

Universidad Inca Garcilaso de la Vega
Nuevos Tiempos. Nuevas Ideas.

ESCUELA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

Tesis

**LOS ACTOS INSCRIBIBLES EN LA SUNARP Y SUS
IMPLICANCIAS EN LA REDUCCIÓN DE HIPOTECAS
EN BIENES INMUEBLES**

PRESENTADO POR:

CARLOS ENRIQUE CHURA QUENTA

LIMA – PERÚ

2016

INDICE

Resumen

Abstract

Introducción

Nº de Pág.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1	Marco Legal	01
1.1.1	Actos inscribibles	01
1.1.2	Hipoteca	06
1.2	Marco Teórico	11
1.2.1	Actos inscribibles	11
1.2.2	Hipoteca	33
1.3	Investigaciones	61

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1	Planteamiento del Problema	62
2.1.1	Descripción de la Realidad Problemática	62
2.1.2	Antecedentes Teóricos	64
2.1.3	Definición del Problema	66
2.2	Objetivos de la Investigación	67
2.2.1	Objetivo General y Específicos	67
2.2.2	Delimitación del Estudio	68
2.2.3	Justificación e Importancia del Estudio	68
2.3	Hipótesis y Variables	69
2.3.1	Hipótesis Principal y Específicas	69
2.3.2	Variables e Indicadores	70

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1	Población y Muestra	71
3.2	Diseño Utilizado en el Estudio	72
3.3	Técnica e Instrumento de Recolección de Datos	73
3.4	Procesamiento de Datos	73

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1	Presentación de Resultados	74
4.2	Contrastación de Hipótesis	89

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones	103
5.2	Recomendaciones	104

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS:

1 Matriz de Consistencia

02 Encuesta

RESUMEN

La tesis se ha desarrollado con el fin de brindar aportes significativos respecto a los actos inscribibles en la SUNARP y sus implicancias en la reducción de hipotecas en bienes inmuebles, dado que actualmente muchas personas no inscriben sus propiedades por falta de información y conocimiento en los Registros, el cual asegura su propiedad contra terceros; para lo cual se utilizó la metodología de la investigación científica, instrumento que sirvió para desarrollar aspectos importantes del trabajo, desde su primer capítulo hasta el último.

El estudio realizó la recopilación de información acerca de diferentes especialistas con respecto al desarrollo de las variables: actos inscribibles e hipoteca; en cuanto al estudio de campo se utilizó la técnica de la encuesta con su instrumento el cuestionario la misma que estuvo conformada por 14 preguntas que fueron respondidas por los Abogados hábiles del CAL, quienes dieron sus diferentes puntos de vista sobre esta problemática, para luego ser llevadas a gráficos estadísticos, así como sus respectivas interpretaciones; desde luego, las hipótesis planteadas fueron contrastadas para luego arribar a las conclusiones y recomendaciones del trabajo.

Finalmente, en la última parte de la tesis concluye con los aportes que se dan como resultado de la investigación, los mismos que se alcanzaron a plenitud, facilitando las recomendaciones las cuales se consideran como viables y practicables; además se añade la amplia bibliografía, así como el anexo correspondiente.

Palabras Claves: Bienes Inmuebles, Reducción de Hipotecas

ABSTRACT

The thesis development has in order to provide significant contributions regarding registrable acts in the SUNARP and its implications in reducing mortgages in real estate, because now many people do not register their properties by lack of information and knowledge in the Registers , which insures your property against third parties; for which the methodology of scientific research, instrument used to develop important aspects of the work, from its first chapter to the last was used.

The study conducted gathering information about different specialists regarding the development of the variables: registrable acts and mortgage; for the study of field survey technique was used with the instrument the questionnaire the same consisted of 14 questions that were answered by skilled lawyers of CAL, who gave their different views on this issue, before being carried statistical graphics as well as their respective interpretations; of course, the hypotheses were contrasted and then arrive at the conclusions and recommendations of the work.

Finally, in the last part of the thesis it concludes with the contributions that occur as a result of the investigation, the same as fully achieved, providing recommendations which are considered as viable and practicable; also the extensive bibliography, as well as the relevant Annex is added.

Key Words: Real Estate, Reduction of Mortgages

INTRODUCCIÓN

El trabajo que se desarrollo tuvo como título “***LOS ACTOS INSCRIBIBLES EN LA SUNARP Y SUS IMPLICANCIAS EN LA REDUCCIÓN DE HIPOTECAS EN BIENES INMUEBLES***”, trabajo que está dividido en cinco capítulos: Fundamentos Teóricos de la Investigación; El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables; Método, Técnica e Instrumentos; Presentación y Análisis de los Resultados; finalmente Conclusiones y Recomendaciones, acompañada de una amplia Bibliografía, la misma que sustenta el desarrollo de esta investigación; así como los anexos respectivos.

Capítulo I: Fundamentos Teóricos de la Investigación, abarcó el marco legal, teórico con sus respectivas conceptualizaciones sobre: *actos inscribibles e hipoteca*; donde cada una de las variables se desarrollaron con el apoyo de material procedente de especialistas en cuanto al tema, quienes con sus aportes enriquecieron la investigación; también dichas variables son de gran interés y han permitido clarificar desde el punto de vista teórico conceptual a cada una de ellas, terminando con las investigaciones y la parte conceptual.

Capítulo II: El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables, se puede observar que en este punto destaca la metodología empleada para el desarrollo de la tesis; destacando la descripción de la realidad problemática, finalidad y objetivos, delimitaciones, justificación e importancia del estudio; terminando con las hipótesis y variables.

Capítulo III: Método, Técnica e Instrumentos, estuvo compuesto por la población y muestra; diseño, técnicas e instrumentos de recolección de datos; terminando con el procesamiento de datos.

Capítulo IV: Presentación y Análisis de los Resultados, se trabajó con la técnica del cuestionario, el mismo que estuvo compuesto por preguntas en su modalidad cerradas, con las mismas se realizaron la parte estadística y luego la parte gráfica, posteriormente se interpretó pregunta por pregunta, facilitando una mayor comprensión y luego se llevó a cabo la contrastación de cada una de las hipótesis.

Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones, las mismas se formularon en relación a las hipótesis y a los objetivos de la investigación permitieron precisar que la evidencia de garantía de la transacción inmobiliaria, influye en el valor del inmueble a hipotecar; demostrar que el aseguramiento de la adquisición de la propiedad, permite utilizar esta figura hipotecaria con frecuencia; conocer que la garantía del derecho de usufructo de uso, habitación, entre otros de bien inmueble, incide en la disminución de la deuda de la hipoteca; establecer que la resolución judicial disponiendo la reducción de la hipoteca, logra la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda; en conclusión se ha determinado que los actos inscribibles en la SUNARP, tienen efectos jurídicos en la reducción de las hipotecas en bienes inmuebles; en cuanto a las recomendaciones se consideran viables.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 MARCO LEGAL

1.1.1 Actos inscribibles

- **En la Constitución**

Conforme al artículo 2, numeral 16) de la Carta Magna, toda persona tiene derecho a la propiedad. Así, el Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa, según lo prescribe el artículo 60°.

- **En el Código Civil**

Conforme al artículo 923, la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Por otro lado, tratándose de la inscripción, conforme al artículo 2010, la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria. En esa línea, en virtud al Principio de la Rogación, regulado en el artículo 2011, los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

En ese sentido, conforme al artículo 2012, se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Conforme al principio de Buena Fe Registral, 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, aunque después se anule,

rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, según lo prescribe el artículo 2014 del Código Civil.

Conforme al artículo 2018, para la primera inscripción de dominio, se debe exhibir títulos por un período ininterrumpido de cinco años o, en su defecto, títulos supletorios. Conforme al artículo 2019, son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.
- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

El artículo 2021° del Código Civil señala que los actos o títulos referentes a la sola posesión, que aún no han cumplido con el plazo de prescripción adquisitiva, no son inscribibles. 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. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común, según lo prescrito al artículo 2022° del Código Civil.

- **Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 079-2005-SUNARP/SN - Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos.**

El artículo I del T.P. señala que el Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie.

El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo.

En ese sentido, el Registro es público. La publicidad registral formal garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo del contenido de las partidas registrales y, en general, obtenga información del archivo Registral. El personal responsable del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida en el archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas en los Reglamentos del Registro, según lo prescribe el artículo II.

Conforme al artículo III del T.P., los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien éste representa, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13º, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto entre el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.

El artículo IV del T.P. regula el Principio de Especialidad, según el cual por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquéllas así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada Registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

Por otro lado, conforme al Principio de Tracto Sucesivo, regulado en el artículo VI del T.P., ninguna inscripción, salvo la primera se extiende sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emana o el acto previo necesario o adecuado para su extensión, salvo disposición en contrario.

Conforme al artículo VIII, la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

- **En el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP – Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN**

Conforme al artículo 2, el Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

En ese sentido, son aplicables al Registro de Predios los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos, según lo prescribe el artículo 3 del citado cuerpo legal.

1.1.2 Hipoteca

- **Código Civil**

Artículo 1097.- 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.

Artículo 1098.- La hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley.

Artículo 1099.- Son requisitos para la validez de la hipoteca:

- 1.- Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley.
- 2.- Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.
- 3.- Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble.

Artículo 1100.- La hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados.

Artículo 1101.- La hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del bien hipotecado, a sus accesorios, y al importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación, salvo pacto distinto.

Artículo 1102.- La hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados.

Artículo 1103.- Los contratantes pueden considerar como una sola unidad para los efectos de la hipoteca, toda explotación económica que forma un conjunto de bienes unidos o dependientes entre sí.

Artículo 1104.- La hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual.

Artículo 1105.- La hipoteca puede ser constituida bajo condición o plazo.

Artículo 1106.- No se puede constituir la hipoteca sobre bienes futuros.

Artículo 1107.- La hipoteca cubre el capital, los intereses que devengue, las primas del seguro pagadas por el acreedor y las costas del juicio.

Artículo 1108.- La escritura de constitución de hipoteca para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, consignará, además de las circunstancias propias de la constitución de hipoteca, las relativas al número y valor de los títulos que se emitan y que garanticen la hipoteca; la serie o series a que correspondan; la fecha o fechas de la emisión; el plazo y forma en que deben ser amortizados; la designación de un fideicomisario; y las demás que sirvan para determinar las condiciones de dichos títulos.

Artículo 1109.- El acreedor cuya hipoteca comprenda varios inmuebles podrá, a su elección, perseguir a todos ellos simultáneamente o sólo a uno, aun cuando hubieran pertenecido o pasado a propiedad de diferentes personas o existieren otras hipotecas. Sin embargo, el juez podrá, por causa fundada, fijar un orden para la venta de los bienes afectados.

Artículo 1110.- Si los bienes hipotecados se pierden o deterioran de modo que resulten insuficientes, puede pedirse el cumplimiento de la obligación aunque no esté vencido el plazo, salvo que se garantice ésta a satisfacción del acreedor.

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.

Artículo 1112.- Las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha de registro, salvo cuando se ceda su rango.

Artículo 1113.- No se puede renunciar a la facultad de gravar el bien con segunda y ulteriores hipotecas.

Artículo 1114.- El acreedor preferente puede ceder su rango a otro acreedor hipotecario. Para que la cesión produzca efecto contra el deudor se requiere que éste la acepte o que le sea comunicada fehacientemente.(*)

(*) Rectificado por Fe de Erratas publicado el 24-07-84.

Artículo 1115.- El monto de la hipoteca puede ser reducido por acuerdo entre acreedor y deudor.

La reducción sólo tendrá efecto frente a tercero después de su inscripción en el registro.

Artículo 1116.- El deudor hipotecario puede solicitar al juez la reducción del monto de la hipoteca, si ha disminuido el importe de la obligación. La petición se tramita como incidente.

Artículo 1117.- El acreedor puede exigir el pago al deudor, por la acción personal; o al tercer adquirente del bien hipotecado, usando de la acción real. El ejercicio de una de estas acciones no excluye el de la otra, ni el hecho de dirigirla contra el deudor, impide se ejecute el bien que esté en poder de un tercero, salvo disposición diferente de la ley.

Artículo 1118.- Además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes, se reconocen las siguientes:

- 1.- La del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero.
- 2.- La del inmueble para cuya fabricación o reparación se haya proporcionado trabajo o materiales por el contratista y por el monto que el comitente se haya obligado a pagarle.
- 3.- La de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a otros de los copropietarios.

Artículo 1119.- Las hipotecas legales a que se refiere el artículo 1118 se constituyen de pleno derecho y se inscriben de oficio, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan.

En los demás casos, el derecho del acreedor surge de la inscripción de las hipotecas legales en el registro. Las personas en cuyo favor se reconocen dichas hipotecas, pueden exigir el otorgamiento de los instrumentos necesarios para su inscripción.

Artículo 1120.- Las hipotecas legales son renunciables y también puede cederse su rango respecto a otras hipotecas legales y convencionales.

La renuncia y la cesión pueden hacerse antelada y unilateralmente.

Artículo 1121.- Las reglas de los artículos 1097 a 1117 y 1122 rigen para las hipotecas legales en cuanto sean aplicables.

Artículo 1122.- La hipoteca se acaba por:

- 1.- Extinción de la obligación que garantiza.
- 2.- Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
- 3.- Renuncia escrita del acreedor.
- 4.- Destrucción total del inmueble.
- 5.- Consolidación.

1.2 MARCO TEÓRICO

1.2.1 Actos inscribibles

El concepto legal transcrito ha sido criticado y tildado de inexacto por una parte importante de nuestra doctrina. Afirmar que el Registro tiene por objeto la “*inscripción o anotación*” –se dice-, es dar del Registro una idea innecesariamente limitada. Las inscripciones y las anotaciones son solamente tipos muy determinados de asientos que se llevan a cabo en los libros registrales, los más importantes ciertamente, pero no los únicos. Para que la fórmula fuera exacta habría que decir que el Registro tiene por objeto la práctica de los asientos de inscripción, anotación, presentación, mención, nota marginal y cancelación.

De esta manera, la fórmula gana exactitud, pero pierde claridad. Se han propuesto, por ello, otras fórmulas capaces de englobar la variada gama de asientos registrales. Y así, se ha hablado de “registración” o de “toma de razón”. Más hablar de “registración” aparte lo que pueda tener de barbarismo, no deja de ser una tautología. Y la fórmula de “toma de razón” no expresa la finalidad o función que a través de la constancia registral se pretende alcanzar.

Es por eso, que el autor **DIEZ-PICAZO, Luis** refiere que el registro es una institución administrativo que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles.

Además, el registro es ante todo una “institución jurídica”. No parece necesario hacer una referencia más amplia a la llamada doctrina de la institución para evidenciar el carácter institucional que el Registro tiene. Basta pensar que el Registro de la Propiedad es una de las formas básicas y típicas de la organización jurídica civil, que es una estructura fundamental en la organización de nuestro Derecho Privado para darse cuenta de su sentido institucional.

También el Registro Civil es una “institución administrativa”. Forma parte de la Administración Pública del Estado. Es una dependencia de la Administración, servida por funcionarios públicos y encuadradas en el Ministerio de Justicia, a través de una Dirección General –la Dirección General de los Registros y del Notariado-. Pertenece pues el Registro de la Propiedad a lo que ZANOBINI ha llamado la “Administración pública del Derecho privado”. Se trata de un organismo administrativo llamado a producir efectos sobre los derechos de los particulares.

Parece en cambio discutible que el Registro sea un “servicio público”, como algún sector de la doctrina administrativa ha sostenido. Si concurren o no en el Registro de la Propiedad las notas características del servicio público es algo que a nosotros no nos toca dilucidar aquí. Para el objetivo de nuestro estudio nos basta dejar sentado que el Registro es una institución administrativa.

Es por ello, que la finalidad del Registro de la Propiedad es la publicidad oficial de la situación jurídica de los bienes inmuebles. Bajo la fórmula de “publicidad oficial”, se trata, ante todo, de significar, que el Registro es un instrumento mediante el cual el Estado da a conocer o permite conocer la situación jurídica de los bienes inmuebles, tratando con ello de dar firmeza y seguridad al tráfico jurídico y de satisfacer los legítimos intereses generales que en ello existen. En virtud de la máxima *nemo in alium plis iura transferre potest quam ipse habet*, todo presunto adquirente de un bien inmueble, vendría reforzado, para que su adquisición fuera absolutamente segura, a obtener una absoluta certidumbre en punto a la existencia y legitimidad del derecho de su transmitente, lo que no dependerá sólo de este último, sino de toda la serie de anteriores transmisiones producidas entre los anteriores causantes de aquél. Al mismo tiempo vendrá reforzado a establecer con absoluta certidumbre que sobre el inmueble, cuyo dominio adquiere, no pesen otras cargas y gravámenes distintos de aquellos que el transmitente le ha confesado.

Por último que el Registro tiene por objeto la publicidad oficial de la “situación jurídica de los bienes inmuebles”.¹

Tal es así, que el Abogado **ALCA ROBLES, Wuilder** refiere que los derechos registrales se encuentran actualmente regulados en el título XI del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP), pero las normas que contienen la clasificación y determinación de las tasas registrales para el Registro de Predios en la SUNARP se hallan en el DS N° 017-2003-JUS, estableciéndose sólo periódicamente la actualización de los montos por intermedio

¹ DIEZ-PICAZO, Luis. **FUNDAMENTOS DEL DERECHO CIVIL PATRIMONIAL III**, pp. 303-304

de resoluciones de la SUNARP, en coordinación con el órgano sectorial competente.

Por tanto, ***en la etapa de liquidación de derechos registrales de un título se debe partir por determinar el tipo de acto inscribible; es decir, su vocación de oponibilidad frente a los terceros ajenos a las partes intervinientes, sean estos actos de naturaleza real y, por excepción, algunos actos de naturaleza personal.***

Además, luego, proceder con la determinación de si dichos actos son de naturaleza valorado o invalorable, esto es, si se les puede exigir o no un requisito adicional (valorización) de los que corresponden al propio acto.

También agrega que los derechos registrales en el caso de los servicios de inscripción, contienen dos rubros; derechos de calificación, que comprende la presentación, calificación del título y la búsqueda de los antecedentes registrales previos a la inscripción; y, derechos de inscripción, para la incorporación del acto o derecho al registro.

En cuanto a ***los actos valorados son aquellos en que las partes le asignan un valor al acto, porque su naturaleza –sea legal o convencional– así lo exige.*** En estos casos, ***la valorización es consustancial a la existencia del acto.*** Aquí, para ***la liquidación de derechos se deberá tomar dicho valor como factor de referencia para efectuar el cálculo de los derechos registrales. Así, ocurre –por ejemplo– con la compraventa.***

Respecto a los **actos no valorados son aquellos en los cuáles no se establece, por cuanto su propia naturaleza no lo exige, siendo tal que la ausencia de valorización del acto no lo invalida, pues el acto tiene existencia propia independientemente de su valorización.** En estos casos, **no corresponde a los registros pedir que se valore dichos actos.** Ejemplos: *la sucesión testada o intestada, el bloqueo, el contrato de opción, declaración de insolvencia, entre otros.*²

De igual manera, el autor **DE LA CRUZ BERDEJO, L.** sostiene una postura intermedia, considerando que *hay que distinguir entre lo que se inscribe y lo que se publica.* En tal sentido, refiere lo siguiente: **“Lo que se inscribe en el registro es el acto o contrato con su causa correspondiente y lo que se publica es el derecho real efectivo”.**³

Es por eso, que la **PÁGINA VIRTUAL ENCICLOPEDIA JURÍDICA** informa que el concepto y la acepción de actos inscribibles no resulta pacífico dentro de la doctrina que se ha ocupado del mismo. En un principio se podría considerar como **actos inscribibles todos aquellos que son admitidos a inscripción en el Registro de la Propiedad.** Pero la discusión doctrinal y la terminología legal no ayudan a la aceptación de “actos y contratos” relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.⁴

Según **GALLOSO, Walter**, en el Perú, se comprende para este rubro, a los hechos por los que se lleva a cabo cambios en las

² ALCA ROBLES, Wuilder. **ACTOS INSCRIBIBLES EN LOS REGISTROS PÚBLICOS**, pp. 1-2

³ DE LA CRUZ BERDEJO, L. **LECCIONES DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL**, pp. 21-22

⁴ PÁGINA VIRTUAL ENCICLOPEDIA JURÍDICA. **ACTOS INSCRIBIBLES**, p. 1

relaciones jurídicas de la propiedad inmueble y de los derechos reales que recaen sobre ella.

