



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO

FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS ADMINISTRATIVAS

CARRERA DE DERECHO

**“El principio de favorabilidad en los deudores de créditos hipotecarios
en la Legislación Ecuatoriana”**

**Trabajo de Titulación para optar al título de Abogado de los Tribunales
y Juzgados del Ecuador**

Autor:

López Minta, Byron Marcelo

Tutor:

Dr. Jorge Eudoro Romero Oviedo

Riobamba, Ecuador. 2022

DERECHOS DE AUTORÍA

Yo, Byron Marcelo López Minta, con cédula de ciudadanía 060382855-9, autor del trabajo de investigación titulado: **“El principio de favorabilidad en los deudores de créditos hipotecarios en la legislación ecuatoriana”**, certifico que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de mí exclusiva responsabilidad.

Asimismo, cedo a la Universidad Nacional de Chimborazo, en forma no exclusiva, los derechos para su uso, comunicación pública, distribución, divulgación y/o reproducción total o parcial, por medio físico o digital; en esta cesión se entiende que el cesionario no podrá obtener beneficios económicos. La posible reclamación de terceros respecto de los derechos de autor de la obra referida, será de mi entera responsabilidad; librando a la Universidad Nacional de Chimborazo de posibles obligaciones.

En Riobamba, noviembre de 2022



Byron Marcelo López Minta

CI: 060382855-9

AUTOR

DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR Y MIEMBROS DE TRIBUNAL

Quienes suscribimos, catedráticos designados Tutor y Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación “ **El principio de favorabilidad en los deudores de créditos hipotecarios en la legislación ecuatoriana**”, presentado por Byron Marcelo López Minta, con cédula de identidad número **060382855-9**, certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Previamente se ha asesorado durante el desarrollo, revisado y evaluado el trabajo de investigación escrito y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba noviembre de 2022

Dr. Rafael Arturo Yépez Zambrano
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO

Dr. José Orlando Granizo Castillo
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO

Dr. Alex Mauricio Duchicela Carrillo
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO

Dr. Jorge Eudoro Romero Oviedo
TUTOR

DEDICATORIA

Quiero dedicar este proyecto de investigación a mis padres Gonzálo López y Luisa Minta, quiénes han sido el pilar fundamental para que yo haya podido culminar esta meta, ya que sin ellos no hubiera sido posible.

Byron López Minta

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por brindarme la salud y la vida, a mis padres que por brindarme su apoyo.

Al alma máter la Universidad Nacional de Chimborazo, por haberme formado en sus aulas.

A mi tutor el Dr. Jorge Romero, quien con su tiempo y conocimientos me ha guiado en este camino.

Byron López Minta

ÍNDICE GENERAL

DERECHOS DE AUTORÍA	
DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR Y MIEMBROS DE TRIBUNAL	
DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
ÍNDICE GENERAL	
ÍNDICE DE TABLAS	
ÍNDICE DE GRÁFICOS	
ÍNDICE DE ANEXOS	
RESUMEN	
ABSTRACT	
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	13
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	15
1.1 Problema.....	15
1.2 Justificación.....	16
1.3 Objetivos	16
1.3.1 Objetivo General.....	16
1.3.2 Objetivo Específicos	16
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.....	17
2.1. Estado del arte	17
2.2. Aspectos teóricos.....	19
UNIDAD I PRINCIPIO DE FAVORABILIDAD.....	19
UNIDAD II DEUDORES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS	22
UNIDAD III VULNERACIÓN DE DERECHOS POR PARTE DE INSTITUCIONES FINANCIERAS QUE OTORGAN CRÉDITOS HIPOTECARIOS	28
2.3. Hipótesis.....	33
CAPÍTULO III. METODOLOGIA.....	34
3.1 Unidad de Análisis	34
3.2 Métodos.....	34
3.2.1. Método de comparación - jurídica	34
3.2.2. Método jurídico – doctrinal	34
3.2.3. Método jurídico – analítico.....	34

3.2.4. Método jurídico- histórico.....	34
3.2.5. Método inductivo	34
3.2.6. Método descriptivo.....	34
3.3 Enfoque de Investigación	35
3.4 Tipo de Investigación	35
3.4.1 Documental-bibliográfica	35
3.4.2 Descriptiva	35
3.5 Diseño de Investigación	35
3.6 Población y Muestra.....	35
3.6.1 Población	35
3.6.2. Muestra	36
3.7 Técnicas e instrumentos de investigación.....	36
3.7.1 Técnicas para el tratamiento de información	36
CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	37
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES	45
CONCLUSIONES	45
RECOMENDACIONES	46
BIBLIOGRAFÍA	47
ANEXOS	50

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 1 Población y muestra.....	35
Tabla N° 2 Ventajas y desventajas de un crédito hipotecario	37
Tabla N° 3 Sanciones en caso de mora o falta de pago del crédito hipotecario.....	38
Tabla N° 4 Si el principio de favorabilidad es aplicado a los deudores hipotecarios	39
Tabla N° 5 Las políticas que implementan las entidades financieras y la banca privada son demasiado abusivas	40
Tabla N° 6 Si las instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios vulneran el derecho a una vivienda digna	41
Tabla N° 7 Existe normativa legal que brinde protección a los deudores de créditos hipotecarios.....	42
Tabla N° 8 Se deberían implementar mecanismos que faciliten el pago del crédito hipotecario	43
Tabla N° 9 Derechos que vulneran las instituciones financieras que otorgan los créditos hipotecarios.....	44

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N° 1 Ventajas y desventajas de un crédito hipotecario	37
Gráfico N° 2 Sanciones en caso de mora o falta de pago del crédito hipotecario.....	38
Gráfico N° 3 Si el principio de favorabilidad es aplicado a los deudores hipotecarios	39
Gráfico N° 4 Las políticas que implementan las entidades financieras y la banca privada son demasiado abusivas.....	40
Gráfico N° 5 Si las instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios vulneran el derecho a una vivienda digna	41
Gráfico N° 6 Existe normativa legal que brinde protección a los deudores de créditos hipotecarios.....	42
Gráfico N° 7 Se deberían implementar mecanismos que faciliten el pago del crédito hipotecario	43
Gráfico N° 8 Derechos que vulneran las instituciones financieras que otorgan los créditos hipotecarios.....	44

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo Encuesta dirigida a deudores hipotecarios.....	50
--	----

RESUMEN

Al hablar de créditos hipotecarios se establece que son préstamos de dinero de cantidades que sobrepasan un rubro muy alto, cantidades que otorgan las entidades financieras como son los Bancos o las Cooperativas; pueden acceder a estos créditos las personas naturales, las mismas que están buscando realizar créditos con la finalidad de poder comprar algún bien inmueble o construir dentro del mismo, como también puede ser por remodelación de algún bien inmueble, entre otros aspectos que se consideren para poder adquirir estos préstamos.

Sin embargo para poder acceder a estos préstamos los deudores hipotecarios como se los conoce en estos casos a las personas que tienen la oportunidad de poder realizarse estos créditos, deben poner en garantía su bien inmueble por ejemplo al querer hacerse un préstamo para poder construir una casa, el deudor hipotecario para que le den el préstamo debe hipotecar su terreno, con la finalidad de poder adquirir al préstamo y a su vez la entidad financiera garantiza con ese bien hipotecado el pago por parte del mismo deudor, que en caso de incumplir el pago se hará la venta forzosa de ese bien inmueble para poder recuperar el dinero que la entidad financiera prestó al deudor, dejando así al deudor netamente imposibilitado económicamente y a la vez sin tener el derecho a una vivienda.

El problema de esta investigación es analizar si el principio de favorabilidad es aplicado en beneficio de los deudores hipotecarios, para que los mismos tengan una vivienda digna o si se vulneran estos derechos.

Palabras claves: créditos, hipoteca, deudores hipotecarios, principio de favorabilidad.

ABSTRACT

When talking about mortgage loans, it is established that they are money loans of amounts that exceed a very high item, amounts granted by financial entities such as Banks or Cooperatives; These credits can be accessed by natural persons, the same ones who are seeking to make credits in order to be able to buy some real estate or build within it, as well as for the remodeling of some real estate, among other aspects that are considered to be able to acquire these loans.

However, in order to access these loans, mortgage debtors, as people who have the opportunity to obtain these loans are known in these cases, must put their real estate as collateral, for example, when wanting to take out a loan to build a house, the mortgage debtor in order to be given the loan must mortgage his land, in order to be able to acquire the loan and in turn the financial entity guarantees with that mortgaged asset the payment by the same debtor, which in case of non-compliance with the payment will make the forced sale of that real estate in order to recover the money that the financial entity lent to the debtor, thus leaving the debtor clearly economically disabled and at the same time without having the right to a home.

The problem of this research is to analyze if the principle of favorability is applied for the benefit of mortgage debtors, so that they have decent housing or if these rights are violated.

Keywords: loans, mortgage, mortgage debtors, principle of favorability.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:

**ANDREA
CRISTINA
RIVERA PUGLLA**

.....
Andrea Rivera

C.I. 0604464008

Personal de Apoyo académico Coordinación de Competencias Lingüísticas

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

Un crédito hipotecario es una línea de crédito ofrecida por las instituciones financieras a largo y mediano plazo con la que se puede comprar una casa ya construida o un terreno, en esta figura, la propiedad será la garantía de pago al banco (Martínez, 2022). La característica principal de este tipo de créditos es la garantía con la que se formalizan, pero pueden a la vez diferenciarse en dos tipos de créditos: “crédito hipotecario puro y crédito con garantía hipotecaria”.

La mayoría de las instituciones financieras otorgan operaciones hipotecarias, tanto para la construcción o compra de viviendas, como para otros fines, una de las condiciones básicas consiste en que, para toda operación hipotecaria además de realizar un análisis completo del cliente, su capacidad de pago, su carácter, su historial, entre otros aspectos, se financia únicamente el 70% del valor de avalúo de la propiedad, lo que obliga al deudor a cancelar el 30% del bien con fondos propios

Considerando que el Estado debe proteger a la familia como el núcleo de la sociedad, que ejecutará la rectoría para la planificación, regulación, control financiamiento y políticas de habitad y vivienda, que debe fomentar el acceso a los servicios financieros y la democratización del crédito, y, que es necesario regular la responsabilidad del deudor que mantiene un crédito con las entidades del sistema financiero, a fin de que en caso de incumplimiento, no se comprometa a su patrimonio personal además del inmueble adquirido que se destine a vivienda (Montero, 2012, pág. 7).

