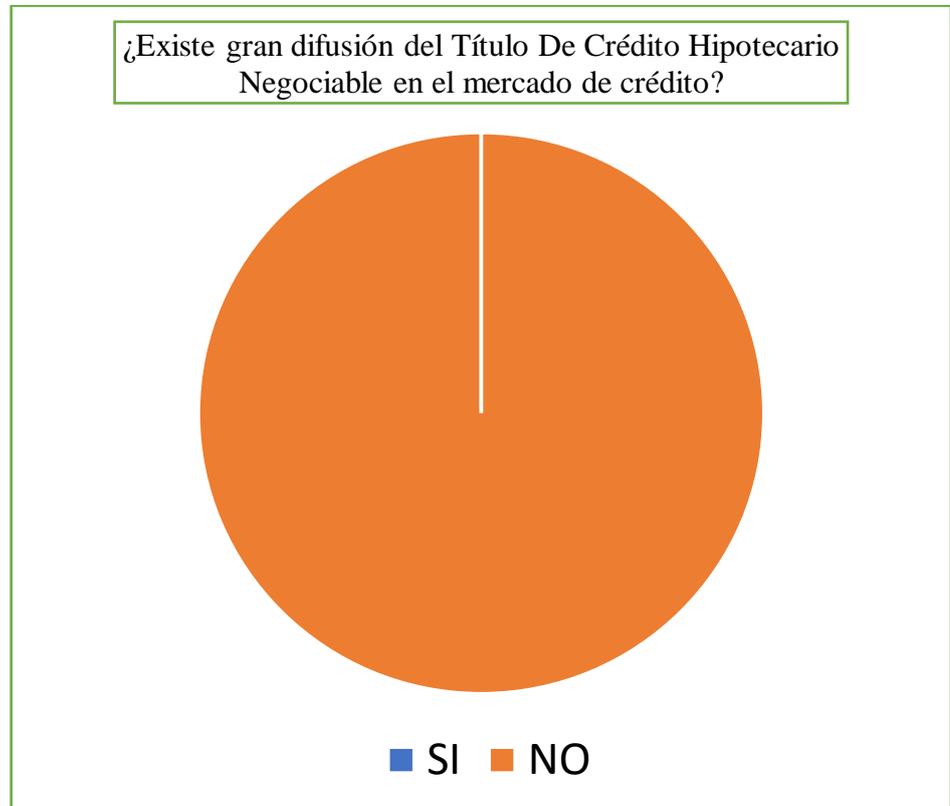
Del gráfico estadístico, se advierte que en un 82% considera que, el proceso extrajudicial es adecuada para su ejecución de título valor, mientras que un 18% señala que no. Por lo que se concluye que las entidades financieras de la provincia de Huancayo prefieren recurrir a la vía judicial ante el incumplimiento de la obligación contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable por parte del deudor.

Figura 6: Gráfico de pastel para la pregunta 6 del cuestionario a las entidades financieras



Del gráfico estadístico, se advierte que un 94% considera que el Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece ventajas frente a la hipoteca convencional para la obtención de un crédito hipotecario, mientras que un 6% señala que no. Por lo que se concluyó que, ante la solicitud de un crédito hipotecario, el Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece mayores ventajas frente a la hipoteca convencional.

Figura 7: Gráfico de pastel para la pregunta 7 del cuestionario a las entidades financieras



Del gráfico estadístico, se advierte que ninguna de las entidades financieras de la provincia de Huancayo considera que existe una gran difusión del Título De Crédito Hipotecario Negociable En El Mercado Hipotecario, mientras que en un 100% señala que no existe difusión. por lo tanto, se corrobora de manera casi unánime la falta de difusión del título de crédito hipotecario negociable en el mercado hipotecario.

Entrevista

Tabla 3: Modelo de cuestionario para la entrevista a especialistas en el título de crédito hipotecario negociable

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN EL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE															
RESUMEN DE LA ENCUESTA	El objetivo de la presente entrevista es conocer su apreciación sobre las problemáticas respecto a la escasa emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado hipotecario. Asimismo, conocer su apreciación sobre si la emisión de dicho título valor otorga seguridad jurídica al crédito y si existe una adecuada regulación normativa de la ejecución extrajudicial.														
PREGUNTAS	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable brinda seguridad jurídica al crédito que otorga el acreedor a favor del deudor?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>¿Cuáles son las ventajas del uso del Título De Crédito Hipotecario Negable? Y en su opinión ¿considera que existe alguna ventaja frente a otro tipo de garantía que regula nuestra legislación como por ejemplo la hipoteca convencional?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td>¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td>¿Considera usted que, ante el incumplimiento de la obligación contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable, la ejecución extrajudicial sea la adecuada?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6</td> <td>En su opinión ¿cuáles crees que sean las causa por las cuales no se está utilizando debidamente este título valor?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7</td> <td>¿Alguna apreciación adicional?</td> </tr> </table>	1	¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable brinda seguridad jurídica al crédito que otorga el acreedor a favor del deudor?	2	¿Cuáles son las ventajas del uso del Título De Crédito Hipotecario Negable? Y en su opinión ¿considera que existe alguna ventaja frente a otro tipo de garantía que regula nuestra legislación como por ejemplo la hipoteca convencional?	3	¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?	4	¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?	5	¿Considera usted que, ante el incumplimiento de la obligación contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable, la ejecución extrajudicial sea la adecuada?	6	En su opinión ¿cuáles crees que sean las causa por las cuales no se está utilizando debidamente este título valor?	7	¿Alguna apreciación adicional?
1	¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable brinda seguridad jurídica al crédito que otorga el acreedor a favor del deudor?														
2	¿Cuáles son las ventajas del uso del Título De Crédito Hipotecario Negable? Y en su opinión ¿considera que existe alguna ventaja frente a otro tipo de garantía que regula nuestra legislación como por ejemplo la hipoteca convencional?														
3	¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?														
4	¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?														
5	¿Considera usted que, ante el incumplimiento de la obligación contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable, la ejecución extrajudicial sea la adecuada?														
6	En su opinión ¿cuáles crees que sean las causa por las cuales no se está utilizando debidamente este título valor?														
7	¿Alguna apreciación adicional?														

Se practicó la entrevista, a dos especialistas en El Título De Crédito Hipotecario Negociable, cuya proximidad al tema reviste una especial importancia para la presente investigación.

El objetivo de la presente entrevista es conocer su apreciación sobre las problemáticas respecto a la escasa emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado hipotecario. Asimismo, conocer su apreciación sobre si la emisión de dicho título valor otorga seguridad jurídica al crédito y si existe una adecuada regulación normativa del título valor mencionado.

La primera pregunta está referida a si *“El Título De Crédito Hipotecario Negociable brinda seguridad jurídica al crédito que otorga el acreedor a favor del deudor”*. Al respecto existe uniformidad en las respuestas

Por cuanto a los dos especialistas señalan que, si otorga seguridad jurídica, misionando el Dr. Pérez Victoria. que el primer endosatario tendrá la certeza que el crédito otorgado a favor del deudor está garantizado con una hipoteca de primer rango, así mismo el, Dr. Franklin Barrera, señala que el TCHN incorpora un derecho hipotecario exclusivo, donde no admite segunda hipoteca y cuando se haya logrado un monto deseado mediante el remante, procede realizar una acción cambiaria de regreso contra el primer endosante para cobrar el saldo restante, con el cual el pago del crédito está garantizado.

Resulta claro que los dos especialistas consideran que el TCHN brinda seguridad jurídica en cuanto al crédito otorgado a favor del deudor, señalando diversas razones que se relaciona entre sí y por cuanto todas refieren al cumplimiento de la obligación y/o distintas maneras de recuperar el crédito otorgados al deudor.

La segunda pregunta es *¿Cuáles son las ventajas del uso del Título De Crédito Hipotecario Negable? Y en su opinión ¿considera que existe alguna ventaja frente a otro tipo de garantía que regula nuestra legislación como por ejemplo la hipoteca convencional?*

Al respecto los especialistas señalan diversas ventajas que ofrece el uso del TCHN, donde el especialista Dr. Pérez Victoria, indica como ventaja la agilidad en la transmisión del TCHN mediante el endoso y la diferencia de la hipoteca

convencional al no poder constituir sucesivas hipotecas sobre el inmueble donde recae la hipoteca unilateral.

Así mismo el especialista Dr. Franklin Barrera, menciona como ventaja la exclusión del bien hipotecado de la más concursal para que las entidades del sistema financiero tengan preferencia para cobrar frente a cualquier tercer acreedor y en cuanto a la diferencia con la hipoteca convencional, concuerda con lo dicho por el especialista Dr. Pérez Victoria.

La tercera pregunta es *¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?*

Sobre este punto el especialista Dr. Pérez Victoria señala que si, porque la norma lo señala a pesar que haya una prohibición siempre existe una excepción a ello, como ser el caso de la ley de garantías mobiliarias que se puede realizar una venta extrajudicial del bien hipotecado. El especialista Dr. Franklin Barrera, indica que la ejecución extrajudicial si está bien regulada en nuestro ordenamiento jurídico por ser una figura que facilita la rápida recuperación del crédito y evita cargas procesales.

Entonces es evidente que los dos especialistas consideran que existe una adecuada regulación de la ejecución extrajudicial de este título valor.

La cuarta pregunta alude a si *¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?*

Dr. Franklin Barrera y Dr. Pérez Victoria señalan; que el desconocimiento de las entidades financieras y la falta de asesoramiento a estos, hace que exista dificultades para que ellos emitan este título valor, además existe problemas al realizar la constitución de la hipoteca justamente por el desconocimiento.

La quinta pregunta, *¿Considera usted que, ante el incumplimiento de la obligación contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable, la ejecución extrajudicial sea la adecuada?*

Al respecto tanto el especialista el Dr. Pérez Victoria y el Dr. Franklin Barrera, consideran que es adecuada en base a que existe el rápido recuperación del crédito de parte del acreedor, además evita a que exista más carga procesal para el poder judicial.

La sexta pregunta, *En su opinión ¿cuáles crees que sean las causa por las cuales no se está utilizando debidamente este título valor?*

Dr. Franklin Barrera y Dr. Pérez Victoria señalan coinciden con las respuestas, la falta de difusión del título de crédito hipotecario negociable, ello acarrea al desconocimiento de las entidades financieras y de los propietarios de los bienes inmuebles.

La séptima pregunta *¿Alguna apreciación adicional?*

Este título valor debe ser utilizado con mayor frecuencia por el mismo motivo que va ayudar mucho en el mercado hipotecario y beneficiar a los adquirientes, para ello debe capacitarse en las notarías, registros públicos, entidades financieras, etc. Para su uso regular.

A partir de la comparación de respuestas de los especialistas entrevistados es posible señalar lo siguiente:

1. En relación a la seguridad jurídica que brinda el TCHN en cuanto del crédito que otorga el acreedor a favor del deudor, *existe uniformidad en la respuesta de los dos especialistas puesto que consideran que, al incorporar un derecho hipotecario exclusivo sobre el inmueble gravado, donde solo podrá recaer una sola hipoteca, se garantiza el crédito con una hipoteca de primer rango* y, por lo tanto, la seguridad jurídica que otorga el TCHN es eficaz.

