



UNIVERSIDAD  
DE PIURA

FACULTAD DE DERECHO

**La hipoteca en el derecho peruano y la extinción de su inscripción por caducidad entre personas ajenas al Sistema Financiero Peruano en el marco de un proceso de ejecución de garantía hipotecaria en trámite: aportes para una interpretación sistemática de la regulación hipotecaria y registral**

Tesis para optar el Título de  
Abogado

**Cristhian Andre Agüero Zavala  
Antonella Estela Yon Burga**

Asesor(es):  
Mgtr. Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco

Lima, abril de 2024

## Declaración Jurada de Originalidad del Trabajo Final

Yo, Cristhian Andre Agüero Zavala, egresado(a) del Programa Académico de Derecho, de la Facultad de Derecho de la Universidad de Piura, identificado(a) con DNI 77073604

Declaro bajo juramento que:

1. Soy autor del trabajo final titulado:  
"La hipoteca en el derecho peruano y la extinción de su inscripción por caducidad entre personas ajenas al Sistema Financiero Peruano en el marco de un proceso de ejecución de garantía hipotecaria en trámite: aportes para una interpretación sistemática de la regulación hipotecaria y registral"  
El mismo que presento bajo la modalidad de tesis<sup>1</sup> para optar el Título Profesional<sup>2</sup> de Abogado
2. Que el trabajo se realiza en coautoría con los siguientes alumnos de la Universidad de Piura.
  - Antonella Estela Yon Burga, identificado con DNI N° 70349350
3. La asesoría del trabajo está a cargo de:
  - **Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco**, identificado con DNI N° 07919053
4. El texto de mi trabajo final respeta y no vulnera los derechos de terceros, o de ser el caso derechos de los coautores, incluidos los derechos de propiedad intelectual, datos personales, entre otros. En tal sentido, el texto de mi trabajo final no ha sido plagiado total ni parcialmente, para la cual he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.
5. El texto del trabajo final que presento no ha sido publicado ni presentado antes en cualquier medio físico o electrónico.
6. La investigación, los resultados, datos, conclusiones y demás información presentada que atribuyo a mi autoría son veraces.
7. Declaro que mi trabajo final cumple con todas las normas de la Universidad de Piura.

El incumplimiento de lo declarado da lugar a responsabilidad del declarante, en consecuencia; a través del presente documento asumo frente a terceros, la Universidad de Piura y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

Fecha: abril de 2024



Firma del optante<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Indicar si es tesis, trabajo de investigación, trabajo académico o trabajo de suficiencia profesional.

<sup>2</sup> Grado de Bachiller, Título de profesional, Grado de Maestro o Grado de Doctor

<sup>3</sup> Idéntica a DNI, no se admite digital salvo certificado

### Declaración Jurada de Originalidad del Trabajo Final

Yo, Antonella Estela Yon Burga, egresado(a) del Programa Académico de Derecho, de la Facultad de Derecho de la Universidad de Piura, identificado(a) con DNI 70349350

Declaro bajo juramento que:

1. Soy autor del trabajo final titulado:  
"La hipoteca en el derecho peruano y la extinción de su inscripción por caducidad entre personas ajenas al Sistema Financiero Peruano en el marco de un proceso de ejecución de garantía hipotecaria en trámite: aportes para una interpretación sistemática de la regulación hipotecaria y registral"  
El mismo que presento bajo la modalidad de tesis<sup>4</sup> para optar el Título Profesional<sup>5</sup> de Abogado
2. Que el trabajo se realiza en coautoría con los siguientes alumnos de la Universidad de Piura.
  - Cristhian Andre Agüero Zavala, identificado con DNI N° 77073604
3. La asesoría del trabajo está a cargo de:
  - **Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco**, identificado con DNI N° 07919053
4. El texto de mi trabajo final respeta y no vulnera los derechos de terceros, o de ser el caso derechos de los coautores, incluidos los derechos de propiedad intelectual, datos personales, entre otros. En tal sentido, el texto de mi trabajo final no ha sido plagiado total ni parcialmente, para la cual he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.
5. El texto del trabajo final que presento no ha sido publicado ni presentado antes en cualquier medio físico o electrónico.
6. La investigación, los resultados, datos, conclusiones y demás información presentada que atribuyo a mi autoría son veraces.
7. Declaro que mi trabajo final cumple con todas las normas de la Universidad de Piura.

El incumplimiento de lo declarado da lugar a responsabilidad del declarante, en consecuencia; a través del presente documento asumo frente a terceros, la Universidad de Piura y/o la Administración Pública toda responsabilidad que pueda derivarse por el trabajo final presentado. Lo señalado incluye responsabilidad pecuniaria incluido el pago de multas u otros por los daños y perjuicios que se ocasionen.

Fecha: abril de 2024



Firma del optante<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Indicar si es tesis, trabajo de investigación, trabajo académico o trabajo de suficiencia profesional.

<sup>5</sup> Grado de Bachiller, Título de profesional, Grado de Maestro o Grado de Doctor

<sup>6</sup> Idéntica a DNI, no se admite digital salvo certificado

## Aprobación

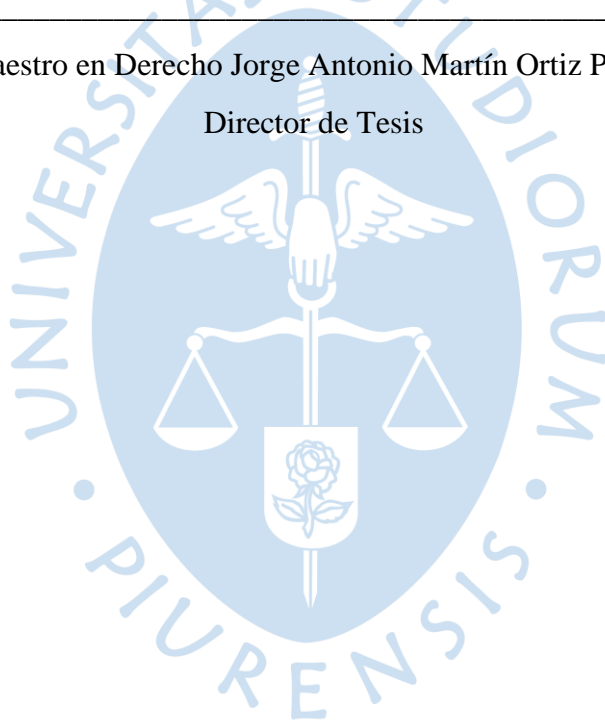
La tesis titulada “La hipoteca en el derecho peruano y la extinción de su inscripción por caducidad entre personas ajenas al Sistema Financiero Peruano en el marco de un proceso de ejecución de garantía hipotecaria en trámite: aportes para una interpretación sistemática de la regulación hipotecaria y registral” presentada por los bachilleres Cristhian Andre Agüero Zavala y Antonella Estela Yon Burga en cumplimiento con los requisitos para optar por el Título de Abogado, fue aprobada por el director Jorge Ortiz Pasco.



---

Maestro en Derecho Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco

Director de Tesis



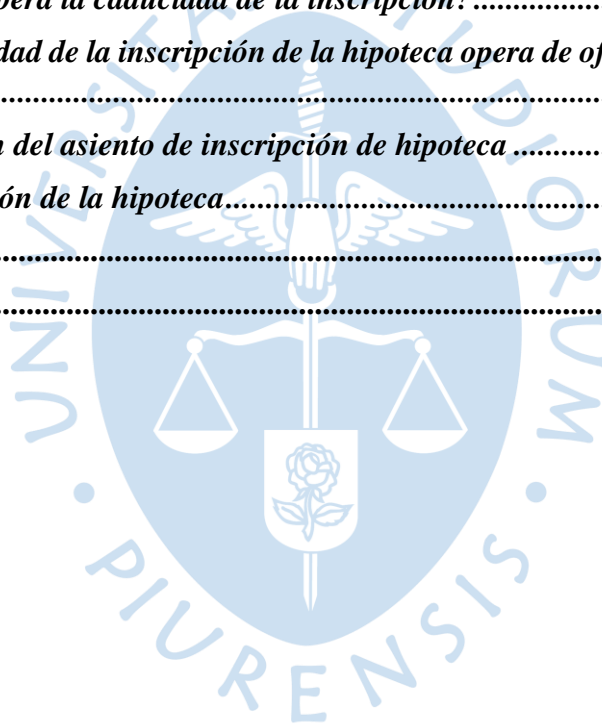
## Resumen

La presente tesis inicia desarrollando, como cuestiones preliminares, la regulación de la hipoteca en el derecho peruano, así como la delimitación de su concepto, caracteres, objeto, extensión, requisitos generales de constitución y los supuestos de extinción del derecho real de garantía más importante en el tráfico jurídico, prestando especial importancia a la extinción de la inscripción de la hipoteca por el transcurso del plazo de caducidad, supuesto que fue introducido mediante la Ley N° 26639 y regulado también en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Seguidamente, el capítulo segundo versa sobre la ejecución de la hipoteca, la cual presupone el incumplimiento de pago por parte del deudor hipotecario, dando lugar al derecho de acción del acreedor, el cual debe reunir los requisitos generales de fondo y forma para que el órgano jurisdiccional pueda emitir una decisión sobre el fondo de la controversia y así obtener tutela jurisdiccional efectiva, es decir, ver satisfecha su acreencia con el cumplimiento de la obligación o, en su defecto, a través del remate del bien otorgado en garantía. Por último, en el capítulo tercero partimos sobre la base del tiempo como hecho jurídico que influye tanto en la constitución como en la extinción de derechos, en tanto se encuentren contemplados dichos supuestos en la norma positiva; asimismo, desarrollamos la figura jurídica de la caducidad regulada en el Código Civil, para así poder dilucidar si lo que se encuentra regulado en el artículo 3° de la Ley N° 26639 y el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios guarda relación con las características y la naturaleza de dicha institución jurídica. Aunado a ello, analizamos detalladamente los problemas que surgen en la práctica jurídica respecto a la interpretación de las normas que regulan la caducidad del asiento de inscripción de las hipotecas entre personas ajenas al sistema financiero cuando existen procesos de ejecución de garantías en trámite, resultando ello; por un lado, en la obtención de una sentencia firme que ordena sacar a remate los bienes inmuebles otorgados en garantía, y; por otro lado, que en el Registro de Predios no proceda la renovación del asiento de inscripción de la hipoteca por haber “operado” la caducidad, haciendo ello inejecutable la sentencia; debido a que, si se cancela el asiento de inscripción de la hipoteca, se podría concluir que se extingue el derecho de garantía mismo. Así, ante ello, proponemos efectuar una interpretación sistemática y teleológica de las normas, en aras de resguardar el derecho real que garantiza el cumplimiento de la obligación principal.

## Tabla de contenido

Introducción.....	9
Capítulo 1: La hipoteca como derecho real de garantía.....	11
1.1. La hipoteca en el derecho peruano .....	11
1.2. Caracteres de la hipoteca .....	12
1.2.1. <i>Derecho real</i> .....	12
1.2.2. <i>Derecho accesorio</i> .....	13
1.2.3. <i>Inmobiliaria</i> .....	15
1.2.4. <i>Especialidad o determinación</i> .....	17
1.2.5. <i>Formalidad</i> .....	20
1.2.6. <i>Inscripción</i> .....	21
1.2.7. <i>Indivisibilidad</i> .....	23
1.2.8. <i>No implica desposesión del bien</i> .....	24
1.3. Requisitos de validez de la hipoteca .....	25
1.4. Derechos que otorga la hipoteca como derecho real .....	27
1.5. Objeto de la hipoteca .....	29
1.6. Extensión de la hipoteca.....	29
1.6.1. <i>Extensión en cuanto al bien</i> .....	29
1.6.2. <i>Extensión en cuanto al crédito</i> .....	32
1.7. Prohibición de pacto comisorio .....	34
1.8. Extinción de la hipoteca .....	37
1.8.1. <i>Causales de extinción reguladas en el Código Civil</i> .....	38
1.8.2. <i>Otras causales de extinción</i> .....	40
Capítulo 2: Proceso de Ejecución de Garantía Hipotecaria.....	49
2.1. Cuestión previa: el incumplimiento de la obligación garantizada y los presupuestos procesales.....	49
2.2. Presupuestos procesales de fondo .....	49
2.2.1. <i>Legitimidad para obrar</i> .....	49
2.2.2. <i>Interés para obrar</i> .....	50
2.2.3. <i>Posibilidad jurídica</i> .....	51
2.3. Presupuestos procesales de forma.....	52
2.3.1. <i>Capacidad procesal</i> .....	52
2.3.2. <i>Competencia del juez</i> .....	53
2.3.3. <i>Requisitos de la demanda</i> .....	53
2.4. Presupuesto especial: título ejecutivo .....	54

2.5. Mandato de ejecución.....	55
2.6. Contradicción.....	56
2.7. Auto final y ejecución forzada.....	57
<b>Capítulo 3: La caducidad de la hipoteca.....</b>	<b>60</b>
3.1. Cuestión previa: El transcurso del tiempo como hecho jurídico.....	60
3.1.1. Reglas de cómputo de plazo en el Código Civil.....	61
3.2. La caducidad en el Código Civil.....	62
3.3. La caducidad de la inscripción de la hipoteca.....	64
3.3.1. Antecedente normativo.....	64
3.3.2. Análisis de la Ley N° 26639.....	64
3.3.3. Cómputo de plazo de caducidad de la inscripción de la hipoteca.....	68
3.3.4. ¿Cuándo opera la caducidad de la inscripción?.....	69
3.3.5. ¿La caducidad de la inscripción de la hipoteca opera de oficio y de pleno derecho?.....	75
3.3.6. Renovación del asiento de inscripción de hipoteca.....	78
3.3.7. Reinscripción de la hipoteca.....	82
<b>Conclusiones.....</b>	<b>90</b>
<b>Referencias.....</b>	<b>93</b>



## Lista de Tablas

Tabla 1 Reglas de cómputo de plazo de la caducidad de la inscripción de la hipoteca .....	69
---	----



## Introducción

En la presente tesis se efectúa un análisis crítico respecto a una de las formas de extinción de la hipoteca, cuando los intervinientes del negocio jurídico son personas naturales; es decir, en la relación jurídica no participan entidades que forman parte del sistema financiero, concretamente, versa sobre la figura de la caducidad de la inscripción de la hipoteca regulado en el artículo 3 de la Ley N° 26639 – Ley que precisa la aplicación del plazo de caducidad previsto en el artículo 625 del Código Procesal Civil, en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y los pronunciamientos del Tribunal Registral respecto al presente tópico.

Así, con la entrada en vigor de la Ley N° 26639 se introduce a nuestro ordenamiento jurídico una nueva forma de extinción de la inscripción de las hipotecas, además de las reguladas en el artículo 1122° del Código Civil; no obstante, dicha norma no regula los supuestos en los cuales no procede la caducidad de la inscripción, por ejemplo ¿qué pasa cuando ha transcurrido el plazo legal de caducidad, pero, dentro de dicho plazo el acreedor hipotecario ha demandado la ejecución de garantía inmobiliaria, interrumpiendo así el plazo de prescripción de la acción judicial? ¿Ello interrumpiría también el plazo de caducidad? ¿el código civil admite la interrupción o suspensión de plazos sujetos a caducidad?

Es en dicho contexto que surge la problemática que planteamos; ya que, por un lado, el acreedor hipotecario podría haber iniciado diligentemente su proceso de ejecución de hipoteca, inclusive, contar con el auto final que ordena rematar los bienes otorgados en garantía, pero, por otro lado, en sede registral el asiento de inscripción de la hipoteca “caducó” porque el acreedor hipotecario omitió el deber -además de demandar- de renovar el asiento de inscripción antes de los diez años que establece el artículo 3° de la Ley N° 26639 y el artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, lo cual hace inejecutable la provisión final, ya que uno de los requisitos de validez de la hipoteca es que se constituya por escritura pública y se inscriba en los Registros Públicos. Con ello, se podría pensar que, habiéndose extinguido la inscripción, ello acarrearía injustamente la extinción de la garantía hipotecaria; lo cual termina perjudicando a los acreedores hipotecarios que, después de haber soportado un largo y engorroso proceso judicial, finalmente no pueden ver satisfecho el crédito que le otorgaron a su deudor, burlando este último su obligación de pago y el derecho a la obtención de tutela jurisdiccional efectiva.

En dicho sentido, el presente trabajo busca armonizar la coexistencia entre el derecho registral, el derecho real de garantía inmobiliaria y el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva,

al imponer al acreedor hipotecario un doble deber -el cual resulta en un requisito burocrático innecesario en nuestra opinión- para poder ejecutar su garantía; esto sin tomar en consideración que la administración de justicia en nuestro país tiene un sistema deficiente y dilatado, perjudicando nuevamente al acreedor para poder ejercer su derecho.

Siendo el escenario planteado el desarrollado en el párrafo anterior, ¿es razonable interpretar las normas en el sentido que, aun cuando el acreedor hipotecario diligentemente inició su proceso de ejecución de garantía inmobiliaria -ante el comprobado incumplimiento de su deudor- pero por cualquier motivo no renovó el asiento de inscripción de su hipoteca antes de los diez años, el sistema jurídico peruano lo deba castigar con la inejecutabilidad de la provisión final, pese a que esto sea contrario al derecho de acción y al derecho a la tutela jurisdiccional efectiva?

Mediante el presente trabajo se busca plantear una solución ante el “vacío normativo” que se le presenta a cualquier acreedor hipotecario que demandó diligentemente la ejecución de la misma, pero que no renovó el asiento de inscripción de su hipoteca, mediante la técnica de la interpretación jurídica, proponiendo una lectura sistemática y teleológica de las normas a efectos de proteger el derecho real de garantía que asegura el cumplimiento de la obligación principal; debido a que, si lo que sanciona la caducidad es la inacción del sujeto de derecho, es irrazonable e inconstitucional que el sistema jurídico castigue al acreedor hipotecario que diligentemente demandó la ejecución de la hipoteca y que, por ende, la seguridad jurídica que pretendía brindar la figura de la hipoteca, termine siendo frágil e incierta.

## Capítulo 1: La hipoteca como derecho real de garantía

### 1.1. La hipoteca en el derecho peruano

Como punto de partida, es necesario indicar que la hipoteca es una garantía, la cual, para efectos del presente trabajo es entendida como un mecanismo establecido por ley, cuya finalidad es asegurar o respaldar el cumplimiento de una obligación determinada o determinable; en dicho sentido, la constitución de la garantía presupone una relación jurídica previa: el otorgamiento de un crédito por parte de un acreedor en favor de un deudor.

Ahora bien, la hipoteca además de ser una garantía, por disposición de la ley es un derecho real, es decir, la garantía recae sobre bienes o cosas debidamente determinadas, implicando ello el efecto *erga omnes* respecto a su oponibilidad, preferencia y persecutoriedad ante terceras personas que pretendan aducir algún derecho sobre el mismo bien, de modo tal que, si la obligación es incumplida por el deudor, el acreedor puede ejecutar la garantía con independencia de quien ostente la propiedad y/o posesión del inmueble.<sup>7</sup>

En palabras del profesor Moisés Arata:

La función de las garantías reales es, aparentemente clara: incrementar la protección de un determinado derecho de crédito. El derecho de preferencia atribuido al crédito reduce las probabilidades de impago de este, y por lo tanto disminuye el riesgo asumido por el acreedor.<sup>8</sup>

En efecto, al estar garantizado el crédito otorgado en favor del deudor, es menos probable que este incumpla la obligación de pago frente a su acreedor, ya que, en caso de incumplimiento, el acreedor podría ejecutar dicha garantía y cobrar su acreencia con el remate judicial de los bienes, hasta por el monto garantizado.

Pues bien, la hipoteca en el derecho peruano se encuentra en el Libro V (Derechos reales), Sección cuarta (Derechos reales de garantía), Título III (Hipoteca), Capítulo primero (Hipoteca) del Código Civil; específicamente, la definición legal de la hipoteca se encuentra recogida en su artículo 1097°, siendo su tenor el siguiente:

---

<sup>7</sup> Jorge Avendaño y Francisco Avendaño, *Derechos Reales* (Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial, 2017), 132.

<sup>8</sup> Moisés Arata Solís, *Material de Lectura Derechos Reales* (Lima: Universidad de Piura, 2016), *Pro manuscripto*, 309.

Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

Así, haciendo una lectura conjunta, podemos aproximarnos a la siguiente definición metodológica: la hipoteca es una garantía real de carácter inmobiliario, cuya afectación no implica la desposesión del bien respecto de la esfera jurídica del propietario o constituyente, la cual se encuentra destinada a respaldar una obligación propia o de tercero -y por tanto, es accesoria a esta-, es indivisible, y por disposición de la ley debe constituirse por escritura pública -salvo casos específicos<sup>9</sup>- e inscribirse en Registros Públicos, siendo éste último un requisito constitutivo del derecho real de garantía hipotecaria, de modo que, con la inscripción registral nace el derecho real, y no antes.

## **1.2. Caracteres de la hipoteca**

Ahora bien, de acuerdo con la regulación hipotecaria recogida en el Código Civil y la definición metodológica efectuada anteriormente, podemos desprender los siguientes caracteres:

### ***1.2.1. Derecho real***

Como punto de partida, podemos afirmar que los derechos reales tienen la calificación de tales en virtud de su regulación en la ley (principio de legalidad)<sup>10</sup>, es decir, los derechos reales son *numerus clausus*. Así, resulta innegable que la hipoteca es un derecho real por estar regulado dentro del Libro V, Sección Cuarta -Derechos reales de garantía- del Código Civil.

No obstante lo anterior, decir que la hipoteca es un derecho real tan solo porque así lo dispone la ley resulta exiguo, ya que existen otras razones que fundamentan la naturaleza real de la hipoteca, tales como: i) la persecutoriedad que le otorga al acreedor para ejecutar el bien ante el incumplimiento del deudor hipotecario, independientemente de quien tenga la propiedad del inmueble, ii) el derecho de preferencia que le otorga al acreedor hipotecario una posición

---

<sup>9</sup> A modo de ejemplo, el artículo 3° de la Ley N° 28698 – Ley que facilita la constitución y ejecución extrajudicial de garantías hipotecarias para programas de viviendas, establece que las hipotecas para programas de vivienda del estado se constituyen mediante formulario registral con firmas certificadas por notario público, siendo ello título suficiente para su inscripción registral.

<sup>10</sup> Artículo 881°

Son derechos reales los que se encuentran regulados en este Libro y otras leyes.

privilegiada frente a otros acreedores para el cobro del crédito, salvo que los otros acreedores tengan un mejor rango por razón de la prioridad en el momento de la inscripción de su derecho, conforme al artículo 1112° del Código Civil, o que por disposición de otras leyes se de privilegio a otros créditos<sup>11</sup>, iii) la oponibilidad erga omnes una vez inscrito en el Registro de Predios.

Concretamente, la hipoteca es un derecho real de garantía que recae sobre un bien inmueble ajeno de la esfera jurídica del acreedor hipotecario. La afectación puede recaer sobre el inmueble de propiedad del deudor hipotecario o del garante hipotecario.

En dicho sentido se pronuncia Pérez Vives al señalar que:

La característica fundamental de la hipoteca es la de conceder al acreedor [...] un derecho real en virtud del cual tiene la persecución del bien gravado, en poder de quien se halle, y la preferencia para ser pagado con el producto de su remate.<sup>12</sup>

### **1.2.2. Derecho accesorio**

Como mencionamos, la constitución de la garantía hipotecaria presupone una relación jurídica previa, esto es, el otorgamiento de un crédito a una persona -deudor- ya que, como menciona el artículo 1097°, la hipoteca afecta un inmueble para garantizar el cumplimiento de cualquier obligación.

En palabras de Avendaño Valdez y Avendaño Arana “(l)a hipoteca está subordinada a la existencia, extensión y extinción del crédito garantizado.”<sup>13</sup> Asimismo, según Avendaño Valdez, la obligación “[...] es lo principal y tiene vida propia: puede subsistir sin la garantía. En cambio, la hipoteca no puede existir sola, necesariamente debe ser accesorio de una obligación.”<sup>14</sup>

Pues bien, nuestra legislación señala que la hipoteca no puede subsistir por sí sola, sino que su razón de ser se justifica únicamente en asegurar el pago de un crédito otorgado a favor de un tercero (obligación que puede ser determinada o determinable, futura o eventual); de

---

<sup>11</sup> Como es el caso del orden de prelación establecido en el artículo 42° de la Ley N° 27809 – Ley General del Sistema Concursal, en caso de que el deudor se encuentre sometido a un procedimiento concursal.

<sup>12</sup> Álvaro Pérez Vives, *Garantías Civiles: hipoteca, prenda y fianza*, (Bogotá: Editorial Temis, 1990), 77.

<sup>13</sup> Avendaño y Avendaño, *Derechos Reales*, 133.

<sup>14</sup> Jorge Avendaño Valdez, “Comentario al artículo 1097 del Código Civil peruano”. En: *Código Civil comentado, Artículos 881 – 1131, Tomo V*, 4ª Ed. (Lima: Gaceta Jurídica, 2020), 824.

modo tal que, si se extingue la obligación principal, ello acarrea la extinción de la garantía misma, ya que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, entonces, es permitido señalar que en tanto la obligación asegurada permanezca vigente, también lo hará la garantía; sin embargo, podría ocurrir que la garantía se extinga sin que ello perjudique la obligación principal.

Sin perjuicio de lo antes señalado, de acuerdo a Avendaño Valdez, existe una tendencia hacia la “autonomía de las hipotecas” en el sentido de que el artículo 1104° del Código Civil permite que la garantía real asegure obligaciones futuras o eventuales, las cuales son obligaciones que no existen en el momento de la constitución del gravamen.<sup>15</sup> En el caso de las obligaciones futuras, las partes prevén que en un determinado momento la obligación nacerá<sup>16</sup>; en cambio, en las obligaciones eventuales, la obligación podría o no podría nacer.<sup>17</sup> Estos dos supuestos constituyen excepciones al carácter accesorio de la garantía real.

En dicho sentido, lo más importante de la hipoteca no es la hipoteca en sí, sino la obligación en virtud de la cual se acordó la constitución de la garantía, ya que, el deudor que resulte ser un buen pagador y cumpla con su obligación de pago en los términos acordados en el documento constitutivo, no motivará ni facultará a que el acreedor inste al aparato judicial para solicitar tutela jurisdiccional efectiva y efectuar la venta forzada del bien para la obtención de su valor de cambio en dinero.

---

<sup>15</sup> Jorge Avendaño Valdez, “Comentario al artículo 1097 del Código Civil peruano”. En: *Código Civil comentado, Artículos 881 – 1131, Tomo V*, 4ª Ed. (Lima: Gaceta Jurídica, 2020), 824.

<sup>16</sup> Por ejemplo, en enero del año 2024 Antonella celebra con Cristhian un compromiso de contratar en virtud del cual estipulan que Antonella se obliga a transferir la propiedad de un inmueble determinado en el mes de enero del año 2025 en favor de Cristhian, por un precio ascendente a US\$ 250,000.00. Por su parte, Cristhian, a efectos de asegurar el pago del precio del contrato de compraventa definitivo (que debe celebrarse en enero del año 2025), constituye una hipoteca sobre un inmueble de su propiedad. Como podemos ver, al momento de que Cristhian constituye la hipoteca no existe la obligación de pagar los US\$ 250,000.00 -es una obligación futura-, pero las partes han previsto que en enero de 2025 debe nacer la obligación de pago.