Tomando en cuenta que al convenir a esta clase de créditos, firman contratos entre el deudor y el acreedor, dentro de los cuales no hace mención que en caso de mora o por falta de pago de las letras por parte del deudor y si la institución financiera inicia acciones legales en contra del deudor, este debe pagar todas las costas procesales, además de los intereses y el valor total de la deuda, dejando así al deudor en indefensión, atribuyéndole todos los pagos al deudor, el cual no puede pagar la deuda principal, ni los intereses y mucho menos gastos procesales.

Para llevar a cabo el presente trabajo investigativo, tiene como objetivo realizar un análisis crítico-jurídico y doctrinario, si el principio de favorabilidad es aplicado en beneficio de los deudores históricos de créditos hipotecarios a fin de precautelar el derecho a una vivienda digna, por lo que es necesario enfocar el estudio en dos partes, la primera, que comprende el marco teórico dentro del cual se abordan diversas temáticas. Y en la segunda parte se tratará sobre los métodos que serán utilizados en la presente investigación tales como: método de comparación jurídica, el cual permitirá estudiar las semejanzas, diferencias del objeto de la investigación; método jurídico doctrinal, permitirá analizar las posiciones legales sobre el tema objeto de investigación; método jurídico analítico, facilitará la correcta comprensión del alcance y sentido de las normas jurídicas sobre el tema a investigarse.

El proyecto de investigación está estructurado de acuerdo con lo que establece el numeral 3 del artículo 16 del Reglamento de Titulación Especial de la Universidad Nacional de Chimborazo, esto es introducción; planteamiento del problema; objetivos: general y específicos; estado del arte relacionado a la temática o marco teórico; metodología.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Problema

Cuando una persona contrae una obligación y coloca un bien en garantía, puede ocurrir que en el futuro no pueda pagar la deuda y deba entregar el bien al acreedor, pero puede ser que el bien no cubra el monto de la deuda, entonces, al deudor le toca seguir respondiendo con bienes presentes y futuros (Vélez, s.f, pág. 1).

Ante esta percepción realizada por el autor antes citado se puede considerar que, las políticas que implementan las entidades financieras y la banca privada son demasiado abusivas, porque al realizar la baja del precio de los bienes que están en venta por los créditos impagos los afectados son los deudores debido a que pierden sus viviendas, pero siguen con la deuda del crédito hipotecario, por tal razón los deudores al ser la parte más vulnerable en este tipo de contratos se deberían implementar mecanismos que faciliten el pago del crédito, cabe mencionar que en el año 2012 el presidente electo de aquel año Rafael Correa a través de las organismos competentes esto es, la Asamblea Nacional se expidió la Ley para la Regularización de Créditos Hipotecarios, la cual ha beneficiado al deudor.

Por tal razón la entidad financiera siempre busca su beneficio dejando de lado la inobservancia de la situación económica del deudor, siendo este la parte más vulnerable por encontrarse en desigualdad de condiciones, es decir, el acreedor en la mayoría de casos siempre va a ganar, por cuanto realiza el cobro del monto total que se suscribió en el contrato, adicional de ello cobra el interés por moratoria, y en el peor de los casos los bienes hipotecados que son la garantía de pago son expropiadas por la misma Institución financiera, dejando a los deudores sin su lugar de vivienda y en condiciones precarias para subsistir.

1.2 Justificación

En la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 30 hace mención que “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” (Asamblea Nacional, 2021, pág. 18).

El Código Civil en su Art. 2309 establece que “la hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor” (Asamblea Nacional, 2019, pág. 534).

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General

➤ Realizar un análisis crítico-jurídico y doctrinario, si el principio de favorabilidad es aplicado en beneficio de los deudores de créditos hipotecarios a fin de precautelar el derecho a una vivienda digna.

1.3.2 Objetivo Específicos

- Realizar un análisis crítico-jurídico y doctrinario sobre el principio de favorabilidad.
- Analizar si el principio de favorabilidad es aplicado en beneficio de los deudores de créditos hipotecarios.
- Establecer si las instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios vulneran el derecho a una vivienda digna.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1. Estado del arte

Al revisar proyectos de investigación y referencias bibliográficas de varios autores, que guardan cierta similitud y relación con el presente proyecto investigativo **“EL PRINCIPIO DE FAVORABILIDAD EN LOS DEUDORES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN LA LEGISLACIÓN ECUATORIANA”** se ha podido determinar lo siguiente:

Los Abogados Nicolás Ramo, Jorge Vieda, Camilo Romero, Manuel Chacon y Rubén Orozco, en el año 2012, presentaron el trabajo investigativo titulado **“LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FAVORABILIDAD EN BENEFICIO DEL DEUDOR HIPOTECARIO”. INDUBIO PRO CONSUMIDOR**” (pág. 1) en el cual manifiestan que: La investigación que antecede analiza características jurídicas que hoy se presentan por el consumo masivo de bienes y servicios. En tratándose de los deudores hipotecarios que son consumidores financieros por excelencia, fruto de los créditos de vivienda a largo plazo, en donde se han visto jurídicamente inestables por la posición dominante de las entidades financieras en este tipo de créditos, se busca herramientas jurídicas que garanticen un grado de protección en condiciones justas, equitativas y proporcionales a dicho consumidores financieros (Ramos, Vieda, Romero, Chacon, & Orozco, 2012, pág. 93).

La Abogada Mónica Gissela Murillo Pulgar, en el año 2016, presentó el trabajo investigativo titulado **“LA HIPOTECA Y SU INCIDENCIA COMO GARANTÍA DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO DE MUTUO EN LAS SENTENCIAS DICTADAS POR LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL Y MERCANTIL DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA PERÍODO 2015”** (pág. 1) en el cual manifiesta que:

El acreedor hipotecario es beneficiario de los bienes estén hipotecados y asegura el cobro de su deuda en caso de impago. Dicho de otro modo y con carácter general, ante el impago de la obligación garantizada, el importe que se podía obtener con la subasta del bien cubría en gran parte de los casos la deuda (Murillo, 2016, pág. 96).

El Abogado Francés de Jesús Garrido Villegas, en el año 2019, presentó el trabajo investigativo titulado **“LA HIPOTECA SOBRE PLURALIDAD DE INMUEBLES**

FRENTE AL EJERCICIO ABUSIVO DEL DERECHO” (pág. 1) en el cual manifiesta que:

Considerando que una de las características de la hipoteca es el derecho de persecución y ante la existencia de una hipoteca con pluralidad de bienes inmuebles, al solicitar el acreedor hipotecario la ejecución simultánea de todos los bienes inmuebles, no obstante que el monto de la obligación no lo amerita, estamos ante el ejercicio abusivo de un derecho (Garrido, 2019, pág. 66).

El Abogado Guillermo Espinoza de los Monteros, en el año 2020, presentó el trabajo investigativo titulado **“LA HIPOTECA COMO TÍTULO DE EJECUCIÓN. ANÁLISIS DE LA LEY REFORMATIVA AL CÓDIGO ORGÁNICO GENERAL DE PROCESOS DEL 2019”** (pág. 1) en el cual manifiesta que:

Del estudio realizado se puede concluir que la reforma del COGEP del año 2019, afecta los derechos del deudor a la tutela judicial efectiva, el derecho a la defensa y el debido proceso, puesto que la multiplicidad de excepciones relativas a la nulidad, falsedad, inejecutividad del título, cumplimiento de la condición resolutoria, no pueden oponerse en juicio, y tan solo pueden plantearse bajo el principio general del desarrollo de audiencias, dependiendo del Juez su admisión y debate (Monteros, 2020, pág. 38).

Las Abogadas Béjar Tamara y Paladines María, en el año 2020, presentaron el trabajo investigativo titulado **“LA HIPOTECA ABIERTA COMO TÍTULO DE EJECUCIÓN”** (pág. 1) en el cual manifiesta que:

Es debido a la indeterminación del valor de las obligaciones, que consideramos que la hipoteca sea considerada únicamente como título ejecutivo, para que en el respectivo procedimiento ejecutivo el juzgador pueda determinar si las obligaciones son exigibles y en caso de serlo determinar las mismas con precisión y así el deudor tenga la oportunidad de defenderse, conforme los principios del debido proceso y el derecho a la defensa (Béjar & Paladines, 2020, pág. 31).

2.2. Aspectos teóricos

UNIDAD I PRINCIPIO DE FAVORABILIDAD

2.2.1. Conceptualización y características del principio de favorabilidad

El principio de favorabilidad es un precepto jurídico universal que es utilizado por muchas Cortes al momento de emitir sus fallos o sentencias, es importante traer a colación que, en la mayoría de casos este principio es aplicado en el ámbito penal pero eso no quiere decir que las otras ramas del derecho no puedan hacer uso, la finalidad de esta norma jurídica es beneficiar a la parte más vulnerable, pues, al ser más susceptible requiere de mayor protección es por ello que se enfoca en garantizar lo más favorable a la persona vulnerable. Para tener una idea más clara acerca del principio de favorabilidad es menester citar la doctrina y por ende a sus autores, los cuales nos brindan un panorama más amplio acerca del tema de estudio, de esta manera el Diccionario Panhispanico menciona que:

El principio de favorabilidad es un principio rector de la jurisdicción constitucional que ordena que la Constitución y los derechos fundamentales deben ser interpretados y aplicados de modo que se optimice su máxima efectividad para favorecer al titular del derecho fundamental (Diccionario Panhispanico de español juridico, 2022).

De igual forma la Constitución de la Republica en su artículo 76 numeral 5 hace referencia al principio de favorabilidad, en donde menciona lo siguiente:

En caso de conflicto entre dos leyes de la misma materia que contemplen sanciones diferentes para un mismo hecho, se aplicará la menos rigurosa, aun cuando su promulgación sea posterior a la infracción. En caso de duda sobre una norma que contenga sanciones, se la aplicará en el sentido más favorable a la persona infractora (Constitución de la República, 2021).

Tanto la doctrina como la norma jurídica vigente en el país guarda una estrecha relación al hacer hincapié sobre el principio de favorabilidad, debido a que, es un precepto de fundamental al momento de emitir una decisión por parte de los operadores de justicia, desde luego hay que tener presente que también tiene relación con el principio de legalidad, puesto que, si la conducta de una persona no está regulada dentro del marco jurídico, se convertiría

es una conducta atípica por lo tanto no constituye ley, en cambio sí sucede todo lo contrario el juez garantista de derechos siempre velara que la situación de la persona procesada no empeore, o a su vez que se encaminara en el marco de “ Lo más favorable al reo” “ *In dubio pro reo*” “ Lo más favorable al trabajador” “ *In dubio pro operario*” “ Lo más favorable al consumidor” “ *In dubio pro consumidor*”.