2. Sobre la adecuada regulación de la ejecución extrajudicial del TCHN, vale decir que existe uniformidad en la respuesta de los dos especialistas por cuanto consideran que *si es adecuada por la razón que facilita la recuperación rápida del crédito a tras ves de la ejecución extrajudicial.* Entonces es adecuada la ejecución extrajudicial del TCHN.

Respecto las ventajas del TCHN, pues si existe ventaja frente a la hipoteca convencional, los dos especialistas señalan como *ventaja a la exclusión del bien hipotecado de la masa concursal y su facilidad de transmitir el derecho de garantía mediante el endoso, así mismo refieren como diferencia principal frente a la hipoteca convencional el hecho que no se puede constituir más de una hipoteca respecto del predio gravado por la hipoteca unilateral del TCHN, con lo cual existe seguridad jurídica por cuanto la oportunidad de cobro será exclusiva y preferencial.*

5.2. Contrastación de Hipótesis

5.2.1. Contrastación de la hipótesis general

Ha: La falta de difusión de las ventajas, beneficios y garantías que brinda el Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de créditos de la provincia de Huancayo, genera que no exista emisión del título valor.

Para aceptar o rechazar la hipótesis alterna se ha utilizado las respuestas de la encuesta aplicada, correlacionando las respuestas de la pregunta 2, que se enfoca en la variable dependiente (falta de difusión), con las respuestas de las preguntas 1 y 3 que se enfocan en la variable independiente en la dimensión emisión.

La correlación se realizó en el software IBM SPSS v 25 obteniendo los resultados presentados en la tabla 4.

Tabla 4: Correlación de Pearson para contrastar la hipótesis general

Correlación de Pearson para contrastar la hipótesis general			
		Dimensión falta de difusión (Pregunta 2)	Dimensión: emisión (pregunta 1 y 3)
Dimensión falta de difusión (Pregunta 2)	Correlación de Pearson	1	-0,578
	Sig. (bilateral)		0,000
	N	83	83
Dimensión: emisión (pregunta 1 y 3)	Correlación de Pearson	-0,578	1
	Sig. (bilateral)	0,000	
	N	83	83

Para interpretar los resultados presentados en el cuadro 2 se tomó en cuenta que el nivel de confianza para el análisis estadístico es de 95 % siendo así que el nivel de significancia (α) es del 0,05. En el cuadro 2 se observa que la probabilidad

de la prueba (sig) es menor al nivel de significancia lo que permite aceptar la hipótesis alterna propuesta por los investigadores.

Por ende, el análisis estadístico presenta evidencias suficientes para afirmar que la falta de difusión de las ventajas, beneficios y garantías que brinda el Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de créditos de la provincia de Huancayo, genera que no exista emisión del título valor.

Por otro lado, el valor de correlación de Pearson es $-0,578$ lo que indica que existe una correlación negativa moderada entre la variable dependiente y la dimensión de emisión, interpretando las encuestas se podría decir que ante mayor respuesta negativa a la pregunta 2 (no existe difusión) menor es la respuesta positiva a la pregunta 3.

5.2.2. Contrastación de la primera hipótesis específica

Ha: Se garantiza la debida aplicación de las normas que regulan el Título De Crédito Hipotecario Negociable, al dar certeza que los derechos de los involucrados en la constitución, emisión, circulación y ejecución del Título De Crédito Hipotecario Negociable no se vulneran

Para aceptar o rechazar la hipótesis alterna se ha utilizado las respuestas de la encuesta aplicada, correlacionando las respuestas de la pregunta 6 y 7, que se enfoca en la variable independiente en la dimensión ejecución, con las respuestas de las preguntas 1, 3 y 4 que se enfocan en la variable independiente en la dimensión emisión y endoso.

La correlación se realizó en el software IBM SPSS v 25 obteniendo los resultados presentados en la tabla 5.

Tabla 5: Correlación de Pearson para contrastar la primera hipótesis específica

Correlación de Pearson para contrastar la primera hipótesis específica			
		Dimensión ejecución (pregunta 6 y 7)	Dimensión: emisión y endoso (pregunta 1, 3 y 4)
Dimensión ejecución (pregunta 6 y 7)	Correlación de Pearson	1	-0,231
	Sig. (bilateral)		0,036
	N	83	83
Dimensión: emisión y endoso (pregunta 1, 3 y 4)	Correlación de Pearson	-0,231	1
	Sig. (bilateral)	0,036	
	N	83	83

En el cuadro 3 se observa que la probabilidad de la prueba (sig) es menor al nivel de significancia lo que permite rechazar la hipótesis alterna propuesta por los investigadores.

5.2.3. Contrastación de la segunda hipótesis específica

Ha: La garantía real (hipoteca) contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable es eficaz para el cumplimiento de la obligación que está incorporada en el título valor, por lo tanto, otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario.

Para aceptar o rechazar la hipótesis alterna se ha utilizado las respuestas de la encuesta aplicada, correlacionando las respuestas de la pregunta 5, que se enfoca en la variable independiente en la dimensión constitución de la garantía hipotecaria, con la respuesta de la pregunta 6 y 7 que se enfocan en la variable independiente en la dimensión ejecución.

La correlación se realizó en el software IBM SPSS v 25 obteniendo los resultados presentados en la tabla 6.

Tabla 6: Correlación de Pearson para contrastar la segunda hipótesis específica

Correlación de Pearson para contrastar la segunda hipótesis específica			
		Dimensión constitución de la garantía hipotecaria (pregunta 5)	Dimensión: ejecución (pregunta 6 y 7)
Dimensión constitución de la garantía hipotecaria (pregunta 5)	Correlación de Pearson	1	0,172
	Sig. (bilateral)		0,120
	N	83	83
Dimensión: ejecución (pregunta 6 y 7)	Correlación de Pearson	0,172	1
	Sig. (bilateral)	0,120	
	N	83	83

En el cuadro 3 se observa que la probabilidad de la prueba (sig) es mayor al nivel de significancia lo que permite aceptar la hipótesis alterna propuesta por los investigadores.

Por ende, el análisis estadístico presenta evidencias suficientes para afirmar que la garantía real (hipoteca) contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable es eficaz para el cumplimiento de la obligación que está incorporada en el título valor, por lo tanto, otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario.

Por otro lado, el valor de correlación de Pearson es 0,120 lo que indica que existe una correlación positiva muy baja entre la dimensión constitución de la

garantía hipotecaria y la dimensión de ejecución, interpretando las encuestas se podría decir que ante mayor respuesta positiva la pregunta 5 mayor es la respuesta positiva a las preguntas 6 y 7.

5.3. Discusión de Resultados

5.3.1. Análisis de fuente documental

Tabla 7: Análisis de la fuente documental en cuanto a la emisión del TCHN

En cuanto a la emisión del TCHN	
Convergencias	Divergencias
Estamos de acuerdo con lo resuelto por el tribunal registral, al señalar que cuando un TCHN es emitido por una empresa del sistema financiero, dicha emisión se sustenta en una hipoteca convencional constituida por el propietario del predio a favor de la entidad financiera que emite el TCHN, de tal manera la hipótesis convencional no puede ser modificada a una unilateral.	Existe una confusión al momento de exigir que para la solicitud de inscripción de la emisión del TCHN, respecto de la hipoteca convencional, deba ser modificada a una hipoteca unilateral, modificación que debe constar en Escritura Pública, de conformidad con el artículo 1098° del Código Civil; al tratarse de la emisión por parte de una empresa del Sistema Financiero, la hipoteca convencional no puede ser modificada
En cuanto a la constitución de hipoteca	
Constituye requisito para expedición del TCHN que el inmueble esté libre de gravámenes, asimismo se constituye por el valor total del inmueble, siendo el único otorgando la preferencia y exclusividad a favor del tenedor del título, por lo que, al estar ya gravado el inmueble con hipoteca unilateral contenida en el	Que el artículo 1113 del código civil, señala en forma expresa que no se puede renunciar a la facultad de gravar el bien con una segunda hipoteca, sin embargo, de tratarse del TCHN, esta otorga seguridad jurídica al acreedor por cuanto prohíbe la constitución de segundas hipotecas sobre el inmueble otorgado como garantía real contenida en el TCHN, de esta manera existe certeza

TCHN, no es posible constituir una segunda hipoteca.	que el bien garantizara el cumplimiento de crédito otorgado a favor del deudor.
--	---

Tabla 8: Análisis de la fuente documental en cuanto a la cancelación de la hipoteca

En cuanto a la cancelación de la hipoteca	
Concordamos con lo resuelto por el tribunal registral, pues la inscripción de la extinción de la hipoteca representada por el TCHN, se efectúa presentando al Registro el título de crédito no endosado o cancelado por el ultimo endosatario, con la precisión que en ambos supuestos no se requiere cumplir con la formalidad de escritura pública.	Para efectos de evitar confusiones frente a futuros casos en donde se solicite la inscripción de la extinción de la hipoteca contenida en TCHN, la norma debería indicar que no requiere cumplir con la formalidad de escritura pública.

5.3.2. Análisis de la encuesta

Tabla 9: Análisis de convergencias y divergencias de la encuesta aplicada

Convergencias	Divergencia
Concordamos con los encuestados al señalar que el TCHN es considerado un instrumento ideal de financiamiento. Asimismo, la mayoría refiere que existe seguridad jurídica y una adecuada regulación del TCHN, con lo cual el problema principal la falta de uso del TCHN en el mercado hipotecario, es la falta de difusión y como consecuencia la falta	En cuanto a la pregunta si la ejecución extrajudicial era la vía adecuada ante el incumplimiento de la obligación, se tuvo como resultado que el 18 % este desacuerdo con la ejecución extrajudicial, sin embargo, consideramos que si bien ante una valorización inferior del inmueble, podría resultar desventajosa, considerando que la

de conocimiento por parte de los analistas de crédito de las entidades financieras.	ventaja está en el tiempo que se recupera el crédito
---	--

5.3.3. Análisis de la entrevista

Tabla 10: Análisis de convergencias y divergencias de la entrevista realizada

Convergencias	Divergencias
Concordamos con los entrevistados al indicar que existe seguridad jurídica y una adecuada regulación del TCHN, con lo cual el problema principal de la carente emisión del TCHN, es la falta de difusión y como consecuencia la falta de conocimiento por parte de los operadores de registros públicos, por cuanto los mismos entrevistados refieren que a pesar que el TCHN brinde diversas ventajas frente a la hipoteca convencional no es muy utilizado a falta de información sobre el citado título valor, por lo que a nuestro criterio, consideramos que debe existir mayor difusión por parte de las Entidades Financieras y los Registros Públicos	Que si bien el inciso 1 del artículo 240 de la Ley de Títulos Valores, indica que se permite la solicitud de expedición de un TCHN a través de un representante con poder especial, una de las entrevistadas señala que en la práctica no se cumplía por cuanto no se permitía a las entidades del sistema financiero, la expedición de un TCHN a través de un poder especial siendo a través de un poder especial, siendo solo expedito solo a solicitud del propietario del bien, con lo cual, consideramos que debe integrarse al artículo la facultad de las citadas entidades, de poder expedir un TCHN ante la solicitud de un representante con poder especial.

