



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
PROGRAMA ACADÉMICO DE DERECHO Y CIENCIA
POLÍTICA

Tesis

Proceso de ejecución de garantía de créditos hipotecarios de inmuebles
ejercido por entidades financieras durante la pandemia Covid-19, Lima,
2020

Para optar el Título Profesional de
Abogada

Presentado por:

Autora: Agurto Cruzado, Jessica

Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8171-2100>

Asesor: Mg. Colchado Ruiz, Emilio Martin

Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0462-9757>

Lima – Perú

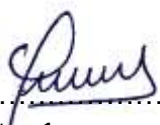
2026

	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN		
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 08/11/2022

Yo, Jessica Agurto Cruzado, egresado de la Facultad de **Derecho y Ciencia Política** y Escuela Académica Profesional de **Derecho y Ciencia Política** de la Universidad privada Norbert Wiener declaro que el trabajo de investigación **“Proceso de ejecución de garantía de créditos hipotecarios de inmuebles ejercido por entidades financieras durante la pandemia Covid-19, Lima, 2020”**, Asesorado por el docente: Mgtr. Emilio Martin, Colchado Ruiz, DNI.18149033, ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0462-9757>, tiene un índice de similitud de **14 (catorce) %** con código:14912-5772766996, verificable en el reporte de originalidad del software Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.



 Firma de autor 1
 Jessica Agurto Cruzado
 DNI: 09947739

.....
 Firma de autor 2
 Nombres y apellidos del Egresado
 DNI:



 Firma
 Mgtr. Emilio Martin, Colchado Ruiz
 DNI: 18149033

Lima, 13 de Abril de 2026

DEDICATORIA

Dedico el resultado de esta tesis a mis grandes tesoros y amores de mi vida, a mis grandiosos padres (Juan Carlos y Ninfa), a quienes nunca terminaré de agradecerles haberme traído a este mundo, enseñarme lo bueno y lo malo de la vida y aprender afrontar las dificultades sin perder nunca la cabeza ni morir en el intento. A mi esposo (Pedro), el rey de mi vida, quien en todo momento me apoyó moralmente y en todos los aspectos de cada objetivo que emprendí durante estos 33 años que estamos juntos. Mis tres tesoros y amados hijos (Diana, Leonardo y Valeria), quienes son los motores de mi vida y por quienes sigo logrando mis metas y continuar siendo ejemplo para ellos. Por último, mi nietecito Dominick, quien llegó a mi vida para continuar afrontando retos como un hijo más en mi hogar.

AGRADECIMIENTO

Doy gracias, a mis excelentes catedráticos de la Universidad Privada Norbert Wiener, de quienes aprendí que el derecho no es estático y que siempre debo continuar reforzando mis conocimientos y ser una abogada de excelencia. Asimismo, a mi asesor magister Emilio Martin Colchado Ruiz, quien me transmitió fortaleza, sabiduría y que nunca debo desistir hasta lograr mis objetivos, además de los aportes jurídicos impartidos en aula y para el logro de esta investigación.

ÍNDICE

Dedicatoria	3
Agradecimiento	4
Resumen	6
Abstract	6
I. INTRODUCCION.....	7
II. METODOLOGIA.....	10
III. RESULTADOS	11
IV. DISCUSION.....	15
V. CONCLUSIONES.....	17
VI. REFERENCIAS:	19
Anexo 1. Matriz de categorización	20
Anexo 6: Aprobación del comité de ética	20
Anexo 7: Informe de Turnitin	20

RESUMEN

En marzo del 2020, a nivel internacional y nacional, atravesamos de manera imprevisible e irresistible la Pandemia COVID-2019, provocaron que los clientes no continúen pagando sus cuotas mensuales de sus créditos hipotecarios, lo que provocó procesos judiciales y el remate de los bienes inmuebles, porque algunas entidades financieras no otorgaron reprogramación a los deudores, a pesar que el Gobierno Nacional, ordenó mediante Ley N° 31050-2020 y Resolución SBS N° 1870-2020, se reprogramen las deudas a los clientes con dificultad de pago. El objetivo de esta investigación es para que el Poder Legislativo apruebe una Ley que prohíba a las entidades financieras que en hechos fortuitos o fuerza mayor como la Pandemia COVID-19, no inicien ejecuciones forzosas a deudores con atrasos hasta 12 meses, declarada la epidemia. Asimismo, se obtuvo experiencia de un deudor inmerso en un proceso judicial del año 2020.