<sup>17</sup> Por ejemplo, señala Moisés Arata:

“[...] podemos imaginar a una persona que ha hecho una promesa unilateral consistente en pagar una recompensa a favor de quien encuentre un bien de su propiedad que se encuentre perdido y que constituya (en este caso unilateralmente) una garantía hipotecaria, en este supuesto el sujeto acreedor estará indeterminado pero la determinación vendrá dada por la circunstancia prevista por el propio deudor y constituyente de la garantía de que algún sujeto encuentre el bien perdido”;

Moisés Arata Solís, “La especialidad de la hipoteca”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*. Ricardo Beaumont Callirgos *et al.*, (Lima: Gaceta Jurídica, 2019), 120.

### 1.2.3. Inmobiliaria

Nuestro ordenamiento jurídico regula el carácter inmobiliario de las hipotecas en los artículos 1097° y 1100° del Código Civil, los cuales establecen que las hipotecas afectan inmuebles y estos deben ser específicamente determinados.

Erróneamente, el primer pensamiento que muchas personas sin conocimientos jurídicos tienen sobre las hipotecas es que las mismas solo se pueden constituir sobre predios; esto se debe a que es la operación más frecuente que se realiza en el mercado para la obtención de algún financiamiento (por ejemplo, para la compraventa de un inmueble sin contar con la totalidad del precio). Sin embargo, como bien menciona el profesor Carlos Villegas, pueden ser objeto de hipoteca todos los bienes inmuebles reconocidos por la legislación como tales.<sup>18</sup>

En ese sentido, nuestra legislación efectúa una *summa divisio* respecto a los bienes inmuebles y los bienes muebles en los artículos 885° y 886° del Código Civil; así, de una lectura literal se podría pensar que dicha clasificación responde a un criterio físico de posibilidad de traslación (movilidad) del bien; no obstante, la movilidad o no de un bien no es un aspecto determinante y no responde a la realidad, ya que la clasificación de bien mueble y bien inmueble actualmente responde -además- a un criterio económico, como es el caso de las naves y embarcaciones, que, pese a tener el aspecto de movilidad y posibilidad de traslación, su importancia económica determina que sean considerados como inmuebles para nuestra legislación.<sup>19</sup>

Así pues, de lo antes mencionado se puede señalar que las hipotecas no sólo pueden ser constituidas sobre predios, sino también sobre los bienes a los que la ley les atribuye la condición de bienes inmuebles, conforme al artículo 885° del Código Civil.<sup>20</sup> No obstante, no

<sup>18</sup> Carlos Gilberto Villegas, *Las garantías del crédito. Tomo I*, 2ª Ed. (Buenos Aires: Rubinzal - Cuizoni Editores, 1990), 361.

<sup>19</sup> Günther Gonzales Barrón, *Derechos reales*, 2ª Ed. (Lima: Ediciones Legales, 2009), 62-63.

<sup>20</sup> Artículo 885°

Son inmuebles:

1. El suelo, el subsuelo y el sobresuelo.
2. El mar, los lagos, los ríos, los manantiales, las corrientes de agua y las aguas vivas o estanciales.
3. Las minas, canteras y depósitos de hidrocarburos.
4. Las naves y embarcaciones.
5. Los diques y muelles.
6. Derogado.
7. Las concesiones para explotar servicios públicos.
8. Las concesiones mineras obtenidas por particulares.
9. Derogado.
10. Los derechos sobre inmuebles inscribibles en el registro.
11. Los demás bienes a los que la ley les confiere tal calidad.

todos ellos pueden ser objeto de hipoteca, ya que, como veremos más adelante, uno de los requisitos de validez de las hipotecas es que se inscriban en el Registro de la Propiedad Inmueble<sup>21</sup>; así, de ello se deduce que es una condición necesaria para que pueda constituirse válidamente una hipoteca que el bien objeto del gravamen sea un bien inmueble registrable.

A saber, los inmuebles que pueden ser objeto de hipoteca en nuestro ordenamiento son: i) los predios<sup>22</sup>, los cuales se inscriben en el Registro de predios; ii) las concesiones mineras, las cuales se inscriben en el Registro de derechos mineros; iii) las concesiones para explotar servicios públicos, los cuales se inscriben en el Registro de concesiones para la explotación de servicios públicos; iv) las naves y embarcaciones, los cuales se inscriben en el Registro de naves y embarcaciones<sup>23</sup>; y v) los derechos que pueden inscribirse sobre bienes inmuebles registrados: por ejemplo, hipoteca sobre el derecho de usufructo y/o el derecho de superficie.

Asimismo, también se debe tener en consideración que los bienes inmuebles pueden ser de titularidad estatal<sup>24</sup> o de titularidad privada, tales como personas naturales o jurídicas de derecho privado, quienes podrán usar, disfrutar, disponer y reivindicarlos a su libre albedrío, bajo los parámetros de la ley, las buenas costumbres y el orden público. Ahora bien, sin perjuicio de quien sea el propietario del bien inmueble, éste debe ser comerciable -es decir, no ser un bien *extra commercium*- para poder ser objeto de hipoteca, ya que ante el incumplimiento del deudor hipotecario el inmueble gravado será objeto de venta pública (remate judicial), por lo que, su enajenación no debe estar restringida por la ley ni debe depender de una autorización o título habilitante del Estado y menos debe tratarse de un bien inembargable, tal como las tierras de las comunidades campesinas (artículo 136° del Código Civil) o los patrimonios familiares (artículo 488° del Código Civil).<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> Ahora denominado, Registro de Predios, de acuerdo al artículo 2 inciso c) de la Ley N° 26366 – Ley que crea el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos.

<sup>22</sup> De acuerdo a la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones, el predio es la unidad inmobiliaria independiente, los cuales pueden ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas o cualquier tipo de unidad inmobiliaria identificable; a su vez, unidad inmobiliaria es el área independizada de propiedad exclusiva inscrita en el Registro de Predios, que es definida mediante una poligonal que la encierra.

<sup>23</sup> David Rubio Bernuy, “Situación actual de la hipoteca en el Perú a propósito de la Ley N° 30741 y el Decreto Legislativo N° 1400”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*. Ricardo Beaumont Callirgos *et al.* (Lima: Gaceta Jurídica, 2019), 258-259.

<sup>24</sup> Ley N° 29151 – Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales  
Artículo 3.- Bienes estatales

Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento.

<sup>25</sup> Villegas, *Las Garantías del Crédito*, 361-362.

#### 1.2.4. Especialidad o determinación

La especialidad de las hipotecas responde a la necesidad razonable que impone la ley respecto a la identificación precisa del objeto sobre el que recaerá la garantía, el monto del crédito otorgado y el monto del gravamen, lo cual se verifica con la publicidad de dicha información en la partida registral del inmueble en el Registro de Predios. Ello debido a salvaguarda de los intereses del acreedor hipotecario, el deudor hipotecario, e inclusive de terceras personas que establezcan -o pretendan establecer- relaciones jurídicas con relación al inmueble afectado.<sup>26</sup>

En dicho sentido, la especialidad o determinación tiene dos manifestaciones: a) especialidad en función del bien inmueble y; b) especialidad en función al crédito garantizado y el monto del gravamen. Veamos:

- a) *Especialidad en función del inmueble*: está referida a la determinación concreta del inmueble o inmuebles que serán afectados por la hipoteca; así lo regula el artículo 1100° del Código Civil antes citado; no obstante, la norma no precisa una fórmula para la individualización del inmueble a hipotecarse, simplemente se limita a señalar que la hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados, lo que conlleva lógicamente a la prohibición de hipotecar bienes futuros<sup>27</sup>, ya que estos no tienen existencia física al momento de constituirse el gravamen o carecen de existencia jurídica autónoma<sup>28</sup>, y, por tanto, no pueden individualizarse.

A nuestra forma de ver, la determinación será suficiente: i) en el caso de bienes inmuebles que tienen existencia actual y que se encuentran inscritos: con la consignación del número del tomo, ficha o la partida registral de la oficina registral donde se encuentra inscrito el inmueble, su dirección y/o ubicación, área, extensión, etc.<sup>29</sup>, y; ii) en el caso de bienes futuros que consisten en unidades proyectadas en planos (compraventa de bien futuro de departamentos en planos) se configurará la determinación del inmueble cuando el mismo llegue a tener existencia actual; es decir, que la Municipalidad del distrito en el cual se está realizando el proyecto inmobiliario

<sup>26</sup> Villegas, *Las Garantías del Crédito*, 366.

<sup>27</sup> Artículo 1106°

No se puede constituir la hipoteca sobre bienes futuros.

<sup>28</sup> Pietro Perlingieri, *I negozi sui beni futuri*, T.I, *La Compravendita di Cosa Futura*, Ed. Jovene, (Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 1962), 10 – 17, citado en Miguel Torres Méndez, *Estudios sobre el contrato de compraventa, Parte II, La compraventa de bien futuro*, (Lima: Editorial Grijley, 2002), 44.

<sup>29</sup> Avendaño y Avendaño, *Derechos reales*, 136.

otorgue al conformidad de obra, se efectúe la declaratoria de fábrica, se independice el departamento y se inscriba en los Registros Públicos.<sup>30</sup> Pues bien, la opción que parece ser la más acertada con la finalidad de que los ciudadanos de a pie puedan acceder a un financiamiento para la adquisición de un inmueble futuro es que las hipotecas se constituyan bajo la condición suspensiva de que los inmuebles lleguen a existir, en cuyo caso se cumplirá la condición y podrá inscribirse la hipoteca (artículo 1105° del Código Civil, “(1)a hipoteca puede ser constituida bajo condición o plazo”).

- b) *Especialidad en función al crédito garantizado y al monto del gravamen*: en este punto se deberá desarrollar necesariamente dos de los requisitos establecidos en el artículo 1099° del Código Civil para la validez de las hipotecas.

Así pues, por un lado, la especialidad del crédito garantizado está referido a la individualización del crédito que otorga el acreedor en favor del deudor en virtud de la relación jurídica principal, relación que puede ser presente futura o eventual<sup>31</sup>, pero que, para cumplir con el requisito de especialidad, el monto debe ser determinado o determinable<sup>32</sup>. Será una obligación determinada cuando no quepa duda -desde la lectura del documento constitutivo- del monto concreto del crédito concedido; por ejemplo, “A” le concede un mutuo dinerario a “C” por la suma ascendente a S/. 20,000.00 (Veinte mil con 00/100 nuevos soles). Por su parte, se entenderá que es una obligación determinable cuando consiste en obligaciones “que no están detalladas en el título constitutivo de la obligación, pero se establecen referencias suficientes para su

---

<sup>30</sup> Sin perjuicio de lo antes mencionado, SUNARP emitió la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN aprobada mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP/SN de fecha 23 de diciembre de 2008 en la cual se aprobó la posibilidad de hipotecar unidades inmobiliarias proyectadas:

5.19. Edificios proyectados o en construcción. - Es procedente inscribir actos de disposición e hipotecas sobre las unidades inmobiliarias proyectadas, en tanto estas tienen un correlato físico en el suelo del predio matriz, siempre que se inscriba previa o simultáneamente el acto de predeclaratoria de fábrica.

Una vez culminada la edificación, la inscripción se convierte automáticamente en definitiva.

En caso que no se culmine la edificación y se cancelen las partidas independizadas de las unidades proyectadas, las inscripciones efectuadas en éstas se trasladan a la partida del predio matriz, en el porcentaje que corresponda según la participación en las zonas comunes que se le había asignado. Este traslado se realiza en forma automática y simultáneamente con la asignación del citado porcentaje.

Sobre la posibilidad de efectuar la anotación preventiva del pre reglamento interno y las pre independizaciones de los departamentos en planos se ocupan los artículos 73 al 77 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

<sup>31</sup> Artículo 1104°

La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual.

ulterior identificación”<sup>33</sup>; por ejemplo, el eventual saldo deudor de una cuenta corriente.<sup>34</sup>

Respecto a la especialidad en cuanto al monto de la obligación el Tribunal Registral ha dictado 2 precedentes de observancia obligatoria:

- i) Séptimo precedente del XII (12) Pleno, el cual establece el alcance de la calificación por parte de los registradores públicos respecto a la obligación garantizada:

No corresponde al Registrador verificar la existencia ni la validez de la obligación cuyo cumplimiento se pretende asegurar, sino únicamente la constatación de que en el acto constitutivo de la hipoteca se haya anunciado al acreedor, al deudor y a la prestación. En cuanto a la prestación, esta deberá ser determinada o determinable.

- ii) Primer precedente del XXII (22) Pleno, respecto a los criterios mínimos para determinar las obligaciones garantizadas con hipoteca:

Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables. Son admisibles como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones, que se haga referencia a cualquiera de los siguientes:

- a) A una relación jurídica existente, futura o eventual, que se especifica en el título;
- b) Uno o más tipos materiales de los cuales pueden surgir las obligaciones;
- c) A actividades habituales del acreedor, cuando éstas vengan determinadas por Ley.

Por su parte, la especialidad en cuanto al monto del gravamen se encuentra regulado en el numeral 3 del artículo 1099° del Código Civil, el cual establece que el monto del gravamen; es decir, el monto por el que responderá el deudor hipotecario en caso de

---

<sup>33</sup> Mario Castillo Freyre. *Derechos reales. Principales y de garantía*, 1ª Ed. (Lima: Gaceta Jurídica, 2021), 333.

<sup>34</sup> Avendaño y Avendaño. *Derechos reales*, 133.

incumplir la obligación principal debe ser determinado o determinable. Al respecto, señala el séptimo precedente establecido por el Sexto Pleno Casatorio Civil:

El acreedor tan solo podrá ejecutar la hipoteca por el monto de esa garantía, es decir, que su concesión está limitada al bien o bienes que se especifican al constituir la garantía y que también está limitada a la suma que expresa y claramente se determina en el correspondiente documento constitutivo de la hipoteca.

El gravamen es determinado cuando se consigna exactamente el monto ascendente de la hipoteca; por ejemplo, “C” constituye una hipoteca sobre el inmueble “X” hasta por la suma de S/. 200,000.00 (doscientos mil con 00/100 nuevos soles). Por otro lado, el gravamen es determinable cuando, no consignándose exactamente el monto ascendente de la afectación, se puede extraer a través de operaciones aritméticas simples; por ejemplo, la hipoteca responderá hasta por la suma de US\$ 100,000.00, adicionados los intereses más altos fijados por el Banco Central de Reserva del Perú desde el 01 de enero de 2023 hasta el 01 de enero de 2024.<sup>35</sup>

Respecto al monto del gravamen, el Tribunal Registral ha dictado el séptimo precedente del L (50) Pleno, el cual señala que:

El monto de la hipoteca debe ser expresado en forma numérica desde el momento de su inscripción. Dicho monto será determinado si es una suma fija claramente definida o especificada. Será determinable si se obtiene sobre la base de elementos objetivos o factores fijados por las partes, mediante simples operaciones aritméticas y sin necesidad de recurrir a acuerdos o convenios posteriores de aquéllas.

#### **1.2.5. Formalidad**

Nuestro ordenamiento jurídico establece en el artículo 143° del Código Civil que cuando la ley no prevea una forma específica para determinado acto jurídico, las partes pueden usar la que estimen más conveniente para sus fines, a esto se le denomina libertad de forma.

Asimismo, el artículo 144° del Código Civil regula lo referido a la formalidad *ad solemnitatem* y *ad probationem* de los actos jurídicos, en el siguiente sentido: Cuando la ley

---

<sup>35</sup> Mario Castillo Freyre. *Derechos reales. Principales y de garantía*, 333-334.

impone una forma y no sanciona con nulidad su inobservancia, constituye sólo un medio de prueba de la existencia del acto. Así, a *contrario sensu*, si la ley sanciona con nulidad la inobservancia de determinada formalidad, ella determina que sea una formalidad *ad solemnitatem*.

Ahora, teniendo en cuenta lo antes señalado, el artículo 1098° del Código Civil establece que la hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley. Como podemos observar, el artículo citado no sanciona con nulidad el no constituir la hipoteca mediante escritura pública, con lo cual, podemos afirmar que dicha formalidad -constituir la hipoteca mediante escritura pública- no es *ad solemnitatem*, sino solamente sirve como un medio de prueba de la existencia del acto ¿qué acto? pues el contrato de hipoteca (no el derecho real de hipoteca).

#### **1.2.6. Inscripción**

En relación a lo expuesto anteriormente, nótese que las partes bien podrían dejar el contrato de hipoteca en: i) minuta: en cuyo caso, dado que el acceso a los Registros Públicos se reserva a los documentos que consten en instrumento público, es evidente que el derecho real de hipoteca nunca se inscribirá, o ii) escritura pública. No obstante, a efectos del aseguramiento del crédito otorgado por el acreedor, el acto jurídico contenido en la minuta o en la escritura pública solo configuraría un crédito quirografario, ya que el derecho real de garantía nace con la inscripción registral, pues bien, en tanto el acto constitutivo quede en minuta o en escritura pública, el acreedor sólo tendría un “derecho a la hipoteca”, como una mera potencialidad a llegar ser un derecho real de hipoteca.

Manuel Albaladejo indica que “(n)o basta, pues, que se otorgue el documento que la ley requiera encaminado a establecerlas, sino que se precisa, además, la inscripción [...]”<sup>36</sup> Al respecto, secundamos dicha posición, pero recalamos que la inscripción sirve para obtener los efectos reales de la garantía hipotecaria, por lo que sería necesario para dicho fin que el acto constitutivo (el negocio jurídico de hipoteca) se encuentre en escritura pública, al ser el mecanismo elegido por la normativa para poder acceder a los Registros Públicos, en cumplimiento del principio de titulación pública regulado en el artículo 2010° del Código Civil.<sup>37</sup> Así, si la hipoteca no se otorga mediante escritura pública y no se inscribe

---

<sup>36</sup> Manuel Albaladejo. *Derecho Civil III. Derecho de bienes*, 11ª Ed. (Madrid: Edisofer, 2010), 760.

<sup>37</sup> Artículo 2010°

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria.

posteriormente en el registro correspondiente, la hipoteca como derecho real de garantía no tendría existencia, ya que -tanto con la minuta de hipoteca como con la escritura pública de hipoteca- solo existiría una relación obligatoria entre las partes, mas no el derecho real: son dos momentos distintos.

Según Julio Pozo y Paul Cajacuri:

La importancia radica en que nos permite evidenciar la existencia de dos eventos que confluyen para la formación de lo que al final será el derecho real pleno de hipoteca, el cual no podría existir si previamente las partes (constituyente y acreedor) no hubieran acordado la celebración del acto jurídico (contrato) de constitución, que representa el título que las vincula obligacionalmente.<sup>38</sup>

Ahora bien, con la inscripción registral se da lo que se conoce como “sujeción” de la garantía; es decir, una vez inscrita la hipoteca nace el derecho real oponible erga omnes dotada de publicidad registral<sup>39</sup>, con lo cual, aun cuando el propietario del inmueble transfiera el dominio, el crédito que otorgó el acreedor hipotecario seguirá garantizado, ya que el gravamen seguirá estando inscrito en la partida del inmueble, y, con ello, podrá “perseguir” al bien.

Por tanto, no se trata de una sujeción de carácter físico, como en el caso de la antigua prenda, en donde la sujeción se configura con la entrega del bien mueble al acreedor, ya que la hipoteca no implica la desposesión del inmueble de la esfera jurídica del propietario o de quien se encuentre ocupando el inmueble, según sea el caso, sino que se trata de una sujeción de carácter jurídico, a través de la publicidad y oponibilidad que otorga la inscripción registral, siendo la inscripción en el caso particular de la hipoteca, constitutivo del derecho real de garantía.

Lo que podemos concluir entonces es que la hipoteca inicia su proceso de constitución mediante escritura pública y, que, una vez verificados los requisitos que regulan los artículos 1098°, 1099° y 2011° del Código Civil por parte del registrador, se logra la inscripción registral de la misma. Es ahí donde recién, con el asiento registral, ha quedado plenamente constituido

---

<sup>38</sup> Julio Pozo Sánchez y Paul Cajacuri Jancachagua, “La hipoteca: repaso de las vicisitudes desde la caducidad hasta la eventual reinscripción del gravamen”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*. Ricardo Beaumont Callirgos *et al.* (Lima: Gaceta Jurídica, 2019), 59.

<sup>39</sup> Artículo 2012°

Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

y es realmente válido y eficaz el derecho real de garantía. En ese sentido, cabe recalcar que en caso la hipoteca no se inscriba, ésta sólo será válida inter partes, volviéndose una hipoteca oculta que dificulta el tráfico inmobiliario y, por ende, no le brinda al acreedor hipotecario los derechos de persecutoriedad, preferencia y venta judicial.

### **1.2.7. Indivisibilidad**

Otra característica de la hipoteca que se encuentra regulada en el artículo 1102° del Código Civil es que ésta no se segmenta, es absolutamente indivisible. Esto se refiere a que el bien hipotecado en su totalidad está puesto a disposición del pago de la totalidad de la deuda y, por ende, es erróneo concebir, por ejemplo, que se puede hipotecar la sala de una casa o, que un inmueble garantiza el pago de la mitad de la deuda.

Si el inmueble se independizara en varias unidades inmobiliarias (cada una con su propia partida registral, debido al principio de especialidad y de folio real), todas ellas continuarían garantizando la totalidad de la deuda.<sup>40</sup> De igual forma, si se tratase de varios inmuebles garantizados mediante hipoteca, cada uno de ellos se ejecutarán por la totalidad de la deuda.

Cabe recalcar que, si el pago de la deuda se realiza en partes, esto no afecta en nada el carácter indivisible de la hipoteca, ya que ésta última es accesoria a la deuda. Por ende, si es pagada una parte de la deuda, la hipoteca permanecerá vigente en su integridad hasta que el saldo sea totalmente pagado.

Así, se puede apreciar que existen dos aspectos: i) en cuanto al objeto: la hipoteca afecta a todo el bien; y ii) en cuanto a la obligación garantizada: aunque se realicen pagos parciales, en tanto aún quede saldo por pagar de la deuda, la hipoteca sigue afectando la totalidad del inmueble, no existe extinción parcial de la hipoteca.

No obstante, lo antes mencionado, el deudor puede solicitar la reducción del monto del gravamen en tanto haya efectuado pagos parciales. Ello responde a la accesoriidad de la

---

<sup>40</sup> Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios  
Artículo 58. – Definición

[...]

El Registrador, al independizar, señalará que el terreno independizado formó parte de otro inscrito anteriormente. Asimismo, dejará constancia en la partida matriz de la independización realizada.

[...]

Tratándose de partidas provenientes de otras, en la partida que se genere se procederá a trasladar las cargas y gravámenes vigentes y aquéllas que pese a haber caducado requieran rogatoria expresa para su cancelación, salvo que no afecten al predio inscrito en dicha partida.

garantía real, pues resulta lógico que, habiendo cancelado parte considerable del crédito, se reduzca el monto del gravamen, sin perjuicio de que el inmueble siga afectado en su totalidad. La reducción puede ser:

- a) Por acuerdo entre las partes, según lo dispuesto por el artículo 1115° del Código Civil, en cuyo caso la reducción solo tendrá efecto ante terceros después de su inscripción en el registro de predios.
- b) Judicialmente, según lo dispuesto por el artículo 1116° del Código Civil. El referido artículo tiene sentido en el contexto de que el deudor hipotecario ha solicitado la reducción a su acreedor, pero éste último se ha negado, y por ello, se ve en la necesidad de acudir ante el juez a efectos de que sea éste quien decida acerca de la procedencia o no de la reducción del monto del gravamen.

Según Eugenio María Ramírez Cruz, citando a Cuadros Villena, la reducción “responde a principios de equidad, pues no es posible seguir manteniendo una hipoteca que grava un bien o un conjunto de bienes, para asegurar solamente una parte diminuta del crédito.”<sup>41</sup> Asimismo, Beaumont Callirgos señala que se libera al inmueble de gravámenes “fuertes” que dificultan el otorgamiento de nuevos financiamientos al propietario.<sup>42</sup>

### ***1.2.8. No implica desposesión del bien***

La hipoteca tiene la característica particular que, aun cuando el bien ha sido gravado, eso no significa que al propietario del mismo se le prive de usarlo, disfrutarlo, disponerlo y reivindicarlo; tan es así que, incluso con los supuestos de: i) incumplimiento de la obligación garantizada, ii) inicio de la demanda de ejecución de hipoteca y iii) la obtención del auto final que ordena rematar el inmueble otorgado en garantía, el propietario o constituyente sigue ostentando la posesión del bien, ya que, como mencionamos líneas arriba, la hipoteca se encuentra en “sujeción” del acreedor hipotecario debido a su inscripción en el registro, independientemente de quien la mantenga en su posesión. Para nuestro ordenamiento jurídico es irrelevante quién se encuentre en propiedad o posesión del inmueble afectado, ya que por el derecho de persecución que otorga la hipoteca, el acreedor puede ejecutar la garantía contra

---

<sup>41</sup> Carlos Cuadros Villena, *Derechos reales, T. IV* (Lima: Fecat, 1996), 300, citado en Eugenio Ramírez Cruz, *Tratado de Derecho Hipotecario* (Lima: Gaceta Jurídica, 2022), 127.

<sup>42</sup> Ricardo Beaumont Callirgos, “Comentario al artículo 1116 del Código Civil peruano”. En: *Código Civil comentado, Artículos 881 – 1131, Tomo V*, 4ª Ed. (Lima: Gaceta Jurídica, 2020), 918.

quien sea el propietario o poseedor al momento del incumplimiento de la obligación garantizada.

Al propietario o quien tenga derecho de poseer el inmueble -según sea el caso- únicamente se le verá privada la propiedad (o posesión) de la misma en el momento en que se efectúe el remate del inmueble y el adjudicatario cumpla con cancelar el precio que se obligó a pagar en la subasta pública dentro del tercer día de haberse efectuado el remate, de acuerdo con el numeral 3 del artículo 739° del Código Procesal Civil.<sup>43</sup>

En este escenario pueden plantearse dos supuestos: i) el ejecutante solicita al juez, además de notificar con la demanda al deudor hipotecario y al garante -en caso sean distintas personas-, a todos aquellos que se encuentren ocupando el inmueble: en cuyo caso se procederá según lo establecido en el numeral 3 artículo 739° del Código Procesal Civil, y; ii) el ejecutante omite solicitar al juez en su escrito de demanda que se notifique a quienes se encuentren ocupando el inmueble, sino solamente al deudor y al garante -en caso sean distintas personas-: en este caso, dado que no se le otorgó a quien se encontraba poseyendo el inmueble la posibilidad de ejercer su derecho de defensa, el ejecutante deberá solicitar la desocupación del inmueble mediante un nuevo proceso de desalojo.

Como indicó Pérez Vives, lo que diferencia a la hipoteca de la olvidada figura de la prenda no se trata de si la naturaleza del bien es mueble o inmueble, sino de si efectivamente existe o no desplazamiento de la posesión del propietario.<sup>44</sup>

### 1.3. Requisitos de validez de la hipoteca

Los requisitos de validez de la hipoteca se encuentran regulados en el artículo 1099° del Código Civil, los cuales son los siguientes:

- a) Primero, que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley; esto se refiere básicamente a la legitimidad para otorgar en hipoteca el bien inmueble. No caben dudas respecto a que el propietario de un inmueble esté

---

<sup>43</sup> Artículo 739°

En el remate de inmueble el Juez ordenará, antes de cerrar el acta, que el adjudicatario deposite el saldo del precio dentro del tercer día.