CONCLUSIONES

1. En una idea final el Título De Crédito Hipotecario Negociable, es un título valor a la orden y negociable por endoso, este se emitirá solo a petición expresa del propietario de un bien inmueble que esté inscrito en Registros Públicos, este instrumento crediticio no es conocida en el mercado financiero, el cual conlleva a una problemática del desconocimiento muchas veces de los agentes del mercado financiero, y las personas propietarias y todo esto influye a su escaso uso.
2. Existe seguridad jurídica, por cuanto el sistema jurídico al otorgar la hipoteca, es por el total del monto máximo del gravamen, agota el valor del bien, con el cual no permite la constitución de otras hipotecas, brindando garantía real constituida en el crédito hipotecario negociable. La seguridad que se otorga en este título valor, es para que se cumpla su finalidad, el cual es garantizar el crédito. Por lo tanto, el Título De Crédito Hipotecario Negociable otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario.
3. Se logró demostrar que existe una adecuada regulación, porque existe seguridad plena para los operadores y al mercado hipotecario ya que el Título De Crédito Hipotecario Negociable, no se expedirá sin previa constatación que realice el registrador, de la inexistencia de cargas, gravámenes o medidas que puedan afectar la plena validez de la hipoteca que representa este título valor.
4. El protesto del título valor u obtenida la formalidad sustitutoria respectiva, será suficiente para realizar la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable, por consiguiente, se lograra recuperar con mayor celeridad el pago de la obligación incumplida por el deudor y en caso que el monto fijado sea menor, siempre se podrá exigir el saldo restante a través de una acción cambiaria de regreso contra el primer endosante, en el cual existe seguridad jurídica para el cumplimiento de obligación.
5. Las entidades financieras de la provincia de Huancayo a pesar de que no lo utilizan el título de crédito hipotecario negociable, si lo consideran como un instrumento ideal de financiamiento, por cuanto existe una adecuada regulación, salvo algunas complicaciones al momento de calificar la expedición de dicho título, asimismo consideran ideal la ejecución extrajudicial por la ventaja frente

a la hipoteca convencional, sin embargo existe poca difusión en el mercado hipotecario de este título valor.

6. Es un título valores que representa la hipoteca de primer rango sobre un bien determinado que debe estar libre de todo gravamen, cargo o medida de cualquier naturaleza por lo tanto garantiza la deuda, eliminando el riesgo de la recuperación de su crédito de manera lenta, al evitarse un trámite judicial que no solamente es lento, sino también muchas veces imperfecto, sin embargo al incumplimiento de pago de la deuda, solo el Protesto u obtenida la formalidad sustitutoria respectiva, procederá la venta directa del bien hipotecado, sin intervención de autoridad judicial la cual es rápida y eficiente. Y la Constancia de Remate que expide la empresa del Sistema Financiero Nacional que intervino en su enajenación, será suficiente para inscribir en registros el derecho de propiedad del adquiriente del inmueble.
7. A pesar de que se haya comprobado la seguridad jurídica y adecuada regulación que existe sobre el Título De Crédito Hipotecario Negociable, la principal razón que genera el no uso en el mercado hipotecario de la provincia de Huancayo es la falta de difusión sobre las ventajas, beneficios y garantías que brinda el Título De Crédito Hipotecario Negociable, no se genera emisión de dicho título valor, tal es así que existe desconocimiento del TCHN por parte de Abogados, Notarios Y Registradores.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda a los Registros Públicos (SUNARP) brindar información personalizada, realizar actividades de concientización y publicidad, dirigida a los propietarios y Entidades Financieras, a fin de que puedan conocer las ventajas y/o beneficios que brinda el Título de Crédito Hipotecario Negociable, dentro del mercado financiero crediticio.
- Se recomienda a las Entidades Financieras realizar constantes capacitaciones a sus analistas de crédito, sobre la garantía de primer rango que otorga este título valor a través de la ejecución extrajudicial que facilita la rápida recuperación del crédito garantizado.
- Se recomienda a las empresas del Sistema Financiero Nacional fomentar el uso del título valor con la finalidad de generar desarrollo económico, social y académico en la provincia de Huancayo.
- Resulta indispensable aumentar la calidad de la información con respecto a los riesgos en que incurre el deudor al momento de realizar la ejecución extrajudicial del título valor.
- Es importante que el Estado a través de sus medios de comunicación estatales, brinden información relacionado a los requisitos, importancia y sobre todo de los beneficios que generan la utilización del Título de Crédito Hipotecario Negociable, tanto para los propietarios de bienes inmuebles inscritos y para las entidades financieras, por su fácil recuperación de la deuda e inscripción en Registros Públicos.

BIBLIOGRAFÍA

- ACUILAR, R. C. (2005). EL Título De Crédito Hipotecario Negociable - TCHN.
- Alberti, H. m. (2004). *tratado de derecho mercantil* . lima: tomo ii.
- Beaumont Callirgos, Ricardo y Castellares Aguilar, Rolando. (2000). *comentarios a la nueva ley de títulos valores*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Blossiers Mazzini, j. j. (2013). *Derecho Bancario*. Lima-Perú: Nuevos tiempos nuevas ideas.
- Cabello, S. Y. (2013). El Título De Crédito Hipotecario Negociable. *Negotiable Mortgage Loan Security*, 22.
- Guich, D. M. (2003). *Manual de casos prácticos e ilustrados de la Ley de Títulos Valores*. Lima: Estudio Caballero Bustamante, Tinco S. A.
- Manfredi, U. M. (2005). *Comentarios a la Ley de Títulos Valores*. LIMA: Jurídica Grijley.
- Manfredi, U. M. (2012). *Comentarios A La Ley De Títulos Valores*. San Marcos-Lima,: Moreno S.A.
- Manrique, F. J. (2009). INAPLICACIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL SECTOR FINANCIERO. *DERECHO & CAMBIO SOCIAL*, 5. Obtenido de <https://www.derechoycambiosocial.com/revista017/credito%20hipotecario.htm>
- Melgar, S. A. (1997). *Títulos Valores Derechos y Obligaciones Cartulares*. fecat.
- Melgar, S. A. (1997). *Títulos Valores Derechos y Obligaciones Cartulares*. fecat.
- Paiva, M. S.-P. (2007). EL TITULO DE CRDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE . *resvista OFICIAL DEL PODER JUDICIAL* .

- Proaño, M. d. (2003). *Títulos Valores de Garantía*. lima: cultural cuzco .
- Salvatierra, C. C. (2005). *El Título de Crédito Hipotecario Negociable*.
Obtenido de www.monografias.com:
<https://www.monografias.com/trabajos16/credito-hipotecario-negociable/credito-hipotecario-negociable.shtml>
- VELARDE, J. R. (2000). *Contratos E Instrumentos Bancarios*. arequipa:
Legislación Bancaria.

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de Consistencia

Título: Escasa Emisión Del Título de Crédito Hipotecario Negociable en el Mercado De Créditos de la Provincia De Huancayo

PROBLEMA	OBJETIVOS	MARCO TEÓRICO	HIPÓTESIS Y VARIABLE:	VARIABLE Y DIMENSIONES	METODOLOGÍA
<p>General: ¿Qué factores han contribuido en la escasa emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito hipotecario de la provincia de Huancayo?</p> <p>Específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Es adecuada la regulación del Título De Crédito Hipotecario Negociable? - ¿La emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario? 	<p>General:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Determinar qué factores han contribuido a la carente emisión del título de crédito hipotecario negociable en el mercado de crédito hipotecario de la provincia de Huancayo. <p>Específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demostrar si es adecuada la regulación del Título De Crédito Hipotecario Negociable - Determinar si la emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario 	<p>Antecedentes:</p> <p>A nivel Internacional: (En el presente proyecto no se ha encontrado ninguna investigación sobre el tema a investigar.)</p> <p>A Nivel Nacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manrique (2009) "Inaplicación Del Título De Crédito Hipotecario Negociable En El Sector Financiero" - Chávez y Jorge (2011) "Dificultades para la recuperación de garantías hipotecarias en el Perú" - Campos García, (2011); "Título De Crédito Hipotecario Negociable: Breves Apuntes Dogmáticos Y Funcionales" <p>2. MARCO TEORICO REFERENCIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emisión • Contenido • Primer endoso • Ejecución extrajudicial • Ejecución judicial 	<p>Hipótesis General.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La falta de difusión de las ventajas, beneficios y garantías que brinda el Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de créditos de la provincia de Huancayo, genera que no exista emisión del título valor. <p>Hipótesis específicas.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se garantiza la debida aplicación de las normas que regulan el Título De Crédito Hipotecario Negociable, al dar certeza que los derechos de los involucrados en la constitución, emisión, circulación y ejecución del Título De Crédito Hipotecario Negociable no se vulneran. - La garantía real (hipoteca) contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable es eficaz para el cumplimiento de la obligación que esta incorporada en el título valor, por lo tanto, otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario. 	<p>VARIABLES:</p> <p>Variable X: Título de crédito hipotecario negociable</p> <p>Variable Y: Escasa emisión</p> <p>DIMENSIONES:</p> <p>Variable X: Título de crédito hipotecario negociable</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emisión - Endoso - Seguridad jurídica <p>Variable Y: Escasa emisión</p> <ul style="list-style-type: none"> - Falta de difusión 	<p>Tipo: Explicativo. Nivel: Explicativo. Diseño de investigación No experimental</p> <p>Donde: M = Muestra Ox = Observación de la.V.I. Oy = Observación de la.V.D.</p> <p>POBLACIÓN Y MUESTRA</p> <p>Población: público y operadores de la Oficina Registral Huancayo y las entidades financieras de la provincia de Huancayo</p> <p>MUESTRA: Probabilística aleatorio simple, conformado por 20 operadores de la Oficina Registral Huancayo y 05 entidades financieras de la provincia de Huancayo</p> <p>TÉCNICAS - INSTRUMENTOS DE OBSERVACION</p> <p>TECNICA: Encuesta INSTRUMENTO: Cuestionario</p> <p>TÉCNICAS ESTADÍSTICAS DE ANALISIS DE DATOS programa SPSS versión 25</p>

Anexo 2: Matriz Operacionalización de Variables

VARIABLE	NOMBRE DE VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEM	VALORACIÓN	INSTRUMENTO
VARIABLE INDEPENDIENTE	TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE	Emisión	Ficha Estadístico De Emisión De Título De Crédito Hipotecario Negociable	<ul style="list-style-type: none"> ¿Ante la solicitud de un crédito hipotecario, utilizan como una alternativa al Título De Crédito Hipotecario Negociable? 	1: SI 2: NO	CUESTIONARIO
			Constitución De La Garantía Hipotecaria	<ul style="list-style-type: none"> ¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera? 		
		Endoso	Agilidad En La Transacción	<ul style="list-style-type: none"> ¿Considera usted al Título De Crédito Hipotecario Negociable como un instrumento ideal de financiamiento? 		
		• Constitución De La Garantía Hipotecaria	Derecho Hipotecario Exclusivo	<ul style="list-style-type: none"> En su opinión ¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece ventajas frente a la hipoteca convencional para la obtención de un crédito hipotecario? 		
		Ejecución	Proceso judicial	<ul style="list-style-type: none"> ¿Considera usted que es adecuada la ejecución judicial del título de crédito hipotecario negociable? 		
			Proceso extrajudicial (remate)	<ul style="list-style-type: none"> ¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable? 		
VARIABLE DEPENDIENTE	ESCASA EMISIÓN	Falta de difusión	mercado de crédito	<ul style="list-style-type: none"> ¿Existe difusión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito? 		