PALABRAS CLAVES: Propiedad privada, Financiación, Procedimiento legal, Justicia y Sentencia judicial.

ABSTRACT

In March 2020, the COVID-19 pandemic, both internationally and nationally, unexpectedly and irresistibly impacted the country. This pandemic led to many borrowers defaulting on their monthly mortgage payments, resulting in legal proceedings and the foreclosure of their properties. This was because some financial institutions refused to reschedule payments, despite the National Government's mandate, through Law No. 31050-2020 and SBS Resolution No. 1870-2020, to reschedule debts for borrowers experiencing payment difficulties. The objective of this research is to encourage the Legislative Branch to pass a law prohibiting financial institutions from initiating forced foreclosures against borrowers up to 12 months behind on their payments during unforeseen events or force majeure, such as the COVID-19 pandemic, after the pandemic was declared. Additionally, the experience of a borrower involved in legal proceedings in 2020 was included in the study.

KEYWORDS: Private property, Financing, Legal proceedings, Justice and Court ruling.

I. INTRODUCCION

La realidad problemática a lo largo de la pandemia de Covid-19, las empresas enfrentaron desafíos significativos en el segundo trimestre de 2020, cuando la crisis alcanzó su punto máximo. Muchas optaron por el trabajo remoto, aunque algunas continuaron operando de forma presencial o cerraron. Los escasos ahorros disponibles se destinaron a satisfacer necesidades básicas como la alimentación.

La investigación abordó la problemática de las deudas adquiridas antes de la pandemia de Covid-19, centrándose en los contratos de créditos hipotecarios. Se destacó que muchos clientes enfrentaron deudas con distintos acreedores, y se critica la desproporción en el tratamiento de los casos de mora, especialmente en el contexto de la pandemia, donde los atrasos en pagos desencadenaron procesos de ejecución de garantía, que pusieron en riesgo la propiedad y el hogar de las personas afectadas.

En el informe técnico del expediente civil N° 2003-520: ejecución de garantía, (Ríos 2011; p. 24), en su conclusión y recomendaciones indicó que: *“La hipoteca es un derecho real que asegura el cumplimiento de obligaciones sobre un inmueble, formalizada por escritura pública y registrada. El proceso de ejecución busca hacer efectivas estas garantías, destacando vulneraciones a derechos constitucionales como el debido proceso y la congruencia procesal”*.

La justificación de esta investigación fue analizar el acceso a créditos hipotecarios en Lima entre marzo y diciembre de 2020, en el contexto de la crisis provocada por la Pandemia Covid-19. Se destacó que los créditos ayudaron a satisfacer problemas habitacionales y permitieron a muchos peruanos adquirir inmuebles en lugar de seguir pagando alquileres. Antes de la pandemia, la economía era competitiva y los créditos eran más accesibles para los segmentos C y D. Sin embargo, la pandemia provocó un aumento del 100% en los costos de los inmuebles y una mayor exigencia de solvencia económica, dificultando el acceso a créditos para estos segmentos. Además, muchas personas que obtuvieron créditos enfrentaron problemas para pagar debido a la pérdida de empleo, lo que llevó a procesos judiciales y desalojo de sus viviendas, resultando en pérdidas económicas significativas y en la imposibilidad de recuperar sus inversiones.

El problema general que abordó la investigación fue “Cuáles fueron las consecuencias y resultados del proceso de ejecución de garantía de créditos hipotecarios de inmuebles ejercido por entidades financieras durante la pandemia COVID-19, Lima, 2020”.

Respecto a los **antecedentes internacionales**, la tesis de grado en derecho en la Universidad de Costa Rica señala que una de las críticas más duras, más frecuentes y válidas a su sistema de garantías hipotecarias y prendarias ha sido la fase de ejecución asociada. Asimismo, en una de sus conclusiones, subrayan que "La importancia del sistema de garantías de ejecución extrajudicial va más allá de las disposiciones especiales sobre prendas e hipotecas, como instituciones de ejecución extrajudicial apropiadas". (Bejarano y Gonzales 2011).