Depositado el precio, el Juez transfiere la propiedad del inmueble mediante auto que contendrá:

[...]

3.- La orden al ejecutado o administrador judicial para que entregue el inmueble al adjudicatario dentro de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento. Esta orden también es aplicable al tercero que fue notificado con el mandato ejecutivo o de ejecución [...]

<sup>44</sup> Pérez Vives, *Garantías Civiles...*, 90.

legitimado para autorizar dicho gravamen, ya que este afecta su derecho de propiedad; no obstante, cabe precisar que el artículo bajo comentario no hace referencia al propietario extra registral regulado en el artículo 949° del Código Civil<sup>45</sup>, sino que el otorgante debe ser el propietario que conste inscrito en la partida registral del inmueble, dado que, en virtud del principio de tracto sucesivo contenido en el artículo 2015° del mismo cuerpo normativo, la hipoteca no podría inscribirse sin que en la partida del inmueble conste previamente el derecho de donde emana. Así, en caso se hipoteque el derecho de propiedad, el propietario deberá tener inscrito su derecho previamente, en caso se esté hipotecando el derecho de usufructo, el usufructuario primero debería tener inscrito su derecho de usufructo, y así respecto a los demás derechos que pueden hipotecarse.

Asimismo, la ley nos indica que existen otros sujetos que podrían constituir válidamente una hipoteca sobre el inmueble de otra persona, como por ejemplo un representante del propietario o, por medio de un mandato, en cuyo caso, las mencionadas personas deberían ostentar, por lo menos, el poder de disposición del inmueble, conforme a lo establecido en el artículo 156° del Código Civil.<sup>46</sup>

Así, es razonable que la ley disponga que el propietario deba intervenir en la constitución de la garantía real, pues una vez incumplida la obligación por parte del deudor, ello conllevará a la realización del inmueble a través de su venta forzosa, en palabras de Castillo Freyre:

[...] el garantizar créditos y responder por ellos, significa que el acreedor podría llegar a ejecutar la hipoteca, lo que implicaría su remate judicial, el mismo que implicaría, nada más y nada menos, que la pérdida del derecho de propiedad sobre el bien.<sup>47</sup>

- b) Segundo, que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable; como se ha señalado previamente, la hipoteca es accesoria a la obligación principal, se

---

<sup>45</sup> Artículo 949°

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hacer al acreedor propietarios de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

<sup>46</sup> Artículo 156°

Para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad.

<sup>47</sup> Castillo Freyre, *Derechos Reales...*, 332.

constituye para garantizar el cumplimiento del crédito otorgado. Para ello, la obligación debe ser individualizada -ya sea una obligación determinada o determinable- debido a su especialidad en cuanto al monto de la obligación, conforme a lo desarrollado en el literal b) del numeral 1.2.4. del presente capítulo.

- c) Tercero, que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable; esto responde a la exigencia de la especialidad del monto del gravamen, esto es, el monto hasta por el cual responderá el deudor en caso de incumplimiento. Así pues, es necesario recalcar que el monto del gravamen puede resultar siendo menor o mayor que el monto de la obligación, por ejemplo, sería menor si es que solo se busca garantizar con la hipoteca parte de la obligación o, sería mayor por los gastos en que vaya a incurrir el acreedor hipotecario cuando ejecute la hipoteca; es por esto por lo que no necesariamente debe de existir una correspondencia entre el monto de la obligación y el monto del gravamen. Para esto, el monto del gravamen debe estar delimitado en el asiento registral de la partida del inmueble correspondiente siguiendo los parámetros desarrollados en el literal b) del apartado 1.2.4.; y
- d) Cuarto, que se inscriba en el registro de la propiedad inmueble; esto se debe a que, para el caso en particular de la hipoteca, la inscripción registral es constitutiva del derecho real de garantía hipotecaria. En palabras de Avendaño, si el acto jurídico se queda en minuta o solo en escritura pública “(p)odrá haber contrato hipotecario, pero no derecho real de hipoteca”<sup>48</sup> La inscripción registral, por su parte, combate que las hipotecas permanezcan ocultas, otorgándole publicidad registral *erga omnes*.

#### **1.4. Derechos que otorga la hipoteca como derecho real**

Cuando nos referimos a los derechos que otorga la hipoteca a su acreedor, nos referimos a los señalados en el artículo 1097° del Código Civil, el cual indica que “la garantía [...] otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado”.

Sin perjuicio de que el Código Civil no define el derecho de persecución, esta consiste en la facultad del acreedor de poder perseguir el bien hipotecado sin importar quién se encuentre en posesión o propiedad de este. Gracias a este derecho, de ninguna forma puede verse insatisfecha la tutela del acreedor de cobrar la deuda mediante la ejecución de la hipoteca, ya que ésta no se puede enervar por actos de disposición del propietario del bien hipotecado con

---

<sup>48</sup> Avendaño y Avendaño, *Derechos reales*, 139.

terceros, como, por ejemplo, que el deudor haya transferido (a título gratuito u oneroso) el bien inmueble a un tercero. Esta facultad de persecutoriedad funciona gracias a que el bien inmueble tiene inscrita la existencia del gravamen de hipoteca en uno de los asientos de la partida electrónica del mismo, por lo que, al constar inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, se presume -sin admitir prueba en contrario- que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones. Así, el tercero adquirente no puede alegar desconocimiento de la existencia de la hipoteca y, por ende, si decide adquirir aun sabiendo que el inmueble cuenta con un gravamen, tendrá el deber jurídico de soportar -ante el incumplimiento del deudor hipotecario- que el acreedor ejecute el bien inmueble ahora de su propiedad.

Por otro lado, el derecho de preferencia se basa en el rango o prioridad que tiene el acreedor de poder cobrar la deuda con el bien hipotecado por sobre otros terceros acreedores (sean quirografarios o garantizados), para ello, se deberá analizar cuál de los acreedores posee mejor rango respecto de los demás (en caso hubiera), lo cual se determina a través de la revisión de la fecha de inscripción de cada afectación (para ser más preciso, la fecha del asiento de presentación). Así lo establece el artículo 1112° del Código Civil al señalar que “Las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha del registro, salvo cuando se ceda su rango”, disposición que se complementa con lo regulado por el artículo 2016° del mismo cuerpo de normas.<sup>49</sup>

Ahora bien, el “privilegio” o “derecho” de la venta judicial se desencadena ante el incumplimiento del deudor hipotecario, justificando ello el ejercicio del derecho de acción del acreedor, a fin de ver satisfecha su acreencia con la venta judicial del bien para su conversión en dinero; el proceso de ejecución de hipoteca se encuentra regulado en el artículo 720° y siguientes del Código Procesal Civil. A nuestro entender, en realidad la tutela que ofrece el estado ante el incumplimiento de la obligación garantizada no supone ni un derecho ni un privilegio, ya que, como bien sabemos, el aparato judicial es demasiado lento e ineficaz al momento de dar trámite a los procesos, pudiendo demorar el proceso de ejecución y recuperación del crédito otorgado más de cinco años ante una defensa temeraria o de mala fe.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Artículo 2016°

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

<sup>50</sup> Banco Central de Reserva del Perú. *Reporte de Estabilidad Financiera* (Lima: Banco Central de Reserva del Perú, 2017): <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Reporte-Estabilidad-Financiera/ref-noviembre-2017.pdf>, 63.

## 1.5. Objeto de la hipoteca

En este punto nos remitimos al desarrollo efectuado en el apartado 1.2.3. respecto al carácter inmobiliario de la hipoteca, con todas las precisiones referidas a qué bienes inmuebles regulados como tales por la legislación son pasibles de ser hipotecados, en tanto sean habilitados como actos inscribibles.

## 1.6. Extensión de la hipoteca

Cuando nos referimos a la extensión de la hipoteca, esta puede subdividirse en dos subtemas: por la extensión del bien o por la extensión respecto del crédito.

### 1.6.1. Extensión en cuanto al bien

Como hemos indicado anteriormente en el carácter indivisible de la hipoteca, ésta abarca íntegramente todo el bien inmueble, es decir, todas sus partes integrantes, así como también a sus accesorios, al importe de los seguros del inmueble y las indemnizaciones de la expropiación. Sin perjuicio de ello, el artículo 1101° del Código Civil permite pacto en contrario (que la hipoteca no se extienda a sus accesorios, al importe de las indemnizaciones, etc.), pero como menciona el profesor Avendaño Arana, esto no podría aplicarse en lo que respecta a las partes integrantes del inmueble<sup>51</sup>, pues sería ilógico pensar que de la hipoteca se excluya a las columnas que mantienen en pie las edificaciones o los ladrillos que sirvieron para la construcción del bien; no obstante, ello admite pacto en contrario<sup>52</sup>, como son los casos en donde las partes integrantes sí puedan ser objeto de derechos singulares, como por ejemplo, la afectación de un edificio en donde se excluye de la hipoteca el último piso del mismo.<sup>53</sup>

Respecto a los accesorios del bien inmueble, el artículo 888° del Código Civil establece que éstos se encuentran permanentemente afectados a un fin económico u ornamental respecto a otro bien, sin perder su individualidad. Asimismo, el artículo 889° del mismo dispositivo legal establece que “Las partes integrantes de un bien y sus accesorios siguen la condición de este, salvo que la ley o el contrato permita su diferenciación o separación [...]”. Por ello, podemos concluir que en tanto las partes no excluyan expresamente de la extensión de la hipoteca a los

---

<sup>51</sup> Artículo 887°

Las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares.

<sup>52</sup> Artículo 889°

Las partes integrantes de un bien y sus accesorios siguen la condición de éste, salvo que la ley o el contrato permite su diferenciación o separación.

<sup>53</sup> Francisco Avendaño Arana, “La extensión de la hipoteca”, *THEMIS Revista de Derecho*, N° 26 (1993): 85-86, <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11097/11610>.

bienes accesorios, debe entenderse que éstos se encontrarán dentro de la extensión de la hipoteca siempre que no hayan sido separados de manera definitiva del inmueble, dado que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, y si el “accesorio” fuera separado definitivamente de su principal, entonces ya no calificaría como bien accesorio.<sup>54</sup> Pues bien, lo que se ve reiteradamente en la práctica es que, los accesorios al ser de fácil remoción, se traduce como un “incentivo” a los deudores para retirarlos con la finalidad de que éstos no sean ejecutados de manera conjunta con el inmueble (lo que podría disminuir el valor del bien al momento de la ejecución).

Por otro lado, en caso el bien inmueble se haya encontrado asegurado, la hipoteca también abarca las indemnizaciones que pague el seguro en caso algún siniestro perjudicase el bien inmueble e imposibilite la ejecución de la hipoteca sobre el mismo, como, por ejemplo, por haberse destruido (artículo 1122°, inciso 4 del Código Civil). Esto debido a que, lo que se busca es respaldar el crédito del acreedor, ya sea con o sin bien inmueble; en este caso, cobrándose con el monto de la indemnización del seguro por el valor del gravamen.

Siguiendo la lógica del párrafo anterior, la hipoteca abarca además las indemnizaciones en caso exista una expropiación; en ese sentido, como el cobro de la deuda no podría ser saldado con el remate del inmueble ya que dejó de ser de propiedad del deudor<sup>55</sup> -extinguiéndose con ello la hipoteca-, el acreedor solo verá satisfecho su derecho de crédito con el monto de la indemnización (el justiprecio) que el Estado le pague al deudor, ya que, si bien la expropiación extingue la hipoteca, no extingue la obligación principal. Según Avendaño Valdez y Avendaño Arana, se produce una subrogación real, extinguiéndose la hipoteca y creándose una garantía mobiliaria sobre el monto de la indemnización.<sup>56</sup>

Por otro lado, si nos referimos a la existencia de un bien inmueble, es probable que este a lo largo de los años cuente con mejoras; al respecto, la regulación no es clara en ese sentido, pero se interpreta que la hipoteca se extendería a las mejoras que sean necesarias, útiles y de recreo; lo cual tiene su fundamento -para los dos primeros tipos de mejoras- en el hecho de que

---

<sup>54</sup> Artículo 888°

[...]

La separación provisional del accesorio para servir a la finalidad económica de otro bien, no le suprime su calidad.

<sup>55</sup> Artículo 968°

La propiedad se extingue por:

[...]

3. Expropiación [...]

<sup>56</sup> Avendaño y Avendaño, *Derechos Reales*, 143.

están adheridas al bien inmueble, convirtiéndose en parte integrante del mismo.<sup>57</sup> Respecto a las mejoras de recreo, la hipoteca no necesariamente se extiende a ellas, pues hay casos en donde no se integran al inmueble y casos en donde sí se integran, según Avendaño Arana: “Como ejemplo de las primeras se puede considerar un pedestal en el patio de una casa. De las segundas, una piscina.”<sup>58</sup>

Cabe precisar que, para el caso de las construcciones que se realizan sobre el predio de manera posterior a la constitución de la hipoteca, éstas no son consideradas mejoras, sino como “bienes que se van integrando al terreno”<sup>59</sup>, por lo que se deben entender como partes integrantes, las cuales no necesitan estar inscritas en la partida del bien para que la hipoteca se extienda a ellas, debido a lo regulado en el artículo 954° del Código Civil, el cual indica que “La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo [...]”, el cual debe ser concordado con el artículo 938° del mismo cuerpo de normas que señala que “El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él.”<sup>60</sup> Así, podemos concluir que la hipoteca se extiende, además, a las construcciones que se vayan efectuando en el bien inmueble de manera posterior a la constitución de la hipoteca, salvo que las partes hayan pactado -en el documento constitutivo- que la hipoteca no se extenderá a las construcciones futuras que se realicen sobre el predio, y siempre que dichas construcciones no se efectúen en virtud de un derecho de superficie u otro derecho anterior a la hipoteca y/o en virtud de una independización previa, en cuyo caso la hipoteca no se extenderá a dichas construcciones.<sup>61</sup>

En dicho sentido se expresa Mejorada:

Se podría decir que la ejecución de las edificaciones unidas con posterioridad a la constitución de la hipoteca constituye un acto injusto, porque comprende un bien que el propietario no había afectado. No es así: la construcción es un acto unilateral del propietario del bien principal, que conociendo la existencia de la garantía produce la integración de un edificio.<sup>62</sup>

<sup>57</sup> Avendaño y Avendaño, *Derechos reales*, 144.

<sup>58</sup> Avendaño Arana, “La extensión...”, 89.

<sup>59</sup> Avendaño y Avendaño, *Derechos reales*, 144.

<sup>60</sup> Arata, “La especialidad...”, 119.

<sup>61</sup> Martín Mejorada Chauca, “La extensión de la hipoteca”, en *Las garantías reales*. Martín Mejorada Chauca *et al.* (Lima: Gaceta Jurídica, 2014), 20.

<sup>62</sup> Mejorada, “La extensión...”, 22.

Finalmente, en lo que respecta a los frutos, el artículo 891° del Código Civil establece que estos pueden ser naturales, industriales y civiles. Respecto a los dos primeros la hipoteca sí podrá extenderse a ellos en tanto permanezcan unidos al inmueble, ya que son accesorios a éste, y, por tanto, siguen su condición (artículo 889°). Ahora bien, respecto de los frutos civiles o rentas, éstos se encuentran excluidos de la extensión de la hipoteca.

### ***1.6.2. Extensión en cuanto al crédito***

Respecto a la extensión en cuanto al crédito, es evidente señalar que la hipoteca cubre el monto de la obligación principal. Sin embargo, no se debe limitar a la hipoteca a ese único concepto, ya que el artículo 1107° del Código Civil ha regulado la extensión de la hipoteca en cuanto al crédito, indicando que la misma “cubre el capital, los intereses que devengue, las primas del seguro pagadas por el acreedor y las costas del juicio.”

En lo que respecta al capital, como señalamos en el párrafo anterior, se refiere al monto del crédito de la obligación principal. Ahora, no en todas las ocasiones el monto del gravamen coincidirá con el monto de la obligación principal; sino que también existe la posibilidad de que el monto del gravamen sólo cubra una parte de la obligación principal, por lo que el saldo del monto de la obligación principal tendría que ser respaldado de una forma distinta que con el inmueble, en todo caso, ello dependerá de cómo las partes lleguen a un acuerdo.

Como segundo punto, la hipoteca también cubre los intereses generados por la obligación principal (en caso se hayan pactado). Esto se debe a que los intereses configuran una contraprestación por el uso del crédito otorgado (artículo 1242° del Código Civil), siendo el único límite el monto de la hipoteca.

Adicionalmente, en caso el bien inmueble se encuentre asegurado (a efectos de garantizar cualquier siniestro que pueda afectarlo) encontramos como tercer concepto a las primas de seguro pagadas por el acreedor, en caso éste último haya contratado el seguro por sí mismo. Cuando se constituye una hipoteca a favor de una empresa del sistema financiero, dicha entidad en la mayoría de los casos requerirá a su deudor contratar un seguro para el inmueble y endosarlo en su favor.

Como cuarto y último punto, la normativa menciona a las costas del juicio<sup>63</sup>; sin embargo, cabe precisar que también se debe tomar en consideración que la hipoteca abarcaría

---

<sup>63</sup> Código Procesal Civil. Artículo 410°

a los costos<sup>64</sup>, ya que, por disposición del artículo 412° del Código Procesal Civil “La imposición de la condena en costas y costos [...] es de cargo de la parte vencida [...]”.

Ahora, al agregar los intereses, las primas de seguro, los costos y costas del juicio, al monto de la obligación principal, es muy probable que esto resulte en el cálculo de un monto mayor al monto inscrito en la partida del bien inmueble. En ese sentido, existen teorías opuestas sobre si se debe ejecutar sobre el bien inmueble el monto del gravamen que constaba inscrito en Registros Públicos o, el monto final que resultó del cálculo de la suma del monto original de la obligación principal más los conceptos antes indicados.

Para tener una clara visión de cómo resolver esta disyuntiva, se debe tomar especial atención a la especialidad de la hipoteca y el Sexto Pleno Casatorio Civil antes citado; es decir, que la hipoteca: i) garantice bienes determinados y existentes; ii) garantice obligaciones determinadas o determinables, y; iii) el gravamen sea determinado o determinable. En otras palabras, se busca que terceros conozcan exactamente hasta cuánto se encuentra circunscrita la responsabilidad hipotecaria sobre el inmueble, caso contrario, como bien mencionan los profesores Avendaño Arana y Avendaño Valdez: “sería casi equivalente a una hipoteca oculta, es decir, una hipoteca que no es conocida, que no figura en los Registros Públicos”.<sup>65</sup>

Por lo antes expuesto, nos adscribimos a la postura en donde la hipoteca únicamente asegura la deuda hasta por el monto inscrito en la partida del bien inmueble; por lo que, si bien el monto de la obligación principal puede aumentar -en el futuro- en base a los intereses, primas de seguro y las costas y costos, la hipoteca sólo garantiza la deuda del gravamen inscrito en la partida del bien inmueble. Esto a pesar de que se intente determinar dichos conceptos en la partida del inmueble, ya que el cálculo nunca resultará en un monto certero e inamovible, volviendo al problema de la seguridad de los terceros que pretendan celebrar negocios jurídicos con el deudor.

Pues bien, la forma que prevé la legislación procesal para solucionar el pago de los conceptos que no han podido ser cubiertos por la hipoteca (intereses, costas, etc.) es que se

---

Las costas están constituidas por las tasas judiciales, los honorarios de los órganos de auxilio judicial y los demás gastos judiciales realizados en el proceso

<sup>64</sup> Código Procesal Civil. Artículo 411°.- Costos

Son costos del proceso el honorario del Abogado de la parte vencedora, más un cinco por ciento destinado al Colegio de Abogados del Distrito Judicial respectivo para su Fondo Mutual y para cubrir los honorarios de los Abogados en los casos de Auxilio Judicial

<sup>65</sup> Avendaño y Avendaño, *Derechos reales*, 148.

tendrán que perseguir a través de la afectación -en el mismo proceso de ejecución de hipoteca- de los bienes que conforman el patrimonio del ejecutado, de acuerdo con el artículo 692° del Código Procesal Civil<sup>66</sup>, tal como veremos en el capítulo tercero del presente trabajo de investigación.

### **1.7. Prohibición de pacto comisorio**

Como hemos explicado anteriormente, la hipoteca es accesoria a la obligación principal; por lo que, para ejecutar la hipoteca primero el deudor debe de haber incumplido con dicha obligación.

En ese sentido, lo normal y correcto sería proceder con la ejecución de la hipoteca mediante el mecanismo legalmente establecido (artículos 720° del Código Procesal Civil en adelante), como por ejemplo el remate judicial para realizar el valor del bien y cobrarse con dicho producto. Sin embargo, es frecuente que el acreedor quiera apropiarse entera e inmediatamente del bien inmueble sujeto a hipoteca para disponer del mismo y satisfacer su crédito, lo cual se encuentra prohibido en nuestra normativa, de conformidad con el artículo 1111° del Código Civil.<sup>67</sup>

Esta figura de apropiación del acreedor hipotecario denominada pacto comisorio da lugar a una serie de perjuicios contra el deudor y contra los demás acreedores del mismo: i) Al deudor, porque es muy probable que ante la necesidad de obtener un crédito éste acepte condiciones irrazonables; como por ejemplo, que ante algún incumplimiento por parte del deudor, su acreedor se apropie del inmueble afectado tomando como valor un monto que puede estar muy por debajo de su precio real; ii) A los demás acreedores del deudor porque, teniendo afectado el mismo bien inmueble que se encuentra demandando judicialmente por el acreedor hipotecario, éstos verían menoscabado su derecho de apersonarse al proceso de ejecución de garantías en calidad de acreedores no ejecutantes (artículo 726° del Código Procesal Civil) y la

---

<sup>66</sup> Artículo 692°

Cuando se haya constituido prenda, hipoteca [...]en favor del ejecutante en garantía de su crédito, no podrá cautelarse éste con otros bienes del deudor, salvo que el valor de los bienes gravados no cubra el importe de lo adeudado por capital, intereses, costas y costos, o por otros motivos debidamente acreditados por el ejecutante y admitidos por el juez en decisión inimpugnable.

<sup>67</sup> Artículo 1111°

Aunque no se cumpla la obligación, el acreedor no adquiere la propiedad del inmueble por el valor de la hipoteca. Es nulo el pacto en contrario.”

eventual posibilidad de cobrar su crédito (sea preferente o no, pero siempre respetando el rango correspondiente).<sup>68</sup>

Entonces, no cabe duda del por qué no se debe permitir al acreedor proceder con la cláusula del pacto comisorio, así éste haya sido aceptado por el deudor (ya que es una norma de orden público). Esto está fundamentado por los motivos expuestos en el párrafo anterior, así como para proteger el orden jurídico al seguir los procedimientos regulados para la ejecución de la hipoteca.

Asimismo, cabe recalcar que, conforme al principio de conservación del acto jurídico regulado en el artículo 224° del Código Civil<sup>69</sup>, la nulidad del pacto comisorio no afecta de ninguna forma la validez de las demás cláusulas contenidas en el documento constitutivo de la hipoteca, la cual se ejecutará normalmente de acuerdo con los procedimientos previstos en la normativa.

Por último, es importante señalar los casos en los que nuestro ordenamiento jurídico sí permite la existencia del pacto comisorio, a saber:

- a) *Garantía mobiliaria*: esta posibilidad se encuentra regulada en el artículo 58° del Decreto Legislativo N° 1400 – Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria<sup>70</sup>, concordado con el artículo 1130° del Código Civil<sup>71</sup>, los cuales establecen que, ante el incumplimiento de las obligaciones garantizadas, el acreedor puede

---

<sup>68</sup> Percy Sevilla Agurto, “Comentario al artículo 726 del Código Procesal Civil”. En: *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo, Tomo V*, (Lima: Gaceta Jurídica, 2016), 391.

<sup>69</sup> Artículo 224°

La nulidad de una o más de las disposiciones de un acto jurídico no perjudica a las otras, siempre que sean separables.

La nulidad de disposiciones singulares no importa la nulidad del acto cuando éstas sean sustituidas por normas imperativas.

La nulidad de la obligación principal conlleva la de las obligaciones accesorias, pero la nulidad de éstas no origina la de la obligación principal.

<sup>70</sup> Decreto Legislativo N° 1400. Artículo 58°.- Adjudicación del bien por el acreedor garantizado

58.1. Las partes pueden acordar que el acreedor garantizado se adjudique la propiedad del bien afectado en garantía mobiliaria. Para tal efecto, se sigue el procedimiento y se otorga el poder a que se refiere el párrafo 58.8.

<sup>71</sup> Artículo 1130°

Aunque no se cumpla la obligación, el retenedor no adquiere la propiedad del bien retenido. Es nulo el pacto contrario, con excepción de los casos de adjudicación del bien al acreedor pactados bajo el Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de Garantía Mobiliaria.

adjudicarse la propiedad del bien afectado en garantía mobiliaria, para lo cual deberá seguir el procedimiento establecido en el referido artículo 58.8<sup>72</sup>.

- b) *Hipoteca sobre programas de vivienda del estado*: el artículo 5° de la Ley N° 28698 – Ley que facilita la Constitución y Ejecución Extrajudicial de Garantías Hipotecarias para Programas de Viviendas establece el procedimiento para la ejecución extrajudicial de hipoteca; así, en caso el deudor incumpla con el pago de tres o más cuotas, ya sean consecutivas o no, éste podrá solicitar a su acreedor un refinanciamiento en un plazo no mayor de treinta días. En caso el deudor no lo solicite, el acreedor hipotecario requerirá el pago de la deuda exigible mediante carta notarial a fin de que éste sea cancelado en un plazo no menor a cuarenta y cinco días naturales. En caso el deudor no cumpla con cancelar la deuda en el plazo otorgado, el acreedor hipotecario está facultado a dar por vencido todas las cuotas y cursará una nueva carta notarial al deudor con la finalidad de efectuar la venta directa del inmueble hipotecado al mejor postor en un plazo de ciento ochenta días naturales, salvo pacto en contrario.

Pues bien, si el acreedor no llegase a vender el bien en el plazo antes indicado, solo en ese momento podrá solicitar la adjudicación del inmueble en su favor como pago del crédito, previa tasación; es decir, el acreedor no puede adjudicarse el inmueble desde un primer momento, sino que debe seguir el procedimiento establecido para su ejecución extrajudicial.

- c) *Hipoteca sobre concesiones de infraestructura y de servicios públicos*: esta hipoteca especial fue introducida mediante el Decreto Legislativo N° 1362 – Decreto Legislativo que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos, concretamente, su artículo 26° establece la posibilidad

---

<sup>72</sup> Artículo 58. Adjudicación del bien por el acreedor garantizado

[...]