Anexo 3: Instrumentos de Recolección de Datos



CÓDIGO:

--	--	--

FECHA :

--	--	--

CUESTIONARIO DE ENCUESTA

ESTIMADO MAESTRO(A): El objetivo de la presente encuesta es tener una mayor apreciación sobre la problemática respecto a la ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO HIPOTECARIO de la provincia de Huancayo. Asimismo, conocer de manera directa cuales son las causas y razones por la que dicho título valor no es muy utilizado. LA CONFIDENCIALIDAD DE SUS RESPUESTAS SERÁ RESPETADA, NO ESCRIBA SU NOMBRE EN NINGÚN LUGAR DEL CUESTIONARIO.

DATOS GENERALES:

1. Edad _____ (años cumplidos)
2. Género : a) Femenino () b) Masculino ()
3. Condición laboral: a) Nombrado () b) Contratado()

INSTRUCCIONES: Lee cada una de las frases y selecciona una de las dos alternativas, la que sea más apropiada a tu opinión, seleccionando un SI o NO que corresponde a la respuesta que escogiste según tu convicción. Marca con aspa el número, no existe respuestas buenas ni malas, asegúrate de responder a todas las opciones.

ENCUESTA A LAS ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERA DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO				
PREGUNTAS			si	No
	1	¿Ante la solicitud de un crédito hipotecario, utilizan como una alternativa al Título De Crédito Hipotecario Negociable?		
	2	¿Existe gran difusión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito?		
	3	¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?		
	4	¿Considera usted al Título De Crédito Hipotecario Negociable como un instrumento ideal de financiamiento?		
	5	En su opinión ¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece ventajas frente a la hipoteca convencional para la obtención de un crédito hipotecario?		
	6	¿Considera usted que es adecuada la ejecución judicial del título de crédito hipotecario negociable?		
	7	¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?		

CÓDIGO:

FECHA :

CUESTIONARIO DE ENTREVISTA

ESTIMADO MAESTRO(A): El objetivo de la presente encuesta es tener una mayor apreciación sobre la problemática respecto a la ESCAZA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITOS DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO. Asimismo, conocer de manera directa cuales son las causas y razones por la que dicho título valor no es muy utilizado. LA CONFIDENCIALIDAD DE SUS RESPUESTAS SERÁ

DATOS GENERALES:

1. Edad _____ (años cumplidos)
2. Género : a) Femenino () b) Masculino ()
3. Condición laboral : a) Nombrado () b) Contratado()

INSTRUCCIONES: responda las preguntas, de acuerdo a sus experiencias y conocimientos.

ENTREVISTA A ESPECIALISTAS EN EL TITULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE													
RESUMEN DE LA ENTREVISTA	El objetivo de la presente entrevista es conocer su apreciación sobre las problemáticas respecto a la escasa emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado hipotecario. Asimismo, conocer su apreciación sobre si la emisión de dicho título valor otorga seguridad jurídica al crédito y si existe una adecuada regulación normativa de la ejecución extrajudicial.												
PREGUNTAS	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td>¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable brinda seguridad jurídica al crédito que otorga el acreedor a favor del deudor?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td>¿Cuáles son las ventajas del uso del Título De Crédito Hipotecario Negable? Y en su opinión ¿considera que existe alguna ventaja frente a otro tipo de garantía que regula nuestra legislación como por ejemplo la hipoteca convencional?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td>¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td>¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Titulo De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td>¿Considera usted que, ante el incumplimiento de la obligación contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable, la ejecución extrajudicial sea la adecuada?</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6</td> <td>En su opinión ¿cuáles crees que sean las causa por las cuales no se está utilizando debidamente este título valor?</td> </tr> </table>	1	¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable brinda seguridad jurídica al crédito que otorga el acreedor a favor del deudor?	2	¿Cuáles son las ventajas del uso del Título De Crédito Hipotecario Negable? Y en su opinión ¿considera que existe alguna ventaja frente a otro tipo de garantía que regula nuestra legislación como por ejemplo la hipoteca convencional?	3	¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?	4	¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Titulo De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?	5	¿Considera usted que, ante el incumplimiento de la obligación contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable, la ejecución extrajudicial sea la adecuada?	6	En su opinión ¿cuáles crees que sean las causa por las cuales no se está utilizando debidamente este título valor?
1	¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable brinda seguridad jurídica al crédito que otorga el acreedor a favor del deudor?												
2	¿Cuáles son las ventajas del uso del Título De Crédito Hipotecario Negable? Y en su opinión ¿considera que existe alguna ventaja frente a otro tipo de garantía que regula nuestra legislación como por ejemplo la hipoteca convencional?												
3	¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?												
4	¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Titulo De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?												
5	¿Considera usted que, ante el incumplimiento de la obligación contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable, la ejecución extrajudicial sea la adecuada?												
6	En su opinión ¿cuáles crees que sean las causa por las cuales no se está utilizando debidamente este título valor?												

	7	¿Alguna apreciación adicional?
--	---	--------------------------------

Anexo 4 : Validación de Expertos respecto al instrumento

"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Huancayo, ...15 de octubre de 2021

Dr.

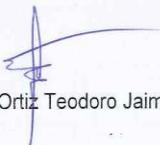
.....BERTHA H. QUIJADO RICOLDI.....

Presente. -

Por la presente, reciba usted el saludo cordial y fraterno a nombre de la Universidad Peruana "Los Andes" - Huancayo; luego para manifestarle, que estoy desarrollando la tesis intitulada: "LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO"; por lo que conocedores de su trayectoria profesional y estrecha vinculación en el campo de la investigación, le solicito su colaboración en emitir su **JUICIO DE EXPERTO**, para la validación del instrumento "CUESTIONARIO DE ENCUESTA"; de la presente investigación.

Agradeciéndole por anticipado su gentil colaboración como experto, me suscribo de usted.

Atentamente,


Bach. Tineo Ortiz Teodoro Jaime


Bach. Quispe Vilchez Ricardo

Adjunto:

1. Matriz de consistencia.
2. Operacionalización de variables.
3. Instrumentos de investigación.
4. Ficha de juicio de experto.

ANEXOS

Anexo 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO

PROBLEMA	OBJETIVOS	MARCO TEÓRICO	HIPÓTESIS Y VARIABLE:	VARIABLE Y DIMENSIONES	METODOLOGIA
<p>General:</p> <ul style="list-style-type: none"> ¿Qué factores han contribuido a la escasa emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito hipotecario de la provincia de Huancayo? <p>Específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> ¿Es adecuada la regulación del Título De Crédito Hipotecario Negociable? ¿La emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario? 	<p>General:</p> <ul style="list-style-type: none"> Determinar qué factores han contribuido a la escasa emisión del título de crédito hipotecario negociable en el mercado de crédito hipotecario de la provincia de Huancayo. <p>Específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mostrar si es adecuada la regulación del Título De Crédito Hipotecario Negociable Determinar si la emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario 	<p>Antecedentes:</p> <p>A Nivel Internacional: (En el presente proyecto no se ha encontrado ninguna investigación sobre el tema a investigar.)</p> <p>A Nivel Nacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Mianique (2009) "Inspiración Del Título De Crédito Hipotecario Negociable En El Sector Financiero" -Chávez y Jorge (2011) "Dificultades para la recuperación de garantías hipotecarias en el Perú" -Campos García, (2011): "Título De Crédito Hipotecario Negociable: Breves Apuntes Dogmáticos Y Funcionales" <p>2. MARCO TEÓRICO REFERENCIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emisión • Contenido • Primer endoso • Ejecución extrajudicial • Ejecución judicial 	<p>Hipótesis General:</p> <ul style="list-style-type: none"> La falta de difusión de las ventajas, beneficios y garantías que brinda el Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de créditos de la provincia de Huancayo, genera que no exista emisión del título valor. <p>Hipótesis específicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Se garantiza la debita aplicación de las normas que regulan el Título De Crédito Hipotecario Negociable, al dar certeza que los derechos de los involucrados en la constitución, emisión, circulación y ejecución del Título De Crédito Hipotecario Negociable no se vulneran. La garantía real (hipoteca) contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable es eficaz para el cumplimiento de la obligación que esta incorporada en el título valor, por lo tanto, otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario. 	<p>VARIABLES:</p> <p>Variable X: Título de crédito hipotecario negociable</p> <p>Variable Y: Escasa emisión</p> <p>DIMENSIONES:</p> <p>Variable X: Título de crédito hipotecario negociable</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emisión - Endoso - Seguridad jurídica <p>Variable Y: Escasa emisión</p> <ul style="list-style-type: none"> - Falta de difusión 	<p>Tipo: Explicativo.</p> <p>Nivel: Explicativo.</p> <p>Diseño de investigación: No experimental</p> <p>Datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> M = Muestra Ox = Observación de la X.I. Oy = Observación de la Y.I. <p>POBLACIÓN Y MUESTRA</p> <p>Población: público y operadores de la Oficina Registral Huancayo y las entidades financieras de la provincia de Huancayo</p> <p>MUESTRA: Probabilística aleatorio simple, conformado por 20 operadores de la Oficina Registral Huancayo y 05 entidades financieras de la provincia de Huancayo</p> <p>TECNICAS - INSTRUMENTOS DE OBSERVACION</p> <p>TECNICA: Encuesta</p> <p>INSTRUMENTO: Cuestionario</p> <p>ANÁLISIS DE DATOS</p> <p>ESTADÍSTICAS DE</p> <p>programa SPSS versión 25</p>

Anexo 2: Matriz operacionalización de variables

VARIABLE	NOMBRE DE VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEM	VALORACIÓN	INSTRUMENTO	
VARIABLE INDEPENDIENTE	TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE	Emisión	Ficha Estadístico De Emisión De Título De Crédito Hipotecario Negociable	<ul style="list-style-type: none"> ¿Ante la solicitud de un crédito hipotecario, utilizan como una alternativa al Título De Crédito Hipotecario Negociable? 	1: SI 2: NO	CUESTIONARIO	
			Constitución De La Garantía Hipotecaria	<ul style="list-style-type: none"> ¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera? 			
			Agilidad En La Transacción	<ul style="list-style-type: none"> ¿Considera usted al Título De Crédito Hipotecario Negociable como un instrumento ideal de financiamiento? 			
		Endoso	Derecho Hipotecario Exclusivo	<ul style="list-style-type: none"> En su opinión ¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece ventajas frente a la hipoteca convencional para la obtención de un crédito hipotecario? 			
			Ejecución	Proceso judicial			<ul style="list-style-type: none"> ¿Considera usted que es adecuada la ejecución judicial del título de crédito hipotecario negociable?
				Proceso extrajudicial (remate)			<ul style="list-style-type: none"> ¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?
VARIABLE DEPENDIENTE	ESCASA EMISIÓN	Falta de difusión	mercado de crédito	<ul style="list-style-type: none"> ¿Existe difusión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito? 			



