



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

LA CARENTE EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO
NEGOCIABLE EN EL MERCADO HIPOTECARIO

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR:

HARVIN JOEL GALVAN ANDAMAYO

ASESOR TEMÁTICO:

SANDRO GIOMAR, RUIZ PAREJA

ASESOR METODOLÓGICO:

GERARDO FRANCISCO, LUDEÑA GONZÁLEZ

Lima - Perú

2012

Dedicatoria:

*A mi padre y madre
a quienes les debo todo
el constante apoyo y motivación
a lo largo de mi desarrollo académico.*

Agradecimiento:

*Al asesor temático Sandro Ruiz Pareja, y
al asesor metodológico Gerardo Ludeña Gonzales,
con gratitud y aprecio.*

PRESENTACIÓN

La elaboración de esta tesis es realizada mediante el estudio del Derecho Comercial, comprendida específicamente en la Ley de Títulos Valores en conjunto con el Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable; así como también se utiliza otras normas de nuestra legislación contenidas en el Código Civil vigente, y se hace un análisis de derecho comparado del Derecho Comercial en cuanto a los instrumentos hipotecarios.

Señores miembros del jurado, en cumplimiento de las normas que rigen la obtención de grados y títulos de la Universidad Cesar Vallejo, de la ciudad de Lima, pongo a su criterio la tesis **“LA CARENTE EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE EN EL MERCADO HIPOTECARIO”**, la cual presento con la finalidad de obtener el Título Profesional de Abogado, conforme a los capítulos desarrollados.

RESUMEN

Objetivo: Determinar qué factores han contribuido a la carente emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable en el mercado hipotecario de Lima.

Metodología: Se realizó un análisis de fuente documental respecto de un estudio de casos contenidos en tres resoluciones del Tribunal Registral, un análisis del marco normativo y comparado, así como también se realizó tres entrevistas a especialistas en derecho comercial entendidos en la problemática y posteriormente se realizaron treinta encuestas como instrumento de recolección de datos a los especialistas en derecho comercial y a las entidades del Sistema Financiero.

Resultados: De las entrevistas realizadas a los especialistas en derecho comercial y con la interpretación de los gráficos estadísticos que recolecta las respuestas del personal y especialistas de las Entidades del Sistema Financiero encuestadas, es posible señalar que el TCHN es considerado como un instrumento ideal de financiamiento para la obtención de un crédito hipotecario, por su seguridad jurídica y su ventaja ante la hipoteca convencional, siendo resaltante que el poco uso se debe a la falta de difusión del TCHN en el mercado hipotecario.

Conclusión: A pesar que las entidades del Sistema Financiero no utilicen con mucha frecuencia al Título de crédito hipotecario negociable, si lo consideran como un instrumento ideal de financiamiento, por cuanto existe una adecuada regulación y seguridad jurídica, sin embargo a falta de conocimiento sobre los alcances generales del TCHN y su poca difusión en el mercado hipotecario existe su carente emisión.

Palabras Clave: Título de crédito hipotecario negociable, mercado hipotecario, hipoteca, seguridad jurídica, instrumento financiero, garantía real, crédito hipotecario.

ABSTRACT

Objective: To determine what factors have contributed to the issue lacking of the Negotiable Mortgage Credit Title at the mortgage market in Lima.

Methodology: I made an analysis of documental source about an study of contents facts in three Registry Tribunal Resolutions, an analysis of regulatory framework and comparative, also three interviews to Commercial Law Specialists expert in the problem and finally I made thirty surveys to Commercial Law Specialist and Financial System Companies.

Results: From the interviews made to the commercial law specialists and with the interpretation of statistical graphics gathering staff responses of survey financial entities, it's possible to say that the negotiable mortgage credit title is consider as an ideal financial instrument to obtain a mortgage credit, for many reasons as the legal security and the advantage over the conventional mortgage, being outstanding that low use is due to the lack of spreading of the negotiable mortgage credit title in the mortgage market.

Conclusion: Although the financial entities do not use very often the negotiable mortgage credit title, if considered as an ideal instrument for funding, as there is adequate regulation and legal certainty, however a lack of knowledge about the negotiable mortgage credit title and insufficiently diffusion in the mortgage market there its issuance lacking.

Keywords: Negotiable mortgage credit title, mortgage market, mortgage, legal security, financial instrument, collateral loan, mortgage credit.