Características

- Este principio es completamente garantista en función y en concordancia con la Constitución de la República del Ecuador;
- Cumple con los lineamientos del debido proceso, y en virtud de ello, se cumplen con los principios rectores de todo el conglomerado que forma el sistema procesal penal y la administración de justicia en concreto;
- Se relaciona con el principio de legalidad, esto debido a que, es aquel principio que establece que una ley es previa al cometimiento del delito o de la conducta penalmente relevante, en tal sentido no se aplica una sanción; por hechos cometidos antes de la vigencia de dicha disposición normativa.
- El principio de favorabilidad constituye una herramienta `procesal para dar solución a los conflictos entre diversas leyes (Vázquez, 2016, pág. 27).

2.2.2 La aplicación del principio de favorabilidad en los deudores hipotecarios

El principio de favorabilidad al ser una norma universal está sujeto a dar protección a la parte más vulnerable en el caso de investigación se hace énfasis en los deudores hipotecarios, quienes son personas que han accedido a un crédito hipotecario por parte de una entidad financiera, misma que es la parte acreedora sujeta a dar cumplimiento al contrato que suscribió con el deudor, resulta complejo cuando las cláusulas de dicho contrato no se cumplen, es decir, una de los apartados del documento señala que en caso de incumplimiento del pago de una de las cuotas se procederá de manera judicial con el pago del crédito, pues, en esta parte se inicia el litigio y en muchos de los casos se vulneran derechos, se omiten criterios y normas que puedan beneficiar a los deudores.

En líneas anteriores se analizó acerca del principio de favorabilidad, para ser concretos esta figura jurídica tiene como objeto garantizar los derechos de las partes más vulnerables, entre ellos están los deudores hipotecarios a quienes se les identifica también con la presente frase “ *In dubio pro consumidor*”, lo cual significa lo más favorable al consumidor, por otro lado

es relevante señalar que cuando se habla de brindar cautela y protección a la parte más débil no quiere decir que las obligaciones a las que se comprometió el deudor se van a extinguir, por consiguiente van a persistir pero con la diferencia que se debería dar una prórroga para el pago de la deuda igualmente se debería hacer prevalecer el derecho a la vivienda en virtud de que es uno de los derechos fundamentales de las personas, la vivienda es en donde se desarrolla la familia en todas sus fases, por tal motivo el remate del bien raíz debería ser de ultimo ratio, lo cual no siempre es así porque muchas de las entidades bancarias ejecutan como primera solución de pago la venta de la propiedad, por tal motivo se atenta contra los derechos y principios regulados por la Constitución de la República y reconocidos por los Tratados Internacionales.

2.2.3 El principio de favorabilidad en la legislación ecuatoriana

La Constitución reconoce a Ecuador como un Estado constitucional de derechos, cuyos principios y normas tienen la finalidad de proteger los derechos fundamentales de los individuos, como principio de supremacía constitucional dentro del ordenamiento jurídico, en este cuerpo normativo se han reconocido principios importantes tales como: legalidad, irretroactividad, favorabilidad, igualdad y no discriminación (Berrones, Fierro, & Suqui, 2022, pág. 3).

La Carta Magna de los ecuatorianos garantiza el debido proceso el cual está descrito en el artículo 76, dicho articulado contiene una serie de principios entre ellos está el principio de favorabilidad, cuyo numeral 5 señala de manera explícita que: *“En caso de conflicto entre dos leyes de la misma materia que contemplen sanciones diferentes para un mismo hecho, se aplicará la menos rigurosa, aun cuando su promulgación sea posterior a la infracción”* (Constitución de la República, 2021) tal cual se dejó señalado en líneas anteriores este precepto jurídico guarda relación con el principio de legalidad, claro, hay que tener presente un apartado de lo que señala el numeral 5, *“se aplicara la menos rigurosa, aun cuando su promulgación sea posterior a la infracción”*, en esta parte es donde se hace referencia a la *“favorabilidad”*, esto es, siempre se velara por la parte más vulnerable, en nuestro caso de estudio se enfoca en los deudores hipotecarios quienes son susceptibles ante la administración financiera, en donde se aplicará la ley que más beneficie al deudor hipotecario.

El principio de favorabilidad en nuestra legislación no está desarrollada a profundidad en las otras ramas del derecho, por citar un ejemplo, en materia penal el órgano rector es el Código Orgánico Integral Penal, ordenamiento que acapara los delitos, conductas y más, pero esta ley si analiza el principio de favorabilidad debido a que la mayor aplicación de este precepto jurídico se da en el ámbito penal, por otro lado tal como lo indica la Constitución al ser la norma de mayor jerarquía protege derechos y principios sin ninguna distinción, es por ello que para poder aplicar mentado principio siempre se deberá fundamentar en el artículo 76, numeral 5 de la Constitución de la Republica.

Por otro lado, la legislación comparada también carece de doctrina acerca del principio de favorabilidad en cuanto se refiere a otras materias del derecho, tal es así que, la Corte Constitucional de Colombia se ha pronunciado acerca de este tema mencionando que: El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes. La Corte Constitucional interpretó que en materia administrativa no eran aplicables todas las garantías del proceso penal en atención a que el derecho administrativo tiene por objeto el cumplimiento de los fines esenciales del Estado y el funcionamiento de la Administración pública, a diferencia del proceso penal, que tiene un carácter represivo, posteriormente modificó su posición y sostuvo que en el ámbito tributario, tratándose de impuestos de periodo, sí son aplicables de manera inmediata las normas más favorables al contribuyente (Rincon, 2020, pág. 12).

UNIDAD II DEUDORES DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

2.2.2.1 Definición de Créditos Hipotecarios

La palabra «crédito» tiene su origen en el latín. En concreto en *creditum*, que se puede traducir como «cosa confiada». Por tanto, esta palabra significa confiar algo a otra persona, en este caso dinero. Porque consiste en eso, en confiar dinero a alguien que lo devolverá con posterioridad (Rus, 2022, pág. 1).

Los romanos fueron los que desarrollaron esta actividad, cobrando unos intereses por dejar el dinero a otros. Eso sí, en aquella época el prestamista realizaba una actividad muy arriesgada. Por eso estos intereses podían ser muy altos (Rus, 2022, pág. 1).

Desde tiempos inmemorables ha existido el crédito, el mismo que también ha sido acompañado de intereses, sin embargo la persona que realizaba los créditos no tenía un respaldo en el cual se pueda establecer que alguna persona le debe dinero, podía estar plasmado en algún documento o a su vez confiar en el que le iba a devolver el crédito conjuntamente con los intereses, a medida que ha pasado el tiempo ya no solo eran personas naturales que realizaban créditos, ya que se han ido creando instituciones financieras que se hacen cargo de realizar créditos, las mismas que siguen creciendo económicamente puesto que estas instituciones financieras no pierden su dinero al otorgar créditos, por lo que tienen en garantía los bienes inmuebles de las personas que han solicitado los créditos y si estos no logran cubrir los pagos, también toman los bienes muebles para poder cubrir el monto prestado.

El crédito hipotecario es aquel que otorga el banco a un cliente, en el cual se ofrece como garantía una hipoteca que se constituye sobre un inmueble de su propiedad o de un tercero (Troya, 2015, pág. 62).

En sí un crédito hipotecario se lo realiza a través de una entidad financiera, la cual cumple con el rol de dar una cierta cantidad de dinero al beneficiario que accede a este crédito, cuya finalidad de la institución financiera es garantizar el pago de este crédito con el bien inmueble del deudor hipotecario, asegurando así el pago de la misma.

El crédito hipotecario es un tipo de crédito que está respaldado por una garantía hipotecaria. Es decir, si el deudor del crédito no pudiera pagar las cuotas, el acreedor podría llegar a quedarse con el activo hipotecado (normalmente una vivienda) (Donoso, 2017, pág. 1).

Sin embargo, al realizar un crédito hipotecario, la entidad financiera hace un contrato con el deudor hipotecario en dónde pactan el tiempo y cuotas de pago, en donde debe de terminar de pagar el deudor hipotecario, si ya ha fenecido el tiempo acordado o no se ha cancelado ciertas cuotas, la entidad financiera hará uso de la garantía del deudor que es el bien inmueble y pondrá en remate el mismo, para adquirir la suma total adeudada.

Este crédito va dirigido a la adquisición de bienes inmuebles (habitualmente una vivienda). Es importante destacar que la cuantía máxima del crédito será el valor del inmueble. No se puede conceder un crédito por un importe superior al inmueble que se quiere adquirir. Por

ejemplo, si la vivienda está valorada en \$200.000, el crédito no podrá ser superior a esa cantidad, pero sí inferior (Donoso, 2017).

Como se demuestra en el párrafo anterior, no se puede otorgar un crédito a la persona que desea adquirirlo cuando el monto que solicita es mayor al que está valorado su bien inmueble, por lo que así la entidad bancaria no puede asegurar el pago del préstamo en caso de que exista un incumplimiento por parte del deudor, tal es así que la institución financiera no le va a entregar un monto que sobrepase el bien inmueble hipotecado.

El Banco BCI (2015) señala que "Es un tipo de préstamo que se formaliza por escritura pública suscrita entre dos partes, el banco y el cliente. Es un crédito a largo plazo que puede estar destinado para las siguientes actividades: la compra, ampliación, remodelación o construcción de viviendas, compra de terrenos, oficinas o locales comerciales, inversiones en bienes raíces o refinanciamiento de deudas hipotecarias contraídas anteriormente" (Troya, 2015, pág. 62).

2.2.2.2 Los créditos hipotecarios en el Ecuador

El crédito hipotecario es un contrato por el cual una entidad financiera presta dinero a una persona natural o jurídica para la compra de un bien inmueble: una casa, departamento, local comercial o, incluso, terreno. Producto de este contrato, nace la hipoteca. Por lo tanto, el crédito hipotecario es una obligación garantizada, mientras que la hipoteca es una garantía real. La garantía real es cuando el bien inmueble asume el papel de garante, en lugar de hacerlo una persona (Banco Pichincha, 2021, pág. 1).