CÓDIGO:

--	--	--

FECHA :

--	--	--

CUESTIONARIO DE ENCUESTA

ESTIMADO MAESTRO(A): El objetivo de la presente encuesta es tener una mayor apreciación sobre la problemática respecto a la ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO HIPOTECARIO de la provincia de Huancayo. Asimismo, conocer de manera directa cuales son las causas y razones por la que dicho título valor no es muy utilizado. LA CONFIDENCIALIDAD DE SUS RESPUESTAS SERÁ RESPETADA, NO ESCRIBA SU NOMBRE EN NINGÚN LUGAR DEL CUESTIONARIO

DATOS GENERALES:

1. Edad _____ (años cumplidos)
2. Género : a) Femenino () b) Masculino ()
3. Condición laboral: a) Nombrado () b) Contratado()

INSTRUCCIONES: Lee cada una de las frases y selecciona una de las dos alternativas, la que sea más apropiada a tu opinión, seleccionando un SI o NO que corresponde a la respuesta que escogiste según tu convicción. Marca con aspa el número, no existe respuestas buenas ni malas, asegúrate de responder a todas las opciones.

ENCUESTA A LAS ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERA DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO				
PREGUNTAS	1	¿Ante la solicitud de un crédito hipotecario, utilizan como una alternativa al Título De Crédito Hipotecario Negociable?	si	No
	2	¿Existe gran difusión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito?		
	3	¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?		
	4	¿Considera usted al Título De Crédito Hipotecario Negociable como un instrumento ideal de financiamiento?		
	5	En su opinión ¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece ventajas frente a la hipoteca convencional para la obtención de un crédito hipotecario?		
	6	¿Considera usted que es adecuada la ejecución judicial del título de crédito hipotecario negociable?		
	7	¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?		

**VALIDEZ DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACION
JUICIO DE EXPERTO**

TESIS:

**LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN
EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO**

Investigador: Bach. Tineo Ortiz Teodoro Jaime

Bach. Quispe Vilchez Ricardo

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del "CUESTIONARIO DE ENCUESTA SOBRE LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO" que le mostramos, marque con un aspa el casillero que cree conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, denotando si cuenta o no cuenta con los requisitos mínimos de formulación para su posterior aplicación.

NOTA: Para cada ítem se considera la escala de 1 a 5 donde:

1.-Muy deficiente	2.- Deficiente	3.- Regular	4.- Bueno	5.- Muy bueno
-------------------	----------------	-------------	-----------	---------------

PARTE I: LA INSEGURIDAD INFORMÁTICA

ÍTEMS		1	2	3	4	5
1	¿Ante la solicitud de un crédito hipotecario, utilizan como una alternativa al Título De Crédito Hipotecario Negociable?					X
2	¿Existe gran difusión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito?					X
3	¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?				X	
4	¿Considera usted al Título De Crédito Hipotecario Negociable como un instrumento ideal de financiamiento?					X
5	En su opinión ¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece ventajas frente a la hipoteca convencional para la obtención de un crédito hipotecario?					X
6	¿Considera usted que es adecuada la ejecución judicial del Título De Crédito Hipotecario Negociable?				X	
7	¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del Título De Crédito Hipotecario Negociable?				X	

Recomendaciones:

.....

.....

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

4.6

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: a) Deficiente b) Baja c) Regular ~~d) Buena~~ e) Muy buena

Nombres y Apellidos:	BERTHA H. QUIJADA PICARDI	DNI N°	20893771
Dirección domiciliaria:	JR. PARRA DEL RIEGO N° 410 - EL TARTO	Teléfono/Celular:	983541131
Título profesional / Especialidad	MAGISTER - DERECHO CIVIL		
Grado Académico:	MAGISTER		
Mención:			

Lugar y fecha: 


FICHAS DE VALIDACIÓN

INFORME DE OPINIÓN DEL JUICIO DE EXPERTO

DATOS GENERALES

- 1.1. Título de la Investigación: LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO
- 1.2. Nombre de los instrumentos motivo de Evaluación: CUESTIONARIO DE ENCUESTA sobre la escasa emisión del título de crédito hipotecario negociable en el mercado hipotecario

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios	Deficiente		Baja				Regular				Buena				Muy bueno					
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado																				
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables																				
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia del derecho.																				
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.																				
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad																				
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación																				
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos técnicos científicos																				
8. COHERENCIA	Entre la variable independiente y dependiente																				
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.																				
10. PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación																				

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

80

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: a) Deficiente b) Baja c) Regular Buena e) Muy buena

Nombres y Apellidos:	BERTHA H. CUITAS RICARDI	DNI N°	20893771
Dirección domiciliaria:	JR. PARRA DEL PIEGO N°410 - EIMAZO	Teléfono/Celular:	983541131
Título profesional / Especialidad	ABOGADO - DERECHO CIVIL		
Grado Académico:	MAGISTER		
Mención:			

Lugar y fecha:

"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Huancayo,15... de octubre de 2021

Dr.

ROBERTO A. OSCATEGUI ATENCIO

Presente. -

Por la presente, reciba usted el saludo cordial y fraterno a nombre de la Universidad Peruana "Los Andes" - Huancayo; luego para manifestarle, que estoy desarrollando la tesis intitulada: "LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO"; por lo que conocedores de su trayectoria profesional y estrecha vinculación en el campo de la investigación, le solicito su colaboración en emitir su **JUICIO DE EXPERTO**, para la validación del instrumento "CUESTIONARIO DE ENCUESTA"; de la presente investigación.

Agradeciéndole por anticipado su gentil colaboración como experto, me suscribo de usted.

Atentamente,

Bach. Tineo Ortiz Teodoro Jaime

Bach. Quispe Vilchez Ricardo

Adjunto:

1. Matriz de consistencia.
2. Operacionalización de variables.
3. Instrumentos de investigación.
4. Ficha de juicio de experto.

ANEXOS

Anexo 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO

PROBLEMA	OBJETIVOS	MARCO TEÓRICO	HIPÓTESIS Y VARIABLE:	VARIABLE Y DIMENSIONES	METODOLOGIA
<p>General:</p> <ul style="list-style-type: none"> ¿Qué factores han contribuido a la escasa emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito hipotecario de la provincia de Huancayo? <p>Específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> ¿Es adecuada la regulación del Título De Crédito Hipotecario Negociable? ¿La emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario? 	<p>General:</p> <ul style="list-style-type: none"> Determinar qué factores han contribuido a la escasa emisión del título de crédito hipotecario negociable en el mercado de crédito hipotecario de la provincia de Huancayo. <p>Específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mostrar si es adecuada la regulación del Título De Crédito Hipotecario Negociable Determinar si la emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario 	<p>Antecedentes:</p> <p>A Nivel Internacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> (En el presente proyecto no se ha encontrado ninguna investigación sobre el tema a investigar.) <p>A Nivel Nacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Mianique (2009) "Inspiración Del Título De Crédito Hipotecario Negociable En El Sector Financiero" -Chávez y Jorge (2011) "Dificultades para la recuperación de garantías hipotecarias en el Perú" -Campos García, (2011): "Título De Crédito Hipotecario Negociable: Breves Apuntes Dogmáticos Y Funcionales" <p>2. MARCO TEÓRICO REFERENCIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emisión • Contenido • Primer endoso • Ejecución extrajudicial • Ejecución judicial 	<p>Hipótesis General:</p> <ul style="list-style-type: none"> La falta de difusión de las ventajas, beneficios y garantías que brinda el Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de créditos de la provincia de Huancayo, genera que no exista emisión del título valor. <p>Hipótesis específicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Se garantiza la debita aplicación de las normas que regulan el Título De Crédito Hipotecario Negociable, al dar certeza que los derechos de los involucrados en la constitución, emisión, circulación y ejecución del Título De Crédito Hipotecario Negociable no se vulneran. La garantía real (hipoteca) contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable es eficaz para el cumplimiento de la obligación que esta incorporada en el título valor, por lo tanto, otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario. 	<p>VARIABLES:</p> <p>Variable X: Título de crédito hipotecario negociable</p> <p>Variable Y: Escasa emisión</p> <p>DIMENSIONES:</p> <p>Variable X: Título de crédito hipotecario negociable</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emisión - Endoso - Seguridad jurídica <p>Variable Y: Escasa emisión</p> <ul style="list-style-type: none"> - Falta de difusión 	<p>Tipo: Explicativo.</p> <p>Nivel: Explicativo.</p> <p>Diseño de investigación: No experimental</p> <p>Datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> M = Muestra Ox = Observación de la X.I Oy = Observación de la Y.I. <p>POBLACIÓN Y MUESTRA</p> <p>Población: público y operadores de la Oficina Registral Huancayo y las entidades financieras de la provincia de Huancayo</p> <p>MUESTRA: Probabilística aleatorio simple, conformado por 20 operadores de la Oficina Registral Huancayo y 05 entidades financieras de la provincia de Huancayo</p> <p>TECNICAS - INSTRUMENTOS DE OBSERVACION</p> <p>TECNICA: Encuesta</p> <p>INSTRUMENTO: Cuestionario</p> <p>ANÁLISIS DE DATOS</p> <p>programa SPSS versión 25</p>

Anexo 2: Matriz operacionalización de variables

VARIABLE	NOMBRE DE VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEM	VALORACIÓN	INSTRUMENTO
VARIABLE INDEPENDIENTE	TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE	Emisión	Ficha Estadístico De Emisión De Título De Crédito Hipotecario Negociable	<ul style="list-style-type: none"> ¿Ante la solicitud de un crédito hipotecario, utilizan como una alternativa al Título De Crédito Hipotecario Negociable? 	1: SI 2: NO	CUESTIONARIO
			Constitución De La Garantía Hipotecaria	<ul style="list-style-type: none"> ¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera? 		
VARIABLE DEPENDIENTE	ESCASA EMISIÓN	Endoso	Agilidad En La Transacción	<ul style="list-style-type: none"> ¿Considera usted al Título De Crédito Hipotecario Negociable como un instrumento ideal de financiamiento? 		
			Derecho Hipotecario Exclusivo	<ul style="list-style-type: none"> En su opinión ¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece ventajas frente a la hipoteca convencional para la obtención de un crédito hipotecario? 		
		Ejecución	Proceso judicial	<ul style="list-style-type: none"> ¿Considera usted que es adecuada la ejecución judicial del título de crédito hipotecario negociable? 		
			Proceso extrajudicial (remate)	<ul style="list-style-type: none"> ¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable? 		
		Falta de difusión	mercado de crédito	<ul style="list-style-type: none"> ¿Existe difusión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito? 		