ÍNDICE
LA CARENTE EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO
NEGOCIABLE EN EL MERCADO HIPOTECARIO

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
PRESENTACIÓN	iv
RESUMEN	v
ABSTRACT	vi
INTRODUCCIÓN	xiii

CAPÍTULO I

1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	
1.1 Planteamiento del problema.....	1
1.2 Formulación del problema.....	4
1.2.1 Problema general.....	4
1.2.2 Problemas específicos.....	4
1.3 Objetivos.....	4
1.3.1 Objetivo general.....	4
1.3.2 Objetivo específico.....	4
1.4 Justificación.....	4
1.4.1 Justificación teórica.....	4
1.4.2 Justificación metodológica.....	5
1.4.3 Justificación práctica.....	5
1.4.4 Justificación legal.....	6
1.5 Delimitación.....	6
1.5.1 Espacial.....	6
1.5.2 Temporal.....	7
1.6 Hipótesis.....	7
1.6.1 Hipótesis general.....	7
1.6.2 Hipótesis específicas.....	7

1.7 Variables.....	7
1.7.1 Definición conceptual.....	8
1.7.2 Definición operacional.....	9
1.7.3 Indicadores.....	10
1.8 Metodología.....	11
1.8.1 Tipo de estudio.....	11
1.8.2 Diseño de estudio.....	11
1.8.3 Población, muestra y muestreo.....	12
1.8.4 Método de investigación.....	12
1.8.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	14
1.8.6 Métodos de análisis de datos.....	16
1.8.7 Matriz de Operacionalización.....	17

CAPITULO II

2. MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de investigación.....	20
2.1.1 Primer antecedente.....	20
2.1.2 Segundo antecedente.....	21
2.1.3 Tercer antecedente.....	22
2.1.4 Cuarto antecedente.....	23
2.1.5 Quinto antecedente.....	24
2.1.6 Sexto antecedente.....	25
2.1.7 Sétimo antecedente.....	25
2.1.8 Octavo antecedente.....	26
2.2 Marco histórico.....	27
2.2.1 Análisis de evolución normativa.....	27
2.3 Bases teórico doctrinarias.....	28
2.3.1 Aspectos generales del Título de Crédito Hipotecario Negociable...	28
2.3.1.1 Definición.....	28
2.3.1.2 Naturaleza jurídica.....	29
2.3.1.3 Valor mobiliario o individual.....	30
2.3.1.4 Valor causal o abstracto.....	31

2.3.1.5 Emisión.....	32
2.3.1.5.1 Condiciones y formalidades.....	32
2.3.1.5.2 Requisitos de validez.....	33
2.3.1.6 Endoso.....	34
2.3.1.6.1 Efectos del primer endoso.....	34
2.3.1.6.2 Responsabilidad de los endosantes.....	36
2.3.2 Constitución de la garantía hipotecaria.....	37
2.3.2.1 Constitución unilateral de la hipoteca.....	37
2.3.2.2 Vigencia de la hipoteca.....	37
2.3.2.3 Ejecución de la hipoteca.....	38
2.3.2.4 Extinción de la hipoteca.....	39
2.3.2.4.1 Cumplimiento de la obligación cambiaria.....	39
2.3.2.5 Formas de pago.....	40
2.3.3 Seguridad jurídica en el Título de Crédito Hipotecario Negociable...	42
2.3.3.1 Derecho hipotecario exclusivo.....	42
2.3.3.2 Ejecución extrajudicial.....	42
2.3.3.3 Agilidad en la transmisión.....	43
2.3.3.4 Pago del crédito garantizado.....	44
2.3.3.5 Exclusión del bien hipotecado de la masa concursal.....	44
2.4 Marco conceptual.....	45
2.5 Definición de términos básicos.....	45

CAPITULO III

3. INTERPRETACIÓN Y RESULTADOS

3.1 Análisis de Fuente Documental.....	48
3.2 Entrevistas.....	52
3.2.1 Corolario.....	54
3.3 Encuestas.....	60
3.4 Análisis del Marco Normativo.....	68
3.5 Análisis del Marco Comparado.....	69
3.6 Discusión.....	70
3.6.1 Análisis de Fuente Documental.....	70