En el Ecuador se puede acceder a varias opciones de financiamiento para poder realizar alguna inversión inmobiliaria, estos créditos van acompañados por intereses según la cantidad y el tiempo establecido, siendo así los créditos que se pueden acceder son los que se detallan:

- **Préstamo para vivienda nueva o usada**

Por lo general esta clase de préstamos es para viviendas que se encuentren dentro de los 130.000 y que no incluyen gastos que conlleven situaciones legales o de avalúo.

- **Créditos Vip y Vis para vivienda de interés público y social**

Este crédito como característica fundamental, es para aquellas viviendas que son establecidas como de interés público y social y deben de cumplir con ciertos requisitos desde su área hasta otros detalles, por lo general se encuentran establecidas entre valores de 24.000 hasta 97.000, según el interés del bien inmueble.

- **Préstamo para construcción**

Para solicitar este crédito se debe tener ciertos aspectos:

- La persona que solicita el crédito debe tener a su nombre el terreno.
- El beneficiario debe constar con un cronograma de construcción y presupuesto.
- Debe tener todos los papeles en orden, estos es el permiso del Municipio y los planos deben estar respectivamente aprobados.
- Se debe tener a un profesional en Arquitectura o Ingeniero Civil.

- **Crédito para ampliación o remodelación**

En estos casos se puede establecer que si un bien inmueble se encuentra avaluado en unos \$100.000, la institución financiera puede ofrecer a la persona que quiera acceder al crédito un 40% del avalúo del bien que equivale a unos \$40.000, esto ya dependerá de las instituciones financieras según como se manejen en sus créditos.

De esta forma, si se produjese el impago del crédito, la entidad financiera o acreedor podría ejecutar esta garantía hipotecaria. Dicha ejecución consiste en que la entidad financiera podría vender de manera forzosa el bien inmueble sobre el que recae la hipoteca para satisfacer la deuda pendiente de pago. A continuación, indicamos lo siguiente:

- Si el importe obtenido por la venta es superior a la deuda pendiente, la parte restante deberá ser abonada al deudor. Por ejemplo: si la entidad consigue vender el inmueble por \$100.000 y la deuda pendiente era de \$60.000, los \$40.000 restantes deberán ser abonados al deudor;

- Si el importe obtenido por la venta es inferior a la deuda pendiente, la entidad financiera podrá dirigirse contra la totalidad de los bienes presentes y futuros del deudor, hasta satisfacer la totalidad de la deuda (Donoso, 2017, pág. 1).

De esta manera las entidades financieras buscan garantizar el pago de los créditos hipotecarios. Una vez que se termine de pagar todas las cuotas de la totalidad del crédito se debe levantar la hipoteca.

La hipoteca, técnicamente, no desaparece sola al pagarse la última cuota del crédito hipotecario. Para que esta quede anulada es necesario hacer un levantamiento de hipoteca y asentarla en el Registro de la Propiedad. El levantamiento de hipoteca es un proceso que se hace luego de pagar la última cuota del crédito hipotecario, para que ya no pese ninguna deuda sobre el bien inmueble (Banco Pichincha, 2021, pág. 1).

Ya que, si no se realiza la gestión del levantamiento de la hipoteca, el bien inmueble va a seguir encontrándose en hipoteca y pueden existir algunos inconvenientes más adelante para el deudor hipotecario en caso de que nuevamente quiera realizarse un crédito o por otras circunstancias que le conlleven a tener algún problema por no levantar la hipoteca.

2.2.2.3 Bienes sobre los cuales se puede constituir una hipoteca

Una hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles. La hipoteca se constituye en acuerdo entre usted y el prestamista (una institución financiera, en este caso), que le da al prestamista el derecho a tomar su propiedad si usted no paga el dinero que le ha prestado, más los intereses. Por ello, para evitar riesgos de perder el bien hipotecado, deberá hacer un estudio de sus ingresos personales fijos, si tiene un trabajo estable; o los beneficios que le podría generar un negocio. Las entidades financieras en Ecuador manejan diferentes opciones de créditos hipotecarios; no necesariamente todos están destinados a adquirir casas, oficinas, departamentos, fincas, terrenos, etc. Por ejemplo, puede aplicar a un préstamo con garantía hipotecaria y dejar en prenda su vivienda para adquirir un auto, productos o cubrir gastos de atención médica (EL UNIVERSO, 2020, pág. 1).

Sin duda para poder realizar un crédito la persona que quiera adquirir el mismo, debe tener un sustento económico que le permita cubrir las cuotas del crédito a realizar, ya que si no cuenta con el mismo se le va hacer muy complicado poder cada una de las cuotas más los intereses y como para poder otorgarle el crédito debe poner en garantía su bien inmueble, posiblemente lo pueda perder sino tiene de donde cancelar, también nos hace referencia que cuando los deudores hipotecarios van a realizar esta clase de créditos no sólo es para comprar

o construir bienes inmuebles, también hacen estos créditos para poder adquirir bienes inmuebles, dejando como garantía un bien inmueble o mueble como las naves.

Además de los bienes raíces, también se pueden hipotecar las naves. Para esto de deberá tener en cuenta el artículo 844 del Código de Comercio de Ecuador, que puntualiza que las naves "son toda construcción flotante destinada a navegar con medios de propulsión y gobierno propios, cualquiera que sea su tipo, clase y dimensión, con el fin de transportar carga, pasajeros y realizar otras actividades para las que está capacitada y autorizada" (Código de Comercio, 2019, pág. 117).

Generalmente solo se establece hipoteca sobre los bienes inmuebles, tales como: terrenos, casas, edificios, etc. Actualmente es posible establecer hipoteca sobre otras clases de bienes, como se indica a continuación:

- **Bienes inmuebles**

La hipoteca se constituye sobre bienes inmuebles, nuestra legislación recordemos también acepta el caso de bienes muebles, es un derecho real que nace de un contrato, es una manifestación de voluntad por la cual un deudor o un tercero constituye un gravamen a favor del acreedor sobre bienes inmuebles, los cuales sirven de garantía para el cumplimiento de una obligación principal permitiendo que el deudor mantenga el dominio por tanto del bien; Como se hizo mención en líneas anteriores nuestra legislación y sobre todo en las entidades financieras es requisito poner en garantía un bien inmueble para la otorgación de un crédito, sin embargo, dentro del Ecuador también se permite que se ponga en garantía bienes muebles como las mencionadas con posterioridad, con la finalidad de poder adquirir un crédito.

- **Naves marítimas**

Aunque la hipoteca se extiende a los bienes inmuebles y la prenda a los muebles, la normativa precisa excepciones en los objetos que pueden ser hipotecados, tal es el caso de los buques. La decisión 487 Garantías Marítimas y Embargo Preventivo de Buques, que rige en la Comunidad Andina, comunidad de la que el Ecuador es miembro, señala lo siguiente. Artículo 1: "Buque o Nave: Es toda construcción flotante con medios de propulsión propios destinada a la navegación por agua, que se utiliza en el comercio para el transporte de carga o pasajeros o de ambos, de más de 500 toneladas de registro bruto. Modificado por Decisión 532: Toda construcción flotante apta para navegar, cualquiera que sea su tipo, clase o

dimensión.” Artículo 2: “Los buques pueden ser objeto de hipoteca naval, siempre que se encuentren debidamente inscritos en el Registro de Buques del respectivo País Miembro; Se de mencionar que no es cuestión de poner en garantía cualquier objeto, en este caso es una garantía de pago, pero al ser bienes muebles se les denomina prenda, los mismos que cumplen la misma función de garantizar el pago, por lo que en esta circunstancia para poder dar en prenda este bien, debe estar debidamente registrado o no tendrá validez alguna.

- **Aeronaves**

Por otro lado, la hipoteca también puede ser constituida sobre una aeronave, en el presente caso la figura de la hipoteca se vuelve aún más contradictoria, ya que una aeronave es esencialmente una máquina y porque su objeto es el de trasladarse de un lugar a otro de forma constante. El Código Aeronáutico manifiesta, Capítulo VI Hipoteca aeronáutica. Artículo 199: “No obstante su condición de bienes muebles, las aeronaves son susceptibles de hipoteca, en todo o en parte y aun cuando estén en construcción. Este contrato se registrará por las disposiciones de este Código, las aplicables del Código Civil a la hipoteca de bienes inmuebles y en su defecto, a las pertinentes del Código de Comercio” (Murillo, 2016, págs. 64-66).

Las personas que estén interesadas y tengan una situación económica estable podrán adquirir esta clase de préstamos hipotecarios, tomando en cuenta como ya se ha mencionado que deben tener bienes inmuebles o muebles para garantizar el pago de los mismos, bienes que serán hipotecados siempre y cuando también cumplan con los requisitos como de inscripción y que estén valorados en cantidades superiores a lo que se les va a acreditar, para poder cobrar la garantía en caso de que los deudores hipotecarios no puedan cancelar la misma.

UNIDAD III VULNERACIÓN DE DERECHOS POR PARTE DE INSTITUCIONES FINANCIERAS QUE OTORGAN CRÉDITOS HIPOTECARIOS

2.2.3.1 El Impacto social y jurídico de la protección de los deudores hipotecarios

La Constitución de la República del Ecuador garantiza y ampara una vivienda digna para todos los ecuatorianos, ya que es un derecho que como seres humanos necesitan para la protección y cuidado de cada persona, por ende, para el núcleo familiar, sin importar su condición social o económica es un derecho constitucional que se debe respetar.

Todas las personas tienen la facultad de acceder a un lugar en donde puedan desarrollarse en todos los ámbitos familiares y sociales, es decir un ambiente sano y seguro como lo es una vivienda que puede ser adquirida mediante los recursos propios de una persona o a través de un crédito, no obstante, las personas con recursos económicos bajos son las más vulnerables en poder adquirir una vivienda o perder la misma por encontrarse en mora de algún pago.

El impacto social hacia los deudores hipotecarios incide de una manera negativa, ya que existen dos factores que impiden el pago y progreso económico del deudor, esto es la deuda que tienen con la entidad financiera la misma que le impone condiciones las cuales no pueden ser cumplidas en su totalidad o acabildad, puesto que son cláusulas abusivas en contra del consumidor financiero, por otro lado el deudor hipotecario no tiene los recursos necesarios para poder solventar sus necesidades económicas como también las de su familia, ya que debe cumplir con el pago de cuotas mismas que son muy elevadas y en caso de que falten a las mismas en las fechas establecidas, ya se empieza a presionar al deudor hipotecario que aparte debe pagar intereses y otros valores adicionales dejando así vulnerable al deudor en donde se le exige el pago de los valores adeudados y la institución financiera garantizará su pago con los bienes hipotecados del deudor.