58.8 Al momento de pactarse la posibilidad de adjudicación del bien en garantía, las partes deben otorgar poder específico e irrevocable a un representante común para que en caso de incumplimiento proceda a suscribir la documentación necesaria para la transferencia del bien afectado en garantía mobiliaria. En ningún caso el representante puede ser el propio acreedor garantizado. El poder consta en la información consignada en el aviso electrónico de garantía mobiliaria. Para estos efectos no resulta aplicable el segundo párrafo del artículo 153 del Código Civil referido a la restricción de un año de plazo de la irrevocabilidad. Es requisito de validez para efectos de transferir la propiedad del bien en garantía a favor del acreedor garantizado, que éste pague al representante la diferencia de valor o la penalidad previstos en el párrafo 58.5. En caso de fallecimiento, impedimento o negativa del representante designado, se puede recurrir al Juez, quien actúa en la vía del proceso sumarísimo.

de que el inversionista constituya una hipoteca sobre el derecho de concesión que mantiene, previa autorización de la entidad pública titular del proyecto.

Bien señala el profesor Ortiz:

Su ejecución, puede ser judicial o extrajudicial, siempre que las partes lo hubieren pactado en el contrato de concesión. Para la ejecución de esta clase de hipoteca, deberá obtenerse la opinión favorable del Estado. Quien se adjudique la concesión por remate, no es cualquiera que tenga interés en la misma, sino quien cumpla con los requisitos que se le fueron exigidos al concesionario (hoy ejecutado) en el momento de postular para ser concesionario del Estado.<sup>73</sup>

- d) *Hipoteca inversa*: esta figura jurídica se introdujo mediante la Ley N° 30741 – Ley que regula la hipoteca inversa, en virtud de la cual las empresas descritas en el artículo 5 de la referida ley<sup>74</sup> le conceden un crédito al propietario del inmueble a afectar, siendo que, la exigencia del crédito y la ejecución de la garantía hipotecaria únicamente se gatillará al fallecimiento del propietario. Pues bien, una vez fallecido el propietario del inmueble gravado, sus herederos o legatarios tienen el plazo de 60 días calendario desde el día siguiente de notificados para ejercer la opción de cancelar el crédito, caso contrario, habiendo transcurrido dicho plazo sin que se verifique la cancelación de la deuda, la entidad autorizada puede proceder con la ejecución (judicial o extrajudicialmente) de la hipoteca y cobrar su crédito.

Pues bien, respecto a la ejecución extrajudicial, la Ley de hipoteca inversa y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 202-2018-EF y modificado por Decreto Supremo N° 243-2019-EF establecen dos vías: la venta directa del inmueble, o; la adjudicación, ambas reguladas en el artículo 15 del reglamento.

### 1.8. Extinción de la hipoteca

El artículo 1122° del Código Civil utiliza el verbo “acabar” para hacer referencia a la extinción de las hipotecas, ello es así porque el legislador entiende que, en la realidad, ni la obligación principal que fundamenta la garantía, ni la hipoteca misma están destinadas a durar

<sup>73</sup> Jorge Ortiz Pasco, “Hipotecas especiales: ¿Caminando hacia una ley de hipotecas? Una más, ahora la hipoteca acuícola”, *Actualidad Civil*, N° 33 (2017): 288.

<sup>74</sup> Empresas de operaciones múltiples y empresas de seguros regulados en los literales A y D de la Ley N° 26702, y las empresas administradoras hipotecarias reguladas bajo la Ley N° 28971.

para siempre; asegurar lo contrario sería ilógico. Así, cuando una persona otorga un préstamo a otra es porque espera que su deudor le pague en un determinado período de tiempo. Así, siendo las obligaciones temporales, resulta lógico y necesario que las hipotecas nazcan destinadas a extinguirse en algún momento.

No obstante, lo antes dicho, a pesar de que las causales más comunes de terminación sean a consecuencia de la extinción de la obligación principal (extinción vía accesoria), ella no es la única forma de extinguir las hipotecas recogidas en nuestro ordenamiento, ya que también existen supuestos en donde se extingue la hipoteca misma, sin alterar la obligación principal.

### ***1.8.1. Causales de extinción reguladas en el Código Civil***

Como señalamos líneas arriba, el artículo 1122° del Código Civil establece algunas de las causales de extinción: a) la extinción de la obligación; b) anulación, rescisión o resolución de dicha obligación; c) renuncia escrita del acreedor; d) destrucción total del inmueble y; e) consolidación.

Ahora bien, tomando en cuenta lo señalado en el artículo 91° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, dado que las hipotecas son derechos de constitución registral, a efectos de que la extinción sea oponible ante terceros -cualquiera sea su forma de extinción-, se debe cancelar el asiento de inscripción en los Registros Públicos.

- a) *Extinción de la obligación:* esta forma de extinción es consecuencia del carácter accesorio de la garantía hipotecaria, de modo tal que, ante cualquier forma de extinción de las obligaciones (pago de la obligación principal, novación, compensación, condonación de la deuda, transacción, mutuo disenso, etc.), ello acarrea indiscutiblemente la extinción de la hipoteca, ya que ésta se quedaría sin obligación a la cual garantizar. Ahora bien, cabe precisar que la obligación debe extinguirse de manera íntegra, caso contrario, la hipoteca subsistirá debido a la característica de indivisibilidad.

Para que se extienda el asiento de cancelación, el artículo 118° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que se debe presentar la escritura pública o formulario registral con firmas legalizadas por notario público, conteniendo la declaración unilateral del acreedor indicando que la obligación principal ha sido cancelada.

- b) *Anulación, rescisión o resolución de la obligación*: nuevamente, estas formas de extinción se deben a la accesoriedad de la hipoteca. Es así que, rescindido (artículo 1370° del Código Civil), resuelto (artículo 1371° del Código Civil), o configurada alguna de las causales de anulación del acto jurídico (artículo 221° del Código Civil) de la obligación principal, se extingue la hipoteca.

Asimismo, cabe señalar que el Código Civil omite -a propósito- señalar como causal de extinción a la nulidad debido a que, siendo nula la obligación principal y, por ende, inexistente, por el principio de accesoriedad, la hipoteca también sería nula.

- c) *Renuncia escrita del acreedor*: este supuesto responde a la autonomía de la voluntad del acreedor hipotecario, una liberalidad. El único requisito que requiere el Código Civil es que el acreedor manifieste dicha voluntad a través de un medio documental escrito (como mencionamos antes, se requeriría que dicha declaración conste en escritura pública, o formulario registral con firmas legalizadas). Ahora bien, la renuncia escrita del acreedor sólo afecta a la hipoteca misma, mas no a la obligación que sustenta la constitución de la garantía, ésta sigue existiendo debido a su carácter principal. Pues bien, con la renuncia escrita del acreedor respecto a su derecho real de garantía, éste se convierte automáticamente en un mero acreedor quirografario, pudiendo hacer valer su derecho ya no a través de la vía del proceso de ejecución de garantías, sino por la vía del proceso de obligación de dar suma de dinero.
- d) *Destrucción total del inmueble*: es lógico que ante la destrucción total (no parcial) del inmueble se extinga la hipoteca (no la obligación), ya que no habría inmueble que ejecutar ante el incumplimiento de la obligación. En caso la destrucción sea parcial; por ejemplo, se incendia el inmueble ocasionando que solo quede el terreno sobre el cual se edificó, en este caso la hipoteca seguiría vigente y se extendería sobre el terreno y sobre el importe de las indemnizaciones (si las hubiera). En caso la destrucción sea total, este supuesto es muy remoto ya que lo que usualmente ocurre es que se destruye la edificación, pero el terreno subsiste; así, a modo de ejemplo de destrucción total, el aluvión que sepultó la ciudad de Yungay ocasionado por el terremoto de Áncash del 31 de mayo de 1970, en este caso al estar destruido totalmente el inmueble, se extingue la hipoteca que lo afectada, no obstante, la obligación principal seguiría vigente.

- e) *Consolidación*: este es uno de los medios de extinción de las obligaciones mediante el cual el sujeto de derecho reúne la cualidad de acreedor hipotecario y de propietario del inmueble afectado. Pues bien, como sabemos, nadie puede ser al mismo tiempo deudor y acreedor de sí mismo, ya que iría contra el principio lógico de no contradicción, por tanto, si la consolidación se configura, ello extingue la hipoteca. La Resolución del Tribunal Registral N° 987-2019-SUNARP-TR-T estableció que: “Para la cancelación de la hipoteca por consolidación se requiere que el acreedor hipotecario haya adquirido el dominio del inmueble dado en garantía.”

### 1.8.2. Otras causales de extinción

Ahora bien, dado que las causales de extinción de las hipotecas reguladas en el artículo 1122° del Código Civil no son *numerus clausus*, es permitido que existan otros supuestos en donde se le ponga fin a la hipoteca, veamos:

- a) *Expropiación*: la expropiación consiste en la apropiación unilateral y coercitiva del Estado respecto de un bien privado que se fundamenta en la necesidad pública o seguridad nacional previamente declarada por una ley habilitante y previo pago de un justiprecio al afectado.

Así pues, según Varsi “la expropiación extingue la hipoteca, pero no la obligación principal que se traslada a la indemnización que se recibe por la expropiación”<sup>75</sup> Ello conforme a lo dispuesto por la quinta disposición complementaria final del Texto Único Ordenado de la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA que aprueba el Decreto Legislativo N° 1192:

Quinta. - **Con la inscripción de la Adquisición o Expropiación, el registrador, bajo responsabilidad, debe levantar las cargas y gravámenes que existan sobre el bien inmueble** y se extinguen en los acuerdos y todos los contratos que afecten la propiedad. **Los acreedores pueden cobrar su acreencia con el valor**

---

<sup>75</sup> Enrique Varsi Rospigliosi. *Tratado de Derechos Reales: Derechos reales de garantía. Hipoteca, T. 4.*, (Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima, 2020), 458.

**de la Tasación pagado directamente o vía consignación al Sujeto Pasivo.** (el resaltado es nuestro)

- b) *Extinción de dominio*: la figura jurídica de la extinción de dominio se encuentra regulada el Decreto Legislativo N° 1373, la cual consiste, de acuerdo al literal 3.10 del artículo III del Título Preliminar de la referida norma, en la:

[...] consecuencia jurídico-patrimonial que traslada a la esfera del Estado la titularidad de los bienes<sup>76</sup> que constituyen objeto, instrumento o efectos o ganancias de actividades ilícitas, mediante la sentencia emitida respetando el debido proceso, sin indemnización ni contraprestación alguna a favor del requerido o terceros.

Asimismo, de acuerdo con el literal 3.12 del artículo III del Título Preliminar de la norma antes citada, “tercero” hace referencia a cualquier persona natural o jurídica - distinta a la persona que figura ostentando algún derecho sobre el bien que es objeto del proceso de extinción de dominio- que se apersona al proceso de extinción de dominio reclamando tener algún derecho sobre el bien.

Pues bien, señala el artículo 32° de la Ley de Extinción de Dominio que:

La sentencia que declara fundada la demanda [...] Debe declarar la extinción de **todos los derechos reales, principales o accesorios, así como la nulidad de todo acto recaído sobre el bien objeto del proceso** o el decomiso de los bienes previamente incautados a favor del Estado. Asimismo, ordena que esos bienes pasen a la administración del Programa Nacional de Bienes Incautados (PRONABI) dentro de las veinticuatro (24) horas de expedida la sentencia. Sin embargo, esta entidad no puede disponer de aquellos bienes hasta que la sentencia adquiera la calidad de cosa juzgada.

Así, en el presente caso *ex lege* se señala que la sentencia que declara la extinción de dominio contiene la extinción de todos los derechos reales, *ergo*, dado que la hipoteca

---

<sup>76</sup> Los bienes son los referidos a los artículos 885° y 886° del Código Civil y que, a su vez, de acuerdo al artículo I del Título Preliminar constituyan objeto, instrumento, efectos o ganancias que tienen relación o que se derivan de las siguientes actividades ilícitas: contra la administración pública, contra el medioambiente, tráfico ilícito de drogas, terrorismo, secuestro, extorsión, trata de personas, lavado de activos, contrabando, defraudación aduanera, defraudación tributaria, minería ilegal y otras con capacidad de generar dinero, bienes, efectos o ganancias de origen ilícito o actividades vinculadas a la criminalidad organizada.

es un derecho real, éste se extingue por dicha sentencia. No obstante, ¿qué pasa con la obligación que “fundamentó” la constitución de la garantía? por accesoriadad no se podría decir que extinguida la hipoteca también se extingue la obligación; así, entendemos que, como quiera que la obligación principal haya sido contraída válidamente (sin infringir, en este caso en particular, el literal 4 del artículo 219° del Código Civil), ésta seguiría con plena vigencia; no obstante, *a contrario sensu*, si la obligación principal es declarada nula, tanto ésta como la hipoteca serían nulas.

- c) *Prescripción*: nuestro Código Civil regula tanto la prescripción adquisitiva (artículo 950° y siguientes) como la prescripción extintiva (artículo 1989° y siguientes). Veamos:
- i) Respecto a la prescripción adquisitiva: la Resolución del Tribunal Registral N° 672-2020-SUNARP-TR-L estableció que:

[...] la prescripción adquisitiva de dominio constituye el título para dar mérito a la cancelación del dominio del anterior propietario, no siendo extensible tal cancelación a las hipotecas que recaen sobre el bien, puesto que constituyen la garantía real, que a partir de su inscripción confiere al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

Asimismo, el artículo 2022° del Código Civil establece que: “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.”

Pues bien, en principio, en el caso de la usucapión versus la hipoteca nos encontramos en un conflicto de dos derechos de naturaleza real, con lo cual, debería preferirse el derecho que haya sido inscrito primero en el Registro de Predios.<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Para un mayor análisis respecto a esta problemática, pueden revisar: Verónica Rosas Berastain y Massiel Silva Santisteban Amésquita, “El acreedor hipotecario vs. el propietario que adquiere por prescripción adquisitiva. El por qué ante un conflicto de derechos la solución no debería tomar como criterio la inscripción registral”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*. Ricardo Beaumont Callirgos *et al.* (Lima: Gaceta Jurídica, 2019), 139-157.

ii) Respecto a la prescripción extintiva: el artículo 1989° del Código Civil señala que la prescripción extingue la acción, pero no el derecho mismo. En el presente caso son dos acciones que el artículo 1117° del mismo cuerpo de normas pone a disposición del acreedor hipotecario: la acción personal y la acción real, y ambas están sujetas al plazo prescriptorio de 10 años regulado en el inciso 1 del artículo 2001° del Código Civil. Veamos:

1) Prescripción de la acción personal: se refiere a la prescripción de la pretensión judicial del cobro de la obligación principal adeudada (usualmente, mediante el proceso de obligación de dar suma de dinero), esto es, hacer efectivo el derecho reconocido al acreedor en el inciso 1 del artículo 1219° y el artículo 1117 del Código Civil.

Este supuesto extingue el ejercicio de la pretensión para cobrar la obligación principal, con lo cual, por el principio de accesoriedad, también extingue a la garantía que respaldaba la obligación.

2) Prescripción de la acción real: se refiere a la prescripción de la pretensión de ejecución de la garantía (a través del proceso de ejecución de garantías), esto es, hacer efectivo el derecho reconocido en el artículo 1097° y 1117° del Código Civil.

En este supuesto, al extinguirse el ejercicio de la pretensión para ejecutar la hipoteca, también se extingue la hipoteca misma; no obstante, no necesariamente se afecta la obligación principal.

No obstante, lo anterior, la Resolución del Tribunal Registral N° 564-2019-SUNARP-TR-T estableció que “La prescripción extintiva no puede ser invocada en el procedimiento registral y menos aún servir de sustento para la cancelación de una hipoteca. En tal sentido, para ello se requiere instrumento de cancelación otorgado por el acreedor”. Ello en virtud de que la prescripción se hace valer dentro de un proceso judicial bajo la forma de una excepción de prescripción extintiva.<sup>78</sup>

---

<sup>78</sup> Código Procesal Civil. Artículo 446°.-  
El demandado sólo puede proponer las siguientes excepciones:

Sin perjuicio de ello, como quiera que el plazo prescriptorio coincide con el plazo de caducidad señalado en la Ley N° 26639 (la cual desarrollaremos más adelante), “si a los diez años prescribe la acción hipotecaria, también se extingue la inscripción de la hipoteca”<sup>79</sup>, salvo que el acreedor hipotecario haya interrumpido el plazo con el emplazamiento de la demanda de ejecución, conforme al artículo 1996° del Código Civil.

- d) *Extinción por transferencia del bien por el liquidador del concursado*: de acuerdo al inciso 1 del artículo 85° de la Ley N° 27809 – Ley General del Sistema Concursal establece que:

Artículo 85.- Efectos de la transferencia de bienes por parte del liquidador

85.1. La transferencia de cualquier bien del deudor, por parte del Liquidador, generará el levantamiento automático de todos los gravámenes, las medidas cautelares y cargas que pesen sobre éste, sin que se requiera para tales efectos mandato judicial o la intervención del acreedor garantizado con dicho bien. El registrador deberá inscribir el levantamiento, bajo responsabilidad [...]

Pues bien, dicho criterio fue adoptado en el 4 precedente de observancia obligatoria del XLVI (46) Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo el 2 y 3 de abril de 2009, el cual estableció que:

La transferencia de cualquier bien del concursado por parte de su liquidador origina la cancelación de todos los gravámenes, medidas cautelares y cargas que aseguren créditos, inclusive a favor de terceros.

Ello tiene como finalidad que quien se adjudique el inmueble que era del concursado, adquiera del bien libre de toda carga o gravamen.

- e) *Extinción de la persona jurídica acreedora*: ésta causal de extinción se introdujo mediante el 9 precedente de observancia obligatoria adoptado en el L (50) Pleno del Tribunal Registral desarrollado el 3, 4 y 5 de agosto de 2009, el cual establece lo

---

[...]

12.- Prescripción extintiva; [...]

<sup>79</sup> Avendaño y Avendaño, *Derechos reales*, 156.

siguiente: “La extinción de la persona jurídica acreedora determina la extinción de la obligación y consecuentemente la extinción de la hipoteca [...]”

Asimismo, ello se plasmó en el artículo 127° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.<sup>80</sup>

- f) *Remate judicial del bien afectado*: conforme al artículo 739° del Código Procesal Civil, cuando se esté ejecutando el inmueble y antes de cerrar el acta de remate, el juez ordenará que el adjudicatario deposite el saldo del precio dentro del tercer día. Una vez que el adjudicatario deposite el saldo, el juez transfiere la propiedad del inmueble mediante un auto que contiene la orden de dejar sin efecto todo gravamen que pese sobre el inmueble, cancelándose, además, las cargas o derechos de uso y/o disfrute que se hayan inscrito con posterioridad el embargo o hipoteca materia de ejecución.

Así pues, con la venta judicial del inmueble hipotecado o embargado se configura la extinción de la afectación, ya que, realizado el pago por parte del adjudicatario se entiende cancelada la obligación principal y las obligaciones accesorias (capital, intereses, costas y costos, etc.), adquiriendo el adjudicatario el inmueble antes afectado por hipoteca, libre de toda carga y gravamen.

En dicho sentido, el 3 precedente de observancia obligatoria adoptado en el LXII (62) Pleno del Tribunal Registral desarrollado el 5 y 6 de agosto de 2010, estableció que:

Procede cancelar en mérito de la resolución judicial que dispone la adjudicación por remate y el levantamiento de gravámenes, todos los gravámenes que constaren en la partida del predio, incluso aquellos registrados con posterioridad a la expedición de la antedicha resolución, estando exceptuados únicamente aquéllos que expresamente excluye el artículo 739 del Código Procesal Civil.

- g) *Extinción de la hipoteca por declaración del cónyuge acreedor*: el 4 precedente de observancia obligatoria adoptado en el XCIX (99) Pleno del Tribunal Registral desarrollado el 15 y 16 de noviembre de 2012, estableció que:

---

<sup>80</sup> Artículo 127°.- Garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas

Las garantías constituidas a favor de personas jurídicas extintas se cancelarán, a solicitud del interesado y con la sola verificación de la inscripción de su extinción en la respectiva partida del Registro de Personas Jurídicas, salvo que en virtud a dicha extinción la garantía haya sido adquirida por otra persona.

Lo dispuesto en el párrafo precedente será de aplicación también a las empresas extintas del sistema financiero.

En aplicación del principio de legitimación, procede la inscripción de la escritura pública de levantamiento de hipoteca otorgada por sólo uno de los cónyuges, cuando la hipoteca se registró a favor de este consignando su estado civil de casado, sin haber consignado el nombre del cónyuge.

Asimismo, ello fue incorporado en el tercer párrafo del artículo 118° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.<sup>81</sup>

La interpretación del Tribunal Registral parte del supuesto de que la hipoteca ha sido constituida e inscrita en favor de uno solo de los cónyuges, no interviniendo el otro en el acto constitutivo (por no ser titular de la acreencia), adquiriendo el cónyuge acreedor la presunción del principio de legitimidad regulado en el artículo 2013° del Código Civil<sup>82</sup>. Entonces, dado que la acreencia ha sido a título personal, y en aplicación del artículo 1225° del mismo cuerpo normativo<sup>83</sup>, produce el efecto liberatorio, extinguiendo la obligación y, en consecuencia, extinguiendo también la hipoteca, por el principio de accesoriedad.

Pues bien, lo que el Tribunal Registral no toma en cuenta es que la cancelación de una deuda importa un acto de disposición, para lo cual, de acuerdo al artículo 315° del Código Civil es necesario que ambos cónyuges intervengan en el acto jurídico cuando se trata de un bien social, salvo que alguno tenga un poder especial del otro para tal efecto; asimismo, según el inciso 1 del artículo 311° del mismo cuerpo de normas, al presumirse todos los bienes como sociales, salvo pacto en contrario, tanto para la constitución de la garantía como para su cancelación sería necesario la intervención de ambos cónyuges, salvo que se trate de un bien propio.

---

<sup>81</sup> Artículo 118°.- Cancelación del asiento de hipoteca por declaración o autorización del acreedor  
[...]

Procede la inscripción del levantamiento de la hipoteca otorgada por sólo uno de los cónyuges, cuando aquella se inscribió a favor de dicha persona, consignando su estado civil de casado, sin haber señalado el nombre del cónyuge.

<sup>82</sup> Artículo 2013°.-

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

[...]

<sup>83</sup> Artículo 1225°.-

Extingue la obligación el pago hecho a persona que está en posesión del derecho de cobrar, aunque después se le quite la posesión o se declare que no la tuvo.

- h) *Caducidad*: a fin de no adelantarnos al capítulo segundo del presente trabajo, como idea general podemos señalar que la caducidad de la inscripción de la hipoteca se introdujo mediante el artículo 3° de la Ley N° 26639, la cual se publicó el 27 de junio de 1996 y entró en vigor el 25 de setiembre de 1996, estableciendo que, si las inscripciones de las hipotecas no fueran renovadas antes del transcurso de 10 años, éstas se extinguen.

Pues bien, el 6 precedente de observancia obligatoria adoptado en el IV (04) Pleno del Tribunal Registral desarrollado el 6 y 7 de junio del año 2003 estableció que el artículo 3° de la Ley N° 26639 introdujo una nueva causal de extinción de las hipotecas, además de las reguladas en el artículo 1122° del Código Civil.

En un principio, el artículo 3° de la Ley N° 26639 introdujo la causal de extinción de la inscripción de la hipoteca para cualquier tipo de acreedor, independientemente de si se trataba de un acreedor perteneciente o no al sistema financiero; no obstante, el 9 de diciembre de 1996 (a tres meses de la entrada en vigencia de la Ley N° 26639) se publicó la Ley N° 26702 mediante la cual se ordena la inaplicación del citado artículo 3° para los supuestos de hipotecas constituidas a favor de empresas del Sistema Financiero, y, por tanto, la no caducidad de las mismas.

Asimismo, el último párrafo del artículo 172° de la Ley N° 26702 – Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros establece que:

La liberación y extinción de toda garantía real constituida a favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.

Dicha disposición también fue recogida en el último párrafo del artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.<sup>84</sup>

---

<sup>84</sup> Artículo 120°.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes.

[...]

Lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de las empresas del sistema financiero.

Adicionalmente ello se plasmó mediante el 14 precedente de observancia obligatoria del II (02) Pleno del Tribunal Registral desarrollado el 29 y 30 de noviembre de 2002, el cual señala que:

Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25 de setiembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero.

Pues bien, el Tribunal Registral ha emitido una serie de plenos y resoluciones respecto a la renovación y reinscripción de la hipoteca como instrumentos que sirven para mantener o restablecer la vigencia de la garantía en favor de los acreedores, los cuales serán objeto de estudio en el capítulo tercero de la presente tesis.



## Capítulo 2: Proceso de Ejecución de Garantía Hipotecaria

### 2.1. Cuestión previa: el incumplimiento de la obligación garantizada y los presupuestos procesales

Como hemos mencionado, el hecho que desencadena y fundamenta que el acreedor hipotecario ejerza su derecho de acción para solicitar tutela jurisdiccional efectiva ante el Poder Judicial, es el incumplimiento del deudor respecto del pago del crédito que le fue concedido, en la fecha de vencimiento pactada en el contrato de constitución de garantía hipotecaria.

La profesora Ariano señala respecto de la finalidad del proceso de ejecución de hipoteca: “No se trata de ejecutar la garantía, sino de ejecutar forzosamente la obligación con cargo a aquellos bienes que las propias partes individualizaron con la constitución de la hipoteca o prenda como objeto concreto de la responsabilidad patrimonial.”<sup>85</sup>

Pues bien, el derecho de acción se materializa mediante la presentación de la demanda de ejecución de garantía hipotecaria (es una acción real), la cual, para que sea calificada positivamente por el juez que conoce de dicha pretensión, deberá cumplir con los presupuestos procesales generales (los presupuestos procesales de fondo y los presupuestos procesales de forma) y el presupuesto procesal especial (el título ejecutivo).<sup>86</sup>

### 2.2. Presupuestos procesales de fondo

Son aquellos requisitos necesarios para que el juez pueda emitir un pronunciamiento sobre el fondo sobre la controversia (ya sea favorable o no). Por ende, la ausencia de siquiera uno de dichos requisitos se traduce irrevocablemente en que el aparato judicial se vea imposibilitado de resolver el fondo del conflicto de intereses jurídicamente relevantes.

Así, a continuación, procedemos a examinar cada uno de estos requisitos:

#### 2.2.1. Legitimidad para obrar

Ramirez Jiménez define pedagógicamente a este presupuesto procesal de la siguiente manera:

---

<sup>85</sup> Eugenia Ariano Deho, *El proceso de ejecución. La tutela ejecutiva en el Código Procesal Civil peruano*, (Lima: Editorial Rodhas, 2016), 304-305.

<sup>86</sup> Rolando A. Martel Chang, *La tutela ejecutiva en el proceso civil* (Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima, 2021), 33.

En la indagación sobre la legitimidad para obrar lo que se busca es apreciar si quien toca las puertas de la jurisdicción es aquel a quien la ley le reconoce ese derecho. Él puede actuar en su propio nombre o a través de un representante, pero debe ser el titular del derecho cuya protección se solicita. En buena cuenta, debe ir al proceso aquel a quien la ley le concede el reconocimiento de un derecho subjetivo y, por tanto, la calidad para pedir tutela judicial.<sup>87</sup>

En otras palabras, quien demanda una pretensión tiene que afirmar ser titular de una situación jurídica vulnerada o amenazada; asimismo, el accionante deberá indicar en su demanda al titular de la situación jurídica contrapuesta, que es el sujeto quien supuestamente ha vulnerado o amenazado el derecho subjetivo reclamado por el demandante.<sup>88</sup> En dicho sentido, en esta etapa prematura del proceso no se tiene que probar quien es el titular del derecho, pues ello le corresponde dilucidar al juez en la expedición de la sentencia (es una cuestión de fondo), sino que, a efectos de dar inicio al proceso, el demandante debe afirmar la titularidad del derecho subjetivo contra la persona con quien se tiene el conflicto.

En el caso del proceso de ejecución de garantías, quien es el legitimado para interponer la demanda es aquel acreedor en favor de quien se constituyó la garantía real, pues el artículo 690° del Código Procesal Civil indica que: “Están legitimados para promover ejecución quien en el título ejecutivo tiene reconocido un derecho a su favor [...]”; por otro lado, los sujetos legitimados para ser destinatarios de dicha demanda son el deudor, el garante y el poseedor del inmueble en caso sean personas distintas al deudor, conforme al último párrafo del artículo 720° del Código Procesal Civil.

### **2.2.2. Interés para obrar**

En palabras de Avendaño Valdez “El interés para obrar es una institución procesal surgida con la finalidad de analizar “la utilidad” que el proceso puede proveer a la necesidad de tutela invocada por las partes.”<sup>89</sup> Este presupuesto procesal se encuentra vinculado

---

<sup>87</sup> Nelson Ramírez Jiménez, “Comentario al artículo VI del Título Preliminar al Código Procesal Civil”. En: *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo, Tomo I*, (Lima: Gaceta Jurídica, 2016), 58.

<sup>88</sup> Martel Chang, *La tutela ejecutiva...*, 38.

<sup>89</sup> Juan Luis Avendaño Valdez, “El interés para obrar”. *THEMIS Revista de Derecho*, N° 58 (2010): 64, <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9118/9529>.

esencialmente con el principio de economía procesal, pues evita la tramitación de demandas o defensas que podrían ser fundadas en el papel, pero en la realidad práctica inútiles.<sup>90</sup>

En buena cuenta, el interés para obrar presupone que el accionante debe encontrarse ante una situación jurídica de conflicto que merezca de una urgente tutela jurisdiccional, de modo que la providencia definitiva resulte útil para el justiciable.

Pues bien, el demandante cumple con acreditar interés para obrar cuando demuestra que el proceso judicial es el único o último mecanismo existente que tiene para poder resolver un conflicto de intereses o una incertidumbre jurídica.<sup>91</sup> Se demuestra que el proceso judicial es el único mecanismo cuando la normativa indica que la vía judicial es la primera instancia para proceder en el caso concreto. En cambio, se demuestra que el proceso judicial es el último mecanismo cuando el ordenamiento jurídico le exige al accionante agotar vías previas para luego demandar judicialmente.<sup>92</sup>

### **2.2.3. Posibilidad jurídica**

La posibilidad jurídica hace referencia a que la pretensión contenida en la demanda debe tener sustento legal; es decir, los hechos alegados por el accionante deben estar subsumidos en algún supuesto de hecho normativo.

Si no existiera concordancia entre el hecho alegado y la norma en cuestión nos encontraríamos frente a casos que no pueden ser tutelados, correspondiendo un pronunciamiento inhibitorio por parte del órgano jurisdiccional.

Así, podemos afirmar de manera abstracta y general que el proceso de ejecución de garantía hipotecaria sí cumple con el requisito de la posibilidad jurídica en el sentido de que el mismo tiene su sustento jurídico en el segundo párrafo del artículo 1097° del Código Civil<sup>93</sup> y la regulación de su trámite en el artículo 720° del Código Procesal Civil.

---

<sup>90</sup> J.L. Avendaño Valdez, “El interés...”, 64.

<sup>91</sup> Martel Chang, *La tutela ejecutiva...*, 43.

<sup>92</sup> Por ejemplo, el supuesto de improcedencia de la demanda por falta de intento conciliatorio, de acuerdo a lo regulado en el artículo 6 de la Ley N° 26872 - Ley de Conciliación.

<sup>93</sup> Artículo 1097°

[...]

La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

### 2.3. Presupuestos procesales de forma

Son aquellos requisitos que resultan indispensables para que pueda existir válidamente una relación jurídica procesal, y, consecuentemente, para que el juez pueda emitir un pronunciamiento sobre el fondo de la controversia. Estos requisitos son: capacidad procesal, competencia del juez y los requisitos de la demanda.

#### 2.3.1. Capacidad procesal

Este presupuesto requiere que las partes que conforman la relación jurídica procesal, ya sea que actúen por sí mismos o a través de un representante, tengan capacidad procesal; es decir, plena capacidad de ejercicio.

En efecto, respecto a este presupuesto de forma, señala Cavani que es la:

[...] exigencia atribuible no solo a las partes, sino también a sus representantes, e inclusive a sus abogados. Se trata de aquella aptitud para realizar actos procesales válidos y eficaces por uno mismo, es decir, sin depender de ningún otro sujeto. Las diferencias entre la capacidad procesal y la capacidad para ser parte en el proceso surgen a la vista, más allá que una sea un requisito de validez y la otra presupuesto de existencia: el actor siempre debe contar con capacidad para ser parte, pero puede no tener capacidad procesal.<sup>94</sup>

Ello quiere decir que, aunque todos los sujetos de derecho cuentan con capacidad jurídica para el goce de los derechos, no todos cuentan con capacidad procesal (capacidad de ejercicio). Tal es el caso de los menores de edad<sup>95</sup>, los cuales cuentan con capacidad de goce, pero no capacidad procesal y, por ende, tienen que ser representados por un tercero (sus padres o su tutor) que sí cuente con capacidad procesal.

---

<sup>94</sup> Renzo Cavani Brain, “Los “presupuestos procesales” vistos desde la ineficacia procesal: críticas a una clásica lección.”, en *Manual de actualización civil y procesal civil* (2010): 213, <http://es.scribd.com/doc/82588984/Renzo-Cavani-Presupuestos-Procesales>.

<sup>95</sup> Salvo que tenga 14 años de edad o más, y, además, hayan contraído matrimonio o se encuentren ejerciendo la paternidad, de acuerdo al segundo párrafo del artículo 42 del Código Civil.

### 2.3.2. Competencia del juez

Martel Chang define a la competencia como “la aptitud legal que tiene todo juez para conocer válidamente un proceso judicial [...] constituye hoy en día uno de los elementos esenciales del debido proceso legal. Sin él no hay proceso justo ni válido.”<sup>96</sup>

En el caso particular del proceso de ejecución de hipoteca, el último párrafo del artículo 690-B del Código Procesal Civil establece que el juez competente para conocer este tipo de procesos son los Jueces Civiles, no obstante, es necesario precisar que el 30 de septiembre del año 2004 la Corte Suprema de Justicia del Poder Judicial dictó la Resolución Administrativa N° 006-2004-SP-CS mediante la cual dispuso la creación de la subespecialidad comercial, estableciendo que las pretensiones que tengan por objeto la ejecución de garantías serán conocidas por los Jueces Civiles con Subespecialidad Comercial.

### 2.3.3. Requisitos de la demanda

Los requisitos generales de la demanda se encuentran contenidos en los artículos 424° y 425° del Código Procesal Civil; sin ellos, la demanda sería inadmisibles o improcedente dependiendo de la omisión o defecto que se encuentre al momento de presentar la demanda. Así, la demanda será inadmisibles cuando contenga una omisión o defecto de forma que pueda ser subsanado<sup>97</sup>, mas será improcedente cuando la omisión o defecto sea por un requisito de fondo, y, por tanto, no pueda ser subsanado por el demandante.<sup>98</sup>

Ahora bien, teniendo en cuenta el objeto del presente trabajo, sólo indicaremos cuales son los requisitos particulares para la procedencia de la demanda de ejecución de garantías cuando la hipoteca se constituyó entre personas ajenas al sistema financiero.

Pues bien, el artículo 720° del Código Procesal Civil y las reglas vinculantes creadas por la Corte Suprema en el Sexto Pleno Casatorio Civil informan lo siguiente:

- a) La hipoteca debe haber sido constituida siguiendo los requisitos de validez y las formalidades establecidas por ley;

<sup>96</sup> Martel Chang. *La tutela ejecutiva...*, 46.

<sup>97</sup> El juez declara inadmisibles la demanda si se configura alguno de los supuestos establecidos en el artículo 426° del Código Procesal Civil.

<sup>98</sup> El Juez declara la improcedencia de la demanda cuando se configure alguno de los supuestos establecidos en el artículo 427° del Código Procesal Civil.

- b) La obligación garantizada debe: i) encontrarse en la misma escritura pública de constitución de hipoteca, siempre que la misma garantice una obligación determinada (por ejemplo, una escritura pública de mutuo con la constitución de la hipoteca) ; o, ii) en un título ejecutivo, siempre que la hipoteca garantice una obligación determinable, existente o futura (por ejemplo, una empresa le concede una línea de crédito a otra para que adquiera determinados productos, siendo que la última constituye una hipoteca en favor de la primera para garantizar el pago de dicha línea de crédito, girando, además, un pagaré incompleto con un acuerdo de llenado del mismo), de acuerdo a los artículos 688° y 689° del Código Procesal Civil;
- c) Se debe anexar tasación actualizada del inmueble, salvo que las partes hayan estipulado el valor actualizado del mismo;
- d) Certificado de gravamen; y
- e) Estado de cuenta de saldo deudor, suscrito por el acreedor, en el cual se encuentre detallado cronológicamente los pagos a cuenta, en caso existir, desde el nacimiento de la obligación hasta la fecha de la liquidación del saldo deudor; y el monto de los intereses pactados.

#### **2.4. Presupuesto especial: título ejecutivo**

Como todos sabemos, no puede haber ejecución sin título (*nulla executio sine titulo*); este requisito constituye un presupuesto procesal especial previsto por el Código Procesal Civil, pues en su artículo 688° establece claramente que “Sólo se puede promover ejecución en virtud de títulos ejecutivos [...]” y se procede a enumerarlos. Asimismo, el artículo 689° del mismo cuerpo de leyes establece que la obligación contenida en el título ejecutivo debe ser cierta, expresa y exigible, y cuando la obligación es de dar suma de dinero, debe ser, además, líquida o liquidable a través de operación aritmética.

Pues bien, dado que el proceso único de ejecución no busca que se constituya, declare o extinga judicialmente una relación jurídica, sino que se ejecute el derecho contenido en el título ejecutivo, es importante que el mismo cumpla con los requisitos antes referidos (obligación cierta, expresa, exigible, líquido o liquidable por operación aritmética) para que tenga mérito ejecutivo, pues, caso contrario, el Juez procederá a denegar la ejecución del título en aplicación del artículo 690-F° del Código Procesal Civil.

## 2.5. Mandato de ejecución

Una vez que el Juez ha calificado la demanda, es decir, una vez que ha realizado un examen respecto del cumplimiento de los presupuestos procesales generales (las condiciones de la acción y los presupuestos formales), los requisitos de procedencia contenidos en el artículo 720° del Código Procesal Civil y las reglas jurídicas vinculantes del Sexto Pleno Casatorio Civil (lo que incluye el análisis del título ejecutivo), y, habiendo verificado que la demanda planteada no ha incurrido en defectos u omisiones que se traduzcan en su inadmisibilidad o improcedencia, lo que corresponde es que el Juez emita el mandato ejecutivo.

Pues bien, el mandato ejecutivo es la orden dictada por el órgano jurisdiccional en contra del ejecutado conminándolo para que cumpla con pagar la suma adeudada, bajo apercibimiento de proceder con el remate del inmueble otorgado en garantía (artículo 721 del Código Procesal Civil), agrega el quinto precedente vinculante del Sexto Pleno Casatorio Civil: “[...] incluso si aquella suma excede del monto del gravamen establecido en el acto de constitución de la garantía o en sus actos modificatorios y/o ampliatorios”.

Así, en aquellos casos en los que la obligación sea mayor al monto del gravamen, el acreedor sólo podrá ejecutar la hipoteca hasta por el monto del gravamen, debido a la especialidad de la hipoteca; no obstante, ello no significa que el acreedor no tiene forma de ver tutelado el pago del saldo deudor remanente después de efectuado el remate, ya que el séptimo precedente del Sexto Pleno Casatorio Civil señala:

[...] En los supuestos en que la suma dispuesta en el mandato ejecutivo exceda el monto del gravamen de la garantía real, la parte ejecutante, a fin de asegurar la posibilidad de ejecución debe proceder conforme a lo establecido en el artículo 724 del Código Procesal Civil (por el saldo deudor tras la realización del remate del bien o, en su caso, la adjudicación en pago al ejecutante).

Ahora bien, como mencionamos, dado que el incumplimiento de pago por parte del ejecutado se traduce en la venta forzada del inmueble, el mandato ejecutivo debe ser notificado tanto al deudor hipotecario, al garante y a quienes se encuentren en posesión del inmueble, en caso se trate de personas distintas, ello con la finalidad de no perjudicar el derecho de defensa de cualquiera de las referidas personas.

Adicionalmente, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil celebrado el 24 y 25 de noviembre de 2020 planteó en el Tema N° 02 si es que los acreedores no ejecutantes que tienen afectado el mismo bien deberían ser emplazados con el mandato ejecutivo, adoptando como conclusión plenaria lo siguiente:

Los acreedores no ejecutantes sí deben ser emplazados con el mandato ejecutivo porque solo así se cumplirá con la finalidad prevista en el artículo 726 del Código Procesal Civil, esto es, se les debe dar la oportunidad de decidir si intervendrán o no en el proceso antes o después de la ejecución forzada, lo cual únicamente se efectuará de forma válida si es que han conocido la existencia del proceso con la notificación del mandato ejecutivo.

## 2.6. Contradicción

El artículo 722° del Código Procesal Civil establece que el ejecutado, una vez notificado, puede contradecir la ejecución en el mismo plazo que tiene para pagar la deuda puesta a cobro.

Señala Hurtado Reyes respecto a la contradicción:

El contradictorio en cualquier proceso de ejecución, según las reglas del proceso civil se hace a través de la contradicción, esta no puede ser considerada como una contestación de demanda [...] La contestación de demanda es propia de los procesos de cognición, con la cual, los demandados pueden ejercer ampliamente su derecho de defensa. Por el contrario, la contradicción es un mecanismo menos pleno de defensa que tienen los ejecutados en el proceso de ejecución.<sup>99</sup>

Así, la contradicción (u oposición, como se le conoce en la doctrina) es el medio de defensa que le otorga el ordenamiento jurídico al ejecutado para cuestionar únicamente: i) la validez de la relación jurídica procesal; ii) el título ejecutivo; o, iii) la obligación contenida en el título ejecutivo.

Pues bien, la validez de la relación jurídica procesal puede ser cuestionada a través de las defensas de forma, así, el ejecutado puede deducir las excepciones procesales que se

---

<sup>99</sup> Martín Hurtado Reyes, “La contradicción (*rectius*, oposición) en los procesos de ejecución”, en *El proceso de ejecución de garantías en el derecho peruano. Problemas y soluciones*. Rolando Martel Chang *et al.* (Lima: Gaceta Jurídica, 2017), 44.

encuentran reguladas en el artículo 446° del Código Procesal Civil, siendo las más comunes en este tipo de procesos la excepción de falta de legitimidad para obrar, tanto activa como pasiva, así como la excepción de prescripción extintiva<sup>100</sup>; o, las defensas previas que le reconoce el ordenamiento sustantivo. Por otro lado, Martel Chang propone como un mecanismo alternativo de las excepciones a la nulidad procesal debido a un vicio insubsanable.<sup>101</sup>

El fundamento 39 del Sexto Pleno Casatorio Civil señala:

No se debe permitir deducir dentro del proceso ejecutivo excepciones sustantivas, pues ello implica ir contra la naturaleza misma de la excepción, como instituto procesal. La excepción debe apreciarse como un medio de defensa ejercida por el demandado, con la finalidad de poner de manifiesto la deficiencia o inexistencia de una relación jurídica válida, a fin de paralizar el ejercicio de la acción o destruir su eficacia.

En el cuestionamiento respecto del título ejecutivo, el ejecutado puede alegar únicamente las causales de contradicción establecidas en el literal 2 del artículo 690-D del Código Procesal Civil, los cuales son: i) nulidad formal del título; ii) falsedad del título; iii) título valor emitido en forma incompleta o si se hubiese completado quebrantando los acuerdos adoptados por las partes.

Respecto al cuestionamiento de la obligación contenida en el título ejecutivo, el ejecutado puede alegar únicamente las causales de contradicción establecidas en los literales 1 y 3 del artículo 690-D del Código Procesal Civil, los cuales son: i) la inexigibilidad de la obligación; ii) iliquidez de la obligación; y, iii) extinción de la obligación.

## **2.7. Auto final y ejecución forzada**

Con el dictado del auto final, el Juez ordena sacar a remate el inmueble dado en garantía siempre que el mandato ejecutivo no haya sido objeto de contradicción por parte del ejecutado en el plazo que corresponde, o, habiéndolo formulado, el Juez declara infundada la contradicción, ello conforme a lo regulado en el artículo 723° del Código Procesal Civil.

Es necesario señalar que contra el auto final el único recurso que tiene el ejecutado para impugnarlo es el de apelación, en cuyo caso, será la Sala Superior quien decida sobre la

---

<sup>100</sup> Martín Hurtado Reyes, “Comentario al artículo 722 del Código Procesal Civil”, en *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo, Tomo V*, (Lima: Gaceta Jurídica, 2016), 372.

<sup>101</sup> Martel Chang, *La tutela ejecutiva...*, 88.

corrección del pronunciamiento de primera instancia, ordenando que se confirme, anule o revoque.

Ahora bien, para efectos del presente trabajo, vamos a suponer que el *ad quem* confirma el auto final, ordenando que se proceda con el remate de los bienes otorgados en garantía. En este supuesto, el auto final habrá quedado firme, pues contra esta resolución no podría interponerse recurso de casación, en virtud a la modificación introducida al Código Procesal Civil el 03 de octubre del 2022 mediante la Ley N° 31591, pues ésta solo procede siempre que: “[...] b. el pronunciamiento de segunda instancia revoque en todo o en parte la decisión de primera instancia.”

En dicho orden de ideas, una vez que el auto final ha adquirido la calidad de cosa juzgada<sup>102</sup>, y el ejecutado no cumple con pagar voluntariamente el monto adeudado, es necesario que el ejecutante solicite el inicio de la etapa de ejecución forzada a efectos de cobrar su crédito con la venta forzada del bien gravado, lo cual se efectuará mediante un remate judicial (la venta judicial al que hace referencia el artículo 1097° del Código Civil) o, residualmente, si se declara desierta la tercera convocatoria del remate, mediante la adjudicación directa del inmueble en favor del ejecutante, conforme al artículo 742° del Código Procesal Civil. Cabe señalar que el ejecutante puede adjudicarse el inmueble en la primera o segunda convocatoria, pero para ello deberá actuar como postor, de acuerdo a lo establecido en el artículo 735° del Código Procesal Civil.

Por último, de acuerdo al artículo 724° del Código Procesal Civil, la ejecución forzada culmina “cuando se hace pago íntegro al ejecutante con el producto del remate o con la adjudicación, o si antes el ejecutado paga íntegramente la obligación e intereses exigidos y las costas y costos del proceso.”

Ahora bien, como señala Martel:

(S)i el producto del remate o la adjudicación no alcanza para satisfacer el crédito del vencedor, este puede exigir el saldo en el mismo proceso o en uno distinto, según lo dispone el artículo 724 del citado Código. Es obvio que para continuar con la ejecución

---

<sup>102</sup> Código Procesal Civil. Artículo 123.- Cosa Juzgada

Una resolución adquiere la autoridad de cosa juzgada cuando:

1.- No proceden contra ella otros medios impugnatorios que los ya resueltos (...)

forzada dentro del mismo proceso o en uno distinto, el ejecutante deberá afectar bienes del deudor, pues, de lo contrario, ello no será viable.<sup>103</sup>

Ahora bien, ¿qué pasaría si el ejecutante cuenta con un auto final que ordena llevar adelante la ejecución del inmueble, pero en sede registral la inscripción de la hipoteca corre el peligro de ser cancelado por haber transcurrido el plazo de caducidad? La presente interrogante da pie al último capítulo del presente trabajo.



---

<sup>103</sup> Martel Chang, *La tutela ejecutiva...*, 180.

## Capítulo 3: La caducidad de la hipoteca

### 3.1. Cuestión previa: El transcurso del tiempo como hecho jurídico

Para efectos del presente trabajo, entendemos que el tiempo es una unidad abstracta de medida que permite a las personas establecer un orden dentro de la secuencia de hechos o sucesos, ubicándolos en el pasado (lo que fue, pasó), presente (lo que está pasando) o futuro (lo que pasará).<sup>104</sup> Actualmente, en la mayoría de los países del mundo se utiliza el sistema del Calendario Gregoriano<sup>105</sup>, no siendo la excepción nuestro país, conforme a lo regulado en el artículo 183° del Código Civil.<sup>106</sup>

En dicho sentido, señala Vidal Ramírez:

El tiempo, o para mayor precisión su decurso, está indesligablemente vinculado a la existencia humana y, por ello, constituye el hecho jurídico de mayor relevancia, pues todos los hechos jurídicos tienen lugar en el tiempo, y este, con su decurso, influye gravemente en las relaciones jurídicas y situaciones jurídicas, dando lugar a la constitución de derechos subjetivos [...]; o a extinguir la pretensión que se quiere hacer valer mediante la acción [...]; así como la extinción del derecho mismo [...]<sup>107</sup>

Asimismo, bien señala el autor que éste fenómeno natural puede llegar a crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas en tanto el Derecho Objetivo así lo prevea con la determinada consecuencia jurídica, como son los casos de la prescripción adquisitiva (regulado en el artículo 950° y siguientes del Código Civil), la prescripción extintiva (regulado en el artículo 1989° y siguientes del Código Civil) y la caducidad (regulado en el artículo 2003° y siguientes del Código Civil).<sup>108</sup>

Seguidamente señala Vidal que “hecho jurídico es todo hecho que produce consecuencias jurídicas”<sup>109</sup> En dicho sentido, un hecho será jurídico en la medida de que produzca efectos

---

<sup>104</sup> Real Academia Española, s.v. *Diccionario de la lengua española*, 23ª Ed. (versión 23.7 en línea). <https://dle.rae.es/tiempo?m=form>

<sup>105</sup> El calendario gregoriano fue introducido por el Papa Gregorio XIII en el año 1582 y se basa en el ciclo solar. Cada año consta de 12 meses, cada mes se divide en un periodo de entre 28 y 31 días -dependiendo si el año es bisiesto-, cada día en 24 horas, cada hora en 60 minutos y cada minuto en 60 segundos, siendo el segundo la unidad de medida básica del tiempo.

<sup>106</sup> Artículo 183°

El plazo se computa de acuerdo al calendario gregoriano [...]

<sup>107</sup> Fernando Vidal Ramírez, *Prescripción extintiva y caducidad*, (Lima: Gaceta Jurídica, 2022), 9.

<sup>108</sup> Vidal Ramírez, *Prescripción extintiva y caducidad*, 11.

Carlos Cuadros Villena, *Derechos reales, T. IV* (Lima: Fecat, 1996), 300, citado en Eugenio Ramírez Cruz, *Tratado de Derecho Hipotecario* (Lima: Gaceta Jurídica, 2022), 127.

<sup>109</sup> Vidal Ramírez, *Prescripción extintiva y caducidad*, 10-11.

jurídicos por estar subsumido en el Derecho Objetivo, otorgándole este último determinadas consecuencias jurídicas.

Pues bien, si el artículo 3° de la Ley N° 26639 (Derecho Objetivo) no regulase que transcurrido diez años (supuesto de hecho) se extingue la inscripción de la hipoteca (consecuencia jurídica), el transcurso de dicho plazo no importaría un hecho jurídico, ya que no causaría ningún efecto de relevancia jurídica.

### **3.1.1. Reglas de cómputo de plazo en el Código Civil**

Como anticipamos, la normativa general para el cómputo de plazos se encuentra regulada en el Libro II (acto jurídico), Título V (modalidades del acto jurídico) del Código Civil, precisamente en su artículo 183°, el cual regula que el tiempo se rige según el Calendario Gregoriano, según las siguientes particularidades:

- a) **Días:** se computa por días calendario, es decir, de lunes a domingo, las 24 horas del día. Esta norma será supletoria en tanto existan leyes especiales (por ejemplo, el Código Procesal Civil, el Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, etc.) o acuerdos entre las partes que establezcan que los días se computarán de manera distinta.
- b) **Meses:** el plazo se cumple en el mes fijado para su vencimiento y se debe tomar en cuenta el día en el que se acordó el negocio o se configuró la situación jurídica; por ejemplo, si el 15 de junio de 2023 se celebró un contrato de mutuo en donde se estableció que la devolución del dinero mutuado será al transcurso de 6 meses, entonces se entiende que el deber de restitución del dinero mutuado será al 15 de diciembre de 2023.  
  
Adicionalmente, se establece que, si en el mes fijado para el vencimiento del plazo falta el día correspondiente a la fecha del mes inicial, el plazo se entenderá cumplido el último día del mes del vencimiento; por ejemplo, poniéndonos en el supuesto señalado en el párrafo anterior, si el contrato de mutuo se celebró el 30 de agosto de 2022, se entenderá que éste venció el 28 de febrero de 2023, ya que el mes de febrero en el año 2023 no tiene el día 30.
- c) **Años:** sigue la regla señalada en el párrafo anterior. Por ejemplo, si el plazo del mutuo fuera por dos años, computándose desde el 15 de junio de 2023, éste vencerá el 15 de junio de 2025.

- d) El plazo excluye el día inicial e incluye el día de vencimiento. Siguiendo con el ejemplo anterior, el plazo del mutuo se contará a partir del 16 de junio de 2023 y vencerá el 15 de junio de 2025.
- e) Si el día en que vence el plazo es inhábil, la vigencia se extiende al primer día hábil siguiente. Por ejemplo, si la prestación pactada se tiene que cumplir el viernes 07 de junio de 2024, el plazo se extendería al lunes 10 de junio de 2024, por ser el primer día hábil siguiente.

Pues bien, la Casación N° 4879-2010, Lima estableció que dicha “extensión” no es aplicable al cumplimiento del plazo de caducidad, ya que en este caso el vencimiento se produce el último día del plazo, aunque sea inhábil, conforme lo señala el artículo 2007° del Código Civil.<sup>110</sup>

No obstante, nuestra posición es que, para el caso específico de la caducidad de la inscripción de la hipoteca, no basta que haya vencido el plazo de 10 años, sino que, además, se requerirá que el registrador público haya extendido el asiento de cancelación en la partida del inmueble correspondiente en virtud de la Ley N° 26639, tal como fundamentamos más adelante.

### 3.2. La caducidad en el Código Civil

La figura jurídica de la caducidad se encuentra regulada de forma general en el Libro VIII (prescripción y caducidad), Título II (caducidad) de nuestro Código Civil, constando de cinco breves artículos. Decimos que se trata de una regulación general pues su aplicación es supletoria a lo dispuesto por otras leyes, de conformidad con el artículo IX del Título Preliminar de la norma antes citada.<sup>111</sup>

Pues bien, el artículo 2003° del Código Civil señala que los efectos de la caducidad son la extinción del derecho y la acción que le corresponde a tal derecho.

---

<sup>110</sup> Artículo 2007°

La caducidad se produce transcurrido el último día del plazo, aunque éste sea inhábil.

<sup>111</sup> Artículo IX del Título Preliminar

Las disposiciones del Código Civil se aplican supletoriamente a las relaciones y situaciones jurídicas reguladas por otras leyes, siempre que no sean incompatibles con su naturaleza.

Para Beaumont Callirgos: “La caducidad, implica la pérdida de una situación de ventaja por no realizar el acto indicado por la ley para la adquisición de esta situación de ventaja”.<sup>112</sup>

En ese sentido, no cabe duda que el fundamento de la caducidad, en abstracto, es la seguridad jurídica y el orden público, cuya finalidad consiste en sancionar la inacción o desidia de quien se encontraba en posibilidad de ejercer un derecho en el plazo determinado por la Ley y no lo hizo oportunamente -ocasionando incertidumbre en el tráfico jurídico-, conllevando ello a la extinción de la pretensión (la forma de manifestar el derecho de acción) e incluso del derecho mismo, siendo ello expresión de su fatalidad.

La Casación N° 1237-2006, La Libertad señaló que:

En el caso de la caducidad, su función busca inducir el ejercicio de un derecho dentro de un término perentorio, de manera que, de no ejercitarse el derecho, este se extinguirá; así, la caducidad pone fin a un estado de incertidumbre, enlazado con situaciones jurídico subjetivas que no son susceptibles de un ejercicio repetido, sino que se agotan en el cumplimiento de un acto singular.

Respecto al cómputo de los plazos de caducidad, éstos son fijados por Ley (reserva de ley), no admitiendo causales de interrupción ni suspensión, es decir, se computan tanto días hábiles como inhábiles (salvo que sea imposible reclamar el derecho caducible ante un tribunal peruano<sup>113</sup>, en cuyo caso sí procederá la suspensión del plazo).

De acuerdo con Vidal Ramírez, al no existir una regulación general respecto al inicio del plazo de caducidad, este comienza a transcurrir desde nacimiento del derecho; precisamente, “desde que se da existencia y vigencia al derecho, sea por disposición de la ley que da lugar a una situación jurídica, o se origina de una relación jurídica, o desde que emerge de un hecho, casos desde los cuales se da inicio al decurso de la caducidad.”<sup>114</sup> Tratándose de la fecha de vencimiento del plazo de caducidad, sí existe regulación general, y se entiende que se produce el vencimiento transcurrido el último día del plazo, aunque sea inhábil.<sup>115</sup>

Ahora bien, según la profesora Ariano:

---

<sup>112</sup> Ricardo Beaumont Callirgos, “La caducidad de la hipoteca”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*. Ricardo Beaumont Callirgos et al., (Lima: Gaceta Jurídica, 2019), 9.

<sup>113</sup> Inciso 8 del artículo 1994° del Código Civil.

<sup>114</sup> Vidal Ramírez, *Prescripción extintiva y caducidad*, 185.

<sup>115</sup> Artículo 2007 del Código Civil.

Aunque el Código Civil no lo ha dicho, la única forma de evitar la caducidad del derecho -o sea, su extinción- es realizando el acto previsto por la ley -por lo general, pero no sólo, el planteamiento de una demanda- dentro del plazo legal.<sup>116</sup>

Finalmente, cabe indicar que la declaración de la caducidad del derecho puede ser: i) de oficio -el juez, al calificar una demanda, puede determinar que la pretensión y el derecho pretendido han caducado y, por ende, rechazar la misma-; o, ii) a pedido de parte<sup>117</sup> -en vía de acción para que se declare la extinción del derecho, o, mediante la excepción de caducidad recogida en el artículo 446° inciso 11 del Código Procesal Civil-.

### **3.3. La caducidad de la inscripción de la hipoteca**

#### **3.3.1. Antecedente normativo**

Como señalamos en el apartado h) del numeral 1.8.2., la caducidad de la inscripción de la hipoteca se introdujo mediante el artículo 3° de la Ley N° 26639, la cual establece que se extingue la inscripción de la hipoteca si el acreedor no la renueva antes del transcurso de diez años. El antecedente normativo de esta regulación tiene su fundamento en el artículo 1049° del Código Civil de 1936, el cual establecía que si la inscripción de la hipoteca no era renovada antes del transcurso de 30 años, ésta se extinguía; no obstante, el Código Civil de 1984 decidió no recoger disposición alguna respecto a la caducidad de la inscripción de la hipoteca ya que, de acuerdo a su Exposición de Motivos, no existía ningún fundamento jurídico para extinguir el derecho inscrito por el mero transcurso del tiempo cuando el crédito que asegura se encuentra vigente.<sup>118</sup>

#### **3.3.2. Análisis de la Ley N° 26639**

Ahora bien, es necesario indicar que la ley de caducidad y el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señalan de manera literal que lo que se extingue es la inscripción de la hipoteca (precisamente, el asiento de inscripción de dicho gravamen), mas no se refiere expresamente a la extinción de la hipoteca misma; así, en el campo conceptual cabe diferenciar extinción y cancelación de la hipoteca. La primera es la que pone fin a la hipoteca para las partes de la relación jurídica, la cual pudo haberse terminado sin que se haya extendido

---

<sup>116</sup> Eugenia Ariano Deho, "Reflexiones sobre la prescripción y la caducidad a los treinta años de vigencia del Código Civil", *THEMIS Revista de Derecho*, N° 66 (2014): 332, <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12703/13256>.

<sup>117</sup> Artículo 2006° del Código Civil.

<sup>118</sup> Gunther Gonzáles Barrón, *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Tomo 2*, (Lima: Ediciones Legales, 2010), 112.

el asiento de cancelación en los Registros Públicos, existiendo un contraste entre lo publicitado y la información extra registral, pues para que dicha extinción se plasme en el Registro, el sujeto legitimado deberá hacer ejercicio de la rogatoria. La segunda anula y deja sin efecto la inscripción de la hipoteca en los Registros Públicos<sup>119</sup>, esta cancelación resulta sumamente necesaria a efectos de publicitar la extinción del gravamen, ya que, si no se extiende dicho asiento, la extinción no podrá ser oponible ante terceros.<sup>120</sup>

Tomando en cuenta lo anterior, si bien la cancelación por caducidad de la inscripción del gravamen implica que la hipoteca pierda sus efectos reales (ya que se estaría dejando de contemplar el requisito regulado en el numeral 3 del artículo 1099° del Código Civil), erróneamente se podría llegar a la conclusión de que la cancelación del asiento del gravamen conlleva a la extinción de la hipoteca misma<sup>121</sup>, por su condición de derecho real de constitución registral (sin posibilidad de reinscripción). Ahora, lo anterior tendría fundamento si es que no tuviésemos en cuenta el carácter accesorio de la hipoteca. Esta particularidad de la accesoriedad se traduce en que, si bien la extinción por caducidad se configura con la cancelación de la inscripción registral, ello no implica (en todos los casos) que la obligación que fundamentó la constitución de la garantía se extinga con ella, pues lo principal no sigue la suerte de lo accesorio, sino al revés.

Ahora, cabe preguntarnos ¿cómo podría mantenerse vigente la obligación si en el anterior capítulo mencionamos que una vez transcurridos 10 años se entiende que ha prescrito la acción real, conllevando ello -por el carácter accesorio de la hipoteca- la extinción de esta?

En efecto, el negocio jurídico hipotecario podría mantenerse vigente en virtud de que el deudor hipotecario no ha cumplido con pagar la obligación principal<sup>122</sup> y, además, que el acreedor hipotecario ha interrumpido el plazo de prescripción de la acción real y personal con la citación de la demanda respectiva al deudor; es decir, que pese a que ha transcurrido el plazo

---

<sup>119</sup> Avendaño y Avendaño, *Derechos reales*, 153.

<sup>120</sup> Reglamento General de los Registros Públicos. Artículo 91°.-

Las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo, salvo disposición expresa en contrario. Ello, sin perjuicio que la inscripción de actos o derechos posteriores pueda modificar o sustituir los efectos de los asientos precedentes.

<sup>121</sup> Esta posición es la adoptada por el Precedente de Observancia Obligatoria del IV (04) Pleno del Tribunal Registral al señalar que el artículo 3° de la Ley N° 26639 creó una nueva causal de extinción de las hipotecas distintas a las reguladas en el artículo 1122° del Código Civil.

<sup>122</sup> En palabras de Cajacuri y Pozo, comentando el numeral 1 del artículo 1122° del Código Civil: “[...] se indica que la hipoteca se acaba por la extinción de la obligación, *a contrario sensu* siempre que la obligación subsista, también lo hará el gravamen hipotecario.”; Pozo Sánchez y Cajacuri Jancachagua, “La hipoteca: repaso de las vicisitudes...”, 56.

de caducidad, existe dentro de ese mismo plazo un proceso de ejecución iniciado diligentemente por el acreedor a fin de exigir el cumplimiento del crédito principal bajo apercibimiento de rematar el inmueble en caso el deudor incumpla. Esto elimina la presunción legal de que, transcurrido 10 años se estime que la hipoteca no se ejecutará por haberse prescrito la acción correspondiente; más aún cuando existen patologías que pueden alterar el normal cómputo del plazo prescriptorio, tales como la suspensión (artículo 1994° del Código Civil) y la interrupción (artículo 1996° del Código Civil).<sup>123</sup>

No obstante lo señalado anteriormente, tal situación de verificación de la vigencia de la obligación es imposible de conocer por el registrador público ya que: i) este no es el funcionario competente para tal examen, dado que al registrador solo le corresponde calificar la legalidad de los títulos, la capacidad de los sujetos intervinientes y la validez del acto jurídico rogado y, ii) el procedimiento registral no es la vía adecuada para la constatación de dichas patologías pues como señala el artículo 1° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos este procedimiento es especial y no contencioso<sup>124 125</sup> y su finalidad es la publicidad de un acto inscribible, es decir, no hay una etapa procedimental en donde las partes puedan litigar sus disputas y mucho menos existe un funcionario con potestad para dirimir las; por lo que dichos conflictos se tendrán que ventilar en la vía judicial, dado que los órganos jurisdiccionales sí tienen las facultades para exigir a las partes los medios de prueba necesarios para la determinación de la vigencia de la obligación.

Es en ese escenario que tiene sentido lo señalado en la exposición de motivos del Proyecto de Ley N° 01050-95-CR que dio lugar al artículo 3 de la Ley N° 26639 referido a que, la finalidad de la norma no es sancionar a aquél acreedor que fue diligente y que demandó oportunamente la ejecución de la garantía o que renegoció el crédito otorgado a su deudor (estableciendo nuevos plazos para el cumplimiento de la obligación) a fin de mantener vigente la inscripción de la hipoteca, sino limpiar de las partidas registrales las garantías reales que

<sup>123</sup> Pozo Sánchez y Cajacuri Jancachagua, “La hipoteca: repaso de las vicisitudes...”, 63.

<sup>124</sup> Artículo 1.- Naturaleza del procedimiento

El procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título.

No cabe admitir apersonamiento de terceros al procedimiento ya iniciado, ni oposición a la inscripción. Las solicitudes presentadas con tal objeto no formarán parte del procedimiento registral y el Registrador las rechazará de plano, en decisión irrecurrible.

<sup>125</sup> No obstante, lo señalado anteriormente, existe una excepción al carácter no contencioso del procedimiento registral, el cual se introdujo mediante la Ley N° 30313 que se encuentra vigente desde el 27 de marzo del 2015, el mismo que habilita a los usuarios a oponerse a la inscripción de un título cuando éste resulte de una falsificación de documentos o suplantación de identidad del sujeto legitimado para otorgar el acto inscribible.

evidentemente no serán ejecutadas debido a que el acreedor -negligente- no interpuso su demanda de ejecución dentro del plazo de diez años de prescripción de la acción, imponiendo así una presunción *iuris tantum*. Asimismo, no hay que dejar de lado que, en la actualidad, Registros Públicos continúa publicitando gravámenes sobre inmuebles que en la realidad no se encuentran asegurando ninguna obligación, ya sea porque la obligación se extinguió, porque el acreedor renunció a la hipoteca, o por cualquier otra causal de extinción de la hipoteca que nunca se llegó a cancelar debidamente para tener efectos *erga omnes* (restando así valor económico a los inmuebles dado que ningún adquirente se arriesgaría a comprar inmuebles gravados con la contingencia de que en algún momento puedan ejecutarlos y perder su adquisición por el ejercicio del derecho de persecutoriedad del acreedor hipotecario).

Así pues, cuando el legislador estableció el plazo de caducidad a la inscripción de la hipoteca, no es que lo haya efectuado en favor de una abstracta “seguridad jurídica”, sino en el específico interés del deudor hipotecario. En efecto, el legislador llegó al correcto entendimiento de que el deudor no debe estar “eternamente” bajo sujeción del acreedor hipotecario<sup>126</sup>, que, habiendo tenido diez años para demandar la ejecución de su garantía para hacer efectiva la obligación principal o renegociar el crédito, no lo hizo oportunamente; es en ese orden de ideas en el cual la ley correctamente establece la presunción de que se extinga la hipoteca por haber prescrito la acción real. Ahora, dicha presunción se enerva cuando el acreedor demuestra ante las instancias registrales que efectivamente se encuentra ejecutando su garantía pues no sería razonable que a un acreedor que demandó oportunamente dentro del plazo establecido normativamente se le prive de forma arbitraria de su garantía (afirmar lo contrario significaría sustentar una posición contraria a la finalidad de los procesos judiciales, la cual es lograr la paz social en justicia).<sup>127</sup>

Con ello, podemos sostener que lo que se extingue en virtud de la Ley N° 26639 es solamente el asiento de inscripción de la hipoteca, es decir, los efectos reales del mismo, ya que, cancelado el asiento registral, ello importa la pérdida de la publicidad y oponibilidad que otorga el Registro, y, por ende, cede el rango que mantenía estando inscrita a los otros acreedores hipotecarios y/o a los acreedores que cuentan con embargos inscritos, en caso existan; no obstante, como hemos mencionado ya, ello no significa que se extinga la obligación principal que la originó, ya que es clara la distinción entre el negocio jurídico hipotecario (el

---

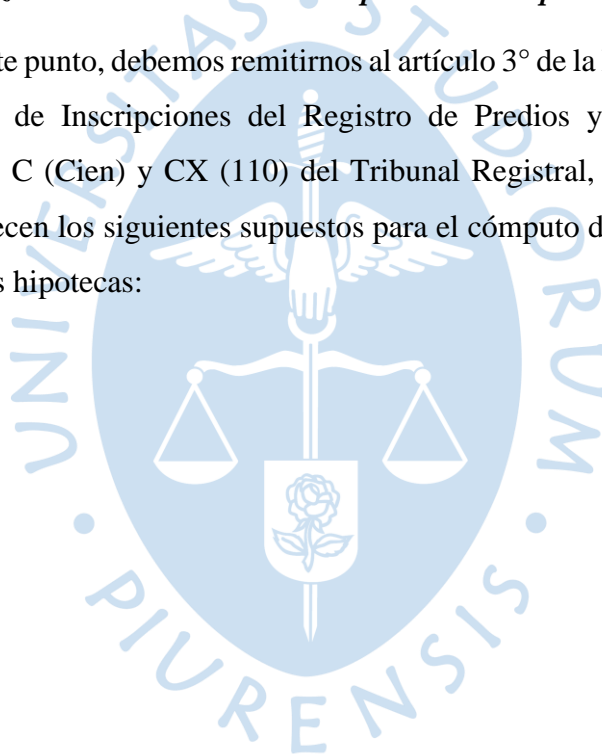
<sup>126</sup> Eugenia Ariano Deho, “Reflexiones sobre la prescripción...”, 334.

<sup>127</sup> Artículo III del Título Preliminar del Código Procesal Civil.

contrato de hipoteca) y el derecho real de hipoteca conseguido a través de la inscripción del contrato en el Registro de Predios, pues mientras el acreedor pueda probar que la hipoteca se encuentra judicializada, es decir, vigente y exigible, no habría fundamentos razonables para señalar que cancelado el gravamen se entienda que ello conlleva a la extinción de la obligación (pudiendo con ello, y bajo determinados requisitos creados por el Tribunal Registral, solicitar la reinscripción de la hipoteca). En dicho sentido señala Gonzáles Barrón citando a Domenico Barbero “cesa la realidad de la garantía, pero no el título de la hipoteca, la que, efectivamente puede venir a ser reinscrita, tomado grado de la nueva inscripción.”<sup>128</sup>

### ***3.3.3. Cómputo de plazo de caducidad de la inscripción de la hipoteca***

Para abarcar este punto, debemos remitirnos al artículo 3° de la Ley N° 26639, al artículo 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y los acuerdos plenarios adoptados en el Pleno C (Cien) y CX (110) del Tribunal Registral, los cuales, interpretados conjuntamente, establecen los siguientes supuestos para el cómputo del plazo de caducidad de las inscripciones de las hipotecas:



---

<sup>128</sup> Domenico Barbero, *Sistema del Derecho Privado*. Cinco Tomos. Traducción del italiano de Santiago Sentís Melendo (Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1967), citado en Gonzáles Barrón, *Tratado de Derecho Registral...*, 117.

Tabla 1 Reglas de cómputo de plazo de la caducidad de la inscripción de la hipoteca

Reglas de cómputo de plazos	
Supuesto de hecho	Consecuencia jurídica
La hipoteca garantiza una obligación que no tiene fecha de vencimiento, en este caso, la obligación resulta exigible inmediatamente después de contraída, conforme al artículo 1240° del Código Civil.	El plazo de 10 años comienza a computarse desde la fecha del asiento de presentación del título, de acuerdo al artículo IX del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual recoge el principio de retro prioridad registral. <sup>129</sup>
La hipoteca garantiza una obligación futura, eventual o indeterminada cuyo nacimiento no consta en la partida registral, el título archivado o en la declaración jurada del interesado.	
La hipoteca garantiza una obligación con fecha de vencimiento expresamente determinada en el contenido del asiento registral o en el título archivado.	El plazo de 10 años comienza a computarse desde la fecha de vencimiento de la obligación principal.
La hipoteca garantiza una obligación futura, eventual o indeterminada cuyo nacimiento no consta en la partida registral o los títulos archivados al momento de su inscripción, pero en un momento posterior se acredita fehacientemente, mediante instrumento público, el nacimiento o vencimiento de la obligación.	
La hipoteca garantiza obligaciones mixtas: unas son ciertas y otras son futuras o eventuales cuyo nacimiento no consta en la partida del inmueble	
	El plazo de 10 años comienza a computarse según la naturaleza de cada obligación, y solo caducarán en tanto en tanto haya transcurrido íntegramente cada uno de los plazos aplicables a ambos tipos de obligaciones.

Fuente: elaboración propia

### 3.3.4. ¿Cuándo opera la caducidad de la inscripción?

Pues bien, una vez entendido cuándo inicia y cuándo termina el cómputo de plazo de caducidad de las hipotecas es necesario preguntarse ¿en qué momento se entiende que efectivamente ha “operado” la caducidad? ¿basta el solo transcurso del plazo para entender que se ha cancelado el asiento de inscripción o es necesaria una rogación previa para la inscripción de la cancelación?

<sup>129</sup> Artículo IX del Título Preliminar.

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario.

En principio, se podría señalar que, conforme a las reglas generales de caducidad recogidas en el Código Civil antes desarrolladas, la caducidad de la inscripción se configuraría transcurrido el último día de vencimiento del plazo, operando de oficio o a solicitud de parte y no admitiendo causales de interrupción o suspensión, salvo por lo regulado en el inciso 8 del artículo 1994 del mismo cuerpo normativo.

No obstante, consideramos que, al ser la hipoteca un derecho real de constitución registral, tiene sentido que su extinción hacia terceros se configure con la cancelación del asiento en donde consta inscrito, pues como señalamos, si no se inscribe tal cancelación, la extinción de la hipoteca solo tendrá efectos inter partes, tal como se desprende del artículo 91° del Reglamento General de los Registros Públicos: “Las inscripciones se extinguen respecto de terceros desde que se cancela el asiento respectivo, salvo disposición expresa en contrario.”

En dicho sentido, identificamos dos posibles reglas para la “operatividad” de la caducidad de la inscripción:

En primer lugar, como regla general, podemos señalar que si ha transcurrido 10 años desde el vencimiento de la obligación garantizada o desde la inscripción de la hipoteca (dependiendo de qué tipo de obligación se encuentre asegurando la hipoteca), y el acreedor no ha sido diligente en renovar el asiento de inscripción donde consta su garantía, ni ha demandado la ejecución de la misma dentro de dicho plazo, el artículo 3° de la ley de caducidad deberá ser interpretado y aplicado literalmente, ya que se cumple con la presunción legal de que habiendo transcurrido 10 años se estime que ha prescrito la acción correspondiente para demandar la ejecución de la garantía; por tanto, ante la solicitud de cancelación del asiento por caducidad por parte del deudor o de cualquier tercero interesado, y con la sola verificación del transcurso del plazo de los 10 años, el registrador público deberá inscribir el levantamiento del gravamen.

En dicho sentido señala Graziella Pastrana:

[...] cuando la cancelación de la hipoteca opera como consecuencia de la presunta extinción del crédito garantizado estamos ante la regla general por la cual el gravamen inscrito debería caducar transcurrido el plazo de 10 años que señala el Código sustantivo, plazo que coincidiría con el señalado en la ley de caducidad.<sup>130</sup>

---

<sup>130</sup> Graziella Pastrana Espinal, “Análisis de la reinscripción de la hipoteca cancelada por caducidad” (Informe Jurídico para el Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú, 2019), 20.

Ahora bien, proponemos una excepción a la referida regla general, pues el problema surge por la falta de regulación expresa en el artículo 3° Ley N° 26639 respecto a cuál es la consecuencia jurídica de la existencia de un proceso judicial de ejecución de hipoteca en relación a la caducidad de su inscripción cuando en sede registral el acreedor no ha renovado el asiento de inscripción de la garantía, teniendo en cuenta que muchas veces el litigio se dilata innecesariamente y ello determina que transcurra el plazo de caducidad sin que el acreedor haya satisfecho su crédito y corriendo el riesgo de que su garantía se levante por el mero transcurso del plazo.

Pues bien, el legislador solo se limitó a señalar que las inscripciones de las hipotecas se extinguirán una vez transcurrido el plazo si antes no se renueva el asiento, sin prever algún tipo de excepción.

Es así como dicha deficiente técnica legislativa fue -y viene siendo- enmendada a través de la labor interpretativa del Tribunal Registral como órgano de segunda y última instancia en sede administrativa del procedimiento registral.

En ese orden de ideas, uno de los primeros criterios adoptados por el Tribunal Registral respecto al supuesto en el cual no procede la caducidad de la inscripción fue acogido en el acuerdo plenario del IV (04) Pleno del Tribunal Registral, el cual dispuso que: “[...] la caducidad no opera si del título presentado o de la partida registral se desprende que dentro del plazo de caducidad se ha iniciado la ejecución del gravamen.”

De acuerdo con la redacción del Tribunal Registral ¿cómo podría desprenderse de la partida registral que el gravamen está en ejecución?

A nuestro entender, la actividad fundamental que puede constar en la partida registral y que desvirtúa la caducidad pretendida es la renovación del asiento; no obstante, ello no demuestra que la hipoteca está en ejecución, sino solo que el acreedor ha hecho efectivo el derecho de extender la vigencia del asiento de inscripción de la hipoteca. En su defecto, de acuerdo con la interpretación del Tribunal Registral contenida en el considerando noveno de la Resolución N° 699-2004-SUNARP-TR-L<sup>131</sup>, dicha actividad puede concretarse en la anotación

---

<sup>131</sup> Resolución N° 699-2004-SUNARP-TR-L:

Respecto a la anotación preventiva de demanda de ejecución de garantía hipotecaria, esta resulta excluyente de la cancelación por extinción registral de la hipoteca regulada por el artículo 3 de la Ley 26639 (por lo que produce el cierre registral), si tomamos en consideración que en el supuesto de inscribirse la sentencia de ejecución que declara fundada la demanda, la cancelación inscrita quedaría enervada ante la prioridad de la

de demanda que publicita la existencia del proceso de ejecución de garantías.<sup>132</sup> Asimismo, el Tema II del Pleno Distrital Comercial de la Corte Superior de Lima del año 2011 acordó plenariamente que la medida cautelar genérica de inscripción de demanda protege la viabilidad de la ejecución de la hipoteca misma, evitando que se produzca la extinción de la inscripción en virtud de la ley de caducidad.

Ahora bien, ¿cómo se podría desprender de los títulos presentados que la hipoteca está siendo ejecutada? De acuerdo al artículo 7° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, título es “el documento o documentos en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que, por sí solos, acrediten fehaciente e indubitablemente su existencia”, con lo cual, el título presentado para acreditar la ejecución del gravamen podría hacer referencia tanto a los títulos que constan archivados en Registros Públicos en relación a la partida del inmueble gravado, como a los títulos que ingresan por el Diario en virtud del asiento de presentación de algún usuario interesado, por ejemplo, como veremos más adelante, la posibilidad de que el acreedor hipotecario presente un título rogando la renovación de su hipoteca con plazo de caducidad completamente vencido -sin que se haya extendido el asiento de cancelación, y, por tanto, no habiendo operado-, acreditando la existencia y vigencia del proceso de ejecución en mérito a copias certificadas emitidas por el órgano jurisdiccional competente (acto que se adecua a la definición de título del artículo 7° del reglamento citado, pues con dichos documentos se acredita el derecho inscribible).

Por otro lado, en sede judicial, una propuesta -a nuestro entender- muy acertada por parte del Pleno Comercial Distrital del año 2011 a efectos de coadyuvar con las instancias registrales para que puedan tomar conocimiento de la existencia y vigencia del proceso de ejecución (y con ello, resquebrajar el límite impuesto por el procedimiento registral respecto al cómputo automático del plazo de caducidad), es que el juez que conoce de la demanda de ejecución, una vez que dicte el mandato ejecutivo, lo remita de oficio al Registro de Propiedad

---

sentencia de nulidad de la hipoteca; y si por el contrario se declara infundada la demanda de ejecución de garantía hipotecaria, el asiento de cancelación de hipoteca quedaría consolidado.

<sup>132</sup> Gonzales Loli señala que:

La principal “actividad” que impedirá la aplicación automática del plazo de caducidad, será, obviamente, el inicio de actos de ejecución judicial del gravamen, los que podrían ser materia de anotación en la partida registral [...] Otras actividades, tales como la renovación de la inscripción del gravamen (art. 125 del RIRP-2013) o la presentación de documentos que demuestren la existencia de un proceso de ejecución, están también comprendidas en la vigente formulación reglamentaria.

Jorge Gonzales Loli, “Caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales: Continuando el debate entre la jurisprudencia registral y los reglamentos registrales”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*, Ricardo Beaumont Callirgos *et al.* (Lima: Gaceta Jurídica, 2019), 40-41.

Inmueble y, así las instancias registrales puedan efectuar una calificación integral del título en virtud del cual el deudor hipotecario o un tercero pretendan la caducidad del gravamen cuando existe un proceso de ejecución en trámite, para así llegar a la máxima correspondencia entre la realidad extra registral y lo publicitado en el registro.

Ahora bien, ¿a qué se refiere el acuerdo plenario adoptado en el IV Pleno del Tribunal Registral cuando señala que la caducidad “no opera” si de la partida registral o de los títulos se desprende que la hipoteca está en ejecución? ¿acaso el término “no opera” usado por el Tribunal Registral está haciendo referencia a una causal de interrupción del cómputo del plazo de caducidad? Recordemos que la caducidad regulada en el Código Civil no admite causales de interrupción ni suspensión de plazos; no obstante, en el presente caso resulta razonable que la caducidad “no opere” cuando se acredite que la hipoteca está siendo ejecutada, ya que ello demuestra que la misma no se ha extinguido por mantenerse vigente la obligación que le dio mérito y, por tanto, manteniéndose vigente el crédito no existe sustento jurídico que fundamente la extinción del gravamen. Ello se sustenta, además, en que la finalidad de la ley de caducidad es suprimir el registro aquellas garantías que no podrán ser ejecutadas debido a la inacción del acreedor, mas no sancionar al acreedor que fue diligente.

Por su parte, el artículo 121° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios plasmó el criterio del Tribunal Registral al establecer que, a solicitud de parte “El registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido [...]”, nótese que hasta este punto las reglas de caducidad del Código Civil se alinean con la introducida por la Ley N° 26639, pues al transcurso del último día del plazo de vencimiento, se entiende que ha “operado” la caducidad; no obstante, el artículo continúa, “[...] siempre que de los actos inscritos en la partida no se desprenda la actividad del acreedor o del deudor que desvirtúe la caducidad invocada”.

Este razonamiento fue acogido a lo largo de los años por diversas resoluciones del Tribunal Registral, entre ellas:

a) Resolución N° 1582-2013-SUNARP-TR-L:

[...] si de los antecedentes registrales y/o de la documentación adjuntada consta que se inició proceso de ejecución de la hipoteca o que se está reclamando judicialmente la obligación garantizada con la hipoteca, entonces la hipoteca ya no caduca porque el acreedor ejerció oportunamente su derecho.

- b) Resolución N° 632-2019-SUNARP-TR-L: “No procede la inscripción de la cancelación de hipoteca por caducidad cuando se ha tomado conocimiento que la misma se encuentra en proceso de ejecución, circunstancia que desvirtúa la caducidad invocada”.
- c) Resolución N° 139-2020-SUNARP-TR-A:

“[...] si de la partida consta que la hipoteca se encuentra en ejecución o que se ha iniciado un proceso judicial de pago de la obligación, entonces aquella no caduca porque se encuentra acreditado que el acreedor ejerció oportunamente su derecho. Por tanto, no procede extender un asiento de caducidad de hipoteca cuando de la revisión de la partida o de los antecedentes registrales se aprecia que se han adoptado las acciones destinadas al cobro de la deuda.”

Pues bien, de las resoluciones señaladas no cabe duda que el Tribunal Registral tiene un criterio reiterado respecto a que la inscripción del gravamen no debe caducar en tanto el acreedor demuestre que su crédito se encuentra en vía judicial, de acuerdo con el artículo 158° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos “un criterio se convierte en reiterado cuando sea asumido en más de dos Resoluciones emitidas por una misma Sala o diferentes Salas del Tribunal Registral.”

Ello tiene su fundamento en el principio de predictibilidad y de seguridad jurídica en las decisiones de las autoridades administrativas, lo cual genera certeza respecto a cómo resolverá la autoridad competente cuando se trate de casos en donde el supuesto de hecho sea similar, pues ante casos parecidos, es razonable que la decisión sea uniforme.<sup>133</sup> Asimismo, el artículo 33° literal b.2) del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece que “Cuando una Sala del Tribunal Registral conozca en vía apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquélla deberá sujetarse al criterio ya establecido [...]”

<sup>133</sup> Ley de Procedimiento Administrativo General. Artículo IV del Título Preliminar.

1.15. Principio de predictibilidad o de confianza legítima. - (...)

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.

En suma, planteamos la presente excepción a la regla general puesto que no sería razonable interpretar literalmente la norma de caducidad ante la existencia de un proceso de ejecución en marcha, ya que ello conllevaría en hacer inejecutable la venta judicial del inmueble en la fase final del proceso, repercutiendo en la falta de tutela jurisdiccional del derecho de crédito del acreedor hipotecario, lo cual, a su vez, sería un incentivo perverso para todos los deudores hipotecarios en no honrar sus compromisos de pago, pues, no es poco común que estos deudores, aprovechándose de la demora propia del congestionado Poder Judicial en el trámite de los procesos (que puede exceder los 10 años), a sabiendas de que la hipoteca se encuentra en ejecución -y habiendo transcurrido el plazo de caducidad sin que el acreedor haya renovado el asiento de inscripción-, solicitan la cancelación del gravamen con la finalidad de burlar el compromiso contraído.

Pues, si bien es cierto que el deudor está haciendo efectivo el derecho que le confiere la ley de caducidad y los artículos 120° y 121° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, tal ejercicio en las circunstancias antes detalladas configura un ejercicio abusivo del derecho, conducta que se encuentra prohibida por el artículo 103° de la Constitución Política del Perú y el artículo II del Título Preliminar del Código Civil.<sup>134</sup>

### ***3.3.5. ¿La caducidad de la inscripción de la hipoteca opera de oficio y de pleno derecho?***

Como mencionamos líneas arriba, los registradores públicos se encuentran limitados de conocer las patologías que pueden afectar el ordinario cómputo de plazos (interrupción y suspensión de plazos), con lo cual, la “operatividad” automática y de oficio de la caducidad de la inscripción del gravamen se traduciría en un eventual perjuicio a aquél acreedor que demandó la ejecución del gravamen pero que no renovó en sede registral el asiento o que no anotó dicha demanda -haciendo inejecutable la venta forzada del inmueble-, imponiéndole una doble carga o diligencia al acreedor hipotecario para tutelar su derecho: renovar el asiento y demandar la ejecución de la garantía.<sup>135</sup> Como mencionamos, la aplicación literal del artículo 3° de la ley de caducidad deberá ser siempre y cuando nos encontremos ante la regla general, esto es, que las

<sup>134</sup> Cristina Sánchez Tejada, “Extinción de la inscripción de la hipoteca en el caso de proceso de ejecución en trámite”. *SAPIENTIA & IUSTITIA* N° 2 (2020): 124, <https://doi.org/10.35626/sapientia.2.1.13>.

<sup>135</sup> En dicho sentido se expresa Cristina Sánchez:

[...] el acreedor tiene el deber de renovar lo que aún es exigible (no ha prescrito la acción judicial, ni se ha pagado la obligación u otra causa de extinción), lo cual es lícito frente al deudor. Dicho esto, hacemos notar que no hay igual trato para ese acreedor cuando la norma no somete a su deudor al correlativo deber de acreditar que la hipoteca no está siendo ejecutada judicialmente en el momento de solicitar la extinción de la inscripción de la hipoteca (figura opuesta a la renovación), o cuando menos de expresarlo bajo forma de declaración jurada.

Sánchez Tejada, “Extinción de la inscripción...”, 125.

instancias registrales no hayan tomado conocimiento de la existencia y exigibilidad de la obligación por estar judicializada la ejecución del gravamen, pues en este caso se debe entender que el plazo se ha interrumpido.

Por otro lado, es evidente que los registradores no manejan un calendario en el cual se encuentren permanentemente pendientes del cálculo de la fecha de vencimiento del plazo de caducidad de cada hipoteca inscrita en los Registros Públicos, afirmar lo contrario sería totalmente desfasado de la realidad.

En ese orden de ideas, el propio artículo 103° del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos establece una salvedad respecto a la extinción de pleno derecho por caducidad cuando exista disposición especial que requiera de solicitud de parte interesada<sup>136</sup>, así, esa disposición especial se concreta con el artículo 121° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el cual establece que: “El asiento de cancelación por caducidad de la inscripción de un gravamen se extenderá a solicitud de parte, en mérito de su declaración jurada con firma certificada por fedatario o por notario [...]”

Ello quiere decir que, si ninguna persona solicita al registro el levantamiento de la inscripción de la hipoteca por caducidad, ésta no se extenderá, pues el propio Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios señala que la cancelación de la hipoteca se extiende a solicitud de parte.

Lo anterior se alinea con lo regulado en el artículo 2011° del Código Civil y el artículo III del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los cuales recogen el principio de rogación, en virtud del cual solo se extienden los asientos registrales a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero con legítimo interés.<sup>137</sup>

Sobre este principio, señala Roca Sastre, citado por Ortiz<sup>138</sup>:

---

<sup>136</sup> Artículo 103.- Extinción de pleno derecho

Los asientos se entenderán extinguidos de pleno derecho cuando opere la caducidad. Sin perjuicio de ello, el Registrador podrá, de oficio, extender los asientos de cancelación respectivos, salvo en los supuestos que por disposición especial se requiera solicitud de parte.

<sup>137</sup> Al respecto señala Gonzales Barrón: “Por último, llama la atención que la jurisprudencia registral considere la operatividad automática de la caducidad, sin necesidad de rogación previa [...]”  
González Barrón, *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario...*, 116.

<sup>138</sup> Francisco Sánchez Calero, *Manual de derecho inmobiliario registral*, (Valencia: Tirant lo Blanch, 2017), 110, citado en Jorge Ortiz Pasco, *Los principios que rigen la actividad registral* (Lima, Instituto Pacífico, 2023), 42-43.

El principio de rogación exige que el procedimiento registral se inicie a instancia de parte interesada, de manera que el Registrador, salvo casos excepcionales, no puede iniciar de oficio el procedimiento dirigido a practicar un asiento en el Registro.

El Registrador, por tanto, aunque tenga conocimiento de haberse producido en la realidad jurídica extra registral un acto o negocio jurídico que altere la titularidad de un derecho sobre una finca inscrita, no puede proceder de oficio a su inscripción, y habrá de esperar que los interesados soliciten la práctica del correspondiente asiento.

De otro lado, la segunda parte del artículo 121° antes señalado continúa:

[...] El registrador cancelará el respectivo asiento con la sola verificación del tiempo transcurrido, siempre que de los actos inscritos en la partida no se desprenda la actividad del acreedor o del deudor que desvirtúe la caducidad invocada.

Por su parte, la Resolución N° 632-2019-SUNARP-TR-L consideró que:

[...] si bien el artículo 121 del RIRP señala que no procede la caducidad del gravamen si se advierte de la partida registral actividad del acreedor; esta instancia considera que dicho criterio debe ser extensivo también cuando se toma conocimiento de que la hipoteca cuya caducidad se pretende está en ejecución, puesto que se encontraría acreditado que el acreedor ejerció oportunamente su derecho.

Pues bien, si interpretamos conjuntamente el artículo 121° y la resolución del Tribunal Registral, podemos señalar que, si de los actos inscritos en la partida registral del inmueble gravado o si mediante algún otro documento las instancias registrales toman conocimiento que la hipoteca está judicializada, la caducidad solicitada no operará a pesar de que el registrador constate que ha transcurrido el plazo de caducidad.

En dicho sentido, podemos afirmar razonablemente que la caducidad de la inscripción de la hipoteca no opera de oficio ni por el solo transcurso del tiempo, sino que es necesario que una persona solicite al registro la cancelación por caducidad y, aunado a dicho requisito, que se extienda tal asiento, pues solo en ese momento se habrá configurado la cancelación de la hipoteca por caducidad. Ya que ¿cómo se podría fundamentar que se ha extinguido la inscripción por caducidad si no se ha extendido el asiento de cancelación de esta? Como hemos visto, la extinción de la hipoteca implica su finalización para las partes, pero si hablamos de la extinción de la inscripción, claramente es necesario que se inscriba su cancelación, pues la

extinción de la inscripción se da precisamente con su cancelación registral, con lo cual, en tanto no haya “operado” de ese modo la caducidad y en tanto el acreedor demuestre que la obligación se encuentra vigente, a nuestro entender, será posible su renovación.

Dicho razonamiento aplica el Tribunal Registral en la Resolución N° 311-2008-TR-L del 19 de marzo de 2008 al señalar que:

Siendo varias las causas de extinción de la hipoteca, dicho gravamen solo se tendrá por extinguido cuando se cancele el asiento respectivo, debido a la naturaleza constitutiva del registro para la existencia de la hipoteca. Por tanto, antes de su cancelación, la hipoteca seguirá existiendo, aunque se haya extinguido la obligación garantizada, haya renunciado el acreedor a la hipoteca o haya transcurrido el plazo de caducidad regulado en el Art. 3 de la Ley N° 26639 [...]

En suma, podemos determinar que la caducidad recogida en la Ley N° 26639, los reglamentos registrales y el desarrollo jurisprudencial del Tribunal Registral tiene notas características propias respecto de la caducidad regulada en el Código Civil, pues esta: i) admite la interrupción del plazo de caducidad; ii) no opera de oficio, sino solo a pedido de parte; iii) la caducidad no necesariamente se produce con el transcurso del último día del plazo, y; iv) la caducidad no extingue propiamente el derecho de hipoteca, sino solamente la inscripción registral, de lo contrario -bajo determinados requisitos- no se podría volver a inscribir, con lo cual, tampoco extingue la acción.

En ese orden de ideas, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y el Tribunal Registral han establecido mecanismos de protección para mantener o restablecer la vigencia del asiento de inscripción de las hipotecas siguiendo determinados requisitos: la renovación (mantener), la anotación de demanda de ejecución de garantías (mantener) y la reinscripción (restablecer).

### ***3.3.6. Renovación del asiento de inscripción de hipoteca***

Una vez entendidas las reglas de cómputo de plazos de la caducidad de la inscripción de la hipoteca y su forma de operar, corresponde profundizar sobre la figura de la renovación del asiento de inscripción de la hipoteca, la cual se encuentra regulada en el artículo 125° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios el cual señala que “la renovación de los

asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3° de la Ley N° 26639, sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no hubiera operado la caducidad.”

Así pues, podemos afirmar que la renovación extiende la vigencia del asiento de inscripción del gravamen, y, con ello, evita la pérdida de los efectos reales que produce la cancelación por caducidad, ello en virtud de que el negocio jurídico hipotecario que la fundamenta permanece vigente, lo cual es una manifestación del carácter accesorio de las hipotecas, pues mientras permanezca vigente y exigible la obligación es necesario que el derecho real siga garantizando tal obligación.

En dicho sentido reza el segundo párrafo del artículo 125° antes citado al contemplar que la renovación tiene su sustento en que la obligación que se encuentra garantizada por la hipoteca no se ha extinguido, lo cual debe ser manifestado en un acto unilateral del acreedor contenido en una declaración jurada con firma certificada.

Asimismo, es necesario indicar que el asiento de renovación también se encuentra sujeta al plazo de caducidad de 10 años, cuyo computo inicia en la fecha del asiento de presentación de la solicitud de renovación, de acuerdo con el artículo 126° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Ahora bien, cabe preguntarnos ¿en qué momento debe solicitarse la renovación de la inscripción?

Como punto de partida, sabemos que, de acuerdo con el artículo 125° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios la renovación procederá cuando su solicitud -el asiento de presentación- se realice antes de que opere la caducidad. Ello también se ve plasmado en la Resolución del Tribunal Registral N° 847-2014-SUNARP-TR-L, la cual señala que: “[...] la renovación de hipoteca procede siempre que a la fecha del asiento de presentación del título no hubiera operado la caducidad, por lo que encontrándose registrada la caducidad de una hipoteca no procede su renovación.”

Pues bien, en los apartados anteriores nos dedicamos a dilucidar la operatividad de la caducidad de la inscripción del gravamen, pudiendo establecer una regla general y su excepción. Así, podemos verificar hasta 3 escenarios que se pueden presentar con relación a la rogatoria de renovación:

- a) El acreedor hipotecario aun no ve satisfecho su crédito y no ha transcurrido el plazo de caducidad, por lo que solicita a Registros Públicos la renovación del gravamen: en el presente supuesto la inscripción del asiento de renovación de hipoteca debería proceder de manera normal, sin mayor análisis ni observación por parte del registrador público, ya que la caducidad aún no ha operado, en virtud del artículo 125° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- b) El acreedor hipotecario solicita la renovación de la inscripción de su hipoteca, habiendo transcurrido los 10 años del plazo de caducidad y sin haber ejercido su derecho de acción en dicho plazo: en el presente caso, debido a la falta de diligencia del acreedor, el registrador deberá tachar la rogatoria de renovación de hipoteca solicitada con el plazo de caducidad vencido. Por otro lado, ante la rogatoria del deudor o de un tercero respecto a la caducidad del gravamen, le corresponderá al registrador público extender el asiento de cancelación en virtud del artículo 3 de la Ley N° 26639 y el artículo 121° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- c) El acreedor hipotecario demanda la ejecución del inmueble otorgado en garantía dentro del plazo de prescripción de la acción real, sin embargo, no renueva el asiento de inscripción del gravamen dentro del plazo de caducidad, solicitándolo de manera “extemporánea” pero antes de que su deudor o un tercero promueva su cancelación: los autores del presente trabajo de investigación tuvimos la oportunidad de fundamentar ante el Tribunal Registral que, debido al principio de accesoriedad de la hipoteca, en tanto el acreedor pueda demostrar que las obligaciones se mantienen vigentes -en este caso, por haber accionado judicialmente-, corresponde mantener vigente también la inscripción de la garantía, ya que, si el principio fundamental de la seguridad jurídica que concede la inscripción en los Registros Públicos es alcanzar la mayor correspondencia entre la realidad extra registral y la realidad registral, entonces, no resulta relevante si el plazo de caducidad ha vencido, ya que previo a ello el acreedor ha ejercido su derecho, por tanto, en el presente caso no resulta aplicable de manera automática el plazo de caducidad, correspondiendo la inscripción de su renovación.

Así, dichos fundamentos sirvieron de base para la expedición de la Resolución N° 1842-2023-SUNARP-TR del 27 de abril del 2023, el cual planteó como criterio:

Procede la inscripción de la solicitud de renovación de hipoteca con plazo de caducidad vencido cuando se acredite ante las instancias registrales que la misma se encuentra en ejecución. Para ello es indispensable que no se haya extendido el asiento de caducidad.

Pues bien, el criterio mencionado resulta coherente con los fundamentos desarrollados sobre la excepción de la aplicación literal de la ley de caducidad ya que la ejecución de la hipoteca acredita la actividad del acreedor que impide la caducidad, y se requiere que no se haya inscrito la cancelación, pues la caducidad opera -además del transcurso del tiempo y de la rogación del usuario interesado- con el levantamiento de la inscripción registral.

En ese orden de ideas, no está demás mencionar que dicho criterio constituye un criterio reiterado del Tribunal Registral, ya que el mismo se plasma en las resoluciones N° 549-2022-SUNARP-TR; 1946-2021-SUNARP-TR; 1339-2021-SUNARP-TR; 3448-2022-SUNARP-TR; 241-2022-SUNARP-TR, entre otras.

Ahora bien ¿cómo podría acreditarse a las instancias registrales que la hipoteca está siendo ejecutada? La jurisprudencia registral es uniforme al establecer que la prueba de la existencia y vigencia del proceso de ejecución se efectúa en mérito a copias certificadas de la demanda y las resoluciones pertinentes del mismo.

No obstante, lo anterior, considerando la reiterada jurisprudencia del Tribunal Registral sobre la presente problemática y el literal a.3) del artículo 33 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, nos resulta un tanto extraño que cierto sector de los registradores públicos continúe formulando tachas u observaciones a solicitudes de renovación de hipoteca con tales características.

En todo caso, a efectos de resguardar el derecho de crédito de aquellos acreedores hipotecarios que actuaron diligentemente demandando la ejecución de su garantía, y; asimismo, con la finalidad de unificar la jurisprudencia respecto a cómo deben calificar los registradores públicos la rogatoria de renovación de hipoteca ante este supuesto de hecho para evitar observaciones o tachas que retardan la protección de la vigencia de la garantía, consideramos que lo más pertinente sería que el Tribunal Registral, en el marco

de sus funciones<sup>139</sup>, convoque la celebración de un Pleno a efectos de aprobar un precedente de observancia obligatoria en el sentido que hemos desarrollado.

En conclusión, de los fundamentos desarrollados en el presente apartado, podemos aventurarnos a efectuar la siguiente definición: la renovación de la inscripción es una figura jurídica que le concede al acreedor hipotecario la facultad de ampliar o prorrogar el plazo de vigencia del asiento en donde consta inscrita su garantía, el cual debe solicitarlo, como regla general, antes del transcurso del plazo de caducidad, bajo sanción de que una vez transcurrido dicho plazo, por disposición de la ley se establezca la presunción iuris tantum de que se ha extinguido la acción real para ejecutar el inmueble, y con ello, a solicitud de cualquier interesado, se extienda el asiento de cancelación de la inscripción garantía real por caducidad.

No obstante, la excepción a dicha regla general se produce cuando, aun estando el plazo de caducidad vencido y en tanto no se haya extendido en la partida registral del inmueble gravado el asiento de cancelación por caducidad por no haberlo solicitado ningún interesado, el acreedor hipotecario demuestra a las instancias registrales que la acción real no ha prescrito por encontrarse judicializada la ejecución de la garantía. Así, en el presente supuesto el registrador público debería calificar positivamente la solicitud de renovación ya que la obligación principal se mantiene vigente y viene siendo exigida judicialmente.

Ahora, si bien el Tribunal Registral ha limitado la excepción a la regla del cómputo automático del plazo de caducidad a la acreditación de la existencia y vigencia de la ejecución del gravamen, nos adscribimos a la posición que sostiene que nada impediría que existan otras formas de acreditar que la obligación se mantiene vigente y actual, por ejemplo, probando que el deudor ha reconocido la obligación, mediante instrumento público.

### ***3.3.7. Reinscripción de la hipoteca***

La reinscripción de la hipoteca tiene como supuesto que la caducidad ha operado sobre el asiento de inscripción donde constaba inscrito el gravamen, es decir, el asiento de inscripción de la hipoteca ha quedado cancelado.

---

<sup>139</sup> Reglamento del Tribunal Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Artículo 4 Son funciones del Tribunal Registral:

[...]

3. Aprobar precedentes de observancia obligatoria y criterios registrales vinculantes en los plenos registrales que, para tal efecto, se convoquen.

Al respecto, reconocemos la necesidad de la existencia de la caducidad, ya que sin su presencia tendríamos casos de hipotecas inscritas que nunca llegaron a asegurar crédito alguno (por no nacer la obligación que la fundamentaba), o que se extinguieron extra registralmente y no se inscribió su cancelación, o que nunca fueron ejecutadas judicialmente para su cobro -y que nunca serán ejecutadas por haber transcurrido el plazo de prescripción de la acción-, las cuales permanecerían en la partida del inmueble de forma indefinida restando valor a las mismas, pese a que quizás el crédito ya fue cancelado por el deudor o ha ocurrido otro supuesto de extinción.

No obstante, resulta errado en términos de justicia y normativamente que, en el supuesto en donde el acreedor ha ejercido su derecho de acción -manteniendo vigente la obligación-, ante la solicitud del deudor que sabe que el inmueble se encuentra judicializado, de manera automática se levante el asiento del gravamen, pues, como hemos mencionado, una de las finalidades del Registro Público es otorgar seguridad jurídica de los actos que se encuentran inscritos, los cuales deben tener correspondencia con la realidad extra registral. De ese modo, mantener inscrita la cancelación del gravamen por caducidad (realidad registral) aun cuando la obligación se mantiene vigente y viene siendo exigida judicialmente con cargo a ejecutar el inmueble (realidad extra registral), configuraría una inexactitud registral.

Pues bien, como hemos visto, una forma de proteger la inscripción de la hipoteca es mediante la renovación, para lo cual será necesario que el gravamen se encuentre con inscripción vigente al momento de la rogatoria; sin embargo, si el asiento de cancelación por caducidad ya fue extendido en la partida registral del inmueble (antes) afectado, la figura jurídica creada a través de precedentes de observancia obligatoria del Tribunal Registral con la finalidad de corregir la mencionada inexactitud registral que le permite al acreedor volver a inscribir el gravamen es la reinscripción de la hipoteca, pero dicha posibilidad no fue establecida sino hasta la expedición de la Resolución N° 851-2018-SUNARP-TR-L.

En dicho sentido, ahora pasaremos a ver cómo fue el tránsito de la figura de la reinscripción de las hipotecas:

*a) Primer criterio: no procede reinscribir hipotecas canceladas por caducidad*

En el año 2008 se llevó a cabo el Pleno XXXII (32) del Tribunal Registral a efectos de unificar los criterios registrales en relación con la factibilidad de reinscribir la hipoteca cancelada por la ley de caducidad, ya que a dicha fecha existían dos resoluciones

contradictorias entre sí: la Resolución N° 175-2006-SUNARP-TR-T y la Resolución N° 311-2008-TR-L.

Por un lado, la Resolución N° 175-2006-SUNARP-TR-T admitía la posibilidad de reinscribir hipotecas que aseguran obligaciones futuras o eventuales, cuyo nacimiento de la obligación no constaba al momento de la inscripción del gravamen, para ello, se establecía como requisito indispensable que la obligación futura o eventual hubiera nacido dentro de los 10 años de inscripción de la hipoteca, o, que dentro del mismo plazo el acreedor haya ejercido su derecho de acción. No se admitía el caso de reinscripción de hipotecas que aseguran obligaciones determinadas cuyo plazo hubiera vencido.

En cambio, la Resolución N° 311-2008-TR-L estableció como criterio que bajo ningún supuesto era permitido volver a inscribir hipotecas canceladas en virtud de la Ley N° 26639, ya sea que la hipoteca está siendo ejecutada judicialmente o no.

En ese contexto, en el XXXII (32) Pleno del Tribunal Registral se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria, el cual tomó como base el criterio de la Resolución N° 311-2008-TR-L: “No procede la reinscripción de una hipoteca cuando ésta se canceló por caducidad de conformidad con la Ley N° 26639.”

En ese entonces, la interpretación literal de la normativa de caducidad primaba sobre la interpretación sistemática y teleológica de la misma, pues, a pesar de que toman como argumentos la exposición de motivos del artículo 3 de la Ley N° 26639, no consideran el supuesto de hecho en donde el acreedor está exigiendo judicialmente la ejecución de la garantía y requiere de la reinscripción para poder llevar a cabo la venta forzada del inmueble para cobrarse lo debido, pues la hipoteca ejecutable es aquella que mantiene su inscripción vigente en la partida del inmueble.

*b) Segundo criterio: sí procede reinscribir hipotecas canceladas por caducidad*

La primera puerta que abre el Tribunal Registral para la procedencia de la reinscripción de la hipoteca se da con la Resolución N° 031-2016-SUNARP-TR-A, que, en el considerando 7 estableció que la existencia del proceso de ejecución judicial de la garantía puede enervar la caducidad; no obstante, para dejar sin efecto el asiento de

cancelación, se necesitaría un pronunciamiento judicial, para lo cual el acreedor deberá presentar parte judicial conteniendo el mandato judicial de cancelación.

Por otro lado, el plano judicial no fue ajeno a dicha cuestión, ya que en el Tema III del Pleno Distrital Comercial del año 2011 de la Corte Superior de Justicia de Lima se puso en discusión qué decisión debería tomar el juez que conoce el proceso de ejecución de hipoteca que cuenta con auto definitivo consentido o ejecutoriado que ordena llevar adelante la ejecución del gravamen; pero que, a su vez, en sede registral, se ha levantado el asiento de inscripción de la hipoteca por caducidad.

Así, se acordó por mayoría que ante dicho caso, en virtud de la calidad de cosa juzgada que ostenta la resolución que ordena llevar adelante la ejecución<sup>140</sup>, el juez deberá proseguir con el remate del bien inmueble, ordenando que se reinscriba la hipoteca previamente levantada por caducidad siempre que el inmueble ejecutado siga siendo de propiedad del constituyente del gravamen.

Posteriormente, en el año 2018 el Tribunal Registral convocó el Pleno CLXXXVII (187), mediante el cual plantea una excepción al precedente de observancia obligatoria adoptado en el Pleno XXXII (32), determinando que si se cumplen determinados requisitos resulta procedente la reinscripción:

Procede la reinscripción de la hipoteca extinguida por caducidad siempre que el predio siga siendo de propiedad del constituyente de la garantía y tendrá efectos desde la fecha en que se realiza, en mérito a la solicitud del acreedor hipotecario invocando el título constitutivo del gravamen que obra archivado y que se encuentra en ejecución, lo cual se acreditará con las copias certificadas del auto de ejecución consentido y la resolución que ordena el remate del bien dado en garantía.

Analicemos punto por punto los requisitos desarrollados por el Tribunal Registral:

i) *Solo pueden ser reinscritas las hipotecas que fueron canceladas por caducidad:*

No todas las hipotecas extintas y canceladas registralmente pueden volver a

---

<sup>140</sup> Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Artículo 4°.- Carácter vinculante de las decisiones judiciales. Principios de la administración de justicia.

Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales (...) No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso [...]

inscribirse, sino solo las canceladas en virtud del artículo 3° la Ley N° 26639. De ese modo, para que podamos hablar de la reinscripción de la hipoteca, sobre la misma primero debe haber operado la caducidad de su inscripción, en virtud de la rogatoria de algún sujeto interesado y consecuente calificación positiva del registrador público (el cual debe constatar el transcurso del plazo de caducidad, y si no existe en los antecedentes registrales o en la partida del inmueble situación que desvirtúe la caducidad invocada).

- ii) *El bien inmueble otorgado en garantía debe seguir siendo de propiedad de quien lo constituyó*: Este requisito no necesita mucha interpretación; quiere decir que no procederá la reinscripción de la hipoteca en caso el bien inmueble haya sido transferido por el constituyente de la garantía a un tercero. Sobre este punto, entendemos que el Tribunal Registral ha efectuado una ponderación entre dos derechos: i) el derecho de crédito del acreedor que se encontraba asegurado por el derecho real de garantía cuya ejecución se encuentre pendiente en sede judicial; y, ii) el derecho de propiedad del tercero que adquirió el inmueble sobre la base de la información que se encontraba inscrita en el momento de su adquisición; es decir, que, al momento de su adquisición, en la partida registral del inmueble ya constaba cancelada la hipoteca por caducidad.

Los requisitos referidos a que la transferencia debe ser a título oneroso e inscrita se encuentran contemplados en el artículo 2014° del Código Civil, respecto a la fe pública registral, según la cual “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho [...]”

Ahora, si bien el Tribunal Registral optó por la protección del derecho del tercero de buena fe, consideramos que el requisito de que el inmueble continúe en propiedad del constituyente o el hipotecante podría resultar en un incentivo perverso a los deudores para que transfieran el inmueble a efectos de burlar su obligación, impidiendo de ese modo la reinscripción del gravamen, y con ello, frustrar la ejecución judicial; asimismo, el presente requisito desbarata el carácter persecutorio de la hipoteca, pues en virtud de éste la garantía persigue al bien independientemente de quien se encuentre en su poder.

iii) *La reinscripción tendrá efectos desde “la fecha en que se realiza”*: La hipoteca reinscrita no mantiene la prioridad que ostentaba en virtud de su inscripción primigenia, pues, dado que fue cancelada, los efectos reales y registrales de publicidad, oponibilidad y preferencia se perdieron con tal cancelación. No podría sostenerse que la reinscripción conserva el rango que tenía en un primer momento, debido a los artículos 1112<sup>141</sup> y 2016<sup>142</sup> del Código Civil.

Por su parte, el profesor Jorge Ortiz Pasco indica que el precedente, de manera imprecisa propuso como redacción que “la reinscripción [...] tendrá efectos desde la fecha en que se realiza”; no obstante, con la finalidad de no inducir a error a los usuarios respecto al momento en donde comienza a surtir efectos la reinscripción, el Tribunal Registral pudo establecer que la reinscripción “tendrá efectos desde el momento de su inscripción”, que, para efectos registrales se entiende que es desde el momento en que el usuario presenta el título para su calificación, de acuerdo a lo establecido en el artículo IX del título preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos que consagra el principio de retro prioridad registral.<sup>143</sup>

iv) *El acreedor deberá solicitar la reinscripción invocando el título constitutivo de la hipoteca que obra archivado en el registro*: Este punto resulta beneficioso para el acreedor que pretende volver a inscribir la hipoteca caducada, debido a que no se ve envuelto en gastos adicionales y trámites dilatorios como la elaboración de una nueva escritura pública o los gastos notariales que ello conlleva, ya que el acreedor solicitará la reinscripción de la hipoteca en virtud del título archivado que sirvió para la inscripción primigenia del gravamen, es decir, el parte notarial de la escritura pública de hipoteca.

Ahora bien, la Resolución N° 311-2008-SUNARP-TR-L, que sustentó el Pleno XXXII (32), postuló como argumento, entre otros, que no es posible reinscribir las hipotecas extinguidas por caducidad pues “[...] su título constitutivo contiene

<sup>141</sup> Código Civil. Artículo 1112°.-

Las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha de registro (...)

<sup>142</sup> Código Civil. Artículo 2016°.-

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

<sup>143</sup> Jorge Ortiz Pasco, “Se puede reinscribir la hipoteca, pero no olvidar el rango ni el momento procesal de la misma”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*. Ricardo Beaumont Callirgos *et al.* (Lima: Gaceta Jurídica, 2019), 47.

la génesis de la causa de extinción de dicha garantía real, cual es el transcurso del plazo de 10 años de vencimiento de la obligación garantizada. En este sentido, en caso de reinscribirse, procederá a su cancelación automática, porque siempre se encontraría en el supuesto de extinción contemplado en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639.” Es por ello que, además de invocar el título constitutivo, el Tribunal Registral requiere al acreedor probar, a través de un medio idóneo, que la obligación se mantiene vigente y actual en virtud de la existencia de un proceso judicial de ejecución. Dicho medio idóneo lo analizaremos en seguida.

- v) *La hipoteca que fue cancelada por caducidad debe encontrarse en proceso de ejecución, lo cual deberá ser probado por el acreedor mediante copia certificada de la resolución que ordena rematar al inmueble.* Es claro que el acreedor que solicita la reinscripción de su hipoteca busca recuperar la vigencia de su garantía al no haber visto satisfecho el crédito que le otorgó a su deudor, debido al principio de accesoriedad de la hipoteca.

Teniendo ello en consideración, el Tribunal Registral se percató que los acreedores estaban siendo castigados por la normativa pese a que fueron diligentes al iniciar el proceso de ejecución del bien inmueble, pero olvidaron renovar el asiento de inscripción del gravamen; como menciona el profesor Ortiz al citar a la corte comercial argentina, “Si se omitió la renovación, dicha conducta no representa ignorar a la garantía hipotecaria. La misma subsiste aún no se haya renovado.”<sup>144</sup>

Pues bien, el medio idóneo que el Tribunal Registral requirió en su Pleno CLXXXVII (187) para acreditar que la garantía viene siendo exigida en sede judicial fueron las copias certificadas del mandato ejecutivo consentido y el auto que ordena rematar el inmueble.

No obstante, cabe señalar que a propuesta de un usuario que planteó que se precise el referido pleno debido a que resultaba oneroso e innecesario, y, a veces imposible obtener la resolución que declara consentido el auto de ejecución,

---

<sup>144</sup> Jorge Ortiz Pasco, “Se puede reinscribir la hipoteca, pero no olvidar el rango ni el momento procesal de la misma”, 50.

mediante el Pleno CCVIII (208) se precisó que a efectos de acreditar la ejecución de la hipoteca, solo sería necesario adjuntar copias certificadas del auto que orden sacar a remate el inmueble garantizado, ya que el artículo 728° del Código Procesal Civil presupone que para rematar el bien inmueble, el mandato ejecutivo debe haber quedado firme.



## Conclusiones

**Primera.** La hipoteca es un derecho real de garantía que es accesoria a la obligación que se encuentra asegurando, de modo que, si la obligación se extingue, la hipoteca termina para las partes de la relación jurídica, pues lo accesorio sigue la suerte de lo principal; de igual forma, si la obligación principal se mantiene vigente, corresponde que la hipoteca mantenga su vigencia.

**Segunda.** La eficacia real de la hipoteca -y, por ende, su carácter persecutorio, preferente y oponible- se encuentra condicionado a que el parte notarial de la escritura pública de constitución de la garantía (negocio jurídico hipotecario) se inscriba en el Registro de Predios. Dicha inscripción registral debe mantenerse vigente para que el acreedor hipotecario pueda ejecutar su garantía ante cualquier incumplimiento del deudor, pues uno de los requisitos de procedencia para la ejecución es anexar a la demanda el Certificado de Gravamen; del mismo modo, a efectos de que la extinción de la hipoteca sea oponible a terceros, la cancelación del gravamen debe ser inscrita, de modo que antes de dicha cancelación, el gravamen continúa vigente.

**Tercera.** Con la entrada en vigor de la Ley N° 26639 se introdujo al ordenamiento jurídico peruano una “nueva” forma de extinción de las inscripciones de las hipotecas para los casos en los cuales intervienen personas ajenas al sistema financiero; no obstante, en esta ley no se consideró la repercusión que tiene el ejercicio del derecho de acción por parte del acreedor hipotecario respecto al cómputo del plazo de extinción. En efecto, si la finalidad de la norma era limpiar de las partidas registrales aquellos gravámenes que no serían ejecutados debido a que se presume que si ha prescrito la acción real, ello repercute en que ha transcurrido también el plazo de “caducidad” de la inscripción de las hipotecas -pues ambas coinciden en el plazo de 10 años-, no sería razonable castigar a quienes fueron diligentes en iniciar su demanda dentro de dicho plazo y convertir en inejecutable la orden final de remate de los inmuebles gravados.

**Cuarta.** Que, conforme a la regulación del Código Civil, la caducidad es una figura jurídica que extingue el derecho y la acción que le corresponde a ese derecho por el transcurso del tiempo, castigando de ese modo la inacción del sujeto de derecho que estuvo en la capacidad de actuar de un modo determinado a efectos de evitar dicha caducidad. Sus características son la perentoriedad (los plazos son únicos y concluyentes) y fatalidad (son inevitables e

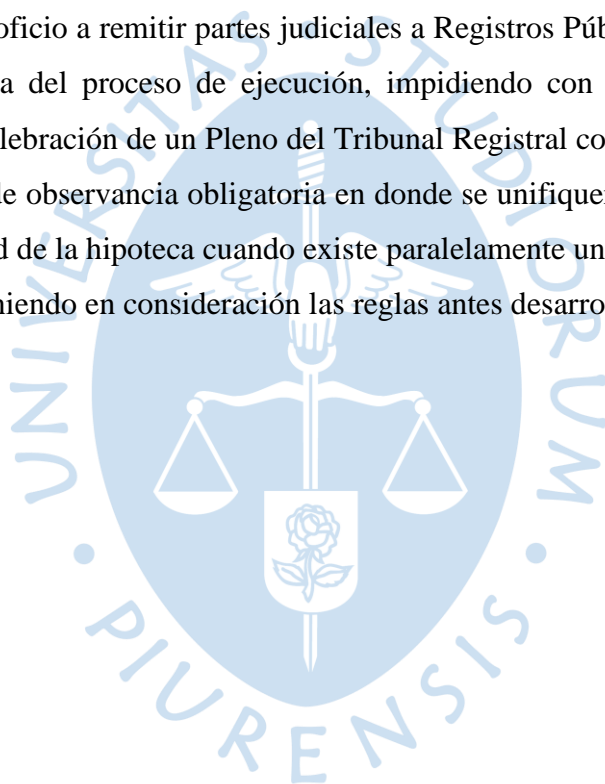
improrrogables), pues los plazos son fijados por ley y se cumple habiendo transcurrido el último día del plazo, y no admiten causales de suspensión o interrupción.

**Quinta.** Que, del análisis efectuado, podemos afirmar razonablemente que la causal de extinción de inscripción introducida mediante el artículo 3° de la Ley N° 26639 no es propiamente uno de caducidad de acuerdo a las características que el Código Civil regula -a pesar de que el IV (04) Pleno del Tribunal Registral haya señalado que el plazo es uno de caducidad-, pues el propio Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y el Tribunal Registral en distintos pronunciamientos admite causales de interrupción del plazo de extinción del gravamen -como son, la posibilidad de renovar el asiento, la improcedencia de la caducidad cuando de la partida registral o de los títulos archivados se desprenda que el inmueble está siendo ejecutado judicialmente-, e inclusive, la posibilidad de que, una vez cancelado el asiento en donde consta el gravamen, esta vuelva a ser inscrito a través de la reinscripción de la hipoteca. Aunado a ello, la “caducidad” del gravamen no se configura con el transcurso del último día del plazo, pues para que se extienda el asiento de cancelación es necesaria rogatoria previa, no pudiendo efectuar tal cancelación los registradores públicos de oficio, ya que ello contravendría el principio de rogación.

**Sexta.** Existe criterio reiterado por parte del Tribunal Registral que establece que, aun cuando se hubiese cumplido el plazo para la extinción de la inscripción de la hipoteca, en tanto no se haya extendido su asiento de cancelación, y, en paralelo, el acreedor hipotecario se encuentre ejecutando el bien judicialmente, procederá la renovación del asiento en donde consta el gravamen, lo cual permite ratificar que el plazo regulado en la Ley N° 26639 no es uno de caducidad.

**Séptima.** La regla general que proponemos es que, si ha transcurrido los 10 años desde la inscripción del gravamen o desde el vencimiento del crédito -según sea el caso-, y, el acreedor no ha sido diligente en renovar el asiento de inscripción y/o demandar judicialmente la ejecución de la hipoteca, el artículo 3 de la Ley N° 26639 deberá ser aplicado literalmente ante la rogatoria del deudor hipotecario y/o algún tercero con interés, debiendo el registrador público inscribir la cancelación del gravamen. No obstante, si el acreedor hipotecario puede demostrar ante las instancias registrales que el crédito principal se mantiene vigente por estar judicializado, y no se ha extendido el asiento de cancelación, las instancias registrales deberían proceder con mantener vigente el asiento de inscripción de la hipoteca, ya que esta es accesoria a la obligación principal.

**Octava.** Finalmente, a pesar de la noble labor del Tribunal Registral en crear derecho a través de sus resoluciones y precedentes de observancia obligatoria, tanto la renovación de la hipoteca como la posibilidad de reinscripción resultan exiguas para la protección del acreedor hipotecario que ha ejercido su derecho de acción; pues, por un lado, se le impone una doble diligencia al acreedor de renovar el asiento de inscripción y demandar, y, por otro lado, una vez inscrito el asiento de cancelación del gravamen, es muy probable que su derecho se vea en desmedro ante la pérdida de su rango o ante posibles transferencias a terceros de buena fe, impidiendo con ello la reinscripción. Por ello, planteamos dos alternativas para resguardar la vigencia del asiento de inscripción de las hipotecas: i) modificar el Código Procesal Civil para que, una vez que el juez que conoce la demanda de ejecución de garantías dicte el mandato ejecutivo, proceda de oficio a remitir partes judiciales a Registros Públicos con la finalidad de publicitar la existencia del proceso de ejecución, impidiendo con ello la caducidad de la inscripción, y; ii) la celebración de un Pleno del Tribunal Registral con la finalidad de aprobar un nuevo precedente de observancia obligatoria en donde se unifiquen los criterios registrales respecto a la caducidad de la hipoteca cuando existe paralelamente un proceso de ejecución de garantía en trámite, teniendo en consideración las reglas antes desarrolladas.



## Referencias

### Referencias bibliográficas

- Albaladejo, Manuel. Derecho Civil III – Derecho de Bienes. 11ª Ed. Madrid: Edisofer S.L. 2010.
- Arata Solis, Moisés. “La especialidad de la hipoteca”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*, Ricardo Beaumont Callirgos *et al.*, 103-126. Lima: Gaceta Jurídica, 2019.
- Arata Solís, Moisés. *Material de Lectura Derechos Reales*. Universidad de Piura. Pro manuscrito.
- Ariano Deho, Eugenia. “Reflexiones sobre la prescripción y la caducidad a los treinta años de vigencia del Código Civil”. *THEMIS Revista de Derecho* N° 66 (2014): 329-336, <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/12703/13256>.
- Ariano Deho, Eugenia. *El proceso de ejecución. La tutela ejecutiva en el Código Procesal Civil peruano*. Lima: Editorial Rodhas, 2016.
- Avendaño Arana, Francisco, “La extensión de la hipoteca”, *THEMIS Revista de Derecho*, N° 26 (1993): 85-93, <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/11097/11610>.
- Avendaño V., Jorge, y Francisco Avendaño A. *Derechos Reales*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial, 2017.
- Avendaño Valdez, Jorge. “Comentario al artículo 1097 del Código Civil peruano”. En: *Código Civil comentado, Artículos 881 – 1131, Tomo V*, 4ª Ed. Lima: Gaceta Jurídica, 2020.
- Avendaño Valdez, Juan Luis. “El interés para obrar”, *THEMIS Revista de Derecho* N° 58 (2010): 63-69, <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9118/9529>.
- Banco Central de Reserva del Perú. Reporte de Estabilidad Financiera (Lima: Banco Central de Reserva del Perú, 2017): <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Reporte-Estabilidad-Financiera/ref-noviembre-2017>.
- Beaumont Callirgos, Ricardo. “La caducidad de la hipoteca”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*, Ricardo Beaumont Callirgos *et al.*, 9-20. Lima: Gaceta Jurídica, 2019.

- Castillo Freyre, Mario. *Derechos reales, Principales y de Garantía*. Lima: Gaceta Jurídica, 2021.
- Cavani Brain, Renzo. “Los “presupuestos procesales” vistos desde la ineficacia procesal: críticas a una clásica lección.”, en *Manual de actualización civil y procesal civil* (2010): 193-227, <http://es.scribd.com/doc/82588984/Renzo-Cavani-Presupuestos-Procesales>.
- Gilberto Villegas, Carlos. “Las Garantías del Crédito”, 2ª Ed. Tomo I, Argentina: Rubinzal Culzoni Editores, 2007.
- Gonzales Barrón, Gunther. *Derechos reales*, 2ª Ed. Lima: Ediciones Legales, 2009.
- González Barrón, Gunther. *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Tomo 2*. Lima: Ediciones Legales, 2010.
- Gonzales Loli, Jorge Luis. “Caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales: Continuando el debate entre la jurisprudencia registral y los reglamentos registrales”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*, Ricardo Beaumont Callirgos *et al.*, 21-43. Lima: Gaceta Jurídica, 2019.
- Hurtado Reyes, Martín Alejandro. “La contradicción (*rectius*, oposición) en los procesos de ejecución”, en *El proceso de ejecución de garantías en el derecho peruano. Problemas y soluciones*. Rolando Martel Chang *et al.*, 43-68. Lima: Gaceta Jurídica, 2017.
- Hurtado Reyes, Martín. “Comentario al artículo 722 del Código Procesal Civil”, en *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo, Tomo V*. Lima: Gaceta Jurídica, 2016.
- Martel Chang, Rolando A. *La tutela ejecutiva en el proceso civil*. Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima, 2021.
- Martín Mejorada Chauca, “La extensión de la hipoteca”, en *Las garantías reales*. Martín Mejorada Chauca *et al.*, 11-22. Lima: Gaceta Jurídica, 2014.
- Ortiz Pasco, Jorge. “Hipotecas especiales: ¿Caminando hacia una ley de hipotecas? Una más, ahora la hipoteca acuícola”, *Actualidad Civil*, N° 33 (2017): 285-298
- Ortiz Pasco, Jorge. “Se puede reinscribir la hipoteca, pero no olvidar el rango ni el momento procesal de la misma”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre*

- esta garantía real*. Ricardo Beaumont Callirgos *et al.*, 45-52. Lima: Gaceta Jurídica, 2019.
- Ortiz Pasco, Jorge. *Los principios que rigen la actividad registral*. Lima: Instituto Pacífico, 2023.
- Pastrana Espinal, Graziella Fiorella. “Análisis de la reinscripción de la hipoteca cancelada por caducidad”. Informe Jurídico para el Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral, Pontificia Universidad Católica del Perú, 2019.
- Pérez Vives, Álvaro. *Garantías Civiles (hipoteca, prenda y fianza)*. Bogotá: Editorial Temis, 1990.
- Pozo Sánchez, Julio Eduardo y Cajacuri Jancachagua, Paul. “La hipoteca: repaso de las vicisitudes desde la caducidad hasta la eventual reinscripción del gravamen”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*, Ricardo Beaumont *et al.*, 53-72. Lima: Gaceta Jurídica, 2019.
- Ramírez Cruz, Eugenio María. “Tratado de Derecho Hipotecario, un enfoque doctrinario, normativo y jurisprudencial”. Lima, Gaceta Jurídica, 2022.
- Ramírez Jiménez, Nelson. “Comentario al artículo VI del Título Preliminar al Código Procesal Civil”, en *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo, Tomo I*. Lima: Gaceta Jurídica, 2016.
- Rosas Berastain, Verónica y Silva Santisteban Amésquita, Massiel, “El acreedor hipotecario vs. el propietario que adquiere por prescripción adquisitiva. El por qué ante un conflicto de derechos la solución no debería tomar como criterio la inscripción registral”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*. Ricardo Beaumont Callirgos *et al.*, 139-157. Lima: Gaceta Jurídica, 2019.
- Rubio Bernuy, David. “Situación actual de la hipoteca en el Perú a propósito de la Ley N° 30741 y el Decreto Legislativo N° 1400: constitución, vigencia y extinción”, en *La caducidad de la hipoteca y otros problemas claves sobre esta garantía real*. Ricardo Beaumont Callirgos *et al.*, 255-273. Lima: Gaceta Jurídica, 2019.
- Sánchez Tejada, Cristina Amparo. “Extinción de la inscripción de la hipoteca en el caso de proceso de ejecución en trámite”, *SAPIENTIA & IUSTITIA* N° 2 (2020): 113-140, <https://doi.org/10.35626/sapientia.2.1.13>.

Sevilla Agurto, Percy. “Comentario al artículo 726 del Código Procesal Civil”. En: *Código Procesal Civil comentado por los mejores especialistas. Análisis y comentarios artículo por artículo, Tomo V*. Lima: Gaceta Jurídica, 2016.

Torres Méndez, Miguel. *Estudios sobre el contrato de compraventa, Parte II, La compraventa de bien futuro*. Lima: Editorial Grijley, 2002.

Varsi Rospigliosi, Enrique. *Tratado de Derechos Reales: Derechos reales de garantía. Hipoteca, T. 4*. Lima: Fondo Editorial de la Universidad de Lima, 2020.

Vidal Ramírez, Fernando. *Prescripción extintiva y caducidad*. Lima: Gaceta Jurídica, 2022.

Villegas, Carlos Gilberto. *Las garantías del crédito. Tomo I, 2ª Ed.* Buenos Aires: Rubinzal - Cuizoni Editores, 1990.



## Referencias jurisprudenciales

Casación N° 1237-2006, La Libertad. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 2006.

Casación N° 4879-2010, Lima. Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República, 2013.

Pleno Distrital Comercial de la Corte Superior de Lima, 2011.

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil celebrado el 24 y 25 de noviembre de 2020.

Sexto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema de Justicia de la República, Casación N° 2402-2012-Lambayeque, 2013.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2003). IV (04) Pleno del Tribunal Registral realizado el 6 y 7 de junio de 2003 en sesión ordinaria, publicado en el diario oficial El Peruano el 18 de julio de 2003.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2004). Resolución N° 699-2004-SUNARP-TR-L.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2005). XII (12) Pleno del Tribunal Registral realizado el 4 y 5 de agosto de 2005 en sesión ordinaria, publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de septiembre de 2005.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2006). Resolución N° 175-2006-SUNARP-TR-T

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2006). XXII (22) Pleno del Tribunal Registral realizado el 18, 19 y 20 de diciembre de 2006 en sesión ordinaria, publicado en el diario oficial El Peruano el 24 de enero de 2007.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2008). Resolución N° 311-2008-SUNARP-TR-L.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2009). XLVI (46) Pleno del Tribunal Registral realizado el 2 y 3 de abril de 2009 en sesión ordinaria, publicado en el diario oficial El Peruano el 15 de abril de 2009.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2009). L (50) Pleno del Tribunal Registral realizado el 3, 4 y 5 de agosto de 2009 en sesión ordinaria, publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de enero de 2001.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2010). LXII (62) Pleno del Tribunal Registral realizado el 5 y 6 de agosto de 2010 en sesión ordinaria, publicado en el diario oficial El Peruano el 06 de septiembre de 2010.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2012). C (Cien) Pleno del Tribunal Registral realizado el 6 y 7 de diciembre de 2012 en sesión ordinaria.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2012). XCIX (99) Pleno del Tribunal Registral realizado el 15 y 16 de noviembre de 2012 en sesión extraordinaria modalidad presencial, publicado en el diario oficial El Peruano el 01 de diciembre de 2012.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2013). CX (110) Pleno del Tribunal Registral realizado el 26 de diciembre de 2013 en sesión extraordinaria modalidad no presencial.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2013). Resolución N° 1582-2013-SUNARP-TR-L.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2014). Resolución N° 847-2014-SUNARP-TR-L.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2018). CLXXXVII (187) Pleno del Tribunal Registral realizado el 11 y 12 de abril de 2018 en sesión extraordinaria, bajo la modalidad no presencial, publicado en el diario oficial El Peruano el 13 de mayo de 2018.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2018). Resolución 851-2018-SUNARP-TR-L.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2019). CCVIII (208) Pleno del Tribunal Registral realizado el 10 y 11 de abril de 2019 en sesión ordinaria, bajo la modalidad presencial, publicado en el diario oficial El Peruano el 14 de mayo de 2019.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2019). Resolución del Tribunal Registral N° 987-2019-SUNARP-TR-T.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2019). Resolución N° 632-2019-SUNARP-TR-L.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2020). Resolución del Tribunal Registral N° 672-2020-SUNARP-TR-L

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2020). Resolución N° 139-2020-SUNARP-TR-A.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2021). Resolución N° 1946-2021-SUNARP-TR.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2021). Resolución N° 1339-2021-SUNARP-TR.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2022). Resolución N° 3448-2022-SUNARP-TR.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2022). Resolución N° 549-2022-SUNARP-TR.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2022). Resolución N° 241-2022-SUNARP-TR.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (2023). Resolución N° 1842-2023-SUNARP-TR-L

Superintendencia Nacional de Registros Públicos. (2008). XXXII (32) Pleno del Tribunal Registral realizado los días 3 y 4 de abril de 2008 en sesión ordinaria, publicado en el diario oficial El Peruano el 11 de junio de 2008.