3.6.2	Análisis de las Entrevistas.....	71
3.6.3	Análisis de las Encuestas.....	72
3.6.4	Análisis del Marco Normativo.....	72
3.6.5	Análisis del Marco Comparado.....	73
3.7	Conclusiones.....	74
3.8	Sugerencias.....	76
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....		78
ANEXO 01	Matriz de consistencia.....	80
ANEXO 02	Resolución de aprobación de asesor temático.....	81
ANEXO 03	Validación de expertos.....	82
ANEXO 04	Informe final del asesor metodológico.....	87
ANEXO 05	Informe final del asesor temático.....	89
ANEXO 06	Modelo de entrevistas.....	91
ANEXO 07	Modelo de encuestas.....	93
ANEXO 08	Fichas de asesoramiento metodológico.....	95
ANEXO 09	Fichas de asesoramiento temático.....	105

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro N° 01 “Emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable”.....	49
Cuadro N° 02 “Constitución de Hipoteca”	50
Cuadro N° 03 “Cancelación de hipoteca”	51
Cuadro N° 04 Formulario de preguntas a los Entrevistados.....	52
Cuadro N° 05 Entrevistas.....	53
Cuadro N° 06 Formulario de preguntas a los Encuestados.....	60

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 01.....	61
Gráfico N° 02.....	62
Gráfico N° 03.....	63
Gráfico N° 04.....	64
Gráfico N° 05.....	65
Gráfico N° 06.....	66
Gráfico N° 07.....	67

INTRODUCCIÓN

El Título de Crédito Hipotecario Negociable es un título valor cuyo origen le pertenece a nuestro legislador, siendo que en un principio fue denominado como letra hipotecaria, en 1991, mediante Decreto Legislativo N° 637, para luego ser regulado en la Ley N° 27287 – Ley de Títulos Valores, en el artículo 240°, con la denominación del Título de Crédito Hipotecario Negociable - TCHN, diferenciándose de otros títulos hipotecarios.

El Título de Crédito Hipotecario Negociable es emitido a la orden y constituye un instrumento de financiamiento ágil pues permite representar una garantía constituida de manera antelada a la obligación. Es decir, que este título representa dos derechos: el de crédito y el de garantía

Otra característica importante del Título de Crédito Hipotecario Negociable es que opera una ficción legal, la cual es conocida en la doctrina como "hipoteca unilateral", pues es constituida a sola decisión del propietario del bien, sin que exista todavía un acreedor, ni obligación por resguardar.

Asimismo, la gran importancia que tiene el TCHN frente a la hipoteca convencional, es la gran ventaja que puede ser endosado, pues permite a las Entidades del Sistema Financiero obtener financiamiento para otorgar nuevos créditos mediante la circulación de los mismos; sin embargo, su uso es muy escaso en el mercado hipotecario. Es por ello que mi objetivo, es determinar qué factores han contribuido a la carente emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable en el mercado hipotecario de Lima.

En este sentido, la presente investigación resulta importante porque no sólo se debe brindar un enfoque jurídico, sino también económico, ya que el uso generalizado del Título de Crédito Hipotecario Negociable, como mecanismo de financiamiento, brindaría mayor facilidad para que las personas puedan acceder al crédito bajo el respaldo de una garantía real, y así se genere rápido progreso en el desarrollo económico de nuestro país.

Es por esas razones que para efectos de tener en claro el panorama respecto a este título valor, se desarrolla una investigación en cuanto a su seguridad jurídica y su regulación.

Ahora, la presente tesis se llevó a cabo, por medio de diversas técnicas e instrumentos de recolección de datos, tales como un análisis de fuente documental de las Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, donde contienen los criterios que adoptan para la emisión del TCHN; y la constitución y cancelación de la hipoteca que se encuentra contenida en el Título de Crédito Hipotecario Negociable.

Asimismo, mediante las encuestas con preguntas mixtas (abiertas y cerradas) dirigidas a los especialistas en Derecho Comercial y personal de las Entidades del Sistema Financiero, se preguntó sobre la problemática del Título de Crédito Hipotecario Negociable, donde primó como respuesta uniforme la falta de difusión del citado título valor.

Es más, como se podrá corroborar al leer la presente tesis, tan bajo es el nivel de difusión que existe del título valor que muchos Notarios y Registradores de Lima, no tienen en claro los aspectos generales del Título de Crédito Hipotecario Negociable, llegando al extremo de desconocerlo en algunos casos.