Porque la vivienda, aunque importante, es solo uno de los rubros que debe cubrir una persona que tiene a su nombre un crédito hipotecario, y debe tener la posibilidad de mantener un flujo de recursos que no se invierta solo en su obligación contractual con el banco, sino también que le permita como mínimo cubrir sus contingencias y necesidades básicas, tanto a nivel individual como a nivel colectivo, asimismo, la protección al deudor hipotecario, en las relaciones contractuales con la entidad financiera, asienta la confianza del deudor hipotecario, no sólo en la legislación, sino también en el sistema financiero. Permitiendo mayor competencia por parte de estas entidades, seguridad y confianza para el deudor hipotecario (Ramos, Vieda, Romero, Chacon, & Orozco, 2012, pág. 67).

El impacto jurídico de los deudores hipotecarios se refiere a que esta investigación dentro del ámbito jurídico tiene un gran impacto debido a que esta investigación no solamente va dirigida al estudio de contratos, hipotecas, créditos lo cual está regulado por el Código Civil, sino que también esta investigación va más allá al analizar la relación jurídica con los créditos hipotecarios.

Debe existir un cambio jurídico dentro de la protección de los deudores hipotecarios en cuanto a las normas que regulan esta conducta, ya que no es suficiente los preceptos establecidos en el Código Civil, debido a que existe vacíos jurídicos en donde solamente hace mención a conceptualización sobre determinados temas, más no existe una ley en donde señale o indique el procedimiento que deben seguir los deudores hipotecarios en caso de que sus derechos sean vulnerados, esto es la venta forzosa de su bien inmueble o muebles en caso de no subsanar la deuda hipotecaria, cabe recalcar que es obligación del deudor pagar dicha deuda pero también precautelando sus derechos que le permitan vivir de una manera digna. Tanto la Constitución de la República del Ecuador siendo la norma supra, en concordancia con la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social reconocen el derecho a una vivienda digna como lo especifica en su art. 18 *“Toda familia, en sus diversos tipos, independientemente de su condición económica, podrá acceder a una vivienda adecuada y digna que cumpla con el deber mínimo habitacional definido en esta ley. Es deber del Estado crear las comisiones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho”* (Asamblea Nacional, 2022, pág. 16).

2.2.3.2 Análisis jurídico a la Ley Orgánica para Regulación de Créditos para Vivienda y Vehículos

La Ley Orgánica para Regulación de Créditos para Vivienda y Vehículos fue expedida el 26 de junio del 2012 con la finalidad de regular los créditos de vivienda y vehículos, la cual tiene por objeto garantizar a las personas el derecho al hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, así como el acceso a la propiedad por medio de la regulación de las actividades financieras referidas al crédito para vivienda y vehículos.

El artículo 3 menciona las condiciones para ofertar los créditos hipotecarios:

- Que se endeuden para adquirir o construir la única vivienda familiar o para la remodelación o readecuación de la única vivienda familiar;
- Podrán adquirir a estos créditos las personas naturales cuyo fin sea realizar la construcción de una vivienda en beneficio propio o familiar.
- Que el monto inicial del crédito no exceda 500 (quinientos) salarios básicos unificados para los trabajadores privados; y,
- Al realizarse un crédito hipotecario su monto inicial no debe exceder de \$212.500, para las personas que se encuentren laborando en instituciones privadas.
- Que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido. Créditos para la adquisición de vehículos:

Debe existir una garantía por parte del deudor hipotecario, para que el crédito sea concedido.

1. Que se endeuden para adquirir un único vehículo de uso familiar o personal;
No se puede adquirir más de un vehículo, para lo cual fue solicitado el crédito.
2. Que el monto inicial del crédito no exceda 100 (cien) salarios básicos unificados para los trabajadores privados; y,
En estos casos cuando se realiza un crédito con la finalidad de comprar un vehículo, el crédito no puede exceder de los \$42.500, para quienes laboran en el sector privado.
3. Que se constituya prenda en garantía del crédito concedido o se pacte reserva de dominio sobre el vehículo;

Para garantizar el pago en esta clase de créditos, la institución financiera puede otorgar el crédito con la garantía de reservarse el dominio del vehículo, hasta que se cubra todo el monto del crédito adeudado.

Así también el artículo 4 establece que, al momento de suscribir un contrato, para obtener un crédito hipotecario siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la ley antes mencionada, no podrán caucionarse confianza, garantía sobre otros bienes distintos que son objeto de financiamiento, por otro lado, queda prohibido suscribir documentos adicionales sobre otros bienes que garanticen el pago de la deuda hipotecaria.

Esta ley de cierta manera precautela los derechos de los deudores hipotecarios, no en su totalidad como debería ser, pero existe una garantía la cual hace alusión a que está totalmente prohibido firmar documentos adicionales los cuales indiquen que existe otro bien que ponga en garantía el deudor, esto significa que al momento de suscribir un contrato con la entidad financiera solamente se pondría en garantía un bien que cubra la totalidad de la deuda contraída, pues cualquier disposición o suscripción después de celebrado el contrato será nula y por ende violatoria a los derechos del consumidor financiero.

Por último se encuentra el artículo 5, el cual manifiesta acerca de las obligaciones contraídas por parte del deudor hipotecario, en donde se establece que en caso de incumplimiento del pago de la deuda, la entidad financiera procederá con la ejecución de la deuda y posteriormente con la venta forzosa del bien dado en garantía sin repercusión de que al deudor hipotecario se le cobre gastos adicionales como son: costas procesales, honorarios de los abogados u otras deudas pendientes, ya que con la venta del bien inmueble la deuda se

extinguirá, por ende no puede la institución financiera ir en contra de los bienes personales, ni de su hijos, ni de la sociedad conyugal, ni podrán iniciar concurso de acreedores en contra de éstos últimos. También en caso de existir deudas sobre créditos que se han realizado para la adquisición de vehículos, la deuda quedará saldada cuando la institución financiera haga uso de sus derechos, ya que el vehículo quedó como garantía a través de la reserva de dominio, así mismo no se cobrará gastos adicionales en contra del deudor como se lo mencionó con antelación.

Las subastas y remates se los realizará a través de medios electrónicos, para una mejor transparencia al proceso como también la colocación de carteles en las instituciones permitidas, así también en caso de que la venta del bien inmueble sobrepase la cantidad de lo que se adeuda, el restante se devolverá al deudor.

2.2.3.3 Análisis y determinación de los derechos que podrían vulnerar las instituciones financieras que otorgan los créditos hipotecarios

Los consumidores y clientes de la Banca financiera tienen derechos los cuales deben ser respetados por la autoridad competente, es por ello que la Asamblea Nacional expidió la Ley Orgánica para defender los derechos de los clientes del sistema financiero nacional y así evitar cobros indebidos y servicios no solicitados en contra del consumidor financiero, entre los posibles derechos que se vulneran tenemos:

- **Derecho a obtener educación financiera:** Se debería tener acceso a una educación financiera a través de todo banco, cooperativa, mutualista o sociedad financiera que permita comprender los derechos y obligaciones en el área;
- **Derecho a la información de productos y servicios financieros:** Es primordial tener el derecho a una información clara, precisa, veraz y oportuna sobre los productos y servicios financieros que ofrece cada institución, como plazos, costos financieros y tasas de interés -incluso en caso de variar;
- **Derecho a elegir:** como usuario financiero tenemos el derecho a elegir con toda libertad los productos y servicios. Esto significa que ningún asesor puede ejercer algún tipo de presión o amenazas para obligarnos a optar por alguna de las alternativas ofertadas;

- **Derecho a acceder a productos y servicios financieros:** se refiere a las diversas opciones que las entidades bancarias o financieras deben tener a disposición de sus usuarios, como suscribir contratos y recibir servicios electrónicos con validez legal;
- **Derecho a acceder a la información y documentación:** todo usuario tiene derecho a exigir información y documentación de todos los actos que respalden la negociación, contratación, ejecución y terminación del contrato, así como la prestación de productos y servicios financieros;
- **Derecho a la protección:** Las instituciones financieras deben mantener la confidencialidad de los datos personales de sus clientes. Como usuarios tenemos todo el derecho de recibir protección y demandar la adopción de medidas efectivas que garantice la seguridad de las operaciones;
- Al momento de brindar los deudores hipotecarios toda su información personal también está expuesta, que al momento de incumplir un pago o exista otra circunstancia con la entidad financiera, esta tiene todos los datos del deudor en donde fácilmente lo puede demandar ya que conocen sus datos personales.
- **Derecho al reclamo:** Todo consumidor hipotecario tiene derecho a reclamar por la existencia de cláusulas que incluyan y ejecuten las instituciones financieras, es decir, tienen todo el derecho de pensar quejas ante las instancias pertinentes (Banco Internacional, 2021).
- **Derecho a la vivienda:** Toda persona tiene derecho a una vivienda tal y como lo garantiza la constitución, ya que es un derecho que se vulnera en ciertos casos por parte de las entidades financieras al momento de realizar la venta forzosa del bien dado en garantía.

2.3. Hipótesis

Es eficaz en el Ecuador el principio de favorabilidad en beneficio de los deudores hipotecarios.

CAPÍTULO III. METODOLOGIA

3.1 Unidad de Análisis

La unidad de análisis de la investigación se ubicará en el ordenamiento jurídico ecuatoriano Código Civil.

3.2 Métodos

3.2.1. Método de comparación - jurídica

Permitirá estudiar las semejanzas y diferencias del objeto de la investigación.

3.2.2. Método jurídico – doctrinal

Permitirá analizar las posiciones legales sobre el tema objeto de investigación para arribar a conclusiones científicamente válidas.

3.2.3. Método jurídico – analítico

Facilitará la correcta comprensión del alcance y sentido de las normas jurídicas sobre el tema a investigarse.

3.2.4. Método jurídico- histórico

Sintetiza la relación entre formación histórica, ciencia jurídica y modos de actuación del jurista, a la vez que contiene la secuenciación de los procedimientos generales que desde el dominio de los contenidos históricos permite solucionar problemas profesionales.

3.2.5. Método inductivo

Permitirá ejecutar el proyecto investigativo a partir de la práctica del pensamiento o razonamiento inductivo, caracterizado por ser ampliativo, esto, a partir de una evidencia singular, que sugiere la posibilidad de una conclusión universal.

3.2.6. Método descriptivo

Permitirá describir y evaluar ciertas características de una situación particular en uno o más puntos del “tiempo”, analizando los datos.

