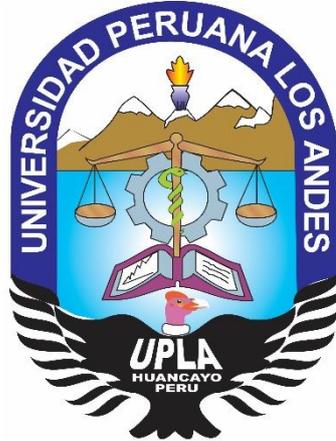


UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

- TITULO** : **LA IMPLICANCIA DE LA CESION DE DERECHOS INTERPRETADA COMO ACTIVIDAD DEL ACREEDOR A LA CADUCIDAD REGISTRAL DE LA HIPOTECA QUE GARANTIZA UN CREDITO NO PARTE DEL SISTEMA FINANCIERO, LIMA, 2017.**
- PARA OPTAR** : **EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO**
- AUTORA** : **SOLÓRZANO CHUQUIMANTARI JACKELINE VIOLETA**
- ASESOR** : **DR. ROBERTO CHRISTIAN PUENTE JESUS**
- LÍNEA DE INV. INSTITUCIONAL** : **DESARROLLO HUMANO Y DERECHOS**
- FECHA DE INICIO Y CULMINACIÓN** : **NOVIEMBRE 2017 A DICIEMBRE 2019**

**HUANCAYO – PERU
2019**

Asesor

Mg. Roberto Christian Puente Jesús

DEDICATORIA

A mis queridos padres Walter, Ayde y
hermanos que siempre me han apoyado en
todo momento.

AGRADECIMIENTO

A Dios, por haberme brindado fortaleza y guiado en mi vida profesional, a mis padres por su amor y apoyo incondicional, a la Universidad Peruana Los Andes, por la formación prestada durante los años de estudios, a mi asesor Mg. Roberto Christian Puente Jesús, por haberme prestado sus servicios como asesor y su constante orientación ejemplar.

RESUMEN

El presente trabajo de investigación, el problema principal es: De qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero en la ciudad de Lima, 2017; teniendo como objetivo analizar de qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero en la ciudad de Lima, 2017; pues se busca argumentar el problema planteado de que la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor implica a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero **de manera negativa**, pues esta interpretación realiza un cambio en el inicio de computo del plazo de la caducidad mencionada, *el cual no se puede dar por interpretación de un reglamento sino solo se puede dar a través de Ley en forma específica asimismo desvirtúa la naturaleza civil de la cesión de derechos*. Para lograr lo explicado se ha usado el tipo de metodología dogmática, la cual usa métodos de análisis como el deductivo e inductivo además análisis jurídico para procesar la información recolectada de fuentes documentales, las cuales son el principal instrumento de esta investigación, de igual forma se tiene un tipo de investigación básica y un nivel descriptivo. La conclusión se fundamenta en la inviolabilidad de la forma para regular la caducidad, la ley, asimismo se explica la naturaleza de la cesión de derechos con múltiples autores.

Palabras clave: Caducidad, Registros públicos, Cesión de derechos, Principio de Legalidad, Hipoteca.

ABSTRACT

The present research work, the main problem is: In what way does the transfer of rights, interpreted as the activity of the creditor, imply the cancellation of the mortgage that guarantees a credit not part of the financial system in the city of Lima, 2017; having as objective to analyze in what way it implies the cession of rights interpreted as activity to the registration expiration of the mortgage that guarantees a credit not part of the financial system in the city of Lima, 2017; it seeks to argue the problem raised that the assignment of rights interpreted as the activity of the creditor involves the registration expiration of the mortgage that guarantees a credit does not part of the financial system in a negative way, because this interpretation makes a change in the beginning of computation The term of the aforementioned expiration, which can not be given by interpretation of a regulation but can only be given through the Law in a specific way also distorts the civil nature of the transfer of rights. To achieve the above, the type of dogmatic methodology has been used, which uses methods of analysis such as deductive and inductive, as well as legal analysis to process the information collected from documentary sources, which are the main instrument of this research. It has a kind of basic research and a descriptive level. The conclusion is based on the inviolability of the form to regulate the expiration, the law, also explains the nature of the transfer of rights with multiple authors.

Key words: Expiration, Public records, Assignment of rights, Principle of Legality, Mortgage.

INTRODUCCIÓN

La investigación comprende un análisis propio de la cesión de derechos desde una visión de su propia naturaleza y finalidad para entregar una interpretación que no realice una desnaturalización de la caducidad del registro de una hipoteca que avala un crédito no perteneciente al sistema financiero, ya que la caducidad es una forma de entregar seguridad jurídica al ordenamiento jurídico, así como es parte de la naturaleza no eterna de una situación jurídica que tiene efectos de la misma rama. Más aún cuando puede darse con un razonamiento poco lógico ya que al final existiría la inaplicación de una institución jurídica (caducidad), pues esta nunca podría cumplir su finalidad.

Toda institución jurídica tiene elementos y principales funciones, en especial aquellas que justifican su existencia por tal si se pierde la naturaleza o finalidad de la misma, la eficacia de dichas instituciones se limita o extingue llegando tal vez a ser completamente obsoletas.

Incluso en el caso de la limitación de una institución jurídica se debe tener en cuenta que debe ser a través de una ley más no con una interpretación de un órgano colegiado de la administración pública, pues la importancia del asunto es tan fuerte que no entra en su jurisdicción una interpretación extensiva.

Por todo ello se verifica a través de las diversas teorías y tratos a las principales instituciones jurídicas relacionadas con el problema, tales como la cesión de derechos y la caducidad, desarrollando otras accesorias que permitan entender el problema como la hipoteca.

ÍNDICE

CARÁTULA	I
DEDICATORIA	III
AGRADECIMIENTO	IV
RESUMEN	V
ABSTRACT	VI
INTRODUCCIÓN	VII
ÍNDICE	1
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	5
1.1.1. Descripción del problema	5
1.1.2. Antecedentes de la investigación	13
1.1.3. Formulación del problema	16
1.1.4. Justificación de la investigación	16
1.1.5. Delimitación conceptual del problema	18
1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	20
1.2.1. Objetivo general	20
1.2.2. Objetivos específicos.....	20
1.3. SUPUESTOS	20
1.4. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN	22
1.5. TIPOS Y NIVELES	23
1.6. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN	24
CAPÍTULO II:	26
BASES TEÓRICAS DE LA CESIÓN DE DERECHOS	26
SUB CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES	26
2.1.1. Concepto	31

2.1.2. Antecedentes.....	32
2.1.3. Ámbito de aplicación y alcance	36
2.1.4. Naturaleza Jurídica de Cesión de Derechos	38
2.1.5. Figuras afines a la cesión de derechos	39
2.1.6. Caracteres de la cesión de derechos	40
2.1.7. Elementos esenciales y constitutivos de la cesión de derechos.....	43
2.1.8. Oponibilidad de la cesión de derechos	44
2.1.9. Partes intervinientes en una cesión de derechos	45
SUB CAPÍTULO II: DERECHOS CEDIBLES	46
2.2.1. La cedibilidad del derecho hereditario	47
2.2.2. La cedibilidad de derechos controvertidos.....	47
2.2.3. La cedibilidad de derechos condicionales	48
SUB CAPÍTULO III: LA EFICACIA DE LA CESIÓN DE DERECHOS	50
2.3.1. La eficacia entre el cesionario y el deudor cedido	50
CAPÍTULO III: BASES TEÓRICAS DE LA CADUCIDAD E HIPOTECA	53
SUB CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES	53
3.1.1. Derechos reales y crédito.....	53
3.1.2. Concepto de Hipoteca	54
3.1.3. Especialidad y requisitos de la Hipoteca	55
3.1.4. Registro de la hipoteca	58
3.1.5. Derechos del acreedor sobre la hipoteca	60
SUB CAPÍTULO II: EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA	62
3.2.1. Extinción de la obligación que garantiza.....	62
3.2.2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación	63
3.2.3. Renuncia escrita del acreedor	64

3.2.4. Destrucción total del inmueble.....	64
3.2.5. Consolidación	64
3.2.6. Caducidad	65
SUB CAPÍTULO III: CADUCIDAD COMO INSTITUCIÓN JURÍDICA	66
3.3.1. Concepto de Caducidad	66
3.3.2. Ámbito de aplicación de la caducidad.....	68
3.3.3. Elementos de la caducidad.....	70
3.3.4. Finalidad de la caducidad	71
3.3.5. Efectos jurídicos de la caducidad	72
3.3.6. Derecho Comparado de la Caducidad.....	72
CAPÍTULO IV: ANALISIS DE LAS BASES TEÓRICAS EN CONTRASTE CON LA BASE LEGAL RELACIONADA CON LA PROBLEMÁTICA DE LA TESIS.	74
SUB CAPÍTULO I: ANÁLISIS GENERAL	74
SUB CAPÍTULO II: LA LEY COMO FORMA PARA LA REGULACIÓN DE LA CADUCIDAD EN LA PROBLEMÁTICA	80
4.2.1. El estado de derecho y la seguridad jurídica.	80
4.2.2. El uso indebido de la interpretación de un órgano administrativo como Ley.	82
SUB CAPÍTULO III: CONFLICTO DE INTERPRETACIÓN EN LA PROBLEMÁTICA	85
4.3.1. Métodos de interpretación	87
SUB CAPÍTULO IV: REFLEXIONES FINALES	89
CONCLUSIONES	92
RECOMENDACIONES	95

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	98
ANEXOS	104
ANEXO I: MATRIZ DE CONSISTENCIA	105
ANEXO II: TRIBUNAL REGISTRAL - IV PLENO DEL 6 Y 7 JUNIO DE 2003	110
ANEXO III: TRIBUNAL REGISTRAL – RESOLUCIÓN N° 1401-2016- SUNARP-TR-L	112
ANEXO IV: CESIÓN DE DERECHOS	120
ANEXO V: JURISPRUDENCIA DE CADUCIDAD	126
ANEXO VI: LEY N° 26639	130
ANEXO VII: REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL REGISTRO DE PREDIOS	132
ANEXO VIII: ENTREVISTA	135

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.1. Descripción del problema

En la investigación se analiza la implicancia de la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero.

El problema tiene categorías complejas, siendo la primera la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor y la segunda la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero. Para lograr comprenderlas es importante explicar cada estadio de las mismas, en este caso se comienza con la segunda categoría, la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito

no parte del sistema financiero, sobre la misma es relevante explicar sus antecedentes, pues esta tiene el fundamento de su creación con la Ley 26639 (art.3), que considera los supuestos de caducidad registral para hipotecas que garantizan créditos no parte del sistema financiero, pues lo considera como un tipo especial dentro de una causal de extinción de la hipoteca (Código Civil, art. 1122), específicamente la que se detalla en el inc. 1 del art. 1122 del Código Civil, que establece “la extinción de la obligación que garantiza la hipoteca”, entendiendo como una forma de extinguirse esta obligación (crédito) a la caducidad de la misma, asimismo siguiendo esta lógica, se entiende que si la hipoteca se extingue por correlación el registro de esta también lo hace, pues no puede extinguirse la institución y mantenerse el registro de ella, ya que sería un registro vacío que no correspondería a la realidad, por lo cual, la Ley 26639 (art.3) regula como se haría la caducidad del registro de la hipoteca, sin embargo por su propia precisión desarrolla la caducidad del registro de hipoteca que “garantizan un crédito no parte del sistema financiero” pues contrario sensu las hipotecas que “garantizan un crédito parte del sistema financiero” por otra Ley especial, no caducan (*La Ley N° 26702 Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, establecido en el Art. 172 la inaplicabilidad del artículo 3 de la Ley número 26639 para los gravámenes constituidos a favor de las **empresas del sistema financiero**, solo estaban exceptuadas aquellas hipotecas inscritas en el periodo del 25 de Setiembre de 1996 y 09 de Diciembre del mismo año*), por tanto no se necesita la especificación de un plazo de caducidad. Es

así que la Ley 26639 (art.3) desarrolla según la “forma” de la caducidad “ley de la materia” los supuestos en los cuales se regula esta, los cuales son; el tiempo o plazo en el que caduca, desde cuando se inicia el cómputo de ese tiempo y cuando se interrumpe el mismo.

Ahora bien, es justamente con el antecedente antes mencionado que se puede entender dos de los puntos de desarrollo de esta Ley, el inicio del cómputo de plazo y su interrupción, el cual se considera desde que es “exigible la obligación crediticia” del crédito que garantiza la hipoteca, puesto que el registro de la hipoteca entiende que el crédito que garantiza la hipoteca es su punto fundamental de existencia, por lo cual es del mismo que se parte para su regulación.

Lo anteriormente descrito concuerda con una jurisprudencia registral del Tribunal Registral (Cuarto Pleno del 6 y 7 de Julio de 2003), el cual establece que el art. 3 de la ley 26639, fija el plazo de caducidad a 10 años (*Es preciso recalcar que en el Código Civil de 1936, mediante el Art. 1049, señalaba que las inscripciones de las hipotecas y gravámenes se extinguían a los 30 años de las fechas de sus respectivas inscripciones, pero se cambió el antiguo plazo por 10 años que es el nuevo plazo de prescripción extintiva de la acción real y el cómputo de plazo de caducidad registral se iniciara desde la fecha de vencimiento*), de cualquier inscripción de hipoteca siempre que no sean créditos otorgados al sistema financiero, delimitando su inicio a la exigibilidad del crédito que se da una vez terminando el tiempo estipulado en el contrato para que regrese el

crédito, asimismo en caso de no tener definido lo mismo en el contrato el tiempo en el cual se debe devolver el crédito, se toma desde el siguiente día de realizado. (SUNARP, 2010, p 5)

También acorde al Tribunal Registral en la Resolución N° 1401-2016-SUNARP-T, esta situación es secundada por el reglamento de inscripción de predios en su artículo 120, el cual adhiere que este plazo se computará siempre (en nuestro caso el computo del plazo desde la fecha de exigibilidad o vencimiento del plazo para el pago del crédito, incluso teniendo como regla especial que se tome el plazo del inicio del crédito si es que no existe esta fecha de vencimiento, pues según la Ley, Código Civil art. 1240, si no hay plazo estipulado para que el acreedor pueda exigir el pago se considera inmediatamente después de contraída la obligación) , que pueda determinarse del contenido del asiento o título una actividad que desvirtúe la caducidad invocada (Tribunal Registral, 2016, p.16),

Ahora bien, explicada resumidamente la anterior normativa y su interpretación, se pasa a explicar la interpretación de la segunda categoría, la más importante para el problema, para ello tenemos que preguntarnos, qué sucede cuando nos encontramos en el caso del transcurso de 10 años desde la exigibilidad del crédito y tenemos una hipoteca en registro indefinida, sin embargo, existe una cesión de derecho al año antes de haber podido solicitar la caducidad de la hipoteca.

En este caso se tienen dos posiciones posiblemente interpretadas una por la SUNARP a través de su Tribunal Registral y otra por la investigadora de este estudio, las cuales han tenido en cuenta la normativa pertinente para ello, Ley y el Reglamento (art. 1206 del Código Civil, art. 3 de la Ley 26639 y art. 120 del reglamento de predios).

Ahora bien, la primera interpretación afirma que la cesión de derechos es una actividad del acreedor que desvirtúa la caducidad de las hipotecas que garantizan un crédito no parte del sistema financiero, pues según su interpretación del art 3 de la Ley 26639 y más que todo del art. 120 del Reglamento, se interrumpe su cómputo y consumación. En cambio, la segunda interpretación toma a la cesión de derechos y considera que NO desvirtúa la caducidad del art 3 de la Ley 26639, por lo cual NO interrumpe su cómputo y consumación

Según el Tribunal Registral - Resolución N° 1401-2016-SUNARP-T, ha especificado que, aunque la cesión de derechos no modifique ningún supuesto del crédito y por ende de la hipoteca, esta consta como el interés de exigibilidad del acreedor y que por ende si se encuentra registrada entonces configura una actividad que desvirtúa el plazo de caducidad siempre que sea posterior a la fecha de exigibilidad de la deuda. (Avendaño, J., Monroy, J., Fernández, C. y Obsterling, F., 2016, p. 88).

Esto es en una interpretación simple, sin embargo, causa un sin fin de consecuencias jurídicas que puede poner en riesgo la seguridad jurídica

de nuestro ordenamiento jurídico, así como el estado de derecho y su principio de legalidad y jerarquía de las normas (este principio se basa en la preponderancia de la Ley sobre normas de menor jerarquía) ya que puede hacer imposible el cumplimiento del fin de la caducidad.

El Tribunal Registral en el caso mencionado no ha analizado la institución de la cesión de derechos adecuadamente, pues si bien, la situación de otorgar a la cesión de derecho de la hipoteca abre la posibilidad de modificar el registro, ello no significa interrumpir el cómputo de la caducidad por su desvirtuación, pues entra la interrogante de que si la cesión de derechos puede ser considerada como una forma de exigir una deuda, teniendo en cuenta que no se necesita el aviso o consentimiento del deudor para su realización.

Es simplemente volver a iniciar el cómputo de esta caducidad por el registro de la cesión de derechos hace que la irresponsabilidad de la exigibilidad de la deuda del acreedor sea borrada por sólo transferir los derechos de exigibilidad a otro (transfiere sólo el derecho de solicitar el pago del crédito) y este lo inscriba, sin embargo teniendo en cuenta también la naturaleza de la cesión de derechos, cuando se realiza esta acción, esta consiste en que el cesionario se sobreponga en la situación del cedente, ello significa no sólo en sus derechos sino también en sus obligaciones (la exigibilidad de la deuda en el tiempo que pasó), ya que al momento de hacer la transferencia el nuevo acreedor toma conocimiento del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la obligación, el cual

puede ser hasta unos meses antes de cumplir los 10 años y según la presunción legal de conocimiento del contenido de las leyes (*iure de iure*) la persona ya sabía que esta deuda estaba próxima a caducar (art. 3 de la Ley 26639). Asimismo, se debe recordar que el Tribunal Registral en el caso citado se contradice, pues reconoce que la cesión de derechos no modifica el título y los términos del crédito, es decir la fecha de exigibilidad de la deuda sigue siendo la misma, la que a su vez es en lo que consiste la caducidad invocada.

Si se sigue la interpretación de que el cómputo vuelve a iniciar nuevamente también significa entonces que se modifica un fragmento de las obligaciones de las partes (el título y los términos del crédito) y no la sobrepone al cedente, de igual forma también se podría cuestionar que si la fecha del cumplimiento de la deuda podría convertirse en no determinada pues con el nuevo acreedor el deudor nunca pactó con voluntad una nueva fecha de exigencia de la deuda, lo que contradeciría lo que dice el art. 3 de la Ley (que se inicia el cómputo de la caducidad de registro de la hipoteca desde su exigibilidad), pues pasaría a ser inexistente dicha fecha.

Esta interpretación se realiza teniendo en cuenta la naturaleza de la cesión de derechos, que es poner en la misma posición al acreedor nuevo con el antiguo sin modificar sus derechos u obligaciones, así como las obligaciones o derechos del deudor.

Lo anteriormente explicado ha sido obviado por el Tribunal Registral pues este sólo toma a la cesión de derechos como una actividad registral que interrumpe la caducidad de la hipoteca por la inscripción del nuevo acreedor en registros, básicamente por el cambio de titularidad del crédito, sin tomar en cuenta lo que significa en realidad en sí misma, y cuál es la naturaleza de la cesión de derechos que en realidad es desvirtuada.

Además, el alargar el plazo de caducidad iniciando nuevamente su cómputo lo que va en contra de la seguridad jurídica.

1.1.2. Antecedentes de la investigación

Dentro de la investigación realizada en el presente trabajo, se menciona a continuación algunos antecedentes que guarda relación con la investigación.

A. Antecedentes Nacionales

En el contexto de los estudios nacionales, se tuvo como antecedentes para la presente tesis a las siguientes investigaciones:

Según, **Ramírez, E.** en el año 2015, en su tesis de pregrado titulada ***“La enumeración de las causales de extinción de la garantía real de hipoteca reguladas en el artículo 1122° del código civil”***, en la Universidad Cesar Vallejo; se llegó a la conclusión de:

- Mostrarnos como antecedente, que la hipoteca ha tenido una evolución en los últimos años en especial en las causales para su extinción ya que esta se encuentra fuertemente vinculado con la relación material que dio origen al nacimiento de la hipoteca pues se relata su dependencia e inseparabilidad, si la relación material no es válida eso significa que tampoco es válida la hipoteca pues sin la relación material no puede existir justamente por su calidad de “garantía” (Ramírez, 2015, pp.22-23).

La relación que existe con la presente investigación se encuentra en que, justamente la caducidad como “forma de extinción de la hipoteca” es el principal presupuesto para la exposición de motivos de la Ley 26639, la cual permite que también caduque el registro de la hipoteca, puesto que, la hipoteca es dependiente totalmente de la existencia del crédito, entonces si existe una caducidad en dicho crédito, la suerte de la hipoteca está sentada a desaparecer consecuentemente.

Acorde con **Echenique, J.** en el año 2015 en su tesis para su grado de magister titulada “**Enfoque sobre una nueva concepción de la hipoteca como acto jurídico unilateral de efecto condicionado**” en la Universidad Andina “Néstor Cáceres Velásquez” en Juliaca, concluye que:

El autor de esta tesis, no cree que la hipoteca sea un derecho real, ni un contrato de garantía real, pues existen muchas razones de peso que conduce a sostener que la hipoteca es más bien, un acto jurídico unilateral de efecto condicionado. Por lo tanto, el desarrollo de este trabajo de investigación, nos permitirá demostrar la validez y consistencia del nuevo concepto de hipoteca que proponemos en función a nuestras propias ideas originales y la abundante literatura jurídica que hemos revisado para llegar a tal conclusión. (Echenique, 2018, p.4).

La relación que guarda con la investigación es la afirmación de la condicionalidad de la hipoteca al crédito o propiamente dicho a la obligación, siendo por tanto dependiente en su totalidad de lo dispuesto en la misma. Siendo ésta la justificación de que la hipoteca pueda caducar siempre y cuando el crédito deje de existir.

A. Antecedentes Internacionales

En el contexto de los estudios nacionales, se tuvo como antecedentes para la presente tesis a las siguientes investigaciones:

Un antecedente en el ámbito **internacional** sobre otra de las categorías es la **tesis de Morillo** en el año 2016 en su tesis de pregrado que tiene como título “**La cesión de derechos hereditarios**” en la Pontificia Universidad Católica del Ecuador; la investigación llegó a la conclusión:

Esta investigación aclara que la cesión de derechos tiene características especiales dependiendo del derecho cedido, el cual debe seguir su naturaleza acorde a la obligación adquirida de cada parte. En este estudio se plantea de la misma forma las obligaciones y derechos del cedente al cesionario en una herencia pues no solo los activos pasarían sino también los pasivos del mismo ya que la situación jurídica en toda cesión de derechos pasa en su totalidad y no de forma parcial y en conveniencia de uno de ellos (Morillo, 2016, p.2).

La relación con la investigación en este antecedente se encuentra en la definición de la naturaleza de la cesión de derechos, la cual concuerda con lo planteado en la tesis, respecto a que el pasivo pasa en equivalente cuando esta institución se realiza, y no hay forma de cambiarlo.

Como última categoría tocada en los antecedentes se tiene al estudio realizado por **Rosario** en el año 2014, en su tesis de maestría titulada “***La prescripción y caducidad de la acción disciplinaria por parte del estado como derecho fundamental al debido proceso***”, en la Universidad Libre de Bogotá; la investigación llegó a la conclusión:

En el presente trabajo de investigación se analiza la importancia de la prescripción y caducidad al punto incluso de que en una determinada situación en donde se inapliquen, se logre la vulneración de un derecho fundamental como el debido proceso, siendo así sumamente importante recalcar la finalidad de la caducidad y la importancia del principio de legalidad para ello. (Rosario, 2014, p.10)

La relación con la investigación se encuentra en que al interpretar a la caducidad del registro de la hipoteca como no posible y por tanto reiniciar su computo por la cesión de derechos como una forma de exigibilidad del crédito, se está inobservando a la caducidad como institución por tanto

inaplicandola, causando que la misma configure una afectación al debido proceso.

1.1.3. Formulación del problema

Problema Principal

¿De qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero, Lima, 2017?

Problemas Específicos

¿De qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor al principio de legalidad como forma estricta para la regulación de la caducidad?

¿De qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor para la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero a la naturaleza civil de la cesión de derechos?

1.1.4. Justificación de la investigación

La justificación de la investigación es aquella que permite sustentar la relevancia del estudio, esta se subdivide en:

Justificación Teórica

En la presente justificación nos encontramos con el principio de legalidad a la cual se rige tanto la caducidad como la hipoteca en sí, a través de la interpretación de todas las normas legales que establecen su parámetro y que no pueden entre ellas contradecirse sino implementarse, buscando el mejor resultado posible para la integración del derecho, lo cual se ve reflejado en la jurisprudencia del Tribunal Registral.

Justificación Práctica

La justificación de la investigación deviene de la afectación que se puede ocasionar a la seguridad jurídica, así como se justifica en la importancia de dar una correcta interpretación a un precepto legal, el cual, si bien existe un aproximado de interpretación establecido en la vía administrativa, ello no significa que dicha interpretación sea la suficiente para sustentar una exclusión de caducidad que es entregada por ley, sino que esta debería ser especificada en una norma.

Justificación Social

En la presente justificación encontramos el daño o perjuicio a las partes de la constitución de una hipoteca en los aspectos del problema explicado y su relevancia en toda la sociedad sobre cómo usarse para lograr su mayor efectividad.

Justificación Metodológica

La justificación metodológica la encontramos en el tipo de estudio (básica) en la investigación con su enfoque (dogmático), en su instrumento (análisis de fuente documental) y en otros aspectos metodológicos que guían al estudio hacia su éxito (métodos, niveles, etc.).

1.1.5. Delimitación conceptual del problema

Delimitación temporal

Es el tiempo en el cual se desarrollará la investigación, este es tal y como se plasma en el título, el año 2017.

Delimitación espacial

Es aquel espacio físico o jurisdicción en la cual se realizará el estudio, regularmente es usada para sacar la población, sin embargo, es importante recalcar que en el tipo de investigación dogmática principalmente se usan fuentes confiables.

Delimitación social

Es aquella determinante del problema social que se estudia y hacia qué tipo de sociedad está dirigida, en este caso tenemos aquellos que son parte o pasibles de interés en la cesión de derechos como actividad del acreedor que desvirtúa la caducidad registral de la hipoteca.

Delimitación conceptual

Hipoteca: Es un gravamen real que se utiliza sobre bienes inmuebles para garantizar un crédito.

Cesión de Derechos: Es aquella que permite que un sujeto se sobreponga en la situación jurídica del otro, teniendo los mismos derechos y obligaciones.

Caducidad: Es el tiempo en el cual una persona pierde el derecho en esencia y en exigibilidad judicial.

Garantía: Es un respaldo para el cumplimiento de algo prometido.

Incumplimiento: Es la transgresión de un acuerdo, en donde se encuentra una obligación.

Exigibilidad: Es la facultad de pedir el cumplimiento de algo

1.2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.2.1. Objetivo general

Analizar de qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero, Lima, 2017.

1.2.2. Objetivos específicos

Investigar de qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor al principio de legalidad como forma estricta para la regulación de la caducidad.

Analizar de qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor para la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero a la naturaleza civil de la cesión de derechos.

1.3. SUPUESTOS

General

La cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor implica a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero de manera negativa, pues esta interpretación realiza un cambio en el inicio de computo del plazo de la caducidad mencionada, el cual no se puede dar por interpretación de un reglamento sino solo se puede dar a través de Ley en forma específica.

Específicos

La cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor implica al principio de legalidad como forma estricta para la regulación de la caducidad de manera negativa, pues la interpretación de por parte de un Tribunal Registral no puede traspasar lo establecido por la Ley que detalla la interrupción del plazo con la exigencia del crédito, no con un cesión de derechos, por tanto el efecto de reiniciar el computo del plazo no estaría contemplado en los supuestos que entregó la ley de la materia para esta caducidad.

La cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor para la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero implica a la naturaleza civil de la cesión de derechos de manera contradictoria, pues acorde a la interpretación de la doctrina y la ley civil la cesión de derechos no modifica los efectos de los derechos

u obligaciones que tenga el cedente al deudor, pues están son trasladadas en la misma situación jurídica al cesionario, quien es consiente del estado del crédito más aun teniendo a la publicidad registral como tal.

1.4. MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

Para Solís (2008) explica: “método sirve de instrumento para alcanzar los fines de la investigación; su carácter regular, expícito, perceptible, ordenado y objeto para lograr algo, estable que la investigación ha de seguir para alcanzar un fin” (p.45). Concluyendo así que el método viene a ser proceso lógico de que se va obtener el conocimiento, estos métodos son usados en la investigación con la finalidad de ayudar al procesamiento de datos ya que son usados en razón de cada parte de la investigación.

El método inductivo

Es aquel que busca recopilar la información de pequeñas conclusiones para llegar a una conclusión general.

El método deductivo

Es lo contrario con el método inductivo, busca sacar una conclusión específica entre toda la información general.

El método interpretativo

Es el método que interpreta todo documento jurídico, entre el cual se hace un análisis propio dándole un sentido a la norma o a cualquier documento que contenga un razonamiento jurídico válido para el derecho.

□ El método de análisis jurisprudencial

Este método es fundamental para la tesis pues la principal fuente del cuestionamiento del problema es la jurisprudencia registral en donde se establecen interpretaciones que crean modificaciones a la caducidad de la hipoteca registral.

□ El método sistemático

Es el método que correlaciona las normas u aquellos lineamientos jurídicos de forma sistemática y ordenada que sea aprensible para su uso

□ El método dogmático

Basado en las teorías existentes u opiniones de juristas que creen una teoría propia del tema.

1.5. TIPOS Y NIVELES

El **tipo de investigación** es dogmática por tanto se basa en dar nuevas interpretaciones o reforzar argumentativamente una teoría propia nacida de una interpretación del investigador y fundamentada principalmente por documentos debidamente citados

Por el Objetivo: Básica

Este tipo de estudio contribuye a la ampliación del conocimiento, creando nuevas teorías o modificando las ya existentes; no se resuelven de manera directa o inmediata.

El **nivel de la investigación** es descriptivo, ello significa el primer nivel de investigación que se basa en la descripción de las categorías de las cuales se conforma el estudio, utilizando documentos ya existentes sobre las mismas.

1.6. TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

Principalmente la investigación se basará en el uso del Análisis de Fuente documental, el cual permite tomar de fuentes a otros documentos con la debida referencia para ser interpretadas por el investigador.

Es decir, es el análisis de documentos que tienen íntima relación con el tema a tratar, en el presente caso la unidad de análisis se refiere a los documentos que nos hablen de la caducidad como causal de extinción de la hipoteca, sus excepciones al cómputo del plazo de esta caducidad, así como la cesión de derechos de derechos crediticios.

En esta investigación se utilizó el instrumento de una entrevista que es una técnica en la cual, se basa en realizar preguntas a expertos que tengan una especialidad respecto de la materia para poder profundizar los conocimientos del tema investigado, esta técnica nos permite obtener una fuente primaria, es decir directa con el entrevistado, el instrumento

se llama guía de entrevista, el cual, viene hacer las preguntas realizadas dentro de la entrevista como técnicas, estas preguntas se conforman a que se realizan los objetivos y por tanto, vienen a formar en su conjunto el instrumento. La entrevista se realizó a la especialista Abogada Darcy Audrey Rique García, la cual se hizo preguntas en base al tema investigado.

CAPÍTULO II:

BASES TEÓRICAS DE LA CESIÓN DE DERECHOS

SUB CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES

Respecto a la cesión de derechos, su desarrollo remonta desde las épocas antiguas, siendo que encontramos algunos vestigios de su concepto y denominación en el derecho romano. Específicamente en las XXII Tablas, de las cuales, la Tabla VI que trata sobre derecho de propiedad, establece la cesión de derechos dentro de la *in iure cessio*, el cual es un acto en donde intervienen tres personas, el propietario de la cosa que se cede (*cedit*), el que adquiere la cosa como nuevo propietario, llamado a quien se cede (*cui ceditur*) y el juez como autoridad que adjudica la propiedad (*addicit*), todo ello se da dentro de un proceso de allí la nomenclatura de *in iure*. Por tanto, en la época romana, se trataba de la cesión de una cosa a un nuevo propietario a través del magistrado. (Marcos, s.f., p. 450).

En el Código Civil de 1852, denominada como la “**TRASLACIÓN DE CRÉDITOS Y OTROS DERECHOS**”; considerando la compraventa como un contrato “en que uno se obliga a entregar una cosa y otro a pagarla” (Art. 1305), normaba la cesión de créditos como la “traslación de créditos y otros derechos” dentro de la normativa de ese mismo contrato (Art. 1468 a 1479).

La codificación civil antecedente de nuestro Código de 1936, como nuestro Código del siglo XIX, venía legislando mayoritariamente sobre la cesión de créditos como contrato, pero usando alternativamente, los vocablos créditos y derechos. Debido al influjo poderoso del Código Civil francés, que legislo sobre la transferencia de créditos y otros derechos incorporales, receptaron la influencia napoleónica. Sin embargo, el código alemán, concluido en su redacción en 1896 y vigente desde 1900, solo utiliza el vocablo crédito.

En el Código Civil de 1936, la Cesión de Derechos fue legislada como la **“CESIÓN DE CRÉDITOS”**, correspondiendo en el Libro de las Obligaciones y Contratos, normaba a este como la “Traslación de créditos y otros derechos”; considerada como un contrato especial y nominado. El Código utilizo alternativamente los vocablos crédito y derecho e incorporo al Derecho Hereditario como susceptible de cesión. La cesión de créditos era un contrato cuya función económica consistía en la transferencia de la titularidad de un crédito, pudiendo realizarse a título oneroso o gratuito.

El código civil de 1936, que no pudo sustraerse a la influencia francesa, utilizo alterativamente, los vocablos crédito y derecho, ambos como sinónimos e incorporo el derecho hereditario como susceptible de cesión. Pero al recibir la influencia del Código Civil Alemán, pretendió ser un código técnico y lacónico para que su articulado ofreciera dificultad para su interpretación. Fue así como al legislar sobre el contrato de cesión de créditos separándolo del contrato del contrato de compraventa, en la sección correspondiente a los contratos de su Libro Quinto, no estableció una noción que permitiera determinar el alcance en

que utilizaba el vocablo crédito. Sin embargo, de su articulado se infería sin duda alguna que, al igual que en el del Código del siglo XIX , que fue su antecedente, el vocablo crédito fue utilizado como sinónimo de derecho.

Puede concluirse entonces que el Código Civil de 1936 prescindió, al legislar sobre la cesión de créditos, de una noción que precisara el objeto cesible aunque, como lo hemos indicado de su articulación se infería con facilidad la sinonimia entre créditos y derecho.

La propuesta para la reforma del contrato de cesión de créditos planteo, como cuestión preliminar, el cambio de nomen iuris y que pasara a denominarse cesión de derechos, fundamentando el cambio en la polisemia del vocablo crédito, pues la locución viene del latín crédito y de credere, creer, confiar y dentro de sus diversas acepciones tiene la que corresponde a su acepción jurídica, que es el de derecho, pero derecho a recibir de otro alguna cosa, por lo general dinero, así como también la facultad de exigir el cumplimiento de una prestación.

Atendiendo a la distinción de los bienes en materiales, corporales o corpóreos y en inmateriales, incorporales o incorpóreos; consideramos que esa distinción podía haber motivado al codificado de 1936 a escindir la cesión de créditos del contrato de compraventa, en razón de que el Código Civil de 1936 al referirse a la compraventa también lo consideraba como un contrato que generaba la obligación de transferir la propiedad de una cosa (Art. 1383), esto es, de un bien material, corporal o corpóreo, mientras que el crédito que era objeto de la cesión no era una cosa sino un bien inmaterial, incorporal o incorpóreo. En la consideración entonces de que la aceptación jurídica del vocablo crédito conducía a la idea de un derecho subjetivo, entendido como facultad, poder o

potestad individual de exigir, permitir o prohibir algo a una o más personas determinadas, y en la consideración, además, de que la doctrina nacional le había dado al vocablo crédito esa acepción, optamos por denominar como derecho lo que podría ser objeto de la cesión.

Ángel Gustavo Cornejo, al ocuparse de la cesión de créditos, le daba al vocablo crédito la significación no solo del derecho a cobrar una suma de dinero, sino el de cualquier otro derecho exigible. León Barandiarán, le dio el mismo significado y lo definió como la facultad de exigir el cumplimiento de una obligación de dar, de hacer o de no hacer.

Fue así que propusimos la cesión de derechos como un acto jurídico cuyo objeto, integrado a la relación jurídica a la que daría creación, era un derecho personal, no entendido en su aceptación clásica con la que ha llegado a la codificación civil moderna, sino como un derecho creditorio, vale decir, como un inmaterial, incorporal o incorpóreo, derivado de un acto jurídico preexistente que había dado lugar a una relación jurídico obligacional de la que había emergido ese derecho.

El Autor Manuel de la Puente y Lavalle, considero que la Cesión de créditos no era sino una especie dentro de un género más amplio, constituido por la cesión de derechos, que comprende no solo los créditos, esto es, los derechos de obligación de una persona respecto de otro, sino también toda clase de derechos patrimoniales transferible, o sea que no fueran inherentes a la persona y que no tuvieran por imperativo legal un procedimiento distinto de traslación". Sin embargo, objetó que la cesión de derechos recibiría un tratamiento como contrato, como lo hacía el entonces Código civil vigente, pues lo considero como un acto jurídico cuya finalidad era establecer el modo de transmisión de los derechos que han sido adquiridos o transferidos en virtud de título distinto, bien fuera contractual, como en el caso de la compraventa, la permuta o la donación. O bien fuera extracontractual, como en el caso de la herencia. Considero De La Puente, que la cesión no constituía un contrato en sentido estricto, es decir que no era una convención necesariamente creadora de obligaciones, sino un acto de disposición por medio del cual el derecho sale del patrimonio del cedente y entra al del cesionario, lo que le hace perder la semejanza con el contrato como fuente de obligaciones. Ante este razonamiento se concluyó que la cesión de derechos fuera legislada en el Libro de las Obligaciones.

En el Código Civil de 1984, el Autor Fernando Vidal, propuso el cambio de la denominación de Cesión de Créditos, objetando que esta institución de tratará como un contrato, considerándola más bien como un acto jurídico, cuya finalidad era establecer el modo de transmisión de los derechos que habían sido adquiridos o transferidos en virtud de título distinto, bien fuera contractual, como en el caso de la compraventa, la permuta o la donación, o bien fuera extracontractual, como en el caso de la herencia o de una disposición legal, todo lo cual le hacía perder la semejanza con el contrato como fuente de las obligaciones. Fue este planteamiento el que determinó la sugerencia de Manuel De La Puente de que la cesión de derechos fuera legislada en el Libro de las Obligaciones,

El código civil vigente lo denomina como la **“CESIÓN DE DERECHOS”** consignado en el Libro VI de las Obligaciones, contenida como Capítulo Único bajo el rubro de Transmisión de las Obligaciones del Título VIII, comprendido a su vez en la Sección Primera dedicada a las Obligaciones y sus Modalidades.

Analiza los caracteres de la cesión de derechos, esto es sus elementos esenciales y constitutivos, así como las partes intervinientes en tan interesante figura jurídica, es decir la parte cedente, la parte cesionaria y la posición del deudor cedido.

La titularidad de un crédito puede ser objeto de transferencia, como lo puede ser cualquier situación jurídica, salvo que las partes, la naturaleza de la obligación o la ley lo impidan.

2.1.1. Concepto

El concepto de cesión de derechos es sumamente amplio y comprende desde la época antigua y los primogénitos en el comercio, pues acorde a como el derecho crediticio se desarrollaba se entendió que dichos créditos también eran factibles de intercambio comercial pues su valor no disminuía por no contar con estos presencialmente.

La cesión de derechos se entiende como la sobreposición de la persona a una situación jurídica de otra, en donde como su mismo nombre lo establece transfiere derechos, claro está, estos acompañados de obligaciones.

Según Castillo (2014) “mediante la cesión se transmiten los derechos que han sido adquiridos o transferidos en virtud de título distinto, ya sea contractual — una compraventa, por ejemplo— o extracontractual —por ejemplo, la herencia— o cuando una disposición legal así lo ordena” (p.28).

Por tanto, es importante entender que la cesión crediticia es decir de un derecho de crédito es una especie de un género, el cual es la cesión de derechos general.

El artículo 1206 que explica la cesión de derechos como concepto se encuentra en el Código Civil, sin embargo, si bien describe a esta institución como una general aplicable para todo derecho, ello no significa que su orientación no se encuentre en el ámbito crediticio pues se infiere de las palabras la intencionalidad de su uso en el caso crediticio.

Este artículo dice lo siguiente “La cesión es el acto de disposición en virtud del cual el cedente transmite al cesionario el derecho a exigir la prestación a cargo de su deudor, que se ha obligado a transferir por un título distinto. La cesión

puede hacerse aun sin el asentimiento del deudor.” (Juristas Editores, 2018, p.15)

El artículo claramente especifica que no se tiene una participación del deudor en la cesión de derechos pues siguiendo la lógica la situación jurídica de este no cambia sino cambia solamente la titularidad y situación del cedente sobre sus derechos. Sin embargo es importante advertir que al existir alguna afectación en la situación jurídica del deudor su participación ya no sería de espectador, pues se recuerda que una situación jurídica depende de las consecuencias jurídicas que se encuentren a lo largo de los hechos, por tanto si