Por otro lado, el Artículo Ejecución Hipotecaria y Prendaria Extrajudicial afirmo que, en España, la expropiación de bienes puede tramitarse ante notario, judicial o extrajudicialmente; destaca que las ejecuciones extrajudiciales se llevan a cabo en un plazo de tiempo mucho más corto y se alivia parte de la carga judicial, lo que reduce significativamente la saturación del sistema (Agüero, E. 2021).

Asimismo, Bolzico, J. (2022). Esquemas de garantía pública para créditos bancarios en tiempos de COVID-19 en América Latina y el Caribe nos informó que: *“América Latina y el Caribe fue gravemente afectada por la COVID-19. Para aliviar los efectos económicos, los gobiernos implementaron esquemas de garantías estatales y programas de moratorias en deudas. Esto implicó un esfuerzo fiscal directo y creó contingencias fiscales. El estudio abarcó siete países: Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Perú, República Dominicana y Uruguay, a través de información pública y entrevistas”*.

De igual forma, Goñi, M (2022), indicó que el estado de alarma en España debido al COVID-19 resultó en el confinamiento y el cierre de actividades no esenciales, lo que provocó una caída de ingresos y empleos, dificultando el pago de hipotecas. Para mitigar esta situación, el gobierno implementó dos medidas: la suspensión de lanzamientos por ejecuciones hipotecarias para personas vulnerables y una moratoria en el pago de hipotecas. Aunque estas medidas son necesarias, pueden comprometer la eficacia de la hipoteca como garantía del préstamo y generar conflictos posesorios, dado que los

deudores pueden seguir ocupando el inmueble. Estos aspectos son objeto de análisis en este trabajo.

A **nivel nacional**, los autores Eyzaguirre y Calderón (2003) refieren que: “la atención al mercado de crédito hipotecario no sólo es importante por la contribución de éstos a resolver el problema habitacional de muchos peruanos, sino también por los efectos que tienen sobre el crecimiento de la economía nacional”.

De igual forma, Cusihuaman, A (2022, pp. 25), en el Programa de Garantía COVID-19, en la página del Ministerio de Economía y Finanzas, se encuentra la siguiente información sobre el programa de Garantía COVID-19, mencionó que: *“El Programa de Garantía COVID-19 busca reprogramar deudas de créditos de consumo, personales, hipotecarios, vehiculares y para Mype. Está dirigido a clientes que eran buenos pagadores antes de la pandemia y cuya capacidad de pago se afectó por el COVID-19, el plazo era hasta tres años, incluyendo un periodo de gracia, seis meses mínimos para créditos de consumo y personales; nueve meses para hipotecarios, además, no aplica para créditos Mivivienda superiores a S/ 250,000.00 soles”*.

También, Ariano, D (2016, p. 17), respecto al problema del “título” en la ejecución de garantías menciona lo siguiente: *“El Código Procesal Civil (CPC) de 1993 establece que no puede haber ejecución sin un título. El artículo 688 especifica que solo se puede promover ejecución bajo un título ejecutivo o de ejecución, cuando el demandante posea un título según los artículos 693 y 713 del CPC, que el título contenga una obligación cierta y exigible conforme al artículo 689 CPC, y que el demandante sea el acreedor ex título según el artículo 690 CPC”*.

Por otro lado, Periche, G., Ramos, E. y Chamolí A. (2020, p. 206), mencionaron que la morosidad es un indicador clave para las entidades financieras y esta investigación se centró en su evolución durante el confinamiento por Covid-19 en la Caja Rural de Ahorro y Crédito Raíz. El estudio, de diseño no experimental y enfoque cuantitativo, abarcó 44 agencias a nivel nacional. Los resultados indicaron una tendencia creciente de la morosidad entre 2016 y 2020, atribuida a factores microeconómicos y macroeconómicos, especialmente debido a la crisis causada por la pandemia. Se concluye que el incremento de la morosidad se debió principalmente al incumplimiento de pagos crediticios en los

primeros 30 a 60 días, relacionado con problemas económicos y la afectación por el coronavirus.

El objetivo de esta investigación fue determinar las consecuencias y resultados del proceso de ejecución de garantía de créditos hipotecarios de inmuebles ejercido por entidades financieras durante la pandemia COVID-19, Lima, 2020.