3.3 Enfoque de Investigación

La investigación es de enfoque cualitativo, cuyo propósito será determinar las cualidades y características, en base a la información recopilada.

3.4 Tipo de Investigación

Por los objetivos que se pretende alcanzar la presente investigación se caracteriza por ser:

3.4.1 Documental-bibliográfica

La investigación se realizará con el apoyo de fuentes bibliográficas en base a consultas de libros, códigos, artículos, ensayos y revistas. Este tipo de investigación se lo utilizará en la descripción de procedimientos, para su desarrollo será necesario visualizar y dar lectura normas legales y doctrinarias.

3.4.2 Descriptiva

La investigación es de naturaleza descriptiva, será estudiada a partir de diferentes tipos de documentos, normas del ordenamiento jurídico e investigaciones que se han desarrollado en el Ecuador.

3.5 Diseño de Investigación

Por la naturaleza, características y complejidad de la problemática la investigación, será de diseño no experimental, porque en el proceso de investigación no existirá la manipulación intencional de las variables; y, se observará el problema tal como se da en su contexto.

3.6 Población y Muestra

3.6.1 Población

La población que intervendrá en la presente investigación estará conformada por un grupo de personas, es decir, deudores hipotecarios del cantón Riobamba.

Tabla N° 1 Población y muestra

POBLACIÓN	MUESTRA
Deudores Hipotecarios	30
TOTAL	30

FUENTE: Población involucrada en la investigación

AUTOR: Byron López

3.6.2. Muestra

Debido a que la población de la investigación no es extensa, no requiere de la aplicación de la fórmula para la determinación de la muestra.

3.7 Técnicas e instrumentos de investigación

- **Estudio y revisión de documentos:** Se revisará diversos documentos bibliográficos que logren proporcionar la información requerida para la presente investigación.
- **Instrumentos:** Los instrumentos que se utilizará para la investigación: libros, gaceta judicial, códigos, navegador web.

3.7.1 Técnicas para el tratamiento de información

Una vez que se obtenga la información, la misma que será recabada a través de las técnicas e instrumentos de investigación señalados en líneas anteriores, se organizará toda la información y los datos obtenidos, se procederá a revisarlos y prepararlos para el análisis detallado.

CAPÍTULO IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

A continuación, se especifican los resultados obtenidos en función a la encuesta que se aplicó:

ENCUESTA DIRIGIDA A DEUDORES HIPOTECARIOS DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA

Pregunta 1

¿Conoce usted las ventajas y desventajas de un crédito hipotecario?

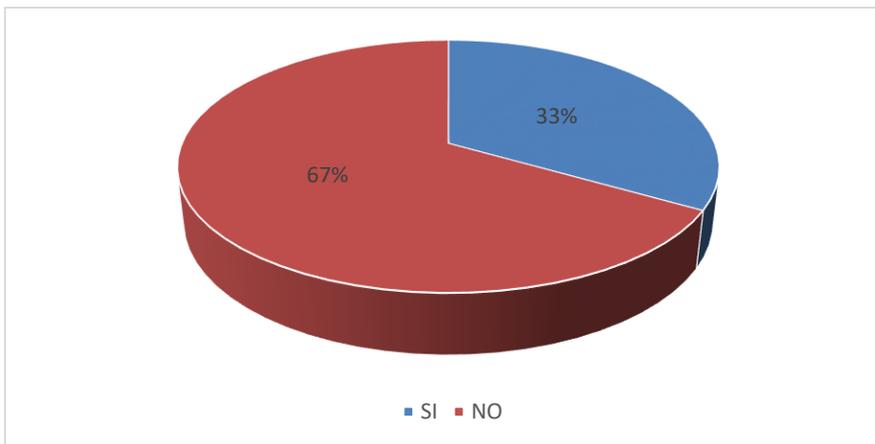
Tabla N° 2 *Ventajas y desventajas de un crédito hipotecario*

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	10	33%
NO	20	67%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuestas

Realizado por: Byron Marcelo López Minta

Gráfico N° 1 *Ventajas y desventajas de un crédito hipotecario*



Interpretación: De las encuestas realizadas a los deudores hipotecarios, se puede establecer que el 67% de los encuestados no conocen las ventajas y desventajas cuando se realiza un crédito hipotecario, ya que simplemente adquieren el crédito por la necesidad para el cual va hacer solventado, por otro lado, el 33% de las personas encuestadas sí conocen las ventajas y desventajas que conlleva realizarse un crédito hipotecario.

Pregunta 2

¿Conoce usted si al momento de firmar el contrato con la entidad bancaria, están estipuladas todas las sanciones en caso de mora o falta de pago del crédito hipotecario?

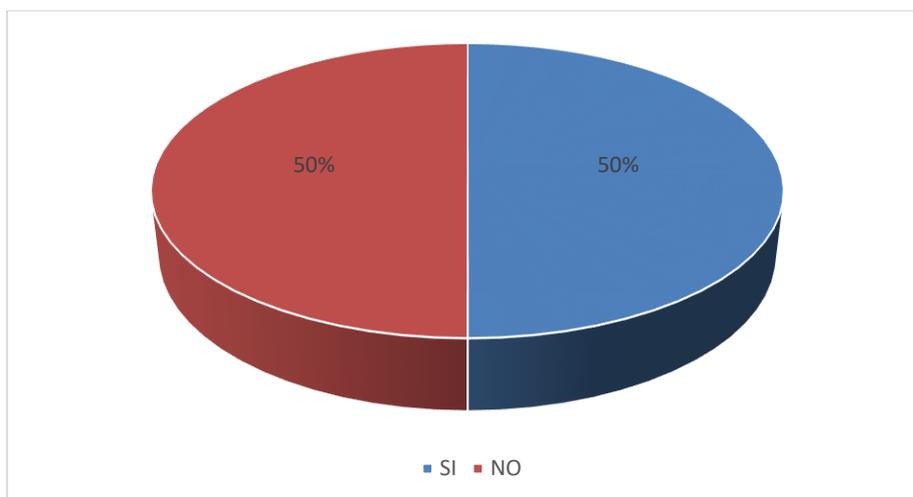
Tabla N° 3 Sanciones en caso de mora o falta de pago del crédito hipotecario

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	15	50%
NO	15	50%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuestas

Realizado por: Byron Marcelo López Minta

Gráfico N° 2 Sanciones en caso de mora o falta de pago del crédito hipotecario



Interpretación: De los resultados obtenidos en las encuestas realizadas a los deudores hipotecarios, se obtuvo que el 50% de las personas encuestadas conocen que al momento de firmar el contrato con la entidad bancaria, si están estipuladas todas las sanciones en caso de mora o falta de pago del crédito hipotecario para los deudores, sin embargo el otro 50% de los encuestados dicen que no conocen si al firmar el contrato con la entidad bancaria, están estipuladas todas las sanciones en caso de mora o falta de pago del crédito hipotecario, por lo que después aparecen otras sanciones en caso de que no cancelen sus cuotas, dejándolos así con una deuda más extensa o inclusive la pérdida de sus bienes.

Pregunta 3

¿Conoce usted si el principio de favorabilidad es aplicado a los deudores hipotecarios?

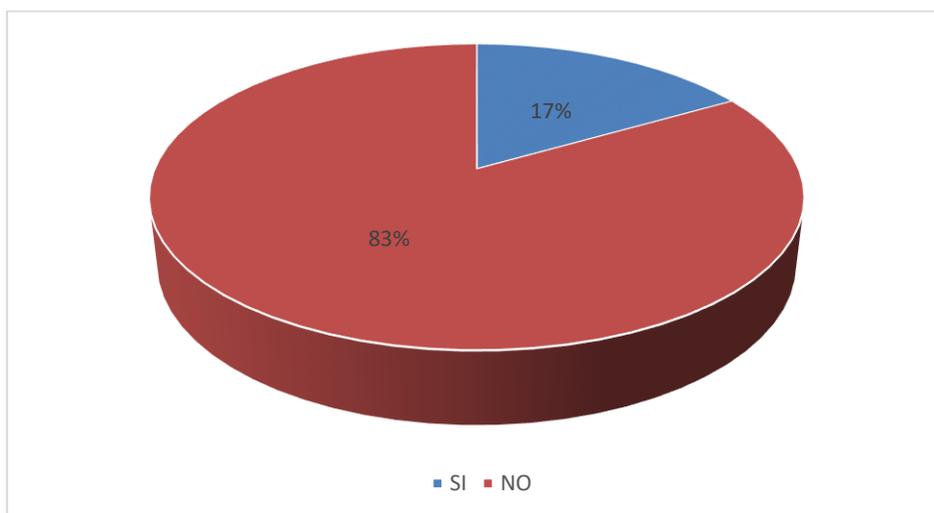
Tabla N° 4 Si el principio de favorabilidad es aplicado a los deudores hipotecarios

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	5	17%
NO	25	83%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuestas

Realizado por: Byron Marcelo López Minta

Gráfico N° 3 Si el principio de favorabilidad es aplicado a los deudores hipotecarios



Interpretación: De la población involucrada en las encuestas realizadas el 83% de las personas encuestadas no conocen si el principio de favorabilidad es aplicado a los deudores hipotecarios, ya que también desconocen del término del mismo; por otro lado, el 17% de los encuestados indican que sí conocen sobre el principio de favorabilidad y la aplicación del mismo para su persona en estos casos.

Pregunta 4

¿Considera usted si las políticas que implementan las entidades financieras y la banca privada son demasiado abusivas?