CÓDIGO:

--	--	--

FECHA :

--	--	--

CUESTIONARIO DE ENCUESTA

ESTIMADO MAESTRO(A): El objetivo de la presente encuesta es tener una mayor apreciación sobre la problemática respecto a la ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO HIPOTECARIO de la provincia de Huancayo. Asimismo, conocer de manera directa cuales son las causas y razones por la que dicho título valor no es muy utilizado. LA CONFIDENCIALIDAD DE SUS RESPUESTAS SERÁ RESPETADA, NO ESCRIBA SU NOMBRE EN NINGÚN LUGAR DEL CUESTIONARIO.

DATOS GENERALES:

1. Edad _____ (años cumplidos)
2. Género : a) Femenino () b) Masculino ()
3. Condición laboral: a) Nombrado () b) Contratado()

INSTRUCCIONES: Lee cada una de las frases y selecciona una de las dos alternativas, la que sea más apropiada a tu opinión, seleccionando un SI o NO que corresponde a la respuesta que escogiste según tu convicción. Marca con aspa el número, no existe respuestas buenas ni malas, asegúrate de responder a todas las opciones.

ENCUESTA A LAS ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERA DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO				
PREGUNTAS	1	¿Ante la solicitud de un crédito hipotecario, utilizan como una alternativa al Título De Crédito Hipotecario Negociable?	si	No
	2	¿Existe gran difusión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito?		
	3	¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?		
	4	¿Considera usted al Título De Crédito Hipotecario Negociable como un instrumento ideal de financiamiento?		
	5	En su opinión ¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece ventajas frente a la hipoteca convencional para la obtención de un crédito hipotecario?		
	6	¿Considera usted que es adecuada la ejecución judicial del título de crédito hipotecario negociable?		
	7	¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?		

**VALIDEZ DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACION
JUICIO DE EXPERTO**

TESIS:

**LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN
EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO**

Investigador: Bach. Tineo Ortiz Teodoro Jaime

Bach. Quispe Vilchez Ricardo

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del "CUESTIONARIO DE ENCUESTA SOBRE LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO" que le mostramos, marque con un aspa el casillero que cree conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, denotando si cuenta o no cuenta con los requisitos mínimos de formulación para su posterior aplicación.

NOTA: Para cada ítem se considera la escala de 1 a 5 donde:

1.-Muy deficiente	2.- Deficiente	3.- Regular	4.- Bueno	5.- Muy bueno
-------------------	----------------	-------------	-----------	---------------

PARTE I: LA INSEGURIDAD INFORMATICA

ÍTEMS		1	2	3	4	5
1	¿Ante la solicitud de un crédito hipotecario, utilizan como una alternativa al Título De Crédito Hipotecario Negociable?					X
2	¿Existe gran difusión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito?					X
3	¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?				X	
4	¿Considera usted al Título De Crédito Hipotecario Negociable como un instrumento ideal de financiamiento?					X
5	En su opinión ¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece ventajas frente a la hipoteca convencional para la obtención de un crédito hipotecario?				X	
6	¿Considera usted que es adecuada la ejecución judicial del Título De Crédito Hipotecario Negociable?					X
7	¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del Título De Crédito Hipotecario Negociable?					X

Recomendaciones:

.....

.....

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

4.7

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: a) Deficiente b) Baja c) Regular Buena e) Muy buena

Nombres y Apellidos:	ROBERTO ANDRES OSCATEGUI ATENCIO	DNI N°	20089386
Dirección domiciliaria:	JR. PARRA DEL RIEGO N° 401 - EL TAMBO	Teléfono/Celular:	967825491
Título profesional / Especialidad	ABOGADO - DERECHO CIVIL		
Grado Académico:	MASTER		
Mención:			

Lugar y fecha:



Roberto A. Oscategui Atencio
ABOGADO
C.A. 1800

"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Huancayo, ...15... de octubre de 2021

Dr.

CARLOS H. AVILEZ MEZA

Presente. -

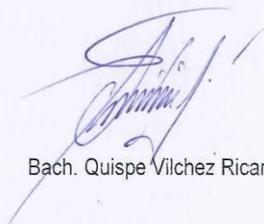
Por la presente, reciba usted el saludo cordial y fraterno a nombre de la Universidad Peruana "Los Andes" - Huancayo; luego para manifestarle, que estoy desarrollando la tesis intitulada: "LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO"; por lo que conocedores de su trayectoria profesional y estrecha vinculación en el campo de la investigación, le solicito su colaboración en emitir su **JUICIO DE EXPERTO**, para la validación del instrumento "CUESTIONARIO DE ENCUESTA"; de la presente investigación.

Agradeciéndole por anticipado su gentil colaboración como experto, me suscribo de usted.

Atentamente,



Bach. Tineo Ortiz Teodoro Jaime



Bach. Quispe Vilchez Ricardo

Adjunto:

1. Matriz de consistencia.
2. Operacionalización de variables.
3. Instrumentos de investigación.
4. Ficha de juicio de experto.

ANEXOS

Anexo 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO: LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO

PROBLEMA	OBJETIVOS	MARCO TEÓRICO	HIPÓTESIS Y VARIABLE:	VARIABLE Y DIMENSIONES	METODOLOGIA
<p>General:</p> <ul style="list-style-type: none"> ¿Qué factores han contribuido a la escasa emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito hipotecario de la provincia de Huancayo? <p>Específicos</p> <ul style="list-style-type: none"> ¿Es adecuada la regulación del Título De Crédito Hipotecario Negociable? ¿La emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario? 	<p>General:</p> <ul style="list-style-type: none"> Determinar qué factores han contribuido a la escasa emisión del título de crédito hipotecario negociable en el mercado de crédito hipotecario de la provincia de Huancayo. <p>Específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mostrar si es adecuada la regulación del Título De Crédito Hipotecario Negociable Determinar si la emisión del Título De Crédito Hipotecario Negociable otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario 	<p>Antecedentes:</p> <p>A Nivel Internacional: (En el presente proyecto no se ha encontrado ninguna investigación sobre el tema a investigar.)</p> <p>A Nivel Nacional:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Mianique (2009) "Inspiración Del Título De Crédito Hipotecario Negociable En El Sector Financiero" -Chávez y Jorge (2011) "Dificultades para la recuperación de garantías hipotecarias en el Perú" -Campos García, (2011): "Título De Crédito Hipotecario Negociable: Breves Apuntes Dogmáticos Y Funcionales" <p>2. MARCO TEÓRICO REFERENCIAL:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emisión • Contenido • Primer endoso • Ejecución extrajudicial • Ejecución judicial 	<p>Hipótesis General:</p> <ul style="list-style-type: none"> La falta de difusión de las ventajas, beneficios y garantías que brinda el Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de créditos de la provincia de Huancayo, genera que no exista emisión del título valor. <p>Hipótesis específicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> Se garantiza la debita aplicación de las normas que regulan el Título De Crédito Hipotecario Negociable, al dar certeza que los derechos de los involucrados en la constitución, emisión, circulación y ejecución del Título De Crédito Hipotecario Negociable no se vulneran. La garantía real (hipoteca) contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable es eficaz para el cumplimiento de la obligación que esta incorporada en el título valor, por lo tanto, otorga seguridad jurídica al crédito en el mercado hipotecario. 	<p>VARIABLES:</p> <p>Variable X: Título de crédito hipotecario negociable</p> <p>Variable Y: Escasa emisión</p> <p>DIMENSIONES:</p> <p>Variable X: Título de crédito hipotecario negociable</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emisión - Endoso - Seguridad jurídica <p>Variable Y: Escasa emisión</p> <ul style="list-style-type: none"> - Falta de difusión 	<p>Tipo: Explicativo.</p> <p>Nivel: Explicativo.</p> <p>Diseño de investigación: No experimental</p> <p>Datos:</p> <ul style="list-style-type: none"> M = Muestra Ox = Observación de la X.I Oy = Observación de la Y.I. <p>POBLACIÓN Y MUESTRA</p> <p>Población: público y operadores de la Oficina Registral Huancayo y las entidades financieras de la provincia de Huancayo</p> <p>MUESTRA: Probabilística aleatorio simple, conformado por 20 operadores de la Oficina Registral Huancayo y 05 entidades financieras de la provincia de Huancayo</p> <p>TECNICAS - INSTRUMENTOS DE OBSERVACION</p> <p>TECNICA: Encuesta</p> <p>INSTRUMENTO: Cuestionario</p> <p>ANÁLISIS DE DATOS</p> <p>ESTADÍSTICAS DE</p> <p>programa SPSS versión 25</p>

Anexo 2: Matriz operacionalización de variables

VARIABLE	NOMBRE DE VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEM	VALORACIÓN	INSTRUMENTO	
VARIABLE INDEPENDIENTE	TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE	Emisión	Ficha Estadístico De Emisión De Título De Crédito Hipotecario Negociable	<ul style="list-style-type: none"> ¿Ante la solicitud de un crédito hipotecario, utilizan como una alternativa al Título De Crédito Hipotecario Negociable? 	1: SI 2: NO	CUESTIONARIO	
			Constitución De La Garantía Hipotecaria	<ul style="list-style-type: none"> ¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera? 			
			Agilidad En La Transacción	<ul style="list-style-type: none"> ¿Considera usted al Título De Crédito Hipotecario Negociable como un instrumento ideal de financiamiento? 			
		Endoso	Derecho Hipotecario Exclusivo	<ul style="list-style-type: none"> En su opinión ¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece ventajas frente a la hipoteca convencional para la obtención de un crédito hipotecario? 			
			Ejecución	Proceso judicial			<ul style="list-style-type: none"> ¿Considera usted que es adecuada la ejecución judicial del título de crédito hipotecario negociable?
				Proceso extrajudicial (remate)			<ul style="list-style-type: none"> ¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?
VARIABLE DEPENDIENTE	ESCASA EMISIÓN	Falta de difusión	mercado de crédito	<ul style="list-style-type: none"> ¿Existe difusión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito? 			



CÓDIGO:

--	--	--

FECHA :

--	--	--

CUESTIONARIO DE ENCUESTA

ESTIMADO MAESTRO(A): El objetivo de la presente encuesta es tener una mayor apreciación sobre la problemática respecto a la ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO HIPOTECARIO de la provincia de Huancayo. Asimismo, conocer de manera directa cuales son las causas y razones por la que dicho título valor no es muy utilizado. LA CONFIDENCIALIDAD DE SUS RESPUESTAS SERÁ RESPETADA, NO ESCRIBA SU NOMBRE EN NINGÚN LUGAR DEL CUESTIONARIO.