II. METODOLOGIA

El **Tipo de estudio** fue **básico** y se desarrolló a través del **enfoque cualitativo**, con la finalidad de lograr un resultado confiable el mismo que posteriormente podrá servir de consulta y aporte para otras investigaciones que siempre busquen un resultado a dicho problema, logrando cada vez interpretar los motivos que ocasionaron los procesos de ejecución de garantía en Lima que ejecutaron las entidades financieras contra de las personas naturales y jurídicas.

Asimismo, el **Diseño de investigación** fue la **Investigación Jurídico-Descriptiva** porque se centró en la caracterización de situaciones, fenómenos, normas o instituciones jurídicas, destacando el "qué" y el "cómo" de sus elementos y procesos. Su objetivo no fue proponer soluciones ni explorar causas profundas, sino comprender la realidad legal contemporánea a través de técnicas como la investigación y el análisis documental, el enfoque más adecuado fue el **cualitativo**, porque permitió analizar a profundidad: Cómo se desarrollan los procesos únicos de ejecución; Qué problemas o inconsistencias aparecen en el Código Procesal Civil; La experiencia de un actor involucrado en procesos de ejecución forzada y Las interpretaciones que se hacen los artículos de la normativa y los que deberían implementarse en dicho instrumento.

En lo que respecta a los participantes y criterio de selección, estuvo conformado por revistas científicas, trabajos de investigación y casuísticas, los cuales sirvieron en la contribución y aportes sobre los créditos hipotecarios durante la pandemia COVID-19, además del caso de un expediente judicial que sirvió de muestra para profundizar la necesidad de que se apruebe una norma que evite este tipo de procesos durante una situación de fortuita o de fuerza mayor, tal como lo establece el Código Civil.

De acuerdo con el análisis de datos, el procesamiento de la información se realizó mediante el análisis de contenido temático revistas científicas, trabajos de investigación y casuística. El análisis se realizó mediante la Triangulación, contrastando información proveniente de diferentes fuentes para fortalecer la validez de las conclusiones.

El presente estudio está definido por dos categorías, para lo cual se detalla en la matriz de categorización.

Los procedimientos de recolección de datos y análisis desarrollados en esta tesis, en primer lugar, fue el acceso de un expediente judicial, el mismo que refleja esta realidad materia de investigación, el mismo que en la fecha quedó consentida, firme y se encuentra de etapa remate.

En cuanto a los **aspectos éticos**, se cumplirá con el Código de Ética de la Universidad Norbert Wiener, el cual establece principios de integridad académica, respeto y confidencialidad, porque se tuvo que considerar aportaciones de otros autores que realizaron tesis, trabajos monográficos, artículos y otros respecto al tema que desarrollado, con la finalidad de rescatar lo más importante de la investigación que ellos realizaron, sirviendo de guía, conceptos, referencias y análisis para mi tema, pero siempre respetando su autoría de cada uno de ellos, lo cual podrá ser verificado para comprobar que todo el contenido que he desarrollado es de criterio personal y no plagio

III. RESULTADOS

El análisis del proceso de ejecución de garantías hipotecarias de inmuebles ejercido por entidades financieras durante la pandemia de la COVID-19 en Lima, en el año 2020, permitió identificar consecuencias jurídicas, económicas y sociales significativas que alteraron el equilibrio tradicional entre acreedores y deudores. Los hallazgos evidencian que dicho proceso, si bien se mantuvo formalmente vigente, se desarrolló en un contexto excepcional que limitó su eficacia y profundizó la vulnerabilidad de los deudores hipotecarios.

En términos generales, el estudio demostró que la ejecución de garantías durante la emergencia sanitaria generó resultados adversos tanto para los propietarios de los

inmuebles como para el propio sistema financiero, al verse condicionada por medidas de suspensión, reprogramación y restricciones operativas impuestas por el Estado.

<i>Nº</i>	<i>Hallazgo</i>	<i>Resultado</i>
1	Consecuencias jurídicas del proceso de ejecución de garantías hipotecarias	Uno de los principales hallazgos es que el proceso de ejecución de garantías hipotecarias se vio jurídicamente debilitado durante la pandemia. La suspensión de plazos procesales y administrativos, así como la emisión de normas excepcionales orientadas a la protección del deudor, provocaron una ralentización significativa de los procedimientos de ejecución. Asimismo, se evidenció un incremento en la interposición de recursos y solicitudes de suspensión por parte de los deudores, sustentados en la afectación económica derivada de la emergencia sanitaria. Esta situación generó un escenario de inseguridad jurídica para las entidades financieras, al no contar con previsibilidad respecto al tiempo y la eficacia de la recuperación del crédito garantizado. El estudio identificó también una tensión normativa entre el derecho de propiedad del acreedor hipotecario y el principio de protección de la vivienda familiar, reforzado durante la pandemia como una manifestación del derecho a una vida digna.
		Desde el punto de vista económico, los resultados muestran que las entidades financieras experimentaron una disminución en la efectividad de la ejecución de garantías como mecanismo de recuperación de créditos. La caída del valor comercial de los inmuebles, producto de la

2	Resultados económicos para las entidades financieras	contracción del mercado inmobiliario en 2020, redujo la expectativa de recuperación total de las acreencias. Además, se constató que muchas entidades optaron por estrategias alternativas a la ejecución, tales como la reprogramación de deudas, períodos de gracia y renegociaciones contractuales, con la finalidad de evitar procesos largos y costosos en un contexto de incertidumbre económica. Este hallazgo revela que, durante la pandemia, la ejecución hipotecaria dejó de ser una herramienta prioritaria, siendo reemplazada por mecanismos de gestión de riesgo más flexibles y orientados a la sostenibilidad financiera.
3	Impacto social en los deudores hipotecarios	Otro resultado relevante del estudio es el impacto social generado en los deudores hipotecarios. La pandemia afectó directamente la capacidad de pago de un amplio sector de la población, especialmente trabajadores independientes y pequeñas unidades económicas, lo que incrementó el riesgo de pérdida de la vivienda. No obstante, las medidas de emergencia adoptadas por el Estado y la actuación prudente de algunas entidades financieras evitaron, en muchos casos, desalojos efectivos durante el año 2020. Ello permitió contener un deterioro social mayor, aunque no eliminó la sensación de incertidumbre y temor en los deudores frente a la posibilidad de ejecución futura. El estudio evidencia que la ejecución de garantías, en un contexto de crisis sanitaria, trasciende lo

		estrictamente contractual y adquiere una dimensión social que exige respuestas jurídicas diferenciadas.
4	Derecho Comparado	En España, para resguardar a los deudores hipotecarios de su vivienda habitual y de propiedades vinculadas con la actividad económica de autónomos, España implementó regulaciones rigurosas, como la Real Decreto ley 8/2020 y 11/2020. De igual forma, en Estados Unidos, definieron extensas protecciones federales por medio de la "Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica contra el Coronavirus" (CARES Act). De la misma manera, en América Latina: Perú promulgó la Ley N° 31050-2020, programa de garantías COVID-19, fue creado para reprogramar las deudas hipotecarias, de consumo y MYPE, dirigido a los deudores que solían ser cumplidos antes de la pandemia, pero no tenían capacidad para honrar sus obligaciones. Se consideraron congelaciones de intereses por un periodo máximo de 12 meses. En Chile, se aprobó la Ley N° 21.299, que permitió que las cuotas de los créditos hipotecarios sean aplazadas y establece una garantía estatal (Fogape) para asistir a los deudores, lo cual contribuye a aliviar su situación financiera. Además, crea un procedimiento de refinanciamiento que no toma en cuenta el prepago y libera del pago de impuestos sobre timbres.

5	Resultados institucionales y regulatorios	Finalmente, se identificó como resultado institucional la necesidad de fortalecer los marcos regulatorios aplicables a la ejecución de garantías en situaciones de emergencia. La pandemia puso en evidencia la ausencia de protocolos claros para la gestión de créditos hipotecarios en contextos de crisis prolongada. Las entidades financieras y los organismos supervisores enfrentaron el desafío de equilibrar la estabilidad del sistema financiero con la protección del deudor, lo que derivó en respuestas normativas fragmentadas y, en algunos casos, insuficientes. Este hallazgo sugiere que la experiencia del año 2020 constituye un precedente relevante para la formulación de políticas públicas orientadas a la gestión de riesgos crediticios en escenarios extraordinarios.
---	--	--

Nota: Explicación adicional

IV. DISCUSION

En el presente trabajo se pudo determinar la discusión de los hallazgos principales:

1. Incremento de la morosidad y tensión en la capacidad de pago de los deudores hipotecarios

Los resultados de la investigación muestran que uno de los efectos más consistentes del contexto de COVID-19 fue el aumento de la morosidad en créditos hipotecarios. Esto se relaciona con la caída de ingresos y pérdidas de empleo que enfrentaron las familias durante los periodos de confinamiento en Lima, lo cual dificultó el cumplimiento de las obligaciones de pago con las entidades financieras. Este fenómeno fue observado también en otras investigaciones académicas que examinan cómo el COVID-19 afectó la tasa de incumplimiento en diferentes tipos de créditos, incluido el hipotecario, derivando en mayor estrés financiero para deudores y acreedores.

La pandemia intensificó la tensión entre capacidad de pago y obligaciones hipotecarias, elevando la probabilidad de ingreso a procesos de ejecución de garantía por parte de las entidades financieras.

2. Respuestas del sistema financiero y medidas de alivio

Frente al riesgo de ejecución de garantía, las entidades financieras y las autoridades adoptaron medidas de mitigación para evitar ejecuciones masivas:

- ✓ Medidas de reprogramación de créditos: muchas instituciones ofrecieron reprogramaciones temporales, permitiendo a los deudores postergar pagos sin entrar inmediatamente en mora formal, lo cual fue una estrategia clave para contener los efectos negativos.
- ✓ Programas gubernamentales de garantía y apoyo: el Estado peruano impulsó programas de garantía dirigidos a créditos reprogramados de clientes vulnerables para mantener la estabilidad del sistema financiero y proteger a los hogares afectados.
- ✓ Estas medidas no solo redujeron el desencadenamiento rápido de procesos de ejecución hipotecaria, sino que también atenuaron la potencial pérdida de viviendas y la caída abrupta del mercado inmobiliario.

Las respuestas institucionales, tanto de bancos como de políticas públicas moderaron las consecuencias negativas de los incumplimientos, pero también plantearon nuevos retos en términos de eficacia y sostenibilidad de estas respuestas.

3. Efectos en el proceso de ejecución de garantías: duración y resultados

Uno de los hallazgos más relevantes de la investigación fue que la duración de los procesos de ejecución de garantía hipotecaria se extendió durante la pandemia, debido a la implementación de medidas extraordinarias y la congestión de los sistemas judiciales. Estos retrasos generaron dos consecuencias observadas en la realidad:

- ✓ Retraso en la recuperación de cartera para las entidades financieras, afectando su liquidez y eficiencia en la gestión de créditos problemáticos.
- ✓ Ambigüedad jurídica y social en torno al estado de ocupación de los inmuebles ejecutados, pues la suspensión de lanzamientos y aplazamientos en los procedimientos generaron conflictos posesorios entre adjudicatarios, deudores y acreedores.

- ✓ Estas observaciones coinciden con evidencias empíricas en otros contextos donde las suspensiones de plazos en ejecuciones hipotecarias pueden disminuir temporalmente la posibilidad de desalojo, pero también generan tensiones contractuales y sociales en el mediano plazo.
- ✓ La extensión de los plazos en el proceso de ejecución generó efectos mixtos: alivio temporal para deudores, pero costos de gestión más altos para las entidades financieras y tensiones jurídicas adicionales.

4. Cambio en las expectativas del mercado y desempeño hipotecario

El análisis de literatura reciente sugiere que las expectativas de los deudores jugaron un papel significativo durante la pandemia, influyendo en decisiones relacionadas con pagos y en la probabilidad de ingreso a ejecución de garantías. Estudios globales han mostrado cómo estas expectativas se correlacionan con la probabilidad de que los hogares entren en programas de alivio o tomen decisiones estratégicas respecto al cumplimiento de sus obligaciones hipotecarias.

V. CONCLUSIONES

La investigación realizada permitió evidenciar de forma sistemática y en función del objetivo general, determinar las consecuencias y resultados del proceso de ejecución de garantía de créditos hipotecarios por parte de las entidades financieras durante la pandemia COVID-19 en Lima en el año 2020, como diversos efectos de carácter económico, social y procesal que impactaron tanto a deudores como a acreedores, para lo cual se evidenció lo siguiente:

1. Se constató que la pandemia generó un aumento significativo de la morosidad y estrés financiero en los hogares con créditos hipotecarios, debido a la caída de ingresos, la pérdida de empleo y la interrupción de actividades económicas durante los primeros meses de confinamiento. Esta situación no solo debilitó la capacidad de pago de muchos deudores, sino que también obligó a las entidades financieras a reconsiderar sus prácticas de cobranza y ejecución de garantías, promoviendo mecanismos de alivio como moratorias y reprogramaciones temporales de deuda. Asimismo, se identificó que las medidas extraordinarias adoptadas por gobiernos y entidades reguladoras, como moratorias a los procesos de ejecución o facilidades para la reprogramación de pagos, contribuyeron a disminuir la incidencia de ejecuciones judiciales estrictas durante el

periodo de emergencia. Si bien estos instrumentos ayudaron a contener el número de ejecuciones forzosas, también tuvieron el efecto colateral de prolongar los tiempos de resolución de conflictos crediticios y generar incertidumbre jurídica en el sistema financiero.

2. Por otro lado, el análisis mostró que la lenta tramitación de los procesos de ejecución de garantías hipotecarias incidió negativamente en la liquidez de las entidades financieras, al retener activos que podrían haberse revalorizado o colocado nuevamente en el mercado para sostener la oferta de crédito. Este hallazgo coincide con investigaciones previas en contextos similares que señalan que la duración prolongada de los procesos de ejecución hipotecaria puede desincentivar la recuperación eficiente de activos y afectar la conducta de los consumidores ante el crédito formal.

3. Además, los resultados señalan que, desde la perspectiva del deudor, la suspensión de lanzamientos y la adopción de políticas de protección crediticia mitigaron en parte el riesgo de pérdida inmediata del inmueble, pero también generaron situaciones en que los prestatarios continuaron en mora sin una mejora real de su capacidad financiera. En algunos casos, la falta de acompañamiento especializado y la complejidad de los procesos judiciales aumentaron la sensación de indefensión entre los deudores afectados.

4. Asimismo, a raíz de la crisis económica y sanitaria causada por la pandemia de COVID-19, varios países pusieron en marcha durante 2020 acciones urgentes para proteger a los deudores hipotecarios y prevenir el remate o desalojo de sus propiedades. Estas medidas se enfocaron en personas vulnerables y se centraron en la reprogramación de deudas, las moratorias legales y la suspensión de lanzamientos (desalojos).

Finalmente, los resultados de esta investigación permitieron afirmar que, aunque las medidas temporales adoptadas durante la pandemia en Perú, evitaron un colapso masivo de ejecuciones hipotecarias, quedaron en evidencia brechas legales y operativas que requieren atención para fortalecer la gestión de crisis en el sector hipotecario, así como la necesidad de mecanismos más flexibles que equilibren el resguardo patrimonial de los acreedores con la protección de los derechos de los deudores en situaciones de emergencia. el Poder Legislativo debe aprobar una Ley que restrinja a las entidades financieras que en hechos fortuitos o fuerza mayor como fue la Pandemia COVID-19, no inicien ejecuciones forzosas a los deudores hasta con 12 meses de atrasos desde la

declaratoria de una pandemia, con la finalidad de proteger los derechos fundamentales de la propiedad de los deudores adquiridos por créditos hipotecarios, evitando que sean expuestos a procesos judiciales y el remate de sus bienes inmuebles.

VI. REFERENCIAS:

- Ariano, D (2016). La ejecución de garantías reales en el Perú. Antecedentes olvidados y perspectivas de reformas. Revista Jurídica “Docentia et Investigatio “Facultad de Derecho y Ciencia Política – UNMSM. Vol. 18, N° 1, 79-103, 2016. Recuperado de:
<https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/derecho/article/view/12324/11025>.
- Agüero, E (2022). Ejecución Hipotecaria y Prendaria Extrajudicial. Recuperado de:
<https://www.aguilarcastillolove.com/articles/2021/11/18/ejecucion-hipotecaria-y-prendaria-extrajudicial>
- Bolzico, J (2022). Esquemas de garantía pública para créditos bancarios en tiempos de COVID-19 en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo. Recuperado de:
<file:///C:/Users/dleon/Downloads/Esquemas-de-garantia-publica-para-creditos-bancarios-en-tiempos-de-COVID-19-en-America-Latina-y-el-Caribe.pdf>
- Corte superior de justicia (2020). Tercer Juzgado de Derecho Comercial de Lima, expediente 9696-2020.
- Cusihuaman, A (2022). Trabajo de Suficiencia Profesional para optar el Título de Economista. Análisis del efecto del COVID 19 en el portafolio hipotecario, estudio enfocado a cuatro principales bancos en el Perú. Universidad de Piura. Pp. 25. Recuperado de:
<https://pirhua.udep.edu.pe/item/ffed6b1c-4801-4979-b0ee-bc59a462d873>
- Chiroque, C. (2020). Análisis económico de la duración del proceso de ejecución de garantía hipotecaria y las consecuencias en el comportamiento del consumidor (Tesis). Pontificia Universidad Católica del Perú.
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/21292>
- Eyzaguirre H, Calderón C (2003). El mercado de crédito hipotecario de Perú. Obtenido de <https://cendoc.esan.edu.pe/fulltext/e-documents/MercadoCreditoHipo03.pdf>.

- Goñi Rodríguez de Almeida, M. (2022). Las consecuencias del COVID-19 en los préstamos hipotecarios en España. Pontificia Universidad Católica del Perú. Recuperado de:
<https://repositorio.pucp.edu.pe/items/3b798c41-3ad5-4190-8204-dfa1b8d2b819>
- Periche, G., Ramos, E. y Chamolí A. (2020, p. 206). La morosidad ante un confinamiento del Covid-19 en la Caja Rural de Ahorro y Crédito Raíz, Perú. Investigación Valdizana. Recuperado de:
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8617640>
- Ríos, A. (2011, p. 24). “Informe técnico del expediente civil N° 2003-520: ejecución de garantía”. Universidad Nacional de la Amazonía Peruana. Recuperado de:
<http://repositorio.unapiquitos.edu.pe/handle/20.500.12737/3891>.
- Sadowa, A. (2021). The impact of COVID-19 pandemic on financing the purchase of residential real estate through a mortgage in Poland. Wroclaw Review of Law, Administration & Economics, 11(1).
<https://doi.org/10.2478/wrlae-2021-0011>.

Anexo 1. Matriz de categorización

Anexo 6: Aprobación del comité de ética

Anexo 7: Informe de Turnitin

14% Similitud general

El total combinado de todas las coincidencias, incluidas las fuentes superpuestas, para ca...

Filtrado desde el informe

- ▶ Bibliografía
- ▶ Texto citado
- ▶ Texto mencionado
- ▶ Coincidencias menores (menos de 8 palabras)

Fuentes principales

- 12%  Fuentes de Internet
- 1%  Publicaciones
- 8%  Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Marcas de integridad

N.º de alertas de integridad para revisión

No se han detectado manipulaciones de texto sospechosas.

Los algoritmos de nuestro sistema analizan un documento en profundidad para buscar inconsistencias que permitirían distinguirlo de una entrega normal. Si advertimos algo extraño, lo marcamos como una alerta para que pueda revisarlo.

Una marca de alerta no es necesariamente un indicador de problemas. Sin embargo, recomendamos que preste atención y la revise.

Fuentes principales

- 12% Fuentes de Internet
- 1% Publicaciones
- 8% Trabajos entregados (trabajos del estudiante)

Fuentes principales

Las fuentes con el mayor número de coincidencias dentro de la entrega. Las fuentes superpuestas no se mostrarán.

1	Trabajos entregados	Universidad Wiener on 2024-05-25	2%
2	Internet	www.coursehero.com	1%
3	Trabajos entregados	Universidad Wiener on 2026-04-05	1%
4	Internet	repositorio.uwiener.edu.pe	<1%
5	Internet	dspace.unitru.edu.pe	<1%
6	Internet	pirhua.udep.edu.pe	<1%
7	Internet	repositorio.ucv.edu.pe	<1%
8	Trabajos entregados	Universidad Wiener on 2025-10-18	<1%
9	Internet	issuu.com	<1%
10	Internet	research.upn.edu.pe	<1%
11	Internet	repositorio.untumbes.edu.pe	<1%