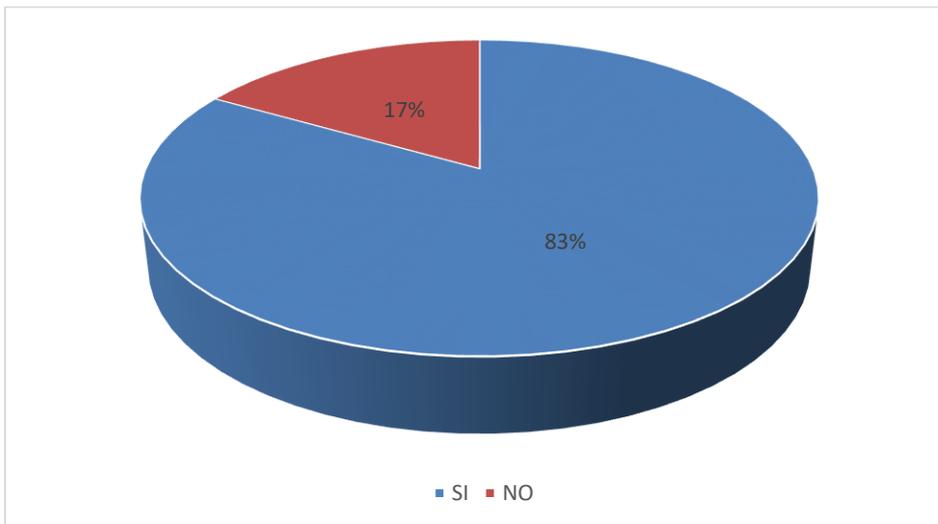
Tabla N° 5 Las políticas que implementan las entidades financieras y la banca privada son demasiado abusivas

PREGUNTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	25	83%
NO	5	17%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuestas

Realizado por: Byron Marcelo López Minta

Gráfico N° 4 Las políticas que implementan las entidades financieras y la banca privada son demasiado abusivas



Interpretación: De los resultados obtenidos a las encuestas aplicadas, se obtuvo que el 83% de la población indica que las políticas que implementan las entidades financieras y la banca privada si son demasiado abusivas para los deudores hipotecarios, ya que terminan pagando cantidades exuberantes y se siguen quedando endeudados, sin embargo el 17% de los encuestados hace mención que las políticas que implementan las entidades financieras y la banca privada no son abusivas para los deudores hipotecarios, ya que es parte del reglamento de la institución.

Pregunta 5

¿Considera usted si las instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios vulneran el derecho a una vivienda digna?

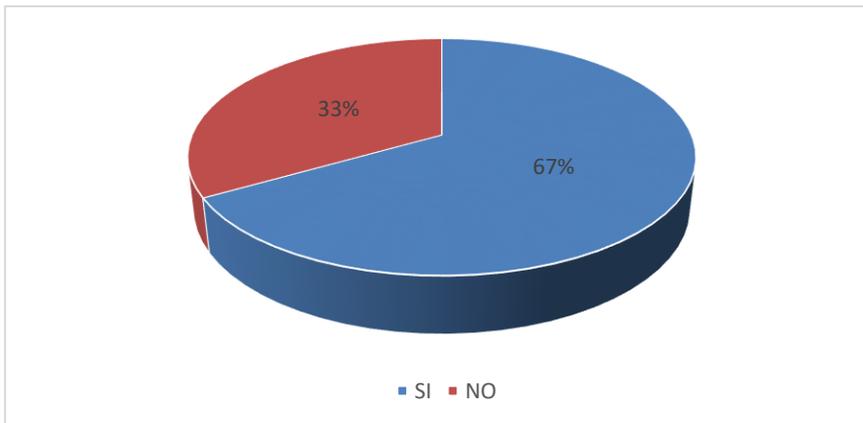
Tabla N° 6 *Si las instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios vulneran el derecho a una vivienda digna*

PREGUNTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	20	67%
NO	10	33%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuestas

Realizado por: Byron Marcelo López Minta

Gráfico N° 5 *Si las instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios vulneran el derecho a una vivienda digna*



Interpretación: A través de la encuesta realizada a los deudores hipotecarios el 67% de los encuestados indican que las instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios si vulneran el derecho a una vivienda digna, puesto que sus casas son una forma de pago para garantizar la deuda, ya que la misma se encuentra hipotecada, por lo que al no cumplir con los pagos correspondientes la entidad financiera va a rematar su bien con la finalidad de hacerles cumplir su obligación, dejándolos prácticamente en la calle, en cambio el 33% de la población hace mención que las instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios no vulneran el derecho a una vivienda digna, ya que sólo cumplen con su deber.

Pregunta 6

¿Conoce usted si existe normativa legal que brinde protección a los deudores de créditos hipotecarios?

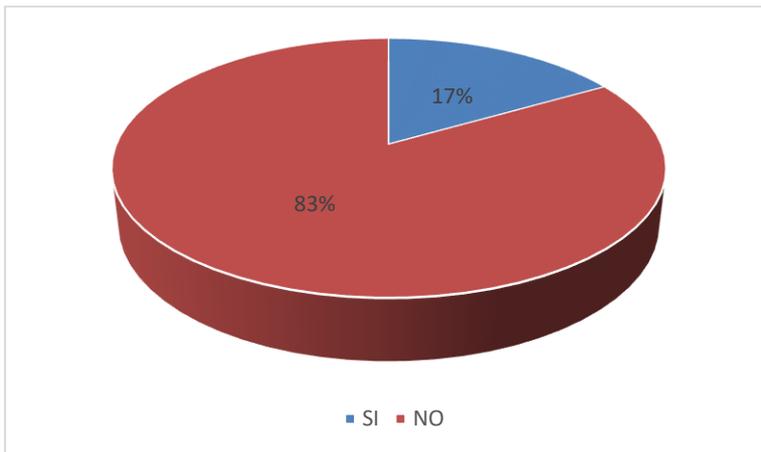
Tabla N° 7 *Existe normativa legal que brinde protección a los deudores de créditos hipotecarios*

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	5	17%
NO	25	83%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuestas

Realizado por: Byron Marcelo López Minta

Gráfico N° 6 *Existe normativa legal que brinde protección a los deudores de créditos hipotecarios*



Interpretación: De las encuestas establecidas a la población involucrada los resultados demuestran que el 83% de las personas encuestadas indican que no conocen si existe normativa legal que brinde protección a los deudores de créditos hipotecarios, puesto que las entidades financieras son las únicas que se encargan de darles información sólo sobre sus obligaciones, por otro lado el 17% de las personas encuestadas indican que si conocen que existe normativa legal que brinde protección a los deudores de créditos hipotecarios, pero que no se toma en cuenta sus derechos.

Pregunta 7

¿Está de acuerdo en que se deberían implementar mecanismos que faciliten el pago del crédito hipotecario?

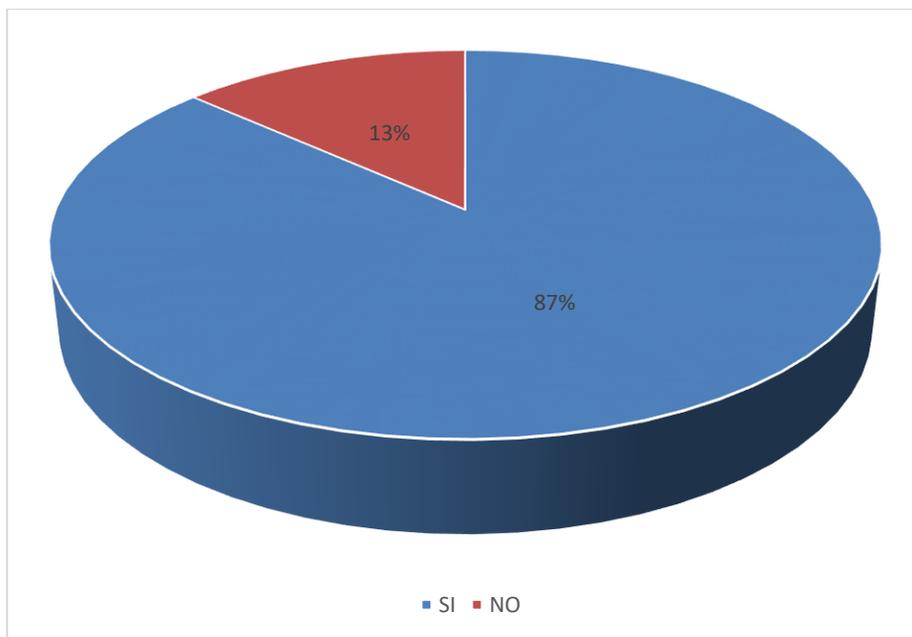
Tabla N° 8 Se deberían implementar mecanismos que faciliten el pago del crédito hipotecario

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	26	87%
NO	4	13%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuestas

Realizado por: Byron Marcelo López Minta

Gráfico N° 7 Se deberían implementar mecanismos que faciliten el pago del crédito hipotecario



Interpretación: La mayoría de los encuestados esto es el 87% indicaron que sí están de acuerdo en que se deberían implementar mecanismos que faciliten el pago del crédito hipotecario, ya que así sería una ayuda para ellos con la finalidad de que puedan cumplir con su obligación y así no perder sus bienes, por otro lado, el 13% de las personas encuestadas indican que no están de acuerdo en que se deberían implementar mecanismos que faciliten el pago del crédito hipotecario, puesto que sí existen más mecanismos de pago, se va a alargar estos créditos así también como su interés.

Pregunta 8

¿Conoce los derechos que vulneran las instituciones financieras que otorgan los créditos hipotecarios?

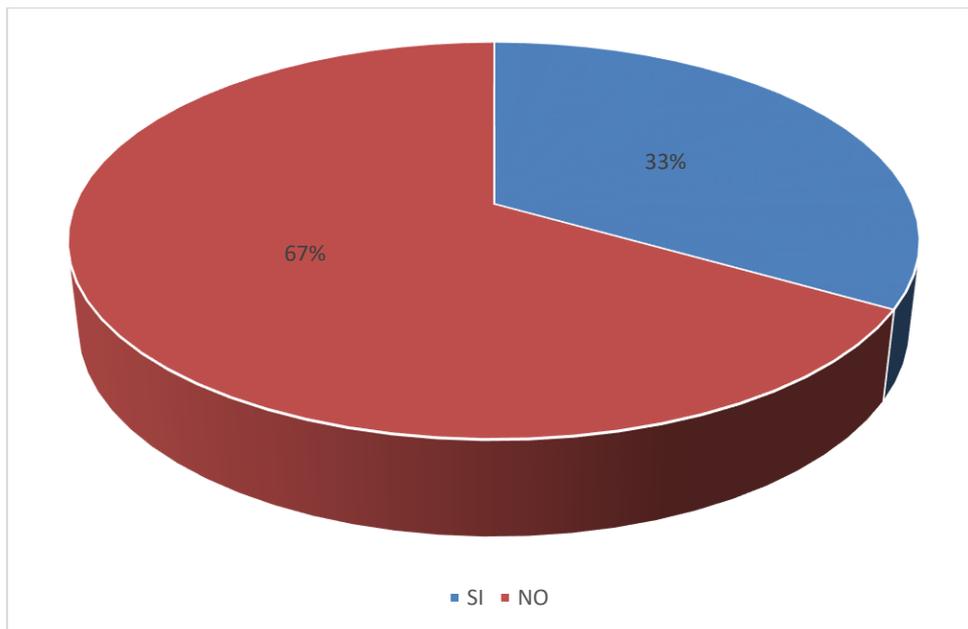
Tabla N° 9 *Derechos que vulneran las instituciones financieras que otorgan los créditos hipotecarios*

RESPUESTA	FRECUENCIA	PORCENTAJE
SI	10	33%
NO	20	67%
TOTAL	30	100%

Fuente: Encuestas

Realizado por: Byron Marcelo López Minta

Gráfico N° 8 *Derechos que vulneran las instituciones financieras que otorgan los créditos hipotecarios*



Interpretación: De las encuestas realizadas a los deudores hipotecarios el 67% de la población involucrada indica que no conocen los derechos que vulneran las instituciones financieras que otorgan los créditos hipotecarios, ya que no les brindan información sobre sus derechos, solamente del cumplimiento de los pagos, en cambio el 33% de los encuestados indican que si conocen los derechos que vulneran las instituciones financieras que otorgan los créditos hipotecarios, pero que los mismos hacen caso omiso.