Además, **la expresión inscribible contenida en el artículo 1º del Reglamento de las Inscripciones, y 2019 del Código Civil a los títulos que propiamente son objeto de inscripción y a los que son de simple anotación preventiva, contenidos en el artículo 79 del Reglamento acotado y 2020 del Código Civil.**

Es por eso, que **para la incorporación del acto o contrato inscribible, es necesario que se tenga en cuenta la naturaleza del derecho y que se acredite en documento que conste en instrumento público o privado según sea el caso, lo cual representa el título que da mérito a la inscripción (instrumento público en el cual se funda el derecho la persona a cuyo favor haya practicarse, y que tengan fe por si solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite;** Vg. Escrituras públicas, en el caso de contratos privados con firmas legalizadas notarialmente o por el Fedatario de la Institución pública que lo emite, etc.).

Asimismo, se registran todos los de trascendencia real. Es decir, los que afectan a la finca con independencia de su titular o propietario. Sobre el particular en forma genérica se ha establecido en el Código Civil en su artículo 2019, los siguientes actos inscribibles:

- 1.- Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles.

- 2.- Los contratos de opción.
- 3.- Los pactos de reserva de propiedad y de retroventa.
- 4.- El cumplimiento total o parcial de las condiciones de las cuales dependan los efectos de los actos o contratos registrados.
- 5.- Las restricciones en las facultades del titular del derecho inscrito.
- 6.- Los contratos de arrendamiento.
- 7.- Los embargos y demandas verosíblemente acreditados.
- 8.- Las sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles.
- 9.- Las autorizaciones judiciales que permitan practicar actos inscribibles sobre inmuebles.

Dentro de este contexto ***se hallan todos aquellos actos y contratos sean estos primarios o secundarios, por lo que el concepto plasmada en la norma es de carácter general.*** En un ítem específico estamos tratando de desarrollar todos los ***actos inscribibles recogidos de la propia práctica registral.***

Cabe señalar, que la inscripción, por regla general, es voluntaria y declarativa del derecho inscrito. Por ello, no es obligatoria. Pero si no inscribe, no obtendrá la protección registral, de carácter extrajudicial, y quedará sujeta al devenir económico del transferente, que seguirá figurando como propietario público del bien (como está a su nombre la podrán embargar, vender, hipotecar...)

En algunos supuestos, la inscripción es constitutiva. Esto es, si no se inscribe no existe el derecho. Por ejemplo, la hipoteca.

No dude en inscribir. Es la única protección que puede obtener para mantenerse en la adquisición que ha realizado. El recurso judicial es la otra vía y está supeditado a que el fallo, a su vez, sea inscribible por seguir estando la finca inscrita a nombre del vendedor.

Es menester que el usuario tenga presente, que bajo la figura del tercero registral, la ley protege al inscribiente, conforme lo regula el artículo 2014 del Código Civil “ *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, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.*

La buena fe del tercero se presume mientras no se prueba que conocía la inexactitud del registro”.

Como se podrá apreciar, que es muy importante inscribir algún derecho inscribible adquirido a fin de obtener la protección del Registro, pues puede darse el caso, que Juan compra de Pedro, un inmueble inscrito a su nombre, por contrato privado y no lo formaliza a escritura pública, ni menos aún solicita la inscripción al Registro, posteriormente, Pedro es vencido en un Juicio, y se ordena trabar embargo sobre sus bienes, dentro del principio de publicidad y legitimación, aparecería que Pedro sigue siendo el Propietario, pese a haber vendido su propiedad, por lo que el tercero interesado podrá embargarlo y pedir el remate, con lo cual pondría en peligro su adquisición. ⁵

⁵ GALLOSO, Walter. **ACTOS INSCRIBIBLES Y MÁS**, pp. 1-2

De acuerdo con **AMADO RAMÍREZ, Elizabeth** manifiesta que la transferencia inmobiliaria, debe dejar de lado la forma ad probationem, e instaurarse el cumplimiento de la formalidad ad solemnitatem, bajo sanción de nulidad, es decir, por escritura pública e inscripción ante el registro respectivo, ya que en la práctica, no se presentan al registro minutas de compraventa de inmueble ni documentos privados, sino más bien, se presenta el testimonio o parte del documento protocolar que contiene la compraventa del inmueble –escritura pública-, máxime, porque el registrador público califica de acuerdo a los documentos que se presentan con el título, y que deben fundar la inscripción de manera directa, ya que ellos no son jueces ni notarios, y su función es totalmente distinta a los citados funcionarios públicos, e incluso, por cada inscripción, son responsables civil, administrativa y penalmente, así como deben indemnizar a la parte perjudicada por los errores incurridos en el ejercicio de su función.⁶

De otro lado, el autor **TORRES SÁNCHEZ, Tito Augusto** informa que en la actividad registral se han emitido diversas resoluciones que aprueban directivas que tiene como fundamentos el de *aplicar un criterio uniforme que permita dotar de seguridad jurídica a los actos o contratos que pretendan su correspondiente inscripción registral, logrando la debida predictibilidad en los resultados de la calificación registral practicada en los títulos comprendidos en la referida acreditación.*

Por tanto, la función registral va marcando las directrices a fin que los usuarios del servicio logren la inscripción que haga oponible

⁶ AMADO RAMÍREZ, Elizabeth. **¿ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE EN EL REGISTRO PÚBLICO?**, pp. 11-12

sus derechos en beneficio del tráfico jurídico, las inversiones y la seguridad jurídica.⁷

Al frente de cada registro de la propiedad hay un registrador público, cuya función fundamental es la de calificación, que consiste en el examen intrínseco de los documentos cuya inscripción se solicita para apreciar si los derechos en ellos contenidos están correcta y legalmente extendidos y guardan la necesaria conexión con la titularidad previamente inscrita en el Registro. Si en dicho examen llegan a la conclusión de que todo está bien, procede a la inscripción solicitada.

En caso contrario, deniega la inscripción mediante las observaciones (cuando exista defectos subsanables) o la tacha (si el título por ejemplo es nulo, causando aparece celebrando la venta u menor de edad que carece de capacidad civil), indicando los defectos advertidos y el modo, en su caso, de subsanarlo. Según el Reglamento el término de vigencia de un asiento de presentación es de treinta días, teniendo cinco días el registrador para calificar el título y veinte el usuario para subsanar las omisiones, sino caso contrario al vencimiento del término se procede a la tacha.

Es necesario precisar que en el procedimiento registral no existe la cosa juzgada, pues si al denegar una inscripción, el título devenía en defectos subsanables o de fondo como el caso expuesto, el menor al adquirir su mayoría de edad.

Tal es así, que la calificación registral se halla regulada por el principio de la legalidad, la cual tiene por objeto que el registrador

⁷ TORRES SÁNCHEZ, Tito Augusto. **PREDICTIBILIDAD EN LA FUNCIÓN REGISTRAL EN EL PERÚ**, pp. 5-6

al momento de calificar los títulos presentados para su inscripción, efectúa un estudio prolijo de los instrumentos o títulos, los cuales tiene que estar adecuados a las normas registrales y a su vez relacionadas con los asientos precedentes del registro, y a las normas legales aplicables al acto o contrato o de su licitud. La calificación de los títulos se concreta al estudio de la validez del acto o contrato que el documento contiene en cuanto a su formalidad y a la capacidad de los otorgantes.

Asimismo, las consecuencias que tiene la inscripción ponen de manifiesto la importancia de la función del registrador, así como la necesidad de una preparación jurídica especializada para dicho cargo, al que se accede a través de un concurso público siendo su principal requisito el de ser abogado en ejercicio y debidamente colegiado.

En cuanto a quienes pueden solicitar la inscripción, el especialista manifiesta que en las regulaciones existentes en la Legislación Peruana, en el artículo 131 del Reglamento General de los Registros Públicos señala: *Toda inscripción se efectúa a instancia de quien adquiera el derecho, del que lo transmite o de quien tenga interés en asegurarlo. Los notarios o sus dependientes expresamente autorizados para ello pueden ser presentantes de títulos; están también facultados para hacer valer los recursos que permitan los Reglamentos de los Registros*, estos recursos son el de apelación por ante el tribunal registral como segunda y última instancia administrativa y si es negativo su peticorio tiene el derecho de iniciar las acciones contenciosas administrativas, por otro lado existe el recurso de queja contra el registrador. Se deja constancia que estos recursos prolongan la vigencia del asiento de presentación, lo cual garantiza que durante su vigencia no pueda

efectuarse ninguna inscripción relacionada a la partida que contravenga el derecho invocado.

Es lamentable, que en la actualidad en los registros públicos, se haya emitido políticas administrativas por las cuales, se ha denegado el derecho que tenía el usuario de entrevistarse con el registrador para que fundamente o en su defecto oriente al usuario, sobre las observaciones o tachas formuladas al título, habiéndolo derivado a un mecanismo meramente administrativo, siendo que el que lo absuelve es un tercero que no es quien toma la decisión y de lo que se converse con este no determina ni influye en la absolución de la observación, si bien es cierto que este mecanismo e genero para supuestamente alejar al registrador del usuario y evitar con ello actos de corrupción, sabido es que existen lobbies de estudios jurídicos o de abogados que manteniendo una relación personal o de otra índole llegan directamente al funcionario y lograr acceder a sus inscripciones lo cual degenera pues se convierte en un sistema muy selectivo violando el derecho a la igualdad que la ley y la Constitución Política ampara, máxime que aún en nuestra sociedad no se ha vencido las viejas raigambres del tarjetazo o de la presión política como medio para conseguir algo, taras que se debe superar y desterrar.⁸

Además, **DIEZ-PICAZO, Luis** manifiesta que el objeto directo e inmediato de la inscripción es el título entendido en sentido material, como acto o negocio jurídico que determina la producción de unos efectos jurídicos de carácter real; es por eso que los títulos que se inscriben en el registro, que según dicho precepto legal son:

- Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los bienes inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

⁸ DERECHO REGISTRAL. **Ob. Cit.**, pp. 2-4

- Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.
- Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a algunos bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.
- Las resoluciones judiciales en que se imponga la pena de interdicción civil, o se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otros por los que se modifique la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.
- Los contrato de arrendamiento de bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o las corporaciones civiles o eclesiásticas con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.

De igual manera, los títulos inscribibles son siempre actos y negocios jurídicos. Cabe pues la inscripción de negocios jurídicos, pero también la de actos de naturaleza no comercial. Ningún inconveniente existe, por lo demás, para que se inscriban simples hechos jurídicos, siempre que tengan trascendencia real inmobiliaria.

Además, los negocios jurídicos inscribibles pueden ser de naturaleza bilateral, es decir, contratos en sentido estricto o ser negocios jurídicos unilaterales. Pueden inscribirse la adquisición

originaria de la propiedad, de la constitución unilateral de la hipoteca o la renuncia de los derechos inscritos.

En el registro se inscriben no sólo los actos y los negocios jurídicos realizados por los particulares y sometidos al Derecho privado, sino también, los actos de Derecho público dimanantes de los órganos del Estado o de la Administración Pública. Son inscribibles los actos de naturaleza administrativa que produzcan una mutación jurídico-real.

La inscripción se produce normalmente respecto de lo que *grosso modo* cabe llamar “actos constitutivos” o “actos dispositivos”, es decir, actos dirigidos a la inmediata producción del efecto jurídico-real: transmisión y adquisición del dominio; constitución de derechos reales *in re aliena*; modificación de los derechos reales ya constituidos; transmisión de tales derechos, y extinción de los mismos.

Sin embargo, la inscripción de actos no dirigidos a producir inmediatamente una mutación jurídico-real, sino que se limitan a constatar la situación jurídica actual de la finca. La declaración puede ser una declaración puramente privada o una declaración judicial. La declaración meramente privada deberá revestir carácter negocial y podrá constituir un negocio de fijación o un negocio de otro tipo (transacción, partición, deslinde, etc.).

Por otro lado, se inscriben en el registro no sólo los actos y negocios *inter vivos*, sino también los *mortis causa*. El título de la sucesión hereditaria es el testamento, el contrato sucesorio o la declaración judicial de herederos abintestato.

Además, cuando existe un heredero único y no hay ningún interesado con derecho o legítima, ni comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión es suficiente para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante.

Cuando los herederos son varios, no se produce inscripción a favor de la comunidad hereditaria, sino de las adjudicaciones concretas que en vía particional se hagan a cada uno de los herederos.⁹

El registro de propiedad inscribe títulos y publica derechos. Esto quiere decir que el Registro proporciona información a los interesados y a la comunidad entera respecto de los derechos de dominio y demás derechos de naturaleza real, que recaigan sobre las fincas previamente inmatriculadas. La condición previa de la publicidad registral es la naturaleza real del derecho.

Sin embargo, según se sabe, el ordenamiento jurídico no establece un sistema cerrado o de *numerus clausus*, de tipificación legal imperativa de derechos reales, sino un sistema de número abierto, en el que juega su papel de autonomía privada.

Aunque no pueda, como consecuencia de ello, realizarse una enumeración total de los derechos inscribibles, debe por lo menos hacerse alusión a aquellos que han *recibido* ya el calificativo de derechos reales por vía legal.

1. El derecho de dominio. Es naturalmente el primero y el más importante de los derechos reales: el paradigma de todos ellos y la base de los demás, que, de algún modo, en cuanto *iura in re*

⁹ DIEZ-PICAZO, Luis. **Ob. Cit.**, pp. 339-342

aliena, se presentan como limitaciones del derecho de propiedad. El derecho de dominio es, además, el punto de partida de la historia registral.

El derecho de dominio se inscribe en el Registro tanto si es un derecho individual como si se trata de una titularidad compartida o condominio. Se inscribe el derecho de propiedad sometido al régimen general y las llamadas “propiedades especiales”: propiedad de las aguas, propiedad de las mismas, propiedad horizontal, etc.

2. Los derechos reales de disfrute. Son todos ellos derechos inscribibles en el Registro de la Propiedad. En particular, el art. 2 de la ley menciona los derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres y enfiteusis. El Reglamento preceptúa la inscripción del derecho de superficie, que posee carácter constitutivo.

3. Las cargas reales. Son derechos que atribuyen a su titular la facultad de obtener una prestación normalmente pecuniaria, que grava de manera especial y directa un bien inmueble.

4. La inscripción de las servidumbres. Como derecho real específico de garantía inmobiliaria, se encuentra el derecho real de hipoteca para el que la ley no sólo admite la inscribibilidad, sino que además considera la inscripción como constitutiva.

De otro lado, se establece la inscripción de los títulos por los que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de servidumbre. El art. 13 señala que las servidumbres reales o prediales, en cuanto derechos reales limitativos del dominio, para que surtan efectos contra terceros, tendrán que

constar en la inscripción de la finca sobre que recaigan o fundo sirviente, aunque admite que puedan también hacer constar en la inscripción del predio dominante, como cualidad del mismo.

Asimismo, al inscribirse en el Registro el título en virtud del cual un derecho se constituye, resulta publicado este derecho. La publicidad registral del derecho debe mostrarlo con una determinada configuración. Esta configuración se lleva a cabo ante todo mediante la indicación de su “naturaleza”, lo que significa la asignación de un *nomen iuris*, que habrá de corresponder a la terminología legal y doctrinalmente acuñada para los derechos reales típicos o contener las indicaciones que se precisen cuando el derecho real sea atípico.¹⁰

Asimismo, **GUEVARA MANRIQUE, Rubén** informa que el registro contiene la historia jurídica de cada predio, con el fin de otorgar a estas situaciones publicidad registral; por ello es necesario que el sistema jurídico predetermine qué actos o negocios jurídicos deben estar en aptitud de acceder al Registro y cuáles no. Sin esta delimitación, necesaria en nuestro concepto, el Registro terminaría siendo un gran cajón de sastre, lleno de datos mayoritariamente irrelevantes para el cumplimiento de su finalidad (la seguridad jurídica del tráfico predial).

Es por eso que ***los actos inscribibles constituyen un “numerus clausus”, debiendo establecerse como tales en el Código y leyes especiales.***

Por tanto, se debe tener en cuenta, sin embargo, que en nuestro medio existen tendencias que sustentan posiciones contrarias, en el

¹⁰ **Ídem.**, pp. 343-345

sentido que la sola rogatoria de inscripción, sustentado en el interés individual, debería ser suficiente para el acceso al Registro del acto rogado. En la actualidad, la presentación a calificación de un acto no inscribible da lugar a la tacha sustantiva del título, según lo establece el artículo 42 literal b) del Reglamento General de los Registros Públicos.

Tal es así que en el artículo 2° del Reglamento de las Inscripciones, se determina que se inscribe “***los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales***”.

Para un mejor tratamiento, se agrupa los actos inscribibles en el Registro de Predios en las categorías siguientes:

1. Los que proviene de las relaciones entre los particulares, y que están determinados por la Legislación Civil, en el artículo 2019 del Código Civil y que son los siguientes:

- a) Actos o negocios jurídicos susceptibles de crear, modificar o extinguir un derecho real, que constituyen la categoría principal de actos inscribibles. “*Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles*”. Hay que hacer la precisión que en la Ley Peruana, a diferencia de otras legislaciones como por ejemplo, los derechos reales constituyen un numerus clausus, por lo que sólo pueden estos actos estar referidos a los derechos reales normados en el Código Civil o constituidos como tal en leyes especiales.

- b) Circunstancias o modalizaciones del derecho real inscrito. Se trata de pactos que modalizan el derecho real, pero no llegan a desnaturalizarlo. Se anotaría en este rubro los pactos que pueden integrar la compraventa, la inscripción de condiciones suspensivas y resolutorias, pactos restrictivos y similares.
- c) Contratos de naturaleza obligacional que de manera excepcional y por expreso mandato legal ingresan al registro. Es el caso del contrato de arrendamiento y el concepto de opción. Por ser éstos los únicos dos contratos, no son inscribibles el comodato, los contratos preparatorios (excepto el contrato de opción), y el mutuo. A este respecto existe un sostenido y uniforme criterio interpretativo del Tribunal Registral.

- 2. Actos referentes a la descripción física del predio.** Es el caso de la Declaratoria de fábrica y declaración de demolición, el área y linderos y sus modificaciones, la subdivisión o independización, la acumulación, etc.
- 3. Actos generados por la adscripción del predio a un régimen legal especial.** son mayoritariamente actos generados en aplicación de los Regímenes de propiedad exclusiva y propiedad común, como el Reglamento Interno y la Junta de Propietarios.
- 4. Actos provenientes de los procesos urbanísticos y de saneamiento, normados por leyes especiales.** Es el caso de los actos generados en el proceso de habilitación urbana.

5. Limitaciones al derecho del propietario, establecidas como cargas. Estas limitaciones no provienen de negocios o acuerdos entre particulares, sino son impuestas al predio. En este rubro se ubicarían las denominadas cargas técnicas, provenientes de las transgresiones a los parámetros urbanísticos y edificatorios en las regulaciones de declaratoria de fábrica, las cargas administrativas a que hace referencia el art. 117 del Reglamento de Inscripciones, las prohibiciones de subdivisión que acompañan algunas habilitaciones, servidumbres de acueducto, etc. Estas cargas tienen como particularidad que no se extingue por caducidad.¹¹

Sin embargo, en la doctrina se discute si se inscriben actos, títulos o derechos. Se dice que es importante determinar qué se inscribe para saber igualmente qué se publicita.

En suma, siendo el Registro una institución jurídica viva y vigente, los actos inscribibles crecen no sólo en número, sino que se modifican y recrean, en atención a las necesidades del propio tráfico jurídico, por lo que no es descabellado que el Derecho Registral genere a su vez nuevas categorías conceptuales que reflejen más exactamente la naturaleza de la acogida registral.¹²

En el Perú, la institución Registral se halla organizada en oficinas Registrales Regionales, las cuales a su vez han generado ámbitos geográficos de jurisdicción de las oficinas Registrales que generalmente en provincia se hallan ubicadas

¹¹ GUEVARA MANRIQUE, Rubén. **LA INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN: LA EXPERIENCIA PERUANA**, p. 51

¹² CASTILLO NÚÑEZ, Mariela. **DERECHO REGISTRAL – PRIMERAS JORNADAS PREPARATORIAS DEL PRIMER CONGRESO REGISTRAL**, p. 19

en las capitales y en algunos casos en los Distritos, por la naturaleza y movimiento de inscripciones, es un solo registrador el que tiene competencia sobre toda la provincia en la cual se le designa, y su competencia no sólo está relacionada al Registro de la Propiedad, sino a todos los Registros, en el caso de las grandes ciudades como Lima, Callao, Arequipa, entre otros, existe designación de Registradores que tienen competencia sobre un Distrito o Distritos.

Previa a la adquisición u otro acto relacionado con el inmueble es recomendable que los usuarios deben recurrir al Registro a fin de verificar haciendo uso del principio de publicidad registral, a fin de tomar conocimiento del contenido de las inscripciones. Lo no inscrito, no le perjudica. La propiedad debe estar libre de cargas y gravámenes (hipotecas, medidas cautelares, entre otros).

Es necesario que previo a la celebración de un contrato verifique la realidad física del bien y que este coincida con los datos inscritos sucede en muchos casos, que sólo se registro el terreno y no la fábrica construida, en estos casos deberá de precisarse dicha información en el contrato a celebrar, para con posterioridad o previo a la celebración del contrato se regularice la declaratoria de fábrica; otro de los casos muy comunes es la variación de las numeraciones o de la jurisdicción, ello en los casos en los cuales se han creado nuevos distritos.

Para mayor seguridad, puede pedir a su vendedor o oferente se le adjunte copias literales de los asientos registrales, en la cual se incluya la totalidad de la partida; actualmente al estar llevándose las inscripciones en sistemas de fichas, y mediante el uso de las partidas electrónicas, es más fácil tener una información más

completa y rápida, solicitando copias simples informativas. El problema se genera en las partidas antiguas, las cuales todavía se llevan en tomos o libros, lo que hace más dificultoso y engorroso obtener una certificación, pues actualmente pese a los avances tecnológicos sobre todo en Lima, dura 15 días como mínimo, en algunos casos de las oficinas provinciales, han optimizado sus servicios y lo otorgan en el día.

Es por eso, que si se adquiere sin consultar, puede llevarse muchas sorpresas, de allí que deberá de guiarse por el adagio popular, que señala “*más vale prevenir que lamentarse*”, dado que en la actualidad aún existe individuos inescrupulosos que venden inmuebles que no le pertenecen o son litigiosos. Los casos más frecuentes, son en aquellas zonas no urbanizadas ni habilitadas, en las cuales efectúan lotizaciones sin tener la respectivas resoluciones Municipales, y a la postre el adquiriente se encuentra con la sorpresa que el terreno es de un tercero, o que está catalogado como agrícola, lo que demanda a la corta o a la larga un engorroso trámite para su saneamiento físico legal.¹³

Finalmente, en el Perú, se sigue el sistema de folio real, inscripción voluntaria, de desarrollo técnico, con fuertes efectos jurídicos extrajudiciales. En consecuencia, la competencia se distribuye con carácter territorial; dentro de cada distrito se inscriben las propiedades inmuebles en él situadas; cada bien da lugar a un folio real en el Libro-Registro (de ahí su denominación) donde consta todo el historial de la finca desde su inmatriculación: se dota al asiento registral de los efectos de oponibilidad, legitimación y fe pública, por la virtualidad de los principios de prioridad y tracto sucesivo, sobre la base única de la calificación del

¹³ DERECHO REGISTRAL ¿QUÉ ES EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD?, pp. 4-5

Registrador, que presenta, inscribe y publica, bajo su responsabilidad, los derechos sobre las fincas.

1.2.2 Hipoteca

Con frecuencia la persona que otorga un crédito a otra, no tiene confianza suficiente en ella, razón por la que exige asegurar el cumplimiento de la obligación adquirida por el deudor. Las garantías –como sabemos-, en el mundo del derecho son básicamente personales y reales. Las primeras, son las que satisfacen el derecho del acreedor con la presencia de otra persona distinta al deudor, que adquiere jurídicamente la situación del fiador o avalista, en cuya solvencia personal y económica tiene confianza el acreedor; de tal manera, que el acreedor llega a tener dos deudores, uno el originario y otro el fiador; pero aún así, siempre con el peligro de que éstos puedan perder la capacidad de pago. Las segundas –garantías reales-, se hallan vinculadas sustancialmente a la presencia de los bienes de naturaleza real, los que proporcionan seguridad y efectividad sólida para el cumplimiento de toda obligación del deudor.

Tal es así, que los derechos reales de garantía se operativizan con rasgos particularizados que los singularizan; así, en la prenda, se tiene como objeto los bienes muebles, se perfecciona con la entrega física de la posesión del bien, o con la tradición jurídica a favor del acreedor, ésta con la inscripción registral, en todo caso lo que trata de garantizar la prenda es el cumplimiento de la obligación principal; luego se tiene la anticresis, que versa sólo sobre bienes inmuebles, con tradición real o el desplazamiento de la posesión a favor del acreedor y con la facultad de éste para el uso y disfrute del bien (explotación), aquí la garantía es muy sólida, toda

vez que el acreedor se encuentra en plena posesión y explotación del bien; y finalmente, ***la hipoteca es la garantía real más desarrollada en la cultura jurídica de los derechos reales de garantía, por la seguridad que le ofrece al acreedor y por seguir manteniéndose el bien inmueble bajo la posesión y explotación del mismo deudor-propietario.***

Es por eso, que la propiedad como derecho-deber, encuentra en los derechos reales de garantía, particularmente en la hipoteca, un modo más de efectivizar su funcionalidad social y económica. La hipoteca no consiste en la adquisición de propiedad ni en la entrega de la posesión, pues la fuerza jurídica de ella, está investida del poder de ejecución que tiene el acreedor hipotecario hasta vender el bien inmueble en el supuesto del incumplimiento de la obligación e incluso hacerse pago con el dinero obtenido.

Además, la garantía real hipotecaria, es la que ofrece mayor efectividad con relación a las otras –prenda, anticresis-, es tan efectiva, que todos los Códigos Civiles la han adoptado con una regulación positiva amplia, el argentino, colombiano, español, mexicano, brasileño, etc., frente a los que nuestro Código resulta muy mezquino en su normatividad y con grandes omisiones (vacíos) que no pueden ser superadas, sino por la ley.

Es por ello, que el autor **GONZÁLEZ LINARES, Nerio** refiere que ***la hipoteca como derecho real de garantía, en nuestro medio, ha recepcionado una regulación positiva muy mezquina y parca que evidencia grandes vacíos que dejan sin solución legal una serie de problemas que emergen de la realidad práctica. Por mucho que se***

recurra a la aplicación sistémica de la ley o a la mejor doctrina, no siempre es como una solución legal”.

Pues según el Código Civil nos alcanza una definición legal de la hipoteca en el Art. 1097, que a la letra dice: ***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.*** Por razones de didáctica se puede desbrozar sus elementos normativos –aunque incompletos-, como son:

1. La afectación de un inmueble en garantía de una obligación.
2. El otorgamiento de la garantía no implica la desposesión.
3. Otorga al acreedor los derechos de preferencia, persecución y venta judicial (*ius preferendi, ius persecuendi y ius distrahendi*).

Como se aprecia líneas anteriores, la definición legal que nos alcanza el Código Civil, es incompleta en su estructuración normativa, por cuanto falta lo siguiente:

1. Que se trata de un derecho real de garantía (para no confundirla con la obligación principal).
2. Que se constituye en seguridad de un crédito de dinero (como consecuencia del mutuo).
3. Que opera como derecho accesorio (depende de la obligación principal).
4. Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable (que cubra la deuda).
5. Que tiene como objeto un bien inmueble determinado (recae sobre inmueble físicamente individualizado).

Por tanto, la hipoteca, por su importancia como institución de mayor desarrollo y relevancia jurídica, económica y social –entre las otras garantías reales-, debió haber merecido una definición legal integral y de mayor precisión.¹⁴

Para el especialista **O'CALLAGHAN MUÑOZ, J.**, quien tiene su propio punto de vista, refiere lo siguiente: ***“La hipoteca permite al acreedor hipotecario someter el bien hipotecado a venta forzosa, normalmente mediante subasta judicial, con el fin de hacerse pago de la deuda con el producto obtenido del bien realizado. La hipoteca es un derecho real de garantía y de realización de valor”***.¹⁵

De acuerdo con **VÁSQUEZ OLIVERA, Salvador** quien cita a Josserrand ***la hipoteca es la garantía real e indivisible que consiste en la afectación de un bien del deudor al pago de una obligación, sin que el constituyente pueda ser en ese momento desposeído, y permitiendo al acreedor hipotecario embargar y hacer vender ese bien, al vencimiento, quien quiera que lo tenga, para hacerse pago con su precio con preferencia a los demás acreedores.***

Además este autor no precisa que la hipoteca recae sólo sobre bienes inmuebles, por lo cual con dicha definición la hipoteca también es de aplicación para bienes muebles.¹⁶

¹⁴ GONZÁLEZ LINARES, Nerio. **DERECHO CIVIL PATRIMONIAL: DERECHOS REALES**, pp. 793-794, 796-797

¹⁵ O'CALLAGHAN MUÑOZ, J. **COMPENDIO DE DERECHO CIVIL**. p. 93

¹⁶ VÁSQUEZ OLIVERA, Salvador. **DEFINICIONES DERECHO CIVIL**. p. 315

Ampliando su definición, el autor **GONZÁLEZ LINARES, Nerio** refiere que la hipoteca representa todo un derecho real en los sistemas jurídicos como el nuestro, que impregnan su desarrollo económico financiero tomando como instrumento el crédito, en razón de que esta garantía real faculta al deudor-propietario del bien inmobiliario hipotecado seguir percibiendo u obteniendo el directo e inmediato beneficio de su utilidad en provecho suyo, ejerciendo el uso y disfrute de la casa, del edificio, del fundo agrícola y sus accesorios, etc.

De tal suerte que en la hipoteca se tiene –en el mundo económico-financiero actual-, un valiosísimo instrumento de crédito, que facilita, con equidad, el crédito con garantía inmobiliaria, todo ello con gran ventaja para el deudor-propietario en el tráfico económico del dinero y de los bienes inmuebles. El legislador o la Comisión Revisora del Código Civil actual, deben estar conscientes del gran papel económico-financiero y social que juega hoy, proyectada al futuro, la institución de la hipoteca como derecho real de garantía. Sin duda es el instrumento jurídico más idóneo que permite acceder a la persona natural o jurídica al crédito efectivo, su incidencia está catalizada de extraordinario aporte en el desarrollo del país. Por consiguiente, señala el rubro, de la manera siguiente:

1. En cuanto cumple una fundamental función de seguridad de la obligación principal que garantiza, manteniendo directa e inmediatamente los bienes inmuebles hipotecados, sean de naturaleza urbana o rural, en posesión del deudor-propietario.

2. En caso de incumplimiento de lo convenido, persigue la ejecución de su valor con el fin de satisfacer el crédito garantizado. Con la hipoteca se puede hablar de una obligación garantizada.

3. En líneas generales, la hipoteca cobra gran importancia por conferir al acreedor de manera inmediata o directa el poder jurídico de hacer efectivo de los bienes hipotecados para la satisfacción del crédito que garantiza, como se ha dicho anteriormente, cualquiera que sea el poseedor de los mismos.

4. La hipoteca instituye con gran fuerza el efecto *erga omnes*-propio de los derechos reales, pues quien sea el poseedor de los bienes queda sujeto al *ius persecuendi* y al *ius distrahendi* del acreedor.

5. Todo lo precedente le confiere a la hipoteca gran importancia en los planos económico-financiero y social, que la edifican como una institución real sobre los cimientos del derecho de propiedad inmobiliario.

En cuanto a su definición el autor refiere que la línea de pensamiento que el hombre de derecho debe manejar como operador del derecho en general es, que nada es absoluto en las ciencias jurídicas menos su positividad; principio que en nuestro concepto sirve de fundamento del fenómeno de relatividad jurídica, bajo el cual define ***la hipoteca como el derecho real de garantía que recae sólo sobre bienes inmuebles determinador de propiedad del deudor, sin el desplazamiento de la posesión y con el objeto de asegurar el préstamo o crédito determinado que le otorga el acreedor, del que nace la obligación principal.***

Tal es así, que para el cumplimiento de esa obligación el acreedor goza de los derechos de preferencia, persecución y venta

del bien, que le permitirá hacerse pago con el precio obtenido. La hipoteca opera como accesoria de la obligación principal.

Por razones de didáctica, y para una mejor aprehensión cognitiva de la definición de la hipoteca presenta los siguientes elementos constitutivos:

1. Es un derecho real de garantía. Se halla instituida como uno de los derechos reales de garantía, juntamente que la prenda y la anticresis, en el Libro V, Derechos Reales, del Código Civil. Su objeto es un bien inmueble, por tanto, es persecutoria. Como derecho real típico nace de la ley –*numerus clausus*- (artículo 881 del Código Civil)-. La obligación es de naturaleza personal y la hipoteca es real.
2. Garantiza un préstamo o crédito de cantidad determinada e inconfundible –obligación principal-, que consiste en el crédito de dinero que otorga el acreedor, y es el objeto principal del acto constitutivo. La obligación principal surge del préstamo o crédito otorgado por el acreedor (especialidad del crédito).
3. Es accesoria de la obligación principal. La hipoteca por sí sola no tiene independencia, sino depende de todo cuanto le suceda a la obligación principal, si ésta se extingue desaparece la hipoteca, lo contrario no funciona. La hipoteca es derecho accesorio que nace del derecho real de propiedad del deudor.
4. Se constituye sobre un inmueble determinado. Recae sólo sobre bienes inmuebles que van a cumplir vida jurídica de derechos accesorios de naturaleza urbana o rural (especialidad inmobiliaria).

5. No existe tradición del bien. Este elemento es de suma trascendencia que le da cierta especialidad a la hipoteca. El inmueble no es entregado al acreedor –como ocurre en la anticresis y la aprenda-, permanece siempre en poder del deudor.
6. Confiere al acreedor facultades de preferencia, persecución y venta. El rango del crédito es privilegiado en el pago de la obligación, frente a terceros. El acreedor recae sobre el bien donde y en poder de quien se encuentre. Vencido el plazo y no pagada la obligación, el acreedor puede proceder con la venta del bien y hacer pago con el producto de dicha venta.

Por otro lado, la no *traditio* posesoria del bien inmueble –no desplazamiento- a favor del acreedor hipotecario hace considerar, a algunos autores, que la hipoteca no es un derecho real, porque se tiene el concepto de que los derechos reales sobre bienes ajenos deben constituir necesariamente el desplazamiento de la posesión. Situación que, como se sabe, no opera en la hipoteca, en todo caso, la *traditio* es jurídica; pero no advierten que la hipoteca es un gravamen del derecho de propiedad, y por ende una limitación al ejercicio del mismo, y no propiamente una desmembración –entienda separación- física, que no se da jurídicamente en la hipoteca, sino sólo es el desplazamiento del *ius persequendi* y *ius distrahendi*, a favor del acreedor.

Es por ello, que lo evidente es, que al constituirse la hipoteca ésta limita el ejercicio pleno de la propiedad del deudor, en razón de que éste, cede o desplaza hacia el acreedor condicionalmente aquellas facultades sustantivas. Quién adquiere un bien hipotecario, debe saber que está adquiriendo una propiedad limitada por la hipoteca, y debe atenerse a los derechos que ostenta el acreedor.

Además, la naturaleza real de la hipoteca nace de la ley (artículo 881 y 1097 del Código Civil), no de la voluntad de las partes, en cambio la obligación principal sí tiene como fuente el negocio jurídico patrimonial de naturaleza personal, que contiene el acto constitutivo. La hipoteca es de naturaleza real, ella se manifiesta, como se sabe, por el derecho conferido al acreedor para disponer – venta- el bien hipotecado –*ius distrahendi*-, cuya efectividad está sustentada en los derechos de preferencia –*ius preferendi*- y de persecución –*ius persequendi*-. Por consiguiente la hipoteca, para ser considerada como derecho real, está centrada en el *ius distrahendi*, que tiene como objeto establecer que el acreedor tiene el poder de disposición del bien inmueble, que en sí, no es sino, manera de hacer efectiva la garantía hipotecaria, en el caso de incumplimiento de la obligación principal.

También, otro argumento de peso para determinar la naturaleza real de la hipoteca, en cuanto ésta no puede existir sin el objeto inmobiliario, con el que se asegura el cumplimiento de la obligación principal. La inmobiliaria de los bienes por su propia naturaleza pertenece al mundo de los derechos reales. Ahora bien, si en la hipoteca no existe la tradición o el acreedor no mantiene la inmediatividad con el bien objeto de la garantía, no le quita en lo absoluto la categoría de ser un derecho real.¹⁷

Como decía CICU, el fin de la hipoteca, es el valor de la cosa. Anteriormente se dijo, que algunos piensan que la hipoteca como derecho real emerge del *ius preferendi* que tiene el acreedor, sin advertir que la preferencia sola no proporciona la connotación de derecho real a la hipoteca, sino, es consecuencia de lo que la hipoteca proporciona, y que viene a ser la garantía real, es en ésta

¹⁷ GONZÁLEZ LINARES, Nerio. **Ob. Cit.**, pp. 800-802

que se halla implícito el derecho de preferencia o de pago preferente de la deuda.

Además, el *ius preferendi* y el *ius perseguendi*, que son propios de los derechos reales, tienen operatividad cuando la obligación está con el plazo vencido y no se ha cumplido con pagar la deuda a satisfacción del acreedor. La efectividad de la hipoteca como derecho real radica en la seguridad que le otorga al acreedor frente a la obligación principal asumida por el deudor. Para lo cual, el acreedor ostenta todos los derechos –que la hipoteca le confiere-, como la enajenación –venta- del bien, incluso sin el consentimiento del deudor.

También, la misma normativa contenida en el artículo 1097 del Código Civil, instituye que el derecho real de hipoteca otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado; pero, ¿en qué consiste la venta judicial o *ius distrahendi*?, es el derecho que le da sustantiva jurídica a la hipoteca, y consiste en el derecho que ostenta el acreedor para poner en venta el bien inmueble otorgado en garantía y proceder a hacerse pago con los dineros obtenidos por la venta. No tendría objeto la seguridad que presta la hipoteca si el acreedor no tuviera la facultad de vender o enajenar el inmueble hipotecado, cuyo precio obtenido como se ha dicho, sirve para pagar la deuda y otras prestaciones a satisfacción plena del acreedor.

Además, si se incursiona detenidamente en el análisis de la naturaleza real de la hipoteca, se puede advertir que el *ius perseguendi* y el *ius preferendi*, le proporcionan la categoría de derecho real, pues éstos son derechos concedidos por el deudor-propietario al acreedor, para que éste los haga valer en cuanto se

produzca el incumplimiento de la obligación principal. Pero aún con estos derechos, la seguridad que ofrece la hipoteca, resultaría en deble, de no ser por la potestad que tiene el acreedor para la realización del valor del bien –*ius distrahendi*–, gracias a la cual se tangibiliza la funcionalidad de los derechos de persecución y de preferencia. La naturaleza real de la hipoteca radica en el *ius distrahendi*, que emerge del derecho real de propiedad del deudor.

En cuanto a las razones que influyen para determinar que la hipoteca es un derecho real, el especialista refiere que antes de fijar las razones, se adelante en reafirmar que la hipoteca es un *ius reale*, en razón de que genera la transmisión, por parte del propietario-deudor a favor del acreedor, del *ius abutendi* que es poder jurídico de carácter sustantivo que cobra efectividad a través del *ius distrahendi*, aún cuando el deudor mantenga la posesión del bien. Dicho esto, señala las siguientes razones:

1. es un derecho real sobre bien ajeno –*iura in re aliena*–. Al acreedor se le confiere condicionalmente el poder de disposición, para la venta del bien, pese a que este poder –*ius abutendi*–, es propio sólo del que ejerce el derecho (real por excelente) de propiedad.

2. Es derecho real típico. Su ubicación y regulación positiva en el Código Civil Peruano, es como derecho real, nace conforme a los artículos 881, 1097 a 1122 del Código Civil. En la legislación civil comparada la naturaleza de derecho real de la hipoteca aparece, entre otros, de los artículos 3108 y 2893 de los Códigos Civiles argentino y mexicano, respectivamente.

3. El objeto de la hipoteca es el bien inmueble. Los derechos que recen sobre bienes muebles o inmuebles (bienes reales), son

típicamente de naturaleza real. La hipoteca como derecho accesorio tiene como objeto bienes inmuebles, no existe posibilidad alguna de hipoteca sobre bienes muebles. La llamada hipoteca mobiliaria, es un contrasentido, porque no hay hipoteca sobre muebles, en todo caso se trataría de la prenda sin desplazamiento de la posesión o con tradición jurídica (sobre muebles). Pero, lo que realmente configura la hipoteca como derecho real, y la diferencia de la prenda, no es la naturaleza del bien inmueble que sirve de garantía, sino el hecho de que en la hipoteca el bien se mantiene en posesión del deudor-propietario.

4. La garantía que ofrece la hipoteca radica esencialmente en la potestad de disposición que el propietario-deudor le confiere al acreedor, para proceder con la venta del bien –*ius distrahendi*-, aun sin el consentimiento del deudor propietario. Esta situación básicamente le asigna la naturaleza de derecho real a la hipoteca, por ejercer el acreedor uno de los poderes sustanciales del propietario –*ius abutendi*-, para el caso del incumplimiento de la obligación principal.

5. Una razón de mucho peso es la potestad de persecución que el derecho real le confiere al acreedor, para hacer eficaz la realización de la obligación principal, con el valor del inmueble, en poder de quien se encuentre. Esta facultad es sólo inherente a los derechos reales.

Por otro lado, la garantía que otorga la hipoteca, si no existe tradición real, es que acudiendo a los puntos 3 y 4, tratados párrafos anteriores; y agregando, que la garantía reside jurídicamente en aquella potestad de disposición del bien inmueble por el acreedor. Potestad que le es concedida con la fuerza del principio de la

autonomía de la voluntad ejercida por el propietario y limitada sólo por el respeto al orden público, las buenas costumbres y la mora. Sin aquella potestad transmitida por el deudor-propietario al acreedor, la hipoteca no tendría objeto, carecería de naturaleza real.¹⁸

Respecto a los **caracteres de la hipoteca**, el autor presenta los siguientes:

1. Derecho real. En el rubro sobre la naturaleza jurídica de la hipoteca, se ha establecido que ella es un derecho real típico sobre bien ajeno. Es derecho real porque la doctrina y la ley, sobre la materia, la reconocen como a tal –nace de la ley, informado por el principio del *numerus clausus*-, y también lo es, no sólo porque confiere al acreedor los derechos de preferencia y de persecución, sino por la transmisión del deudor a favor del acreedor de la facultad de realizar la venta del bien, en cuanto se haya producido el incumplimiento de la obligación principal. De esta manera el acreedor hace uso de la facultad de disposición que le transmitió el propietario-deudor, en el acto constitutivo. En definitiva, la hipoteca es un derecho real que recae sobre un inmueble determinado y de propiedad ajena.

2. Derecho accesorio. A través de este carácter se pretende explicar que la hipoteca depende del crédito. Esta dependencia hace que carezca de vida jurídica propia o independiente. Tanto así, que se dice, donde hay hipoteca es porque existe una obligación a la que garantiza. De lo que resulta que no se concibe la hipoteca por la hipoteca, no es un fin en sí misma; es un instrumento jurídico destinado a garantizar un crédito u obligación principal de la que

¹⁸ **Ibíd.**, pp. 801-804

depende inescindiblemente como derecho accesorio, sigue la suerte y condición jurídica del crédito.

Por tanto, siendo la hipoteca un derecho accesorio, su suerte depende de la del crédito; si éste se extingue, aquella se acaba.

3. Derecho indivisible. La indivisibilidad de la hipoteca opera también en lo que corresponde al bien como unidad inmobiliaria, y también en lo concerniente al crédito. Este carácter tiene la proyección siguiente:

1. Sobre el inmueble. Aún cuando el inmueble se divida entre varios coherederos o propietarios cada fracción continúa siempre sujeta al pago y ejecución por el total de la deuda. 2. Sobre el crédito. Una de las consecuencias de la indivisibilidad de la hipoteca es, que la cancelación en partes de la deuda no da lugar a la extinción parcial de la deuda.

Es por eso, que la hipoteca como derecho real accesorio se tangibiliza siempre en un inmueble que es indivisible para los fines de aquella. En el supuesto que el bien hipotecado se divida, todas y cada una de las partes continúan hipotecadas en garantía de la obligación principal, la que es igualmente indivisible.

4. Derecho inmobiliario. Una de las razones que determinan, en esencia, la naturaleza real de la hipoteca es su carácter inmobiliario. La hipoteca debe recaer en bienes inmuebles sin interesar la clase de obligación que garantiza. Consiguientemente, es de advertir, que no se deben confundir la naturaleza accesoria de la hipoteca con el objeto que le sirve de garantía, que es un inmueble.

Además, la hipoteca como derecho real y de conformidad con los artículos 1097 y 1100 del Código Civil, debe recaer sobre bienes inmuebles específicamente determinados –principio de especialidad-. La regla general, sin excepción, es que la hipoteca sólo recae en bienes inmuebles, por su naturaleza o por ficción legal, como las aeronaves.¹⁹

Con relación a la formalidad, el autor se hace las siguientes preguntas: ¿la hipoteca es un derecho real de garantía o es un contrato?, ¿la hipoteca como derecho real accesorio puede subsumir el objeto principal del contrato, que es el crédito o mutuo de dinero?, ¿la hipoteca como derecho real, nace de la ley o del contrato?, ¿se puede llegar a calificarla de contrato accesorio de hipoteca? Las respuestas se desprenden del análisis crítico-reflexivo siguiente:

1. El *nomem iuris* –como aconseja la técnica jurídica y la misma información doctrinal de la hipoteca- del acto constitutivo con garantía hipotecaria, debe ser “contrato de préstamo de dinero con garantía hipotecaria”, o “contrato real” ó “contrato de hipoteca”, menos como “contrato accesorio de hipoteca”, como lo hace la doctrina desfasada o la práctica jurídica negativa, que son simplemente consecuencia de no distinguir el objeto del contrato – mutuo o crédito- y la situación jurídica sustancial de la hipoteca en el acto constitutivo, que no es sino, la de un derecho real accesorio e indivisible (es derecho no es contrato).

2. Denominar “contrato de hipoteca”, es omitir el objeto principal del contrato, el cual crea la obligación principal, y es ésta la que le da vida jurídica a la hipoteca como derecho accesorio; en consecuencia, la hipoteca como derecho real no es contrato, su

¹⁹ **Ídem.**, pp. 804-807

objeto es asegurar o garantizar el cumplimiento de la obligación creada por el negocio jurídico de mutuo o préstamo de dinero.

3. La hipoteca. Es accesoria de la obligación principal (no del contrato), sus efectos son específicos y sólo tendrán operatividad, cuando sea exigible el cumplimiento de la obligación principal. Lo accesorio no puede subsumir el objeto principal bajo la nominación de “contrato de hipoteca”, dejando de lado el mutuo o crédito que en esencia es el contrato. Definitivamente, sin el mutuo, no hay hipoteca, pero sin hipoteca si puede haber mutuo.

4. Además, no existe “**contrato nominado de hipoteca**”. La hipoteca –derecho real indivisible y accesorio- no es creada por el contrato o el acuerdo de voluntades; nace o es creada por la ley como derecho real típico.

En cuanto a la formalidad prescrita por la ley para el “contrato de mutuo de dinero” (préstamo de dinero) con garantía hipotecaria.

¿Es posible otorgar el préstamo de dinero sin la garantía hipotecaria? La respuesta es afirmativa, pero en tal caso el crédito será simple, sin garantía real. Gracias a la presencia de la hipoteca, el acuerdo consensual, bilateral y conmutativo del mutuo o crédito de dinero, se reviste de formalidad como expresa el artículo 1098 del Código Civil, al disponer: “La hipoteca se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley”. A nuestro juicio, es deficiente, debió haber expresado: “El mutuo o crédito de dinero con garantía hipotecaria, se constituye por escritura pública”.

¿Cuáles serían las consecuencias de la no inscripción registral? en primer término la hipoteca no producirá los efectos frente a

terceros, de acuerdo a ley (artículos 2012 y 2013 del Código Civil); además, en el caso de un posible incumplimiento de la obligación principal, el acreedor no tendrá la calidad de acreedor hipotecario, y carecerá de las facultades de persecución, preferencia y venta del bien inmueble (artículo 1097 del Código Civil).

¿Cuál es la validez de un contrato de mutuo con hipoteca otorgado sin la observancia de la forma prescrita por la ley? De la pregunta se desprende que existe un contrato que ha sido otorgado en documento privado y por tanto sin inscripción; consiguientemente, en aplicación de las normas antes indicadas, ese acuerdo carecerá de toda validez como contrato con garantía hipotecaria, simplemente acreditará el préstamo de dinero, sin hipoteca.

Como se puede apreciar sólo habrá garantía hipotecaria, cuando éste constituida por escritura pública y perfeccionada con su inscripción registral.²⁰

Con relación a la clasificación de la hipoteca en el Código Civil, los cultores de la ciencia *ius real* nos alcanzan una vasta clasificación del derecho real de hipoteca. Pero el especialista presenta según la base del Código Civil los siguientes: a) la hipoteca convencional, b) la hipoteca legal; y c) la hipoteca unilateral o de cédula. Dentro de la hipoteca voluntaria o convencional se puede agregar la hipoteca autorizada expresamente por ley especial. Así como la denominada hipoteca judicial, los cuales desarrolla para mayor apreciación.

a) Hipoteca convencional o voluntaria. Solo puede contraer una determinada obligación con garantía hipotecaria quien

²⁰ **Ídem.**, pp. 807-811

tiene la libre disponibilidad de sus bienes inmobiliarios (propietario). Esta clase de hipoteca nace de la libertad contractual que ejercitan las personas para el préstamo o crédito; gracias al ejercicio de esa libertad contractual para la disponibilidad patrimonial, tanto por parte del acreedor como del deudor, es posible provocar que la voluntad se tangibilice en un acto jurídico escrito; es decir, para la decisión –libertad- “de otorgar o no el préstamo o crédito”; o, “que si el deudor garantiza o no el cumplimiento de la obligación con la hipoteca inmobiliaria”.

En cuanto a sus elementos, son los siguientes:

- Elemento personal.
- Elemento inmobiliario.
- Elemento formal y sustancial.

Asimismo, las modalidades de la hipoteca son la condición y el plazo. También en la constitución del crédito, como obligación principal con garantía de hipoteca, se advierte como en todo negocio jurídico que se puede otorgar bajo condición o plazo, es decir, la modalidad puede ser de la obligación principal o de la hipoteca, esta última según lo dispuesto por el artículo 1105 del Código Civil. La hipoteca bajo condición puede ser en la modalidad suspensiva o resolutoria.

b) Hipoteca legal. Es la que constituye por expresa disposición de la ley en los casos que ella establece. Sólo serán hipotecas legales aquellas admitidas expresamente por las leyes con tal carácter. Las personas a cuyo favor se concede la hipoteca legal, dice **PUIG BRUTAU, José**, “no tendrán otro derecho que el de exigir la constitución de una hipoteca especial suficiente para la garantía de su derecho”.²¹

²¹ PUIG BRUTAU, José. **FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL**, p. 279

Para **PLANIOL, Marcel y Georges, RIPERT** la hipoteca legal es conceptuada como “aquella que de pleno derecho la ley une a un crédito, sin que sea necesario que el acreedor haya de hacer que se le constituya por contrato expreso, antiguamente se denominaban hipotecas tácticas”.

Respecto a los caracteres de la hipoteca legal, son las siguientes:

- Se origina de acto jurídico.
- Su constitución está determinada por ley.
- Su inscripción es de oficio.
- Son renunciables.

Con relación a las hipotecas legales son las siguientes:

- Hipoteca en inmueble enajenado.
- Hipoteca en el inmueble fabricado o reparado.
- Hipoteca en inmueble adquirido en participación.

La constitución de la hipoteca legal convencional se rige por la norma contenida en el artículo 1092 del Código Civil, que establece la invariable formalidad de la escritura pública. Respecto a si las hipotecas legales son renunciables, desde luego que sí, y también se puede ceder su rango respetando otras hipotecas, sean legales o convencionales.²²

c) Hipoteca unilateral o de la hipoteca autorizada expresamente por ley especial (hipoteca para garantizar títulos transmisibles). Es aquella proveniente de la voluntad unilateral que tiene por objeto garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, en este caso se debe hacer constar en la

²² PLANIOL, Marcel y Georges, RIPERT. **TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL**, pp. 437

escritura los detalles de la emisión de los títulos, que pueden ser, entre otros, cédulas, bonos, u otros títulos de deuda con los cuales se recauda dinero del mercado de capitales, con el atractivo de una tasa de interés y el respaldo de una garantía hipotecaria.

Si se tiene en cuenta que en la hipoteca, en general se produce la afectación jurídico-patrimonial de un inmueble determinado sin producirse un necesario desplazamiento patrimonial, sino en todo caso, una entrega jurídica del bien; se puede inferir, que tampoco se da una correlativa atribución de obligaciones al acreedor sobre el bien garantizado, siendo así, es posible constituir el otorgamiento unilateral de hipoteca con la inscripción en los Registros Públicos.

Sobre el particular cabe recordar la argumentación jurídica que sigue. En la constitución de la hipoteca legal, en esencial, surge el derecho real de garantía como instrumento jurídico-real para garantizar las obligaciones del propietario-deudor, quien ejerciendo su libertad de disposición decide gravar o no gravar el bien inmueble del que es dueño.

La hipoteca que nos ocupa tiene ciertas notas que la identifican con particularidad dentro de las demás, como las siguientes:

- Es acto unilateral.
- Existe a priori a la obligación garantizada.
- Recae sobre títulos de crédito.²³

Por su parte **CASTÁN TOBEÑAS, José** quien es citado por **PUIG PEÑA, Federico** refiere que la indivisibilidad de la hipoteca se manifiesta en un triple aspecto: del lado del crédito, ya que la hipoteca subsiste íntegra aunque el crédito se divida entre

²³ GONZALES LINARES, Nerio. **Ob. Cit.**, pp. 829-830

los herederos del acreedor; del lado de la deuda, porque aunque sea esta la que se divida entre varios herederos, ninguno puede pedir la liberación de la finca mientras no se haya pagado la deuda en su totalidad; y, del lado de los bienes, porque la hipoteca subsistirá íntegra sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque la restante haya reducido, y sobre cualquiera de las partes de los bienes gravados que se conserve, aún cuando la restante haya desaparecido.

También se habla de las indemnizaciones por el seguro y la expropiación a las cuales se puede extender la hipoteca. Pero, ¿cuáles pueden ser esas indemnizaciones? Se entiende que las indemnizaciones operan cuando sobrevienen hechos que pueden destruir o desaparecer el bien (sismos, siniestros, aluvión, avulsión, etc.), caso en que el seguro debe cubrir o asegurar la efectividad de la hipoteca.²⁴

En cuanto a los efectos de la hipoteca, el especialista **GONZALES LINARES, Nerio** manifiesta que son las siguientes:

- **Derecho de propiedad del deudor hipotecario.** Sólo el propietario tiene el poder jurídico de disposición del inmueble (*ius abutendi*). La disposición de bienes puede ser por actos entre personas vivas o naturales y jurídicas, y por el hecho de la muerte (sucesión), o sea a título oneroso o gratuito.
- **Derecho del deudor al uso y disfrute del bien hipotecado.** Entre los derechos reales de garantía regulados por la ley civil que no exigen la tradición real está el que es objeto de nuestro estudio, situación que nos indica que el uso y

²⁴ CASTÁN TOBEÑAS, José. **DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMÚN Y FORAL**, pp. 63-64

el goce del bien inmueble o la posesión en sí, se queda en poder del deudor, sin producirse el desplazamiento material del bien a las manos del acreedor.

- **derecho a la reducción de la deuda que garantiza la hipoteca.** El rubro está referido a las habituales expresiones: “reducción de la hipoteca”, que es tan incorrecta como “pago de la hipoteca” o “deuda hipotecaria”, porque lo que se reduce o paga es la deuda garantizada con la hipoteca y no ésta.
- **Derecho del acreedor a no sufrir perjuicio.** El propietario del bien gravado, mientras dure el plazo pactado, no puede causar ningún perjuicio al acreedor, ni disminuir el valor del bien, etc.; si se realizaran estos hechos, el deudor pierde el derecho a utilizar dicho plazo.
- **Derecho del acreedor a la venta del bien inmueble hipotecado.** El acreedor como es de nuestro pleno conocimiento tiene el derecho de ejecutar la garantía real una vez vencido el plazo, en cuanto no hay sido cumplida la obligación por el deudor. No se trata de la venta directa del inmueble que garantiza la obligación principal, sino de una venta judicial del bien inmueble hipotecado, desde luego, procede sólo cuando la deuda no ha sido cumplida oportunamente y a satisfacción plena del acreedor.
- **Derecho del acreedor a ejercer la pretensión personal y la persecutoria o real.** *La pretensión personal*, el acreedor ejerce el derecho a cobrar la deuda dirigida personalmente contra el deudor, o en su caso, contra sus herederos, se trata de hacer efectivo uno de los privilegios especiales del que está

investido el acreedor hipotecario. *La pretensión persecutoria o real*, se dirige directamente contra el deudor recayendo sobre cualquiera de sus bienes y si éste careciera de la capacidad patrimonial como para responder el pago de la deuda, se harán responsables los fiadores o avalistas.²⁵

Mediante el estudio de los elementos configurativos de las pretensiones mencionadas y de los efectos contra terceros, se toma mejores precisiones sobre la pretensión personal, que es derivada de la obligación principal y la pretensión real o persecutoria que es derivada de la hipoteca como derecho real de garantía. Sin dejar de aclarar que los elementos a tratar pueden ser también la misma ingerencia jurídica en los demás derechos reales de garantía, tal es así, que los elementos son:

- **Derecho del acreedor a exigir el pago.** Producido el incumplimiento de la obligación por el deudor, el acreedor puede exigir el pago utilizando la pretensión personal y afectar cualquier bien del deudor.
- **El medio es la pretensión personal contra el deudor.** No es necesario la presencia de la hipoteca para la pretensión personal, es decir, cualquier acreedor aún cuando no tenga la garantía real de hipoteca tiene el derecho a ejercer la pretensión personal.
- **El medio es la pretensión persecutoria o real contra el tercero adquirente.** El acreedor hipotecario ostenta la pretensión real persecutoria *–ius persecuendi–*, con el objeto de ejecutar el cumplimiento de la obligación en donde y en poder de quien se encuentre el bien con el objeto de realizar la venta

²⁵ GONZALES LINARES, Nerio. **Ob. Cit.**, pp. 833-836

judicial del bien hipotecado *–ius distrahendi–*, y el valor obtenido sirva para el pago de la obligación.

Respecto a los *efectos contra terceros*, el acreedor al ejercitar su derecho puede perseguir el bien hipotecado en poder de quien se encuentre, pero siempre observando las condiciones que la ley exige e impone, por ejemplo, el deudor tiene que ser requerido para el cumplimiento de la obligación, aunque hay un tercero poseedor del bien hipotecado.

Además, la pretensión persecutoria tiene por objeto la obtención del valor del bien hipotecado que sirva para el pago de la obligación. Pero dicha pretensión estará dirigida en contra del tercero adquirente, desde luego, sin dejar de lado al deudor. El tercero adquirente, aún cuando no exista relación contractual o jurídica con el acreedor asumirá la obligación de su transferente-deudor.

También, el gravamen se presume *–de pleno derecho–*, conocido a partir de la inscripción registral *–publicidad registral frente a terceros–* de la hipoteca; si esto es así, toda adquisición onerosa o gratuita del bien hipotecado que sea posterior a dicha inscripción, se somete a los efectos de la pretensión persecutoria o real.

Los efectos de la hipoteca, a través de la pretensión real de persecución, tienen fuerte ingerencia frente al tercero adquirente; pero también están relacionados con los demás acreedores del mismo deudor garantizados con el mismo bien; de esta manera se produce la preferencia de hipotecas, que según el Código Civil, se determina por razón de antigüedad.

La importancia que la ley le asigna a la hipoteca radica precisamente en la preferencia de pago que le reconoce al acreedor hipotecario sobre el resto de acreedores, como certeramente lo resume **BORDA, Guillermo**, al expresar que, *estrictamente no se trata de un privilegio, puesto que es una preferencia no derivada de la ley, sino del contrato de las partes, sin embargo, este tema está tan indisolublemente ligado con el orden de preferencia nacida de los privilegios legales, que no puede omitirse su tratamiento conjunto.*

En todo caso, esa preferencia opera por el rango –tener el derecho preferencial al pago, el cual es fijado o determinado por la fecha de la inscripción del gravamen-; con otras palabras, cuando confluyen varias hipotecas cada una tiene un rango o preferencia por razón de su antigüedad, la que es fijada de acuerdo a la fecha de su inscripción con relación a los demás acreedor; sin embargo, el rango como derecho de orden privado puede ser objeto de cesión, la que tiene lugar cuando el acreedor decide ceder su rango o preferencia a otro acreedor hipotecario. La validez de la cesión está supeditada a la aceptación del deudor o en su caso a que se le comunique de manera fehaciente.

De igual manera, la hipoteca no sólo origina efectos entre las partes, frente a terceros o como rango en el pago preferente de la obligación, sino también crea efectos sobre el mismo crédito, en cuanto a la cobertura de la hipoteca, esto es, al involucrar junto al capital, los intereses devengados, luego las primas del seguro pagado por el acreedor y, si las partes llegan al proceso judicial, también las cosas y costos, etc. La hipoteca cubre el capital, los intereses que devengue, las primas del seguro pagadas por el acreedor y las cosas del juicio. Todo esto implica el crédito, sobre el cual debe responder el obligado. ²⁶

²⁶ BORDA, Guillermo. **MANUAL DE DERECHOS REALES**, pp. 726-732

En cuanto a la ***extinción de la hipoteca***, el especialista **GONZALES LINARES, Nerio**, informa que la forma normal de extinción de la hipoteca –como derecho accesorio- es cuando la obligación principal ha sido extinguida con la cancelación total del crédito a plena satisfacción del acreedor, de esta manera quedará extinguida no sólo la obligación principal, sino todas las que se hayan generado durante la vigencia de la garantía real. Sin embargo, se puede llegar a extinguir la misma hipoteca como tal, con la destrucción total del bien, etc., sin afectar la obligación principal.

Es por eso, que toda extinción de la hipoteca está supeditada a la extinción de la obligación principal, pues lo accesorio jamás extingue lo principal. La hipoteca no tiene existencia en sí misma o no depende de ella misma; por consiguiente, carece de vida jurídica independiente, su presencia está orientada a los fines de la obligación principal o a servir de instrumento jurídico para la seguridad y garantía real del crédito.

Con relación a las ***causas de la extinción***, de acuerdo con nuestra sistemática jurídica civil, en sede de los derechos reales, las causas de extinción de la hipoteca se hallan previstas en el artículo 1122 del Código Civil, norma que simplemente se limita a señalar taxativamente las causales; en ellas podremos advertir que son las mismas fijadas para la extinción de la prenda. En la doctrina de manera uniforme, sin apartarse de su regulación positiva, las causales de extinción de la hipoteca son tratadas como indirectas y directas.

Causales indirectas:

- **Extinción de la obligación a la que garantiza la hipoteca.** De la manera normal como debe extinguirse toda obligación, con el pago. El pago en materia de hipoteca se entiende realizado sólo cuando se ha cancelado íntegramente la prestación.
- **La anulación, rescisión o resolución del contrato de mutuo con garantía de hipoteca.** En una sola causal, incluye instituciones que no son las mismas por sus efectos sustanciales como la anulación, rescisión y resolución del contrato de mutuo o crédito de dinero, acto jurídico conmutativo, oneroso, bilateral, consensual, formal, etc.

Causales directas:

- **Renuncia escrita del acreedor.** Por la constitución del acto contractual el acreedor decide en acto voluntario y en el ejercicio de su libertad otorgar un crédito o préstamo de dinero, y por la otra parte el deudor decide también voluntaria y libremente aceptar dicho crédito y garantizar el cumplimiento del mismo, otorgando hipoteca con el inmueble de su propiedad.
- **Consolidación.** Funciona como uno de los modos especiales de extinción de las obligaciones. En la hipoteca, la consolidación debe entenderse como una de las causales de extinción que se produce cuando en una sola persona se reúnen las situaciones jurídicas de propietario del bien inmueble objeto de hipoteca y de acreedor. Si el acreedor adquiere la propiedad o se hace dueño del inmueble obviamente deja de ser acreedor y deja de existir la hipoteca.

- **Prescripción.** La obligación de pagar una deuda que no ha sido exigida por el acreedor dentro del lapso indicado por la norma, ha prescrito; en consecuencia, la pretensión respectiva demanda, en la vía del proceso ejecutivo o en otra, no podrá prosperar, si por en medio existe invocada la prescripción extintiva.

En suma, la hipoteca como derecho real tiene en esencia el objetivo de garantizar una obligación principal, y cuando ésta se extingue inexorablemente también aquella. Frente a esta extinción –por cualquiera de las causales- de inmediato se debe pensar en la cancelación de la inscripción registral, porque su subsistencia puede provocar más de un problema.

Es por ello, que la cancelación del asiento de inscripción registral debe hacerse observando la misma forma como se constituyó el contrato, es decir, mediante escritura pública, cursándose los partes notariales a los Registros Públicos, y como consecuencia se obtendrá el certificado de “libre de gravámenes”.

Algunas afirman que mientras no se haya cancelado el asiento de inscripción de la hipoteca, ésta subsiste. La práctica aconseja, que producido el pago total de la obligación se debe proceder sin dilación a la suscripción de la escritura pública de cancelación y extinción del contrato de mutuo con garantía hipotecaria, cursándose de inmediato los partes respectivos a los Registros Públicos. La conducta omisiva o negligente del deudor-propietario, y particularmente si por en medio está alguna institución financiera, puede provocar serios problemas, como la realidad judicial lo demuestra a diario.²⁷

²⁷ **Ídem.**, pp. 842-846

1.3 INVESTIGACIONES

Para la realización del estudio, se hizo una investigación en la Facultad como en la Biblioteca de la Escuela de Posgrado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, donde se encontró los siguientes trabajos de: **ROJAS ABANTO, Luis F.** “*Perspectivas de las letras hipotecarias en el desarrollo de la vivienda en el Perú*” (1994), el cual no tiene relación directa con el tema a desarrollar, pero que ayudará como consulta, por lo tanto se considera que el trabajo que se viene realizando se puede considerar viable.

CAPÍTULO II

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

Al abordar esta problemática vinculada al tema, encontramos que la legislación garantiza tanto al acreedor como al deudor, habiéndose establecido que en hechos de esta naturaleza y principalmente cuando se trata de bienes inmuebles generados por la compra, todos los actos que se llevan a cabo es conveniente que estén inscritos a nivel de la SUNARP, como una forma de respaldo y acreditación del acto realizado.

Al respecto podemos decir que actualmente en la compra de bienes inmuebles se efectúan hipotecas por el monto del préstamo solicitado, ante una institución financiera, garantizándose con la hipoteca del bien a favor de quien otorga el préstamo, cuyo hecho está inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP, en el cual muchas veces, los deudores amortizan fuertes sumas para disminuir la deuda, cuyos actos surten efectos al momento de reducir la hipoteca, la misma que debe estar inscrita, buscando asegurar lo adquirido.

Esta situación que se ha comentado en párrafos anteriores, constituyen hechos que a diario se están presentando en Lima Metropolitana y en el resto del país, debido al auge inmobiliario que se ha producido en los últimos años, situación que demuestra que los actos inscribibles están reconocidos en el Art. 13 del Reglamento de Inscripción y concordado con el Art. 2019 del Código Civil Vigente, demostrándose así la evidencia en los asientos respectivos relacionados con la propiedad inmueble.

Finalmente, de acuerdo a la norma, una vez cancelado más del 50% del valor total del préstamo, es posible solicitar la reducción de la hipoteca, levantándose del monto total a un monto menor; sin embargo este beneficio que es solicitado por muchos hogares es denegado por las instituciones financieras, el cual causa preocupación pese a existir el respaldo de la ley, para dichos supuestos, lo que evidencia que los bancos dejan de lado el interés social y prevalece su interés en su calidad de acreedor sobre el deudor; hecho que conlleva a sendas acciones judiciales, solicitando la reducción de hipoteca.

2.1.2 Antecedentes Teóricos

En cuanto a los **actos inscribibles**, CALMET FRITZ, **Rocío** manifiesta que el Registro contiene la historia jurídica de cada predio, con el fin de otorgar a estas situaciones publicidad registral; por ello es necesario que el sistema jurídico predetermine qué actos o negocios jurídicos deben estar en aptitud de acceder al Registro, y cuáles no. Sin esta delimitación, necesaria en nuestro concepto, el Registro terminaría siendo un gran cajón de sastre, lleno de datos mayoritariamente irrelevantes para el cumplimiento de su finalidad (la seguridad jurídica del tráfico predial).

Es por eso, que **los actos inscribibles constituyen entonces un “numerus clausus”, debiendo establecerse como tales en el Código Civil y leyes especiales.**

Sin embargo, en nuestro medio existen tendencias que sustentan posiciones contrarias, en el sentido que la sola rogatoria de inscripción, sustentado en el interés individual, debería ser suficiente para el acceso al Registro del acto rogado. En la actualidad, la presentación a calificación de un acto no inscribible da lugar a la tacha sustantiva del título, según lo establece el artículo 42 literal b) del Reglamento General de los R.P

En el artículo 2º del Reglamento de las Inscripciones, se determina que se inscriben “(...) los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019 del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales, respecto de predios urbanos y rurales”.²⁸

²⁸ CALMET FRITZ, Rocío. **REGISTRO DE PREDIOS Y ACTOS INSCRIBIBLES**, p. 7

Con relación a la **hipoteca**, el autor **BARRAL VARELA, Guillermo** manifiesta que la hipoteca es un derecho real por el cual un bien, normalmente inmueble, se afecta en garantía del cumplimiento de una determinada obligación, de modo que si ésta resulta impagada, el acreedor puede vender el bien y cobrar su deuda con el producto de dicha venta.

Por otro lado, agrega que al concepto de hipoteca, conviene precisar lo siguiente:

- a)** La hipoteca es un derecho real de garantía, es decir, que “sigue al bien” sobre el que se constituye con independencia de que sea transmitido a un tercero. Al tratarse de una garantía, además, debe existir una obligación principal cuyo cumplimiento se persigue asegurar.
- b)** Es característica esencial de la hipoteca el que el bien permanece en posesión del deudor (o de la persona a la que lo haya transmitido); a diferencia de la prenda, que en la mayor parte de los casos desplaza la posesión del bien, en el caso de la hipoteca ello no es así.
El ejemplo más claro es el de la persona que solicita un préstamo para comprar una casa e hipoteca la misma como garantía del préstamo: la casa continúa en posesión del comprador, que normalmente la habrá adquirido para vivir en ella.
- c)** En la mayor parte de los casos, el bien hipotecado es un inmueble (aunque como luego se indicará, resulta también posible la hipoteca de bienes muebles).
- d)** El beneficiario de la hipoteca no puede, ante un incumplimiento, vender directamente el bien hipotecado, sino promover mediante el correspondiente juicio su subasta.²⁹

²⁹ BARRAL VARELA, Guillermo. **HIPOTECA**, p. 1

2.1.3 Definición del Problema

Problema Principal

¿De qué manera los actos inscribibles en la SUNARP, tienen efectos en la reducción de las hipotecas en bienes inmuebles?

Problemas Específicos

- a. ¿Cómo la evidencia de garantía de la transacción inmobiliaria, influye en el valor del inmueble a hipotecar?
- b. ¿De qué manera el aseguramiento de la adquisición de la propiedad, permite utilizar esta figura hipotecaria con frecuencia?
- c. ¿De qué manera la admisión del acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble, demuestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario?
- d. ¿De qué manera la demostración de la voluntad de las partes, demuestra la conveniencia de refinanciar el crédito hipotecario?
- e. ¿En qué medida la garantía del derecho de usufructo de uso, habitación, entre otros de bien inmueble, incide en la disminución de la deuda de la hipoteca?
- f. ¿De qué manera la resolución judicial disponiendo la reducción de la hipoteca, logra la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda?

2.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.2.1 Objetivo General y Específicos

Objetivo General

Determinar si los actos inscribibles en la SUNARP, tienen efectos jurídicos en la reducción de las hipotecas en bienes inmuebles.

Objetivos Específicos

- a. Precisar si la evidencia de garantía de la transacción inmobiliaria, influye en el valor del inmueble a hipotecar.
- b. Demostrar si el aseguramiento de la adquisición de la propiedad, permite utilizar esta figura hipotecaria con frecuencia.
- c. Determinar si la admisión del acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble, demuestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario.
- d. Precisar si la demostración de la voluntad de las partes, demuestra la conveniencia de refinanciar el crédito hipotecario.
- e. Conocer si la garantía del derecho de usufructo de uso, habitación, entre otros de bien inmueble, incide en la disminución de la deuda de la hipoteca.
- f. Establecer si la resolución judicial disponiendo la reducción de la hipoteca, logra la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda.

2.2.2 Delimitación del Estudio

a. Delimitación Espacial

Este trabajo se realizó a nivel del Colegio de Abogados de Lima (CAL).

b. Delimitación Temporal

El período en el cual se realizó esta investigación comprendió los meses de Setiembre 2015– Abril 2016.

c. Delimitación Social

En la investigación se aplicaron las técnicas e instrumentos destinados al recojo de información de los Abogados hábiles del CAL.

2.2.3 Justificación e Importancia del Estudio

Justificación.- El desarrollo de la investigación, respondió al interés profesional por conocer cómo los actos inscribibles que se presentan a nivel de la SUNARP, tienen efectos jurídicos al momento de reducir las hipotecas de bienes inmuebles, en razón que en muchos casos dichos actos no se llevan a cabo tal como lo señala la norma.

Importancia.- La investigación al encontrarse culminada, permitió demostrar los alcances que tienen los actos inscribibles que se llevan a cabo en la SUNARP, como también conocer los efectos jurídicos que se presentan en cuanto a la reducción de hipotecas, principalmente de bienes inmuebles.

2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.3.1 Hipótesis Principal y Específicos

Hipótesis Principal

Los actos inscribibles en la SUNARP, tienen efectos jurídicos directos en la reducción de las hipotecas en bienes inmuebles.

Hipótesis Específicos

- a. La evidencia de garantía de la transacción inmobiliaria, influye en el valor del inmueble a hipotecar.
- b. El aseguramiento de la adquisición de la propiedad, permite utilizar esta figura hipotecaria con frecuencia.
- c. La admisión del acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble, demuestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario.
- d. La demostración de la voluntad de las partes, demuestra la conveniencia de refinanciar el crédito hipotecario.
- e. La garantía del derecho de usufructo de uso, habitación, entre otros de bien inmueble, incide en la disminución de la deuda de la hipoteca.
- f. La resolución judicial disponiendo la reducción de la hipoteca, logra la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda.

2.3.2 Variables e Indicadores

Variable Independiente

X. ACTOS INSCRIBILES

Indicadores:

- x₁.- Evidencia garantía de la transacción inmobiliaria.
- x₂.- Grado de aseguramiento de la adquisición de la propiedad.
- x₃.- Grado de admisión del acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble.
- x₄.- Grado de demostración de la voluntad de las partes.
- x₅.- Garantiza el derecho de usufructo de uso, habitación entre otros de bien inmueble.
- x₆.- Resolución Judicial disponiendo la reducción de la hipoteca.

Variable Dependiente

Y. HIPOTECA

Indicadores:

- y₁.- Valor del inmueble a hipotecar.
- y₂.- Frecuencia que utiliza la figura hipotecaria.
- y₃.- Existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario.
- y₄.- Conveniencia de refinanciación del crédito hipotecario.
- y₅.- Nivel de disminución de la deuda.
- y₆.- Acreditación del pago del 50% como mínimo de la deuda.

CAPÍTULO III

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTOS

3.1 POBLACIÓN Y MUESTRA

Población

La población objeto de investigación estuvo conformado por 27,850 abogados hábiles del Colegio de Abogados de Lima, a Enero del 2015.

Muestra

La muestra óptima se obtiene de la fórmula del muestreo aleatorio simple para estimar proporciones la misma que se detalla a continuación:

$$n = \frac{Z^2 PQN}{e^2 (N-1) + Z^2 PQ}$$

Donde:

- Z : Valor de la abscisa de la curva normal para una probabilidad del 95% de confianza.
- P : Proporción de Abogados señalaron que los actos inscribibles tienen efectos en la reducción de hipoteca de bien inmueble (se asume $P=0.5$).
- Q : Proporción de abogados señalaron que los actos inscribibles no tienen efectos en la reducción de hipoteca de bien inmueble ($Q = 0.5$, valor asumido debido al desconocimiento de Q)
- e : Margen de error 7%
- N : Población.
- n : Tamaño óptimo de muestra.

Entonces, a un nivel de significancia de 95% y 7% como margen de error **n**:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5) (0.5) (27850)}{(0.07)^2 (27850-1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

n = 195 Abogados hábiles CAL

La muestra fue seleccionada de manera aleatoria.

3.2 DISEÑO UTILIZADO EN EL ESTUDIO

Se tomó una muestra en la cual:

M = O_x r O_y

Donde:

M	=	Muestra.
O	=	Observación.
x	=	Actos inscribibles.
y	=	Hipoteca.
r	=	Relación de variables.

3.3 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Técnicas

La principal técnica que se utilizó en este estudio fue la Encuesta.

Instrumentos

Como técnica de recolección de la información se utilizó el Cuestionario que por intermedio de una encuesta conformada por preguntas en su modalidad cerradas se tomaron a la muestra señalada

3.4 PROCESAMIENTO DE DATOS

Para procesar la información se utilizó los instrumentos siguientes: Un cuestionario de preguntas cerradas, que permitan establecer la situación actual y alternativas de solución a la problemática que se establece en la presente investigación, además se utilizará el programa computacional SPSS (StatiscalPackagefor Social Sciences), del modelo de correlación de Pearson y nivel de confianza del 95%.

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 Presentación de Resultados

4.1.1 *Transacción inmobiliaria constituye evidencia de garantía.*

¿Considera que la transacción inmobiliaria constituye evidencia de garantía?

ALTERNATIVAS	f _i	%
Si	171	88
No	21	11
Desconoce	3	1
TOTAL	195	100%

INTERPRETACIÓN

Resulta importante señalar que la mayoría de los Abogados tomados en cuenta para el estudio, en un promedio del 88% opinaron que la transacción inmobiliaria constituye evidencia de garantía; en cambio el 11% señalaron que no estaban de acuerdo con los puntos de vista de los anteriores y el 1% manifestaron desconocer, totalizando el 100% de la muestra.

Los resultados en el párrafo anterior, reflejan que la mayoría de los Abogados hábiles del CAL, refieren que efectivamente el realizar una transacción inmobiliaria, sí constituye evidencia de garantía cuando preliminar se han revisado la documentación respectiva que da a las partes seguridad jurídica, dando como resultado la inscripción optima en los Registros de Propiedad Inmueble.

4.1.2 Actos constituyen aseguramiento de adquisición de propiedad.

¿En su opinión los actos inscribibles constituyen aseguramiento de la adquisición de la propiedad?

INTERPRETACIÓN

El 72% de los Abogados tomados en cuenta en el estudio, fueron de la opinión que a nivel de los actos inscribibles, constituyen aseguramiento de la adquisición de la propiedad inmueble; en cambio el 14% no estuvieron de acuerdo con el grupo mayoritario y el 4% manifestaron desconocer, arribando al 100% de la muestra.

La opinión mayoritaria de los Abogados hábiles del CAL, refieren que efectivamente los actos inscribibles sí constituyen aseguramiento de la adquisición de la propiedad, toda vez que hoy en día existe reiterada jurisprudencia del que inscribió primero su derecho es el propietario y por lo tanto, tiene seguridad jurídica del bien que ha adquirido es de su propiedad.

4.1.3 Actos constituyen admisión del hecho en Registro de Propiedad.

¿En su opinión los actos en referencia constituyen admisión del hecho en el Registro de Propiedad Inmueble?

INTERPRETACIÓN

Tomando en cuenta los datos considerados en la tabla y gráfico correspondiente, apreciamos que el 91% de los Abogados que respondieron en la primera de las alternativas, manifestaron que los actos en referencia constituyen admisión del hecho en el Registro de Propiedad Inmueble; en cambio el 6% no estuvieron conformes con los puntos de vista de la mayoría y el 3% complementario, expresaron desconocer, llegando al 100%

Luego de revisar la información, se aprecia que casi la totalidad de los encuestados, manifestaron que efectivamente los actos en referencia, sí constituyen admisión del hecho en el Registro de Propiedad Inmueble, toda vez que aparecen en las respectivas partidas a nombre del titular, conforme a lo antes expuesto.

4.1.4 Actos constituyen demostración de voluntad de las partes.

¿Cree que los actos inscribibles constituyen demostración de la voluntad de las partes?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	169	87
No	20	10
Desconoce	6	3
TOTAL	195	100%

INTERPRETACIÓN

En lo concerniente a los resultados que se muestran en la interrogante, el 87% de los que respondieron en la primera de las alternativas, lo hicieron expresando que los actos inscribibles constituyen demostración de la voluntad de las partes; sin embargo el 10% no estuvieron de acuerdo con lo expresado por el grupo mayoritario y el 3% expresaron desconocer, arribando al 100% de la muestra

El panorama que nos presenta la pregunta, demuestra que la mayoría de los Abogados hábiles del CAL, manifestaron que ciertamente los actos inscribibles constituyen demostración de la voluntad de las partes, toda vez que para realizar un acto jurídico, se debe tener presente lo previsto en el artículo 140 del Código Civil.

4.1.5 Actos garantizan derecho usufructo de uso, habitación entre otros.

¿Considera que actos inscribibles garantizan el derecho de usufructo de uso, habitación entre otros de bien inmueble?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	165	85
No	23	12
Desconoce	7	3
TOTAL	195	100%

INTERPRETACIÓN

Observando la información recopilada en la interrogante, el 85% de los Abogados que respondieron en la primera de las alternativas, refieren que los actos inscribibles garantizan el derecho de usufructo de uso, habitación entre otros de bien inmueble; sin embargo el 12% no estuvieron de acuerdo con la mayoría y el 3% manifestaron desconocer, llegando así al 100%

Resulta importante señalar que los encuestados tomados en cuenta en la muestra refieren que efectivamente los actos inscribibles si garantizan el derecho de usufructo, de uso, habitación, entre otros de bien inmueble, tanto de la persona que ocupa el bien, como de los que vienen usufructuando conforme así la ley lo establece.

4.1.6 Posible resolución judicial disponga reducción hipoteca.

¿Es posible que la resolución judicial disponga la reducción de la hipoteca?

INTERPRETACIÓN

En efecto los resultados que figuran en la tabla y gráfico correspondiente, destacan que el 88% de los Abogados que respondieron en la primera de las opciones consideran que la resolución judicial si dispone de la reducción de la hipoteca; en cambio el 7% refirieron desconocer y el 5% indicaron que no estaban de acuerdo con lo opinado por el grupo mayoritario, totalizando el 100%

Como se aprecia en la información presentada en el párrafo que antecede, los Abogados hábiles del CAL, refieren que la resolución judicial si dispone la reducción de la hipoteca a la entidad bancaria u otras instituciones que tienen un gravamen a su favor de la propiedad inmueble y se niegan a reducir, pese al haber cancelado más del 50%.

4.1.7 Garantizados los actos inscribibles a nivel de SUNARP.

¿Están garantizados los actos inscribibles a nivel de la SUNARP?

INTERPRETACIÓN

Respecto a los resultados que se presentan en la tabla y gráfico correspondiente, el 91% de los Abogados reconocieron que está garantizado los actos inscribibles a nivel de la SUNARP; en cambio el 7% expresaron no compartir lo manifestado por los anteriores y el 2% restante indicaron desconocer, sumando el 100% de la muestra

En realidad lo expuesto en líneas anteriores, demuestra que los encuestados en casi su totalidad, manifiestan que efectivamente todo acto inscribible a nivel de la SUNARP, sí garantiza, toda vez que el hecho de encontrarse inscritos brinda confiabilidad y seguridad jurídica del propietario; es por eso, que hace un esfuerzo y cumple con la formalidad establecida por ley.

4.1.8 *Posible hipotecar el valor del inmueble.*

¿Es posible hipotecar el valor del inmueble?

INTERPRETACIÓN

Respecto a los resultados encontrados en la tabla y gráfico correspondiente, apreciamos que el 87% de los Abogados considerados en la muestra, señalaron que es posible hipotecar el valor del inmueble; en cambio el 10% indicaron no estar de acuerdo con el grupo mayoritario y el 3% manifestaron desconocer, totalizando el 100% de la muestra.

Tal como se indicó en el párrafo anterior, la mayoría de los Abogados hábiles del CAL que inclinaron su respuesta en la primera de las alternativas, refirieron que efectivamente si es posible hipotecar el bien del inmueble, porque la ley así lo permite, para facilitar la compra o las inversiones, ampliaciones, modificaciones, etc. que se pretendan realizar.

4.1.9 *Se puede utilizar esta figura hipotecaria.*

¿Con frecuencia se puede utilizar esta figura hipotecaria?

INTERPRETACIÓN

De otro lado, la opinión de los encuestados en un promedio del 92%, manifestaron que con frecuencia se puede utilizar esta figura hipotecaria; en cambio el 6% no estuvieron de acuerdo y el 2% complementario refirieron desconocer, llegando al 100% de la muestra.

Efectivamente la información encontrada en la pregunta, nos demuestra que casi la totalidad de los Abogados hábiles del CAL, señalaron que indudablemente si se puede utilizar esta figura de la hipoteca y dado los tiempos que estamos viviendo del boom inmobiliario, en más de 80% de las ventas de inmuebles, son vendidos con garantía hipotecaria.

4.1.10 Hipoteca demuestra existencia de acuerdo entre acreedor y deudor.

¿Cree que la hipoteca demuestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario?

ALTERNATIVAS	fi	%
Si	170	87
No	19	10
Desconoce	6	3
TOTAL	195	100%

INTERPRETACIÓN

Es evidente que la mayoría de los Abogados que respondieron en la interrogante, lo hicieron en la primera de las alternativas con un 87% indicando que la hipoteca demuestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario, en cambio el 10% no compartieron lo expresado por la mayoría y el 3% indicaron desconocer, arribando al 100% de la muestra.

Lo más destacado de la información que se ha presentado en líneas anteriores, demuestra que los Abogados hábiles del CAL, manifiestan que ciertamente si, la hipoteca muestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario, para asegurar el cumplimiento de la obligación de la acreencia por parte del deudor.

4.1.11 Posible la refinanciación del crédito hipotecario.

¿Cómo conveniencia es posible la refinanciación del crédito hipotecario?

INTERPRETACIÓN

Lo expuesto en la parte porcentual, demuestra que el 89% de los Abogados considerados en el estudio, reconocieron que es posible la refinanciación del crédito hipotecario; sin embargo el 7% no estuvieron de acuerdo con lo expresado por el grupo anterior y el 4% indicaron desconocer, totalizando el 100%.

En lo concerniente a la información obtenida en la pregunta, encontramos que casi la totalidad de los encuestados manifestaron que si es posible la refinanciación del crédito hipotecario, debido a varias razones coyunturales como son la económica, debido al incremento de tasas de interés, aumentar el plazo de la hipoteca, tal vez sea por un plazo mayor que reduzca el pago mensual y también por cambio de hipoteca de una tasa de interés variable a tasa de interés fija.

4.1.12 Posible disminuir la deuda hipotecaria.

¿Es posible disminuir la deuda hipotecaria?

INTERPRETACIÓN

Se aprecia en los datos encontrados en la pregunta que el 89% de los encuestados, destacaron que es posible disminuir la deuda hipotecaria; en cambio el 7% manifestaron no compartir lo indicado por la mayoría y el 4% restante refirieron desconocer, sumando al 100%.

Frente a los resultados que se han presentado en la tabla y gráfico correspondiente, los Abogados hábiles del CAL manifestaron que si es posible, dado que el deudor puede amortizar al préstamo y no a los intereses, a fin de lograr disminuir la deuda y así pagarlo en un tiempo más corto.

4.1.13 Acreditación pago con más del 50% como mínimo de deuda.

¿Constituye la hipoteca la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda?

INTERPRETACIÓN

Sin duda lo opinado por los encuestados en un promedio del 87%, señalaron que la hipoteca constituye la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda; en cambio el 8% manifestaron no estar de acuerdo con el grupo mayoritario y el 5% indicaron desconocer, llegando al 100% de la muestra.

Queda en claro, que la mayoría de los Abogados hábiles del CAL, opinaron que efectivamente la acreditación del pago de la hipoteca con más del 50% mínimo de la deuda, no quiere decir de que se haya cancelado la hipoteca, porque aún se adeuda la mitad de la deuda, la misma que se podrá refinanciar o se podrá pagar en menos tiempo, pudiendo también solicitar la reducción del préstamo.

4.1.14 Efectos jurídicos reducción de hipotecas en bienes inmuebles.

¿Existen efectos jurídicos en la reducción de las hipotecas en bienes inmuebles?

INTERPRETACIÓN

En este contexto, el panorama que nos presentan los datos encontrados en la pregunta, deja en claro que el 77% de los Abogados eligieron la primera de las alternativas, es decir consideran que existen efectos jurídicos en la reducción de las hipotecas en bienes inmuebles; sin embargo el 19% no estuvo de acuerdo con la mayoría y el 4% restante manifestaron desconocer, arribando al 100%.

Ahora bien, los resultados nos muestran que efectivamente la mayoría de los opinantes manifestaron que efectivamente en la reducción de la hipoteca de bienes inmuebles, si existen efectos jurídicos como es el de la reducción, pérdida del rango de la hipoteca y por ende la reducción de la prestación del monto adeudado, facilitándose el pago en la fecha más próxima o en lo pactado.

4.2 CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

Para contrastar las hipótesis se usó la Prueba Ji Cuadrada ya que los datos para el análisis están distribuidos en frecuencias absolutas o frecuencias observadas. La Prueba Ji Cuadrada corregida por YATES, es más adecuada para esta investigación porque las variables son cualitativas y las celdas presentan frecuencias esperadas menores a cinco.

Hipótesis α :

H_0 : La evidencia de garantía de la transacción inmobiliaria, no influye en el valor del inmueble a hipotecar.

H_1 : La evidencia de garantía de la transacción inmobiliaria, influye en el valor del inmueble a hipotecar.

Existe evidencia de garantía de la transacción inmobiliaria	El valor del inmueble a hipotecar es adecuado			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	162	8	1	171
No	7	11	3	21
Desconoce	0	0	3	3
Total	169	19	7	195

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

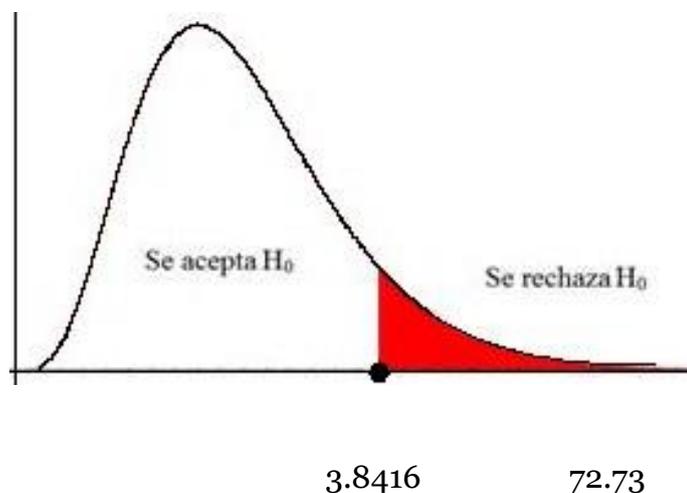
1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2.

$$\chi^2 = \frac{(|AD - BC| - n/2)^2 n}{(A + B)(C + D)(A + C)(B + D)}$$

2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, χ^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES, las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2x2. Es decir, 2 filas y 2 columnas.
3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|162 \cdot 17 - 9 \cdot 7| - 195/2)^2 195}{(171)(24)(169)(26)} = 72.73$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $72.73 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: La evidencia de garantía de la transacción inmobiliaria, influye en el valor del inmueble a hipotecar.

Hipótesis b:

H₀: *El aseguramiento de la adquisición de la propiedad, no permite utilizar esta figura hipotecaria con frecuencia.*

H₁: *El aseguramiento de la adquisición de la propiedad, permite utilizar esta figura hipotecaria con frecuencia.*

Existe el aseguramiento de la adquisición de la propiedad	Utiliza esta figura hipotecaria con frecuencia			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	159	0	1	160
No	16	10	1	27
Desconoce	4	1	3	8
Total	179	11	5	195

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

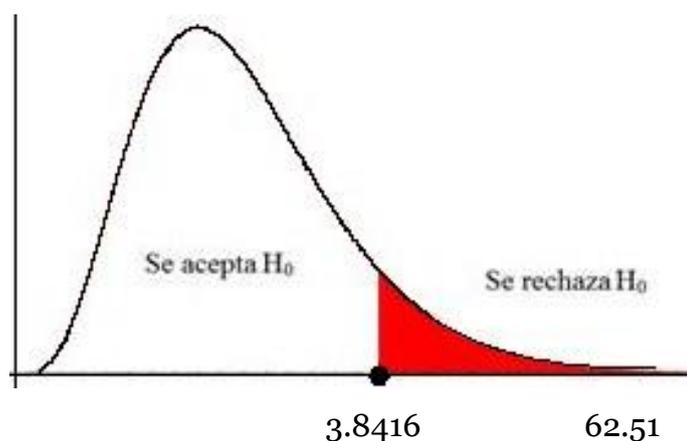
1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2..

$$\chi^2 = \frac{(|AD - BC| - n/2)^2 n}{(A + B)(C + D)(A + C)(B + D)}$$

2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, X^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES, las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2x2. Es decir, 2 filas y 2 columnas.
3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|159 * 15 - 1 * 20| - 195 / 2)^2 195}{(160)(35)(179)(16)} = 62.51$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $62.51 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: El aseguramiento de la adquisición de la propiedad, permite utilizar esta figura hipotecaria con frecuencia.

Hipótesis c:

H₀: *La admisión del acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble, no demuestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario.*

H₁: *La admisión del acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble, demuestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario.*

Se admite el acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble	Existe acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	167	10	0	177
No	3	8	0	11
Desconoce	0	1	6	7
Total	170	19	6	195

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

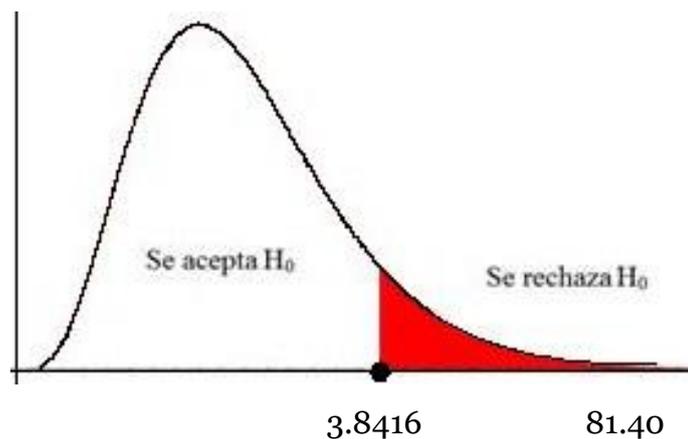
1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2.

$$\chi^2 = \frac{(|AD - BC| - n/2)^2 n}{(A + B)(C + D)(A + C)(B + D)}$$

2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, X^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES, las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2x2. Es decir, 2 filas y 2 columnas.
3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|167 * 15 - 10 * 3| - 195 / 2)^2 195}{(177)(18)(170)(25)} = 81.40$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $81.40 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: La admisión del acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble, demuestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario.

Hipótesis d:

H_0 : *La demostración de la voluntad de las partes, no demuestra la conveniencia de refinanciar el crédito hipotecario.*

H_1 : *La demostración de la voluntad de las partes, demuestra la conveniencia de refinanciar el crédito hipotecario.*

Existe demostración de la voluntad de las partes	Existe conveniencia de refinanciar el crédito hipotecario			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	160	3	1	164
No	7	9	4	20
Desconoce	2	1	3	6
Total	174	13	8	195

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2.

$$\chi^2 = \frac{(|AD - BC| - n/2)^2 n}{(A + B)(C + D)(A + C)(B + D)}$$

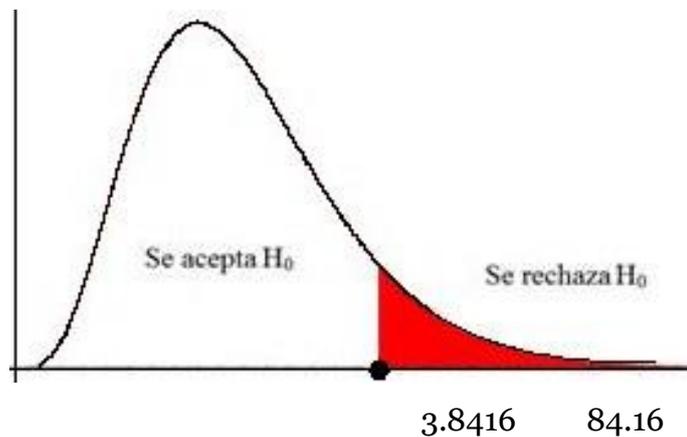
2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, X^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1) (2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES,

las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2x2. Es decir, 2 filas y 2 columnas.

3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|160*17 - 4*9| - 195/2)^2 195}{(164)(26)(169)(21)} = 84.16$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $84.16 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: La demostración de la voluntad de las partes, demuestra la conveniencia de refinanciar el crédito hipotecario.

Hipótesis e:

H₀: La garantía del derecho de usufructo de uso, habitación, entre otros de bien inmueble, no incide en la disminución de la deuda de la hipoteca.

H₁: La garantía del derecho de usufructo de uso, habitación, entre otros de bien inmueble, incide en la disminución de la deuda de la hipoteca.

Garantiza el derecho de usufructo de uso, habitación, entre otros de bien inmueble	Disminuye la deuda de la hipoteca			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	161	3	1	165
No	12	9	2	23
Desconoce	1	1	5	7
Total	174	13	8	195

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

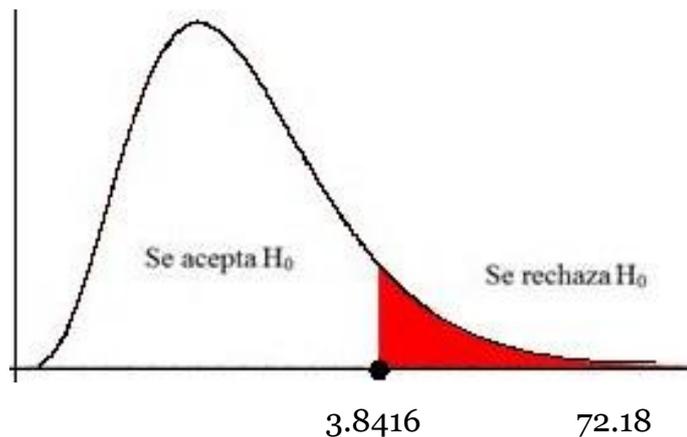
1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2.

$$\chi^2 = \frac{(|AD - BC| - n/2)^2 n}{(A + B)(C + D)(A + C)(B + D)}$$

2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, X^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES, las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2x2. Es decir, 2 filas y 2 columnas.
3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|161*17 - 4*13| - 195/2)^2 195}{(165)(30)(174)(21)} = 72.18$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $72.18 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: La garantía del derecho de usufructo de uso, habitación, entre otros de bien inmueble, incide en la disminución de la deuda de la hipoteca.

Hipótesis f:

H_0 : La resolución judicial disponiendo la reducción de la hipoteca, no logra la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda.

H_1 : La resolución judicial disponiendo la reducción de la hipoteca, logra la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda.

Existe resolución judicial disponiendo la reducción de la hipoteca	Se acredita el pago con más del 50% como mínimo de la deuda			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	162	9	1	172
No	1	6	2	9
Desconoce	7	1	6	14
Total	170	16	9	195

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

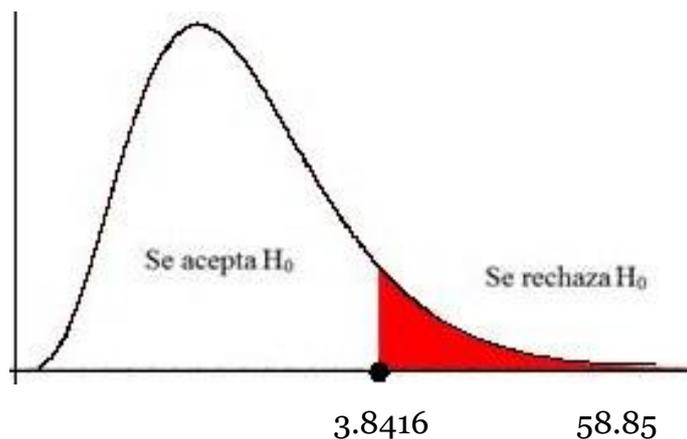
1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2.

$$\chi^2 = \frac{(|AD - BC| - n/2)^2 n}{(A + B)(C + D)(A + C)(B + D)}$$

2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, X^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1)(2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES, las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2x2. Es decir, 2 filas y 2 columnas.
3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|162 * 15 - 10 * 8| - 195 / 2)^2 195}{(172)(23)(170)(25)} = 58.85$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $58.85 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: La resolución judicial disponiendo la reducción de la hipoteca, logra la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda.

Hipótesis General:

H_0 : *Los actos inscribibles en la SUNARP, no tienen efectos jurídicos directos en la reducción de las hipotecas en bienes inmuebles.*

H_1 : *Los actos inscribibles en la SUNARP, tienen efectos jurídicos directos en la reducción de las hipotecas en bienes inmuebles.*

Los actos inscribibles en la SUNARP son los correctos	Existe efectos jurídicos directos en la reducción de las hipotecas en bienes inmuebles			Total
	Si	No	Desconoce	
Si	149	28	0	177
No	2	8	3	13
Desconoce	0	0	5	5
Total	151	36	8	195

Para probar la hipótesis planteada seguiremos el siguiente procedimiento:

1. Estadística de prueba: La estadística de prueba es: Ji-cuadrada corregida por YATES, en razón que más del 20% de las frecuencias esperadas que contienen las celdas de la tabla, son menores a 5, producto de ello la tabla anterior se convierte a una tabla de 2x2.

$$\chi^2 = \frac{(|AD - BC| - n/2)^2 n}{(A + B)(C + D)(A + C)(B + D)}$$

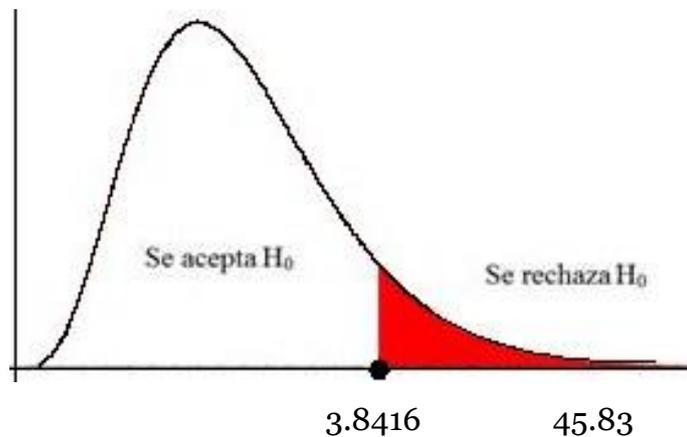
2. Distribución de la estadística de prueba: cuando H_0 es verdadera, X^2 sigue una distribución aproximada de ji-cuadrada con $(2-1) (2-1) = 1$ grado de libertad. Al utilizar ji-cuadrada corregida por YATES,

las celdas de la tabla anterior se combinan, formando posteriormente una tabla 2x2. Es decir, 2 filas y 2 columnas.

3. Cálculo de la estadística de prueba. Al desarrollar la fórmula tenemos:

$$\chi^2 = \frac{(|149*16 - 28*2| - 195/2)^2 195}{(177)(18)(151)(44)} = 45.83$$

4. Decisión estadística: Rechazar hipótesis nula (H_0) si el valor calculado de χ^2 es mayor o igual a 3.8416. Dado que $45.83 > 3.8416$, se rechaza H_0 .



5. Conclusión: Los actos inscribibles en la SUNARP, tienen efectos jurídicos directos en la reducción de las hipotecas en bienes inmuebles.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 CONCLUSIONES

- a.** Los datos obtenidos como producto de la investigación ha permitido precisar que la evidencia de garantía de la transacción inmobiliaria, influye en el valor del inmueble a hipotecar.

- b.** Los datos obtenidos y puestos prueba permitieron demostrar que el aseguramiento de la adquisición de la propiedad, permite utilizar esta figura hipotecaria con frecuencia.

- c.** Los datos permitieron determinar que la admisión del acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble, demuestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario.

- d.** Se ha precisado como producto de la contrastación de hipótesis que la demostración de la voluntad de las partes, demuestra la conveniencia de refinanciar el crédito hipotecario.
- e.** Se ha dado a conocer que la garantía del derecho de usufructo de uso, habitación, entre otros de bien inmueble, incide en la disminución de la deuda de la hipoteca.
- f.** Se ha establecido que la resolución judicial disponiendo la reducción de la hipoteca, logra la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda.

5.2 RECOMENDACIONES

- a.** Que se hace necesario que al efectuar la escritura pública de compraventa con cláusula hipotecaria, también considerar una cláusula sobre la reducción de la hipoteca, a fin de evitar posteriores acciones judiciales que incrementan el trabajo al Órgano Jurisdiccional.
- b.** Es conveniente, que apenas se haya pagado el 50% de deuda hipotecaria a favor del acreedor, este automáticamente debe reducir la deuda, a fin de que facilite al deudor poder acceder a otros créditos, lo cual al no hacerlo, afectaría al deudor para ostentar alguna otra inversión.
- c.** Finalmente, también a fin de facilitar el saneamiento de su propiedad al deudor, se debe legislar que el acreedor (banco) nos cobre un estipendio conjuntamente con la cuota mensual así como lo hace con

el seguro de desgravamen, para que luego en coordinación con la notaria en la cual se hizo la inscripción de la hipoteca, al efectuar la total cancelación de la acreencia, se facilite que el Banco levante la hipoteca comunicando a su deudor que su inmueble se encuentra saneada.

B I B L I O G R A F Í A

Referencias bibliográficas:

1. AMADO RAMÍREZ, Elizabeth. **¿ES NECESARIA LA INSCRIPCIÓN DE LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE EN EL REGISTRO PÚBLICO?**, Editado por la USMP, Agosto 2011, pp. 25
2. BORDA, Guillermo. **MANUAL DE DERECHOS REALES**, Editorial Perrot, Cuarta Edición, Buenos Aires-Argentina, 2007 pp. 830
3. CASTÁN TOBEÑAS, José. **DERECHO CIVIL ESPAÑOL COMÚN Y FORAL**, Editorial Bosch, Madrid-España, 2006, pp. 536
4. CASTILLO NÚÑEZ, Mariela. **DERECHO REGISTRAL – PRIMERAS JORNADAS PREPARATORIAS DEL PRIMER CONGRESO REGISTRAL**, Editorial Gaceta Jurídica, Lima-Perú, 2008, pp. 564
5. DE LA CRUZ BERDEJO, L. **LECCIONES DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL**, Editorial Bosch, Zaragoza-España, 2005, pp. 591
6. DIEZ-PICAZO, Luis. **FUNDAMENTOS DEL DERECHO CIVIL PATRIMONIAL III**, Editorial Aranzadi S.A., España, 2008, pp. 934
7. GONZÁLEZ LINARES, Nerio. **DERECHO CIVIL PATRIMONIAL: DERECHOS REALES**, Editorial Palestra Editores S.A.C., Primera Edición, Lima-Perú, 2007, pp. 899
8. GUEVARA MANRIQUE, Rubén. **LA INSCRIPCIÓN DE LA POSESIÓN: LA EXPERIENCIA PERUANA**, Editado por la SUNARP, Lima-Perú, 2000, pp. 125
9. O'CALLAGHAN MUÑOZ, J.: **COMPENDIO DE DERECHO CIVIL**. Tomo 3 (Derechos reales e hipotecario) Editorial Edersa. Madrid-España, 2004 pp. 458
10. PLANIOL, Marcel y Georges, RIPERT. **TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL**, Editorial Depalma, Argentina, 2005, pp. 672
11. PUIG BRUTAU, José. **FUNDAMENTOS DE DERECHO CIVIL**, Editorial Bosch, Segunda Edición, Barcelona-España, 2006, p. 719

12. PUIG PEÑA, Federico. **TRATADO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL**, Editorial Revista de Derecho Privado, Tomo II y III, Madrid-España, 2007, pp. 674
13. TORRES SÁNCHEZ, Tito Augusto. **PREDICTIBILIDAD EN LA FUNCIÓN REGISTRAL EN EL PERÚ**, Editado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Chiclayo-Perú, 2007, pp. 62
14. VÁSQUEZ OLIVERA, Salvador. **DEFINICIONES DERECHO CIVIL**. Editorial Palestra, segunda edición, Lima-Perú, 2008, pp. 573

Referencias Electrónicas:

15. ALCA ROBLES, Wuilder. **ACTOS INSCRIBIBLES EN LOS REGISTROS PÚBLICOS**, extraído de la página web: <http://www.lozavalos.com.pe/alertainformativa/index.php?mod=contenido&com=contenido&id=4489>, 2010
16. BARRAL VARELA, Guillermo. **HIPOTECA**, extraído de la página web: <http://www.expansion.com/diccionario-economico/hipoteca.html>, 2010
17. CALMET FRITZ, Rocío. **REGISTRO DE PREDIOS Y ACTOS INSCRIBIBLES**, extraído de la página web: <https://viperije20.files.wordpress.com/2013/04/iv-evaluacion-registro-de-predios-y-actos-inscribibles.pdf>. Perú, 2011
18. DERECHO REGISTRAL. **¿QUÉ ES EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD?**, extraído de la página web: <http://derechoregistracional.com/propiedad.html>, 2010
19. GALLOSO, Walter. **ACTOS INSCRIBIBLES Y MÁS**, extraído de la página web: <http://derechoregistracional.com/propiedad.html>, 2009
20. PÁGINA VIRTUAL ENCICLOPEDIA JURÍDICA. **ACTOS INSCRIBIBLES**, extraído de la página web: <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/actos-inscribibles/actos-inscribibles.htm>

ANEXOS

ANEXO N° 1

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TITULO: LOS ACTOS INSCRIBIBLES EN LA SUNARP Y SUS IMPLICANCIAS EN LA REDUCCIÓN DE HIPOTECAS EN BIENES INMUEBLES.

AUTOR : CARLOS ENRIQUE CHURA QUENTA.

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPOTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN MUESTRA Y MUESTREO	INSIRUMENTO
Problema Principal	Objetivo General	Hipótesis Principal	Variable Independiente X. Actos inscribibles	x ₁ .- Evidencia garantía de la transacción inmobiliaria. x ₂ .- Grado de aseguramiento de la adquisición de la propiedad. x ₃ .- Grado de admisión del acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble. x ₄ .- Grado de demostración de la voluntad de las partes. x ₅ .- Garantiza el derecho de usufructo de uso, habitación entre otros de bien inmueble. x ₆ .- Resolución Judicial disponiendo la reducción de la hipoteca.	Tipo Descriptivo Nivel Aplicativo Método y Diseño Ex post facto o retrospectivo	Población A nivel del Colegio de Abogados de Lima (CAL). Muestra 195 Abogados hábiles del CAL. Muestreo aleatorio simple, como fuente del muestreo probabilístico.	Para el estudio se utilizará la encuesta.
Problemas Específicos	Objetivos Específicos	Hipótesis Específicas					
a. ¿Cómo la evidencia de garantía de la transacción inmobiliaria, influye en el valor del inmueble a hipotecar? b. ¿De qué manera el aseguramiento de la adquisición de la propiedad, permite utilizar esta figura hipotecaria con frecuencia?	a. Precisar si la evidencia de garantía de la transacción inmobiliaria, influye en el valor del inmueble a hipotecar. b. Demostrar si el aseguramiento de la adquisición de la propiedad, permite utilizar esta figura hipotecaria con frecuencia.	a. La evidencia de garantía de la transacción inmobiliaria, influye en el valor del inmueble a hipotecar. b. El aseguramiento de la adquisición de la propiedad, permite utilizar esta figura hipotecaria con frecuencia.					

<p>c. ¿De qué manera la admisión del acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble, demuestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario?</p> <p>d. ¿De qué manera la demostración de la voluntad de las partes, demuestra la conveniencia de refinanciar el crédito hipotecario?</p> <p>e. ¿En qué medida la garantía del derecho de usufructo de uso, habitación, entre otros de bien inmueble, incide en la disminución de la deuda de la hipoteca?</p> <p>f. ¿De qué manera la resolución judicial disponiendo la reducción de la hipoteca, logra la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda?</p>	<p>c. Determinar si la admisión del acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble, demuestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario.</p> <p>d. Precisar si la demostración de la voluntad de las partes, demuestra la conveniencia de refinanciar el crédito hipotecario.</p> <p>e. Conocer si la garantía del derecho de usufructo de uso, habitación, entre otros de bien inmueble, incide en la disminución de la deuda de la hipoteca.</p> <p>f. Establecer si la resolución judicial disponiendo la reducción de la hipoteca, logra la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda.</p>	<p>c. La admisión del acto jurídico en el Registro de Propiedad Inmueble, demuestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario.</p> <p>d. La demostración de la voluntad de las partes, demuestra la conveniencia de refinanciar el crédito hipotecario.</p> <p>e. La garantía del derecho de usufructo de uso, habitación, entre otros de bien inmueble, incide en la disminución de la deuda de la hipoteca.</p> <p>f. La resolución judicial disponiendo la reducción de la hipoteca, logra la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda.</p>	<p>Variable Dependiente Y.- Hipoteca</p>	<p>y₁.- Valor del inmueble a hipotecar.</p> <p>y₂.- Frecuencia que utiliza la figura hipotecaria.</p> <p>y₃.- Existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario.</p> <p>y₄.- Conveniencia de refinanciación del crédito hipotecario.</p> <p>y₅.- Nivel de disminución de la deuda.</p> <p>y₆.- Acreditación del pago del 50% como mínimo de la deuda.</p>			
--	---	--	--	---	--	--	--

ANEXO N° 2

ENCUESTA

INSTRUCCIONES:

La presente técnica de la Encuesta, tiene por finalidad recoger información sobre la investigación titulada: **“LOS ACTOS INSCRIBIBLES EN LA SUNARP Y SUS IMPLICANCIAS EN LA REDUCCIÓN DE HIPOTECAS EN BIENES INMUEBLES”**, la misma que está compuesta por un conjunto de preguntas, donde luego de leer dicha interrogante debe elegir la alternativa que considere correcta, marcando para tal fin con un aspa (X). Se le recuerda, que esta técnica es anónima, se agradece su participación.

1.- ¿Considera que la transacción inmobiliaria constituye evidencia de garantía?

- a) Si ()
b) No ()
c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

2.- ¿En su opinión los actos inscribibles constituyen aseguramiento de la adquisición de la propiedad?

- a) Si ()
b) No ()
c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

3.- ¿En su opinión los actos en referencia constituyen admisión del hecho en el Registro de Propiedad Inmueble?

- a) Si ()
b) No ()
c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

4.- ¿Cree que los actos inscribibles constituyen demostración de la voluntad de las partes?

- a) Si ()
b) No ()
c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

5.- ¿Considera que actos inscribibles garantizan el derecho de usufructo de uso, habitación entre otros de bien inmueble?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

6.- ¿Es posible que la resolución judicial disponga la reducción de la hipoteca?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

7.- ¿Están garantizados los actos inscribibles a nivel de la SUNARP?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

8.- ¿Es posible hipotecar el valor del inmueble?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

9.- ¿Con frecuencia se puede utilizar esta figura hipotecaria?

- a) Si ()
- b) No ()
- c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

10.- ¿Cree que la hipoteca demuestra la existencia de acuerdo entre acreedor y deudor hipotecario?

a) Si ()

b) No ()

c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

11.- ¿Cómo conveniencia es posible la refinanciación del crédito hipotecario?

a) Si ()

b) No ()

c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

12.- ¿Es posible disminuir la deuda hipotecaria?

a) Si ()

b) No ()

c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

13.- ¿Constituye la hipoteca la acreditación del pago con más del 50% como mínimo de la deuda?

a) Si ()

b) No ()

c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

14.- ¿Existen efectos jurídicos en la reducción de las hipotecas en bienes inmuebles?

a) Si ()

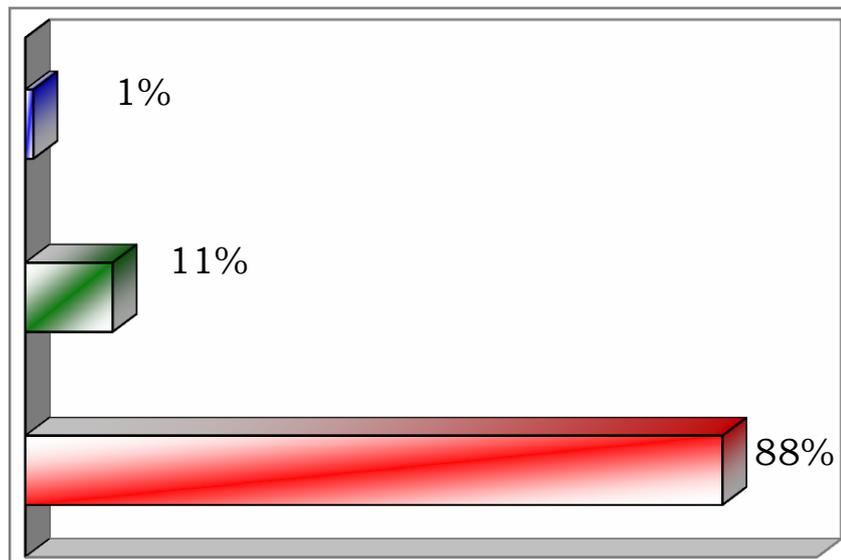
b) No ()

c) Desconoce ()

Justifica tu respuesta -----

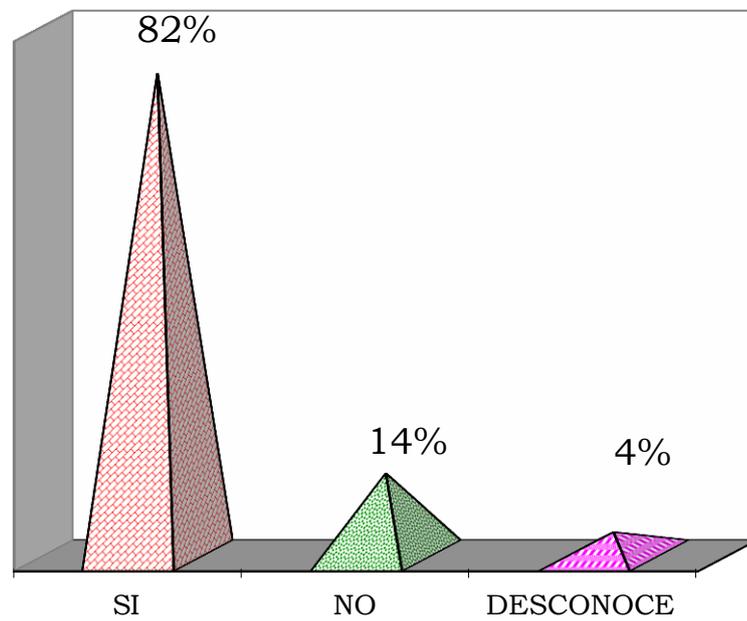
Gráfico No. 1

**TRANSACCIÓN INMOBILIARIA
CONSTITUYE EVIDENCIA DE GARANTÍA**

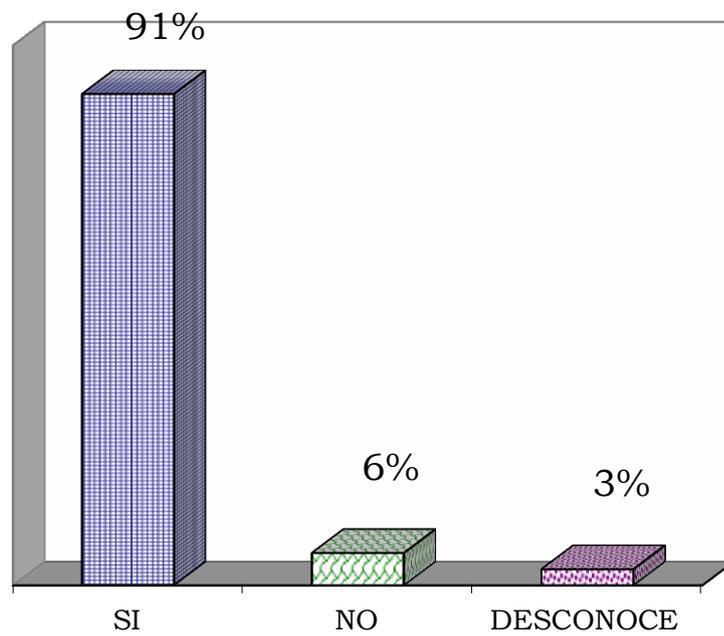


■ SI ■ NO ■ DESCONOCE

Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)

Gráfico No. 2**ACTOS CONSTITUYEN ASEGURAMIENTO DE
ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD**

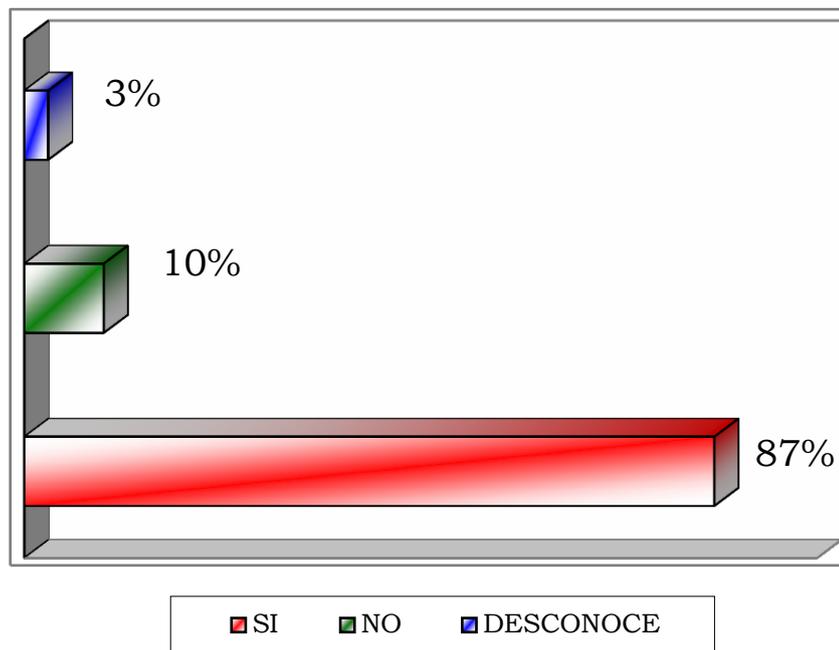
Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)

Gráfico No. 3**ACTOS CONSTITUYEN ADMISIÓN DEL HECHO EN REGISTRO DE PROPIEDAD**

Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)

Gráfico No. 4

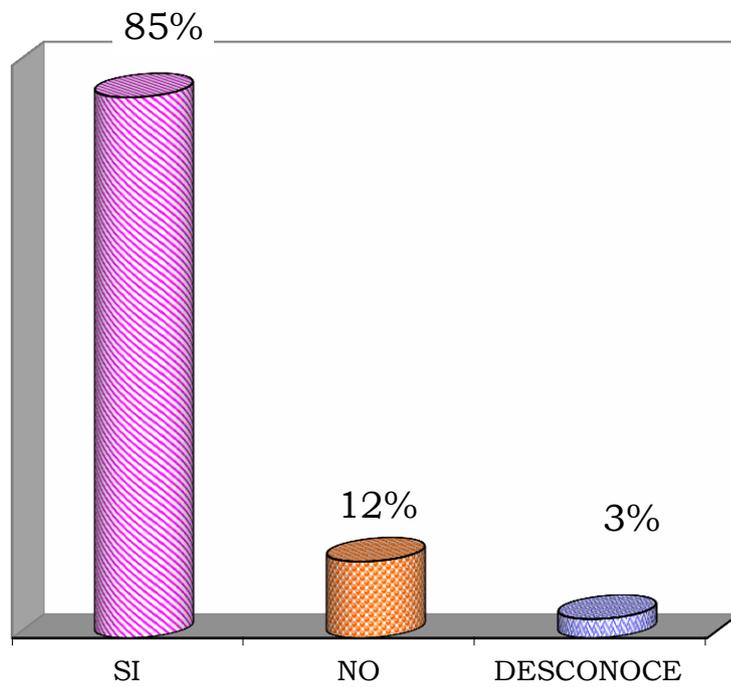
ACTOS CONSTITUYEN DEMOSTRACIÓN DE VOLUNTAD DE LAS PARTES



Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)

Gráfico No. 5

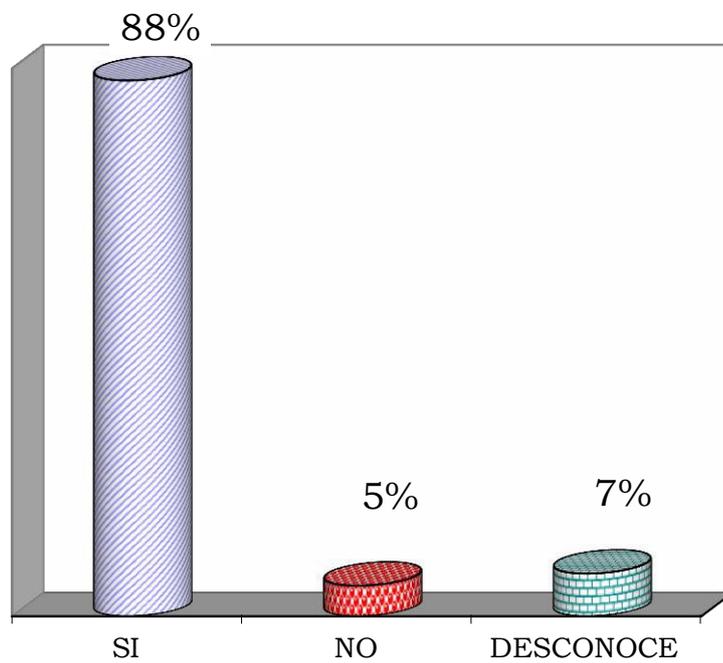
**ACTOS GARANTIZAN DERECHO
USUFRUCTO DE USO, HABITACIÓN ENTRE
OTROS**



Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)

Gráfico No. 6

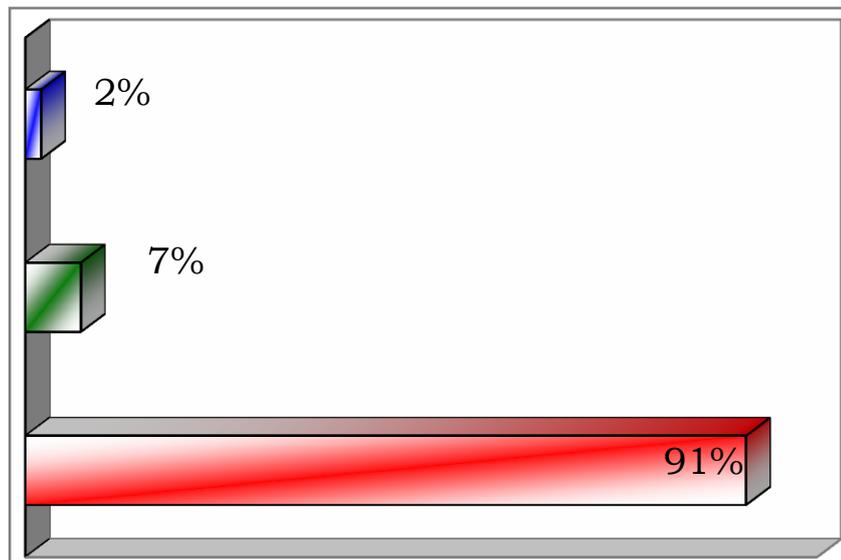
**POSIBLE RESOLUCIÓN JUDICIAL
DISPONGA REDUCCIÓN HIPOTECA**



Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)

Gráfico No. 7

**GARANTIZADOS LOS ACTOS INSCRIBIBLES
A NIVEL DE SUNARP**

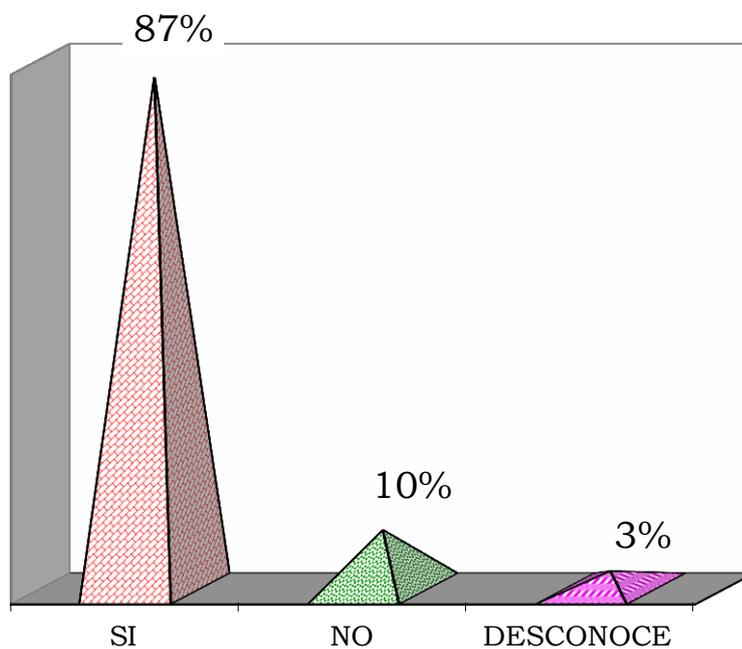


■ SI ■ NO ■ DESCONOCE

Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)

Gráfico No. 8

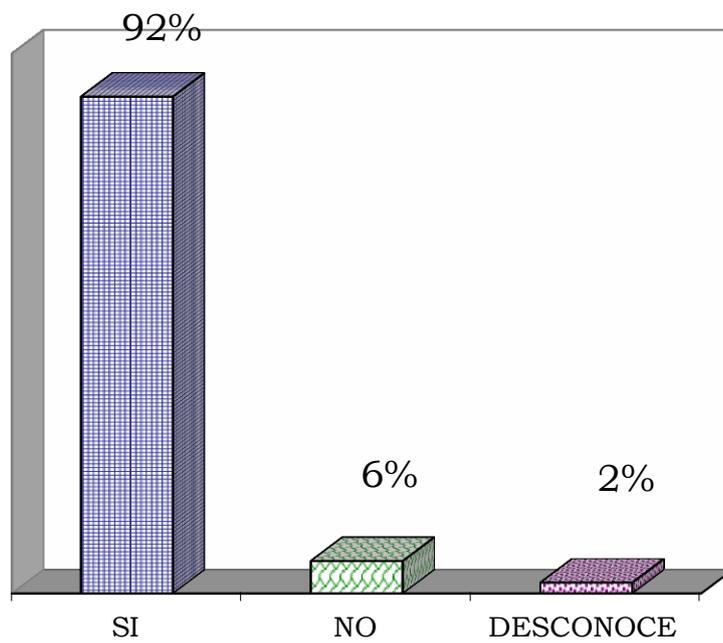
POSIBLE HIPOTECAR EL VALOR DEL INMUEBLE



Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)

Gráfico No. 9

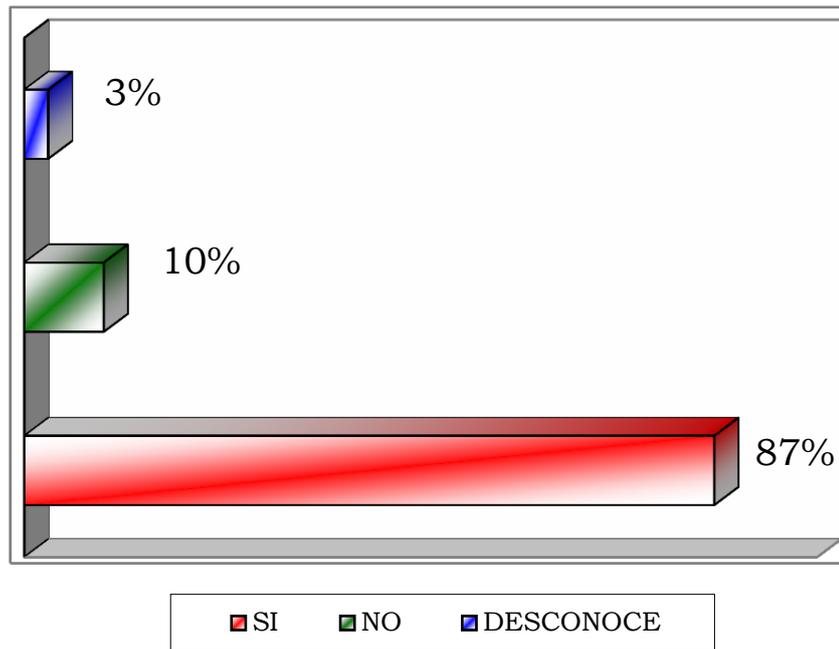
**SE PUEDE UTILIZAR ESTA FIGURA
HIPOTECARIA**



Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)

Gráfico No. 10

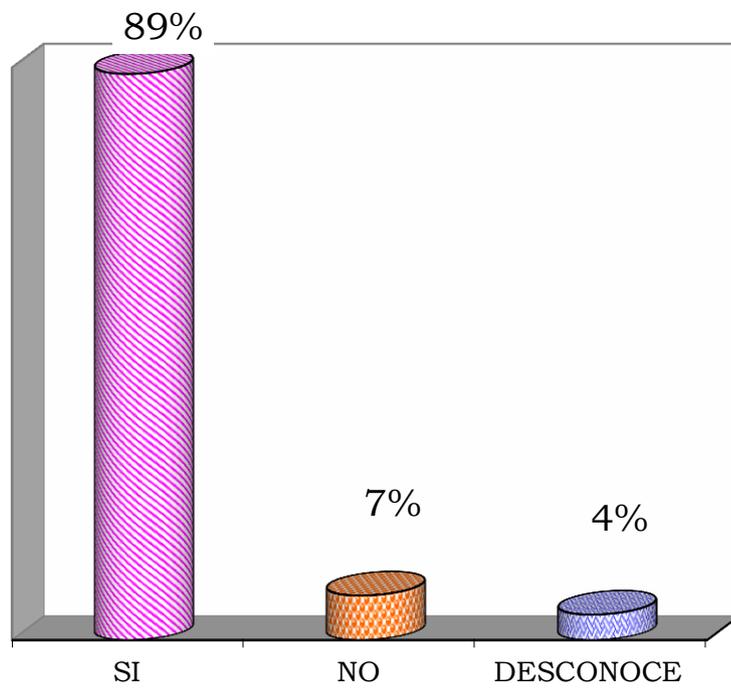
HIPOTECA DEMUESTRA EXISTENCIA DE ACUERDO ENTRE ACREEDOR Y DEUDOR



Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)

Gráfico No. 11

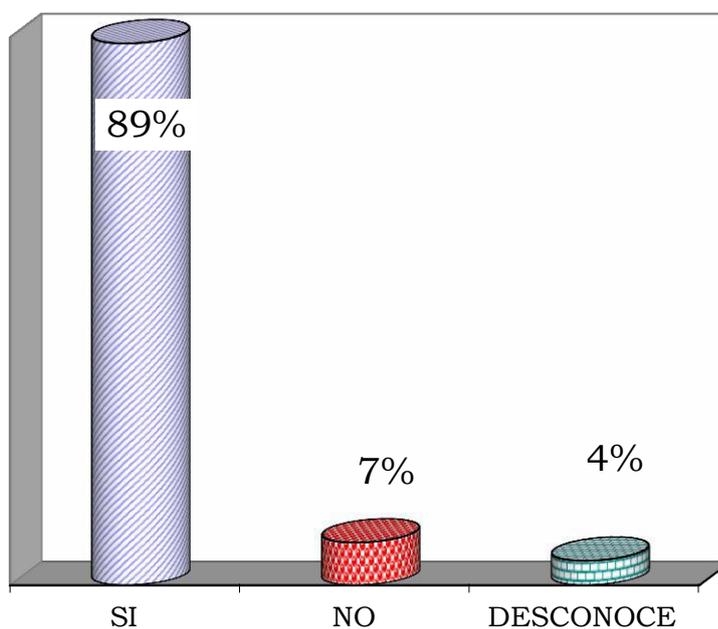
**POSIBLE LA REFINANCIACIÓN DEL
CRÉDITO HIPOTECARIO**



Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)

Gráfico No. 12

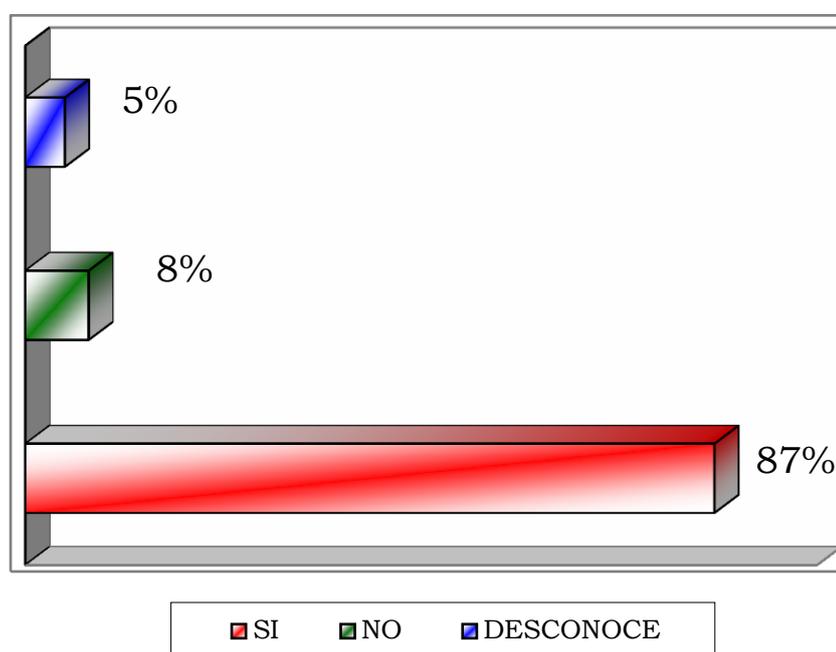
**POSIBLE DISMINUIR LA DEUDA
HIPOTECARIA**



Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)

Gráfico No. 13

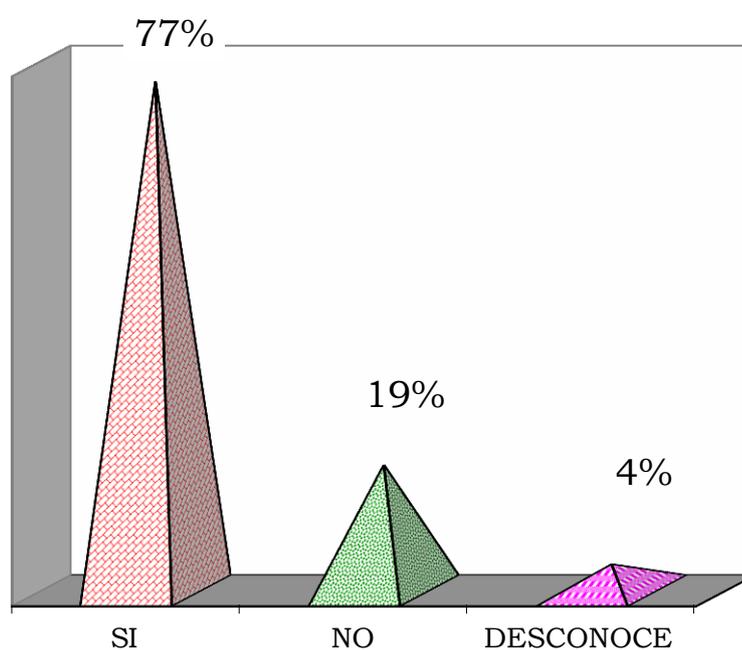
**ACREDITACIÓN PAGO CON MÁS DEL 50%
COMO MÍNIMO DE DEUDA**



Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)

Gráfico No. 14

EFFECTOS JURÍDICOS REDUCCIÓN DE HIPOTECAS EN BIENES INMUEBLES



Fuente: Encuesta a los Abogados hábiles del CAL.
(Setiembre 2015 – Marzo 2016)