DATOS GENERALES:

1. Edad _____ (años cumplidos)
2. Género : a) Femenino () b) Masculino ()
3. Condición laboral: a) Nombrado () b) Contratado()

INSTRUCCIONES: Lee cada una de las frases y selecciona una de las dos alternativas, la que sea más apropiada a tu opinión, seleccionando un SI o NO que corresponde a la respuesta que escogiste según tu convicción. Marca con aspa el número, no existe respuestas buenas ni malas, asegúrate de responder a todas las opciones.

ENCUESTA A LAS ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERA DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO				
PREGUNTAS			si	No
1	¿Ante la solicitud de un crédito hipotecario, utilizan como una alternativa al Título De Crédito Hipotecario Negociable?			
2	¿Existe gran difusión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito?			
3	¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?			
4	¿Considera usted al Título De Crédito Hipotecario Negociable como un instrumento ideal de financiamiento?			
5	En su opinión ¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece ventajas frente a la hipoteca convencional para la obtención de un crédito hipotecario?			
6	¿Considera usted que es adecuada la ejecución judicial del título de crédito hipotecario negociable?			
7	¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del título de crédito hipotecario negociable?			

**VALIDEZ DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACION
JUICIO DE EXPERTO**

TESIS:

**LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN
EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO**

Investigador: Bach. Tineo Ortiz Teodoro Jaime

Bach. Quispe Vilchez Ricardo

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del "CUESTIONARIO DE ENCUESTA SOBRE LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO" que le mostramos, marque con un aspa el casillero que cree conveniente de acuerdo a su criterio y experiencia profesional, denotando si cuenta o no cuenta con los requisitos mínimos de formulación para su posterior aplicación.

NOTA: Para cada ítem se considera la escala de 1 a 5 donde:

1.-Muy deficiente	2.- Deficiente	3.- Regular	4.- Bueno	5.- Muy bueno
-------------------	----------------	-------------	-----------	---------------

PARTE I: LA INSEGURIDAD INFORMATICA

ÍTEMS		1	2	3	4	5
1	¿Ante la solicitud de un crédito hipotecario, utilizan como una alternativa al Título De Crédito Hipotecario Negociable?					X
2	¿Existe gran difusión del Título De Crédito Hipotecario Negociable en el mercado de crédito?					X
3	¿Existe dificultades para la emisión y constitución de la hipoteca contenida en el Título De Crédito Hipotecario Negociable en los registros públicos cuando lo solicita una entidad financiera?					X
4	¿Considera usted al Título De Crédito Hipotecario Negociable como un instrumento ideal de financiamiento?					X
5	En su opinión ¿El Título De Crédito Hipotecario Negociable ofrece ventajas frente a la hipoteca convencional para la obtención de un crédito hipotecario?				X	
6	¿Considera usted que es adecuada la ejecución judicial del Título De Crédito Hipotecario Negociable?				X	
7	¿Considera usted que es adecuada la ejecución extrajudicial del Título De Crédito Hipotecario Negociable?				X	

Recomendaciones:

.....

.....

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

4.6

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: a) Deficiente b) Baja c) Regular d) Buena e) Muy buena

Nombres y Apellidos:	CARLOS H. AUIEZ MEZA	DNI N°	42411877
Dirección domiciliaria:	Jr. POPEA DEL RIEGO N° 410-El Ramo	Teléfono/Celular:	964104310
Título profesional / Especialidad	ABOGADO - DERECHO CIVIL		
Grado Académico:	MAGISTER		
Mención:			



FICHAS DE VALIDACIÓN

INFORME DE OPINIÓN DEL JUICIO DE EXPERTO

DATOS GENERALES

- 1.1. Título de la Investigación: LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO
- 1.2. Nombre de los instrumentos motivo de Evaluación: CUESTIONARIO DE ENCUESTA sobre la escasa emisión del título de crédito hipotecario negociable en el mercado hipotecario

ASPECTOS DE VALIDACIÓN

Indicadores	Criterios	Deficiente		Baja				Regular				Buena				Muy bueno					
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado																				90
2. OBJETIVIDAD	Está expresado en conductas observables																				90
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia del derecho.															80					
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.															80					
5. SUFICIENCIA	Comprende los aspectos en cantidad y calidad																				90
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para valorar los instrumentos de investigación															80					
7. CONSISTENCIA	Basado en aspectos teóricos científicos																				90
8. COHERENCIA	Entre la variable independiente y dependiente															80					
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito del diagnóstico.																				90
10. PERTINENCIA	Es útil y adecuado para la investigación															80					

PROMEDIO DE VALORACIÓN:

85

OPINIÓN DE APLICABILIDAD: a) Deficiente b) Baja c) Regular d) Buena e) Muy buena

Nombres y Apellidos:	Carlos H. Aviles Meza	DNI N°	9741877
Dirección domiciliar:	Je. Pared del Pueblo N°410-177880	Teléfono/Celular:	964604310
Título profesional / Especialidad	ABOGADO - DERECHO CIVIL		
Grado Académico:	MAGISTER		
Mención:			

Lugar y fecha:




 Sr. Carlos H. Aviles Meza
 ABOGADO
 CAJ. 3143

Anexo 5:

SOLICITO: Permiso para realizar Trabajo de Investigación - Tesis (entrevista y relleno de cuestionarios), en vuestra entidad financiera.

SEÑOR(A) GERENTE ENTIDAD FINANCIERA "QAPAQ" - AGENCIA CALLE REAL 1145 HUANCAYO

Ricardo A. QUISPE VILCHEZ, con DNI N° 45278364, con domicilio Jr. Parra del Riego N° 398 – distrito de El Tambo - Huancayo, con Cel 986766549 y con correo electrónico riquivil@outlook.es, y Jaime TINEO ORTIZ, con DNI N° 70907995, con domicilio en el Jr. Progreso N° 114 – distrito de Huancan – Huancayo, con Cel 997377155 y con correo electrónico tineoortiz@gmail.com. Ante Ud. respetuosamente nos presentamos y exponemos:

Que, habiendo egresado de la Universidad Peruana Los Andes, y estando en el proceso de elaboración de nuestro proyecto de tesis para optar el título profesional de abogado, solicito a Ud. permiso para realizar trabajo de Investigación en dicha Institución sobre la **"ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LA PROVINCIA DE HUANCAYO"**, con el personal del área de evaluación crediticia a fin de poder entrevistarlos y rellenar unas encuestas respecto a dicho título valor y su utilización en su representada.

POR LO EXPUESTO: Pido a usted acceder a mi solicitud.

Huancayo, 20 de abril del 2022.


 Ricardo A. QUISPE VILCHEZ
 DNI 45278364


 Jaime TINEO ORTIZ
 DNI N° 70907995


 FREDY P. SANGUINI ERBOLINO
 Gerente de Atención

SOLICITO: Permiso para realizar Trabajo de Investigación - Tesis (entrevista y relleno de cuestionarios), en vuestra entidad financiera.

SEÑOR(A) GERENTE ENTIDAD "COMPARTAMOS FINANCIERA" - AGENCIA DE LA AV. FERROCARRIL HUANCAYO

Ricardo A. QUISPE VILCHEZ, con DNI N° 45278364, con domicilio Jr. Parra del Riego N° 398 – distrito de El Tambo - Huancayo, con Cel 986766549 y con correo electrónico riquivil@outlook.es, y Jaime TINEO ORTIZ, con DNI N° 70907995, con domicilio en el Jr. Progreso N° 114 – distrito de Huancan – Huancayo, con Cel 997377155 y con correo electrónico tineoortiz@gmail.com. Ante Ud. respetuosamente nos presentamos y exponemos:

Que, habiendo egresado de la Universidad Peruana Los Andes, y estando en el proceso de elaboración de nuestro proyecto de tesis para optar el título profesional de abogado, solicito a Ud. permiso para realizar trabajo de Investigación en dicha Institución sobre la "ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LA PROVINCIA DE HUANCAYO", con el personal del área de evaluación crediticia a fin de poder entrevistarlos y relleno unas encuestas respecto a dicho título valor y su utilización en su representada.

POR LO EXPUESTO: Pido a usted acceder a mi solicitud.

Huancayo, 20 de abril del 2022.


 Ricardo A. QUISPE VILCHEZ
 DNI 45278364


 Jaime TINEO ORTIZ
 DNI N° 70907995



Zona 1
 GI: 942193289

SOLICITO: Permiso para realizar Trabajo de Investigación - Tesis (entrevista y relleno de cuestionarios), en vuestra entidad financiera.

SEÑOR(A) GERENTE ENTIDAD FINANCIERA "CAJA AREQUIPA" - AGENCIA DEL DISTRITO DE EL TAMBO

Ricardo A. QUISPE VILCHEZ, con DNI N° 45278364, con domicilio Jr. Parra del Riego N° 398 – distrito de El Tambo - Huancayo, con Cel 986766549 y con correo electrónico riquivil@outlook.es, y Jaime TINEO ORTIZ, con DNI N° 70907995, con domicilio en el Jr. Progreso N° 114 – distrito de Huancan – Huancayo, con Cel 997377155 y con correo electrónico tineoortiz@gmail.com. Ante Ud. respetuosamente nos presentamos y exponemos:

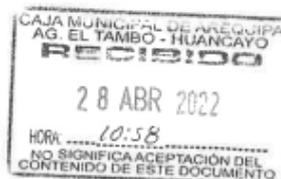
Que, habiendo egresado de la Universidad Peruana Los Andes, y estando en el proceso de elaboración de nuestro proyecto de tesis para optar el título profesional de abogado, solicito a Ud. permiso para realizar trabajo de Investigación en dicha Institución sobre la **"ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LA PROVINCIA DE HUANCAYO"**, con el personal del área de evaluación crediticia a fin de poder entrevistarlos y relleno de unas encuestas respecto a dicho título valor y su utilización en su representada.

POR LO EXPUESTO: Pido a usted acceder a mi solicitud.

Huancayo, 20 de abril del 2022.


 Ricardo A. QUISPE VILCHEZ
 DNI 45278364


 Jaime TINEO ORTIZ
 DNI N° 70907995





SOLICITO: Permiso para realizar Trabajo de Investigación - Tesis (entrevista y relleno de cuestionarios), en vuestra entidad financiera.

**SEÑOR(A) GERENTE ENTIDAD FINANCIERA "RAIZ" - AGENCIA CALLE REAL
1143 HUANCAYO**

Ricardo A. QUISPE VILCHEZ, con DNI N° 45278364, con domicilio Jr. Parra del Riego N° 398 – distrito de El Tambo - Huancayo, con Cel 986766549 y con correo electrónico riquivil@outlook.es, y Jaime TINEO ORTIZ, con DNI N° 70907995, con domicilio en el Jr. Progreso N° 114 – distrito de Huancan – Huancayo, con Cel 997377155 y con correo electrónico tineoortiz@gmail.com. Ante Ud. respetuosamente nos presentamos y exponemos:

Que, habiendo egresado de la Universidad Peruana Los Andes, y estando en el proceso de elaboración de nuestro proyecto de tesis para optar el título profesional de abogado, solicito a Ud. permiso para realizar trabajo de Investigación en dicha Institución sobre la "ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LA PROVINCIA DE HUANCAYO", con el personal del área de evaluación crediticia a fin de poder entrevistarlos y rellenar unas encuestas respecto a dicho título valor y su utilización en su representada.

POR LO EXPUESTO: Pido a usted acceder a mi solicitud.

Huancayo, 20 de abril del 2022.



Ricardo A. QUISPE VILCHEZ
DNI 45278364



Jaime TINEO ORTIZ
DNI N° 70907995

SOLICITO: Permiso para realizar Trabajo de Investigación - Tesis (entrevista y relleno de cuestionarios), en vuestra entidad financiera.

SEÑORES GERENTE BANCO CAJA CUZCO - DE LA AGENCIA EL TAMBO - HUANCAYO

Ricardo A. QUISPE VILCHEZ, con DNI N° 45278364, con domicilio Jr. Parra del Riego N° 398 – distrito de El Tambo - Huancayo, con Cel 986766549 y con correo electrónico riquivil@outlook.es, y Jaime TINEO ORTIZ, con DNI N° 70907995, con domicilio en el Jr. Progreso N° 114 – distrito de Huancan – Huancayo, con Cel 997377155 y con correo electrónico tineoortiz@gmail.com. Ante Ud. respetuosamente nos presentamos y exponemos:

Que, habiendo egresado de la Universidad Peruana Los Andes, y estando en el proceso de elaboración de nuestro proyecto de tesis para optar el título profesional de abogado, solicito a Ud. permiso para realizar trabajo de Investigación en dicha Institución sobre la **“ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LA PROVINCIA DE HUANCAYO”**, con el personal del área de evaluación crediticia a fin de poder entrevistarlos y rellenar unas encuestas respecto a dicho título valor y su utilización en su representada.

POR LO EXPUESTO: Pido a usted acceder a mi solicitud.

Huancayo, 20 de abril del 2022.


Ricardo A. QUISPE VILCHEZ
DNI 45278364


Jaime TINEO ORTIZ
DNI N° 70907995


Caja Cuzco
Centeno Diaz
REGISTRADOR



SOLICITO: Permiso para realizar Trabajo de Investigación - Tesis (entrevista y relleno de cuestionarios), en vuestra entidad financiera.

SEÑOR(A) GERENTE ENTIDAD FINANCIERA "CAJA HUANCAYO" - AGENCIA CALLE REAL 341 HUANCAYO

Ricardo A. QUISPE VILCHEZ, con DNI N° 45278364, con domicilio Jr. Parra del Riego N° 398 – distrito de El Tambo - Huancayo, con Cel 986766549 y con correo electrónico riquivil@outlook.es, y Jaime TINEO ORTIZ, con DNI N° 70907995, con domicilio en el Jr. Progreso N° 114 – distrito de Huancan – Huancayo, con Cel 997377155 y con correo electrónico tineoortiz@gmail.com. Ante Ud. respetuosamente nos presentamos y exponemos:

Que, habiendo egresado de la Universidad Peruana Los Andes, y estando en el proceso de elaboración de nuestro proyecto de tesis para optar el título profesional de abogado, solicito a Ud. permiso para realizar trabajo de Investigación en dicha Institución sobre la "ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LA PROVINCIA DE HUANCAYO", con el personal del área de evaluación crediticia a fin de poder entrevistarlos y rellenar unas encuestas respecto a dicho título valor y su utilización en su representada.

POR LO EXPUESTO: Pido a usted acceder a mi solicitud.

Huancayo, 20 de abril del 2022.


 Ricardo A. QUISPE VILCHEZ
 DNI 45278364


 Jaime TINEO ORTIZ
 DNI N° 70907995

SOLICITO: Permiso para realizar Trabajo de Investigación - Tesis (entrevista y relleno de cuestionarios), en vuestra entidad financiera.

SEÑORES GERENTE BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ - DE LA AGENCIA REAL HUANCAYO

Ricardo A. QUISPE VILCHEZ, con DNI N° 45278364, con domicilio Jr. Parra del Riego N° 398 – distrito de El Tambo - Huancayo, con Cel 986766549 y con correo electrónico riquivil@outlook.es, y Jaime TINEO ORTIZ, con DNI N° 70907995, con domicilio en el Jr. Progreso N° 114 – distrito de Huancan – Huancayo, con Cel 997377155 y con correo electrónico tineoortiz@gmail.com. Ante Ud. respetuosamente nos presentamos y exponemos:

Que, habiendo egresado de la Universidad Peruana Los Andes, y estando en el proceso de elaboración de nuestro proyecto de tesis para optar el título profesional de abogado, solicito a Ud. permiso para realizar trabajo de Investigación en dicha Institución sobre la "ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LA PROVINCIA DE HUANCAYO", con el personal del área de evaluación crediticia a fin de poder entrevistarlos y relleno unas encuestas respecto a dicho título valor y su utilización en su representada.

POR LO EXPUESTO: Pido a usted acceder a mi solicitud.

Huancayo, 20 de abril del 2022.


Ricardo A. QUISPE VILCHEZ
DNI 45278364


Jaime TINEO ORTIZ
DNI N° 70907995

NOS ENTREVISTAMOS CON LA GERENTE DE DICHA AGENCIA, QUIEN SE NEGÓ A RECEPCIONAR DICHO DOCUMENTO Y QUE NOS REFIRIÓ QUE DICHA SOLICITUD DEBE SER PRESENTADA A SU OFICINA CENTRAL DE DICHA ENTIDAD EN LA CIUDAD DE LIMA, ASÍ COMO SI UTILIZAN EL TÍTULO Y QUE HUANCAYO NO LO UTILIZAN POR EL TIEMPO Y LA TENDENCIA.

SOLICITO: Permiso para realizar Trabajo de Investigación - Tesis (entrevista y relleno de cuestionarios), en vuestra entidad financiera.

SEÑOR(A) GERENTE ENTIDAD FINANCIERA "INTERBANK" - AGENCIA CALLE REAL 669 HUANCAYO

Ricardo A. QUISPE VILCHEZ, con DNI N° 45278364, con domicilio Jr. Parra del Riego N° 398 – distrito de El Tambo - Huancayo, con Cel 986766549 y con correo electrónico riquivil@outlook.es, y Jaime TINEO ORTIZ, con DNI N° 70907995, con domicilio en el Jr. Progreso N° 114 – distrito de Huancan – Huancayo, con Cel 997377155 y con correo electrónico tineoortiz@gmail.com. Ante Ud. respetuosamente nos presentamos y exponemos:

Que, habiendo egresado de la Universidad Peruana Los Andes, y estando en el proceso de elaboración de nuestro proyecto de tesis para optar el título profesional de abogado, solicito a Ud. permiso para realizar trabajo de Investigación en dicha Institución sobre la "ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LA PROVINCIA DE HUANCAYO", con el personal del área de evaluación crediticia a fin de poder entrevistarlos y relleno unas encuestas respecto a dicho título valor y su utilización en su representada.

POR LO EXPUESTO: Pido a usted acceder a mi solicitud.

Huancayo, 20 de abril del 2022


Ricardo A. QUISPE VILCHEZ
DNI 45278364


Jaime TINEO ORTIZ
DNI N° 70907995

El SEÑOR ENLEGADO DE BRINDAR ATENCIÓN AL PÚBLICO, INDICÓ QUE NO ERA PORQUE LA RECEPCIÓN DEL DOCUMENTO POR FALTA DE PERSONAL Y POR PROBLEMAS DE SEGURIDAD, Y QUE EN TODO DICHO DOCUMENTO DEBE TRANSMITIRSE EN LA FORMA CENTRAL USADA EN LA LIMA EN EL CRÉDITO DE FURSAFLORES.

Anexo 6:**CONSTANCIA DE CONSENTIMIENTO**

Mediante la presente se deja constancia que, se otorgó el consentimiento a los bachilleres Jaime TINEO ORTIZ y Ricardo QUISPE VILCHEZ para la realización de encuestas a los analistas de crédito de nuestra entidad financiera CAJA CUSCO sede Huancayo, relacionado sobre la tesis "LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LA PROVINCIA DE HUANCAYO"

Asimismo, se expide la presente a solicitud de los interesados.

Huancayo, 23 de abril del 2022



CAJA CUSCO
Rui Centeno Diaz
CONTADOR

CONSTANCIA DE CONSENTIMIENTO

Mediante la presente se deja constancia que, se otorgó el consentimiento a los bachilleres Jaime TINEO ORTIZ y Ricardo QUISPE VILCHEZ para la realización de encuestas a los analistas de crédito de nuestra entidad financiera "QAPAQ" de esta localidad de Huancayo, relacionado sobre la tesis "LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN LA PROVINCIA DE HUANCAYO"

Se expide la presente a solicitud de los interesados.

Huancayo, 22 de abril del 2022

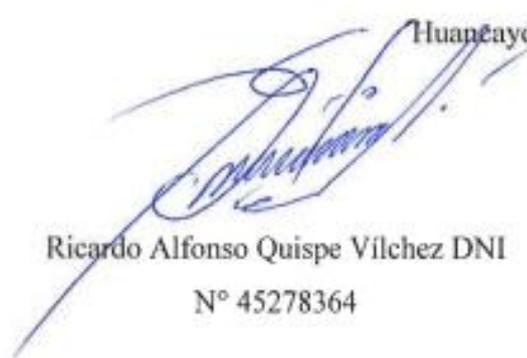


FREDDY R. SANCIONAL ERQUIBE
General de Negocios
FINANCIERA QAPAQ

Anexo 7: Declaración de autoría**DECLARACIÓN DE AUTORÍA**

Yo, Ricardo Alfonso Quispe Vilchez , identificado con DNI N° 45278364 domiciliado en JR. Parra del Riego N° 398 - El Tambo, bachiller de la Facultad Derecho Y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana los Andes, declaro bajo juramento ser el autor del presente trabajo; por tanto, asumo las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO, haya incurrido en plagio o consignado datos falsos.

Huancayo 20 de abril de 2022



Ricardo Alfonso Quispe Vilchez DNI

N° 45278364

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, Teodoro Jaime Tineo Ortiz, identificado con DNI N° 70907995 domiciliado en JR. Progreso N° 114-Huancan, bachiller de la Facultad Derecho Y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana los Andes, declaro bajo juramento ser el autor del presente trabajo; por tanto, asumo las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: LA ESCASA EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO DE CRÉDITO HIPOTECARIO DE LA PROVINCIA DE HUANCAYO, haya incurrido en plagio o consignado datos falsos.

Huancayo 20 de abril de 2022



Teodoro Jaime Tineo Ortiz

DNI N° 70907995