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

- El principio de favorabilidad es universal, es parte del debido proceso en nuestro ordenamiento jurídico así también está reconocido por los Tratados Internacionales y aplicado por los magistrados al momento de emitir alguna sentencia o resolución citándolo como parte de la motivación, este precepto jurídico se encamina en favorecer al titular del derecho fundamental, es decir, cuando exista duda acerca de dos leyes que regulen la misma conducta siempre deberá prevalecer la menos rigurosa, esta interpretación debe ser la más favorable.
- La aplicación del principio de favorabilidad en los deudores hipotecarios es un tema que en nuestra legislación no se ha tocado a fondo, existe poca información y el único cuerpo legal que ampara a este grupo es la Constitución, pero no de una manera directa, sino que al existir el principio de favorabilidad se puede interpretar que es un precepto fundamental del cual todos pueden ser beneficiarios. Una de las razones por las cuales los deudores hipotecarios no han podido acogerse a este principio es por la falta de conocimiento, esto significa que, al carecer de doctrina y jurisprudencia específica que ahonden en el principio de favorabilidad en materia civil, los afectados no pueden basarse jurídicamente acerca de los derechos que se les ha vulnerado.
- Las instituciones financieras son entidades encargadas en brindar servicios crediticios a los usuarios, entre ellos tenemos el crédito hipotecario del cual se benefician varias personas, ya que acceden a los mismos con la finalidad de solventar sus necesidades, es por ello que varios deudores ponen en garantía sus bienes a fin de obtener el crédito solicitado, sin embargo al momento de incumplir alguna cuota el bien puesto en garantía, por lo general es una vivienda la cual corre el riesgo de ser rematado por la entidad acreedora, dejando así al deudor sin su vivienda, por lo tanto los principios con los que se rige muchas de las entidades crediticias atentan o vulneran el derecho a tener una vivienda digna, violando así el art. 30 de la Constitución de la República.

RECOMENDACIONES

- La función legislativa debería tener presente este tema que es de suma importancia para que puedan crear normas jurídicas en donde estaría descrito el objeto, ámbito y procedimiento que, a seguir por los deudores hipotecarios, pero sobre todo se recomienda que se regule aspectos que beneficien a este grupo de personas para que de esta manera puedan seguir conservando su vivienda.

- Las Instituciones financieras deberían aplicar e interpretar la Constitución teniendo en cuenta que mencionado cuerpo legal garantiza el derecho a una vivienda, por otro lado, al momento de aplicar las normas vigentes para el tipo de conducta, se debería tener presente la norma que más favorezca al deudor.

- A todas las entidades financieras se les recomienda que creen políticas públicas en beneficio de los deudores hipotecarios, de esta manera se les brindará protección a los mismos, ya que todas las instituciones financieras tienen normativa que protegen sus intereses para que no exista pérdidas en sus instalaciones, en cambio los deudores hipotecarios no tienen protección legal suficiente que ampare sus derechos, para que así no puedan perder sus viviendas ya que generalmente ponen en garantía para adquirir sus créditos.

BIBLIOGRAFÍA

- Asamblea Nacional. (2019). *Código Civil*. Quito: Registro Oficial Suplemento 46 de 24-jun.-2005.
- Asamblea Nacional. (2019). *Código de Comercio*. Quito: Registro Oficial Suplemento 497 de 29-may.-2019. Obtenido de https://www.supercias.gob.ec/bd_supercias/descargas/lotaip/a2/2019/JUNIO/C%C3%B3digo_de_Comercio.pdf
- Asamblea Nacional. (2021). *Constitución de la República*. Montecristi: Registro Oficial 449 de 20-oct.-2008.
- Asamblea Nacional. (15 de 03 de 2022). *Registro Oficial*. Obtenido de Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social: http://www.edicioneslegales-informacionadiciona.com/webmaster/directorio/2SU29_2022.pdf
- Banco Internacional. (2021). *Banco Internacional*. Obtenido de Conoce tus derechos como usuario financiero : <https://www.bancointernacional.com.ec/conoce-tus-derechos-como-usuario-financiero/>
- Banco Pichincha. (22 de 06 de 2021). *¿Qué es una hipoteca? ¿Una garantía o un contrato?* Obtenido de <https://www.pichincha.com/portal/blog/post/que-es-la-hipoteca>
- Béjar, T., & Paladines, M. (28 de 08 de 2020). *LA HIPOTECA ABIERTA COMO TÍTULO DE EJECUCIÓN*. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/15776/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-620.pdf.pdf>
- Berrones, D., Fierro, Z., & Suqui, G. (05 de Febrero de 2022). *Principios de favorabilidad e irretroactividad en el sistema de progresividad de la rehabilitación social ecuatoriana*. Obtenido de <file:///C:/Users/SYSTEMarket/Downloads/Dialnet-PrincipiosDeFavorabilidadEIrretroactividadEnElSist-8331398.pdf>
- Diccionario Panhispanico de español juridico. (2022). *Principio de favorabilidad*. Obtenido de Diccionario Panhispanico de español juridico: <https://dpej.rae.es/lema/principio-de-favorabilidad>
- Donoso, A. (15 de 01 de 2017). *Crédito hipotecario*. Obtenido de Economipedia: <https://economipedia.com/definiciones/credito-hipotecario.html>
- EL UNIVERSO. (11 de 09 de 2020). *¿Qué tipo de bienes se pueden hipotecar en Ecuador?* *EL UNIVERSO*, pág. 1. Obtenido de

<https://www.eluniverso.com/noticias/2020/09/10/nota/7972723/cuando-se-puede-hipotecar-bien-ecuador/>

Garrido, F. (2019). *LA HIPOTECA SOBRE PLURALIDAD DE INMUEBLES FRENTE AL EJERCICIO ABUSIVO DEL DERECHO*. Obtenido de <https://repositorio.unp.edu.pe/bitstream/handle/UNP/2141/DER-GAR-VIL-2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Martínez, J. (2022). *PérezLara*. Obtenido de https://perezlara.com/ventajas-y-desventajas-del-credito-hipotecario/?fbclid=IwAR0tU10ZsAULGwIrkot9X_RZb2pjcxREVP1YRhKw2qstHyTV3wsar1feEOQ

Montero, P. (2012). *Regulación de los créditos de vivienda y vehículos. ¿Disminuirá nuestra opción de contar con estos bienes?* Obtenido de <file:///C:/Users/HP%202021/Downloads/Dialnet-RegulacionDeLosCreditosDeViviendaYVehiculosDisminu-5966987.pdf>

Monteros, G. E. (28 de 08 de 2020). *La hipoteca como título de ejecución. Análisis de la Ley reformativa al Código Orgánico General de Procesos del 2019*. Obtenido de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/15775/1/T-UCSG-PRE-JUR-DER-619.pdf.pdf>

Murillo, M. (2016). *“LA HIPOTECA Y SU INCIDENCIA COMO GARANTÍA DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO DE MUTUO EN LAS SENTENCIAS DICTADAS POR LA UNIDAD JUDICIAL CIVIL Y MERCANTIL DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA PERIODO 2015.”*. Obtenido de <http://dspace.unach.edu.ec/bitstream/51000/2759/1/UNACH-FCP-DER-2016-0034.pdf>

Ramos, N., Vieda, J., Romero, C., Chacon, M., & Orozco, R. (2012). *LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE FAVORABILIDAD EN BENEFICIO DEL DEUDOR HIPOTECARIO. Indubio pro consumidor*. Obtenido de <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/6419/ViedaZapataJorgeLeonel2012.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Rincon, A. (2020). *Principio de favorabilidad en la etapa de cobro y situaciones jurídicas consolidadas en materia de devoluciones de pagos en exceso*. Obtenido de *Revista de Derecho Fiscal* N° 17: <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/fiscal/article/view/6577/8935>

Rus, E. (02 de 01 de 2022). *Economipedia*. Obtenido de *Historia del crédito*: <https://economipedia.com/definiciones/historia-del-credito.html>

Troya, K. (2015). *Modelo para categorizar el riesgo en la cartera hipotecaria otorgada por las instituciones financieras ecuatorianas en el período del 2002 – 2013*. Obtenido de <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/4674/1/T1732-MFGR-Troya-Modelo.pdf>

Vázcones, A. (2016). *Aplicación del principio de favorabilidad a personas sentenciadas en el extranjero por delitos de tráfico de drogas, que se acogieron a instrumentos internacionales de traslado de personas sentenciadas. (Tesis de posgrado)*. Universidad Andina Simón Bolívar, Quito. Obtenido de <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/5095/1/T2008-MDP-Vasconez-Aplicacion.pdf>

Vélez, I. (s.f). *La normativa hipotecaria debe ser tratada con análisis técnicos*. Recuperado el 17 de agosto de 2022, de Revista Lideres: <https://www.revistalideres.ec/lideres/normativa-hipotecaria-debe-tratada-analisis.html>

5.- ¿Considera usted si las instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios vulneran el derecho a una vivienda digna?

SI () **NO** ()

6.- ¿Conoce usted si existe normativa legal que brinde protección a los deudores de créditos hipotecarios?

SI () **NO** ()

7.- ¿Está de acuerdo en que se deberían implementar mecanismos que faciliten el pago del crédito hipotecario?

SI () **NO** ()

8.- ¿Conoce los derechos que vulneran las instituciones financieras que otorgan los créditos hipotecarios?

SI () **NO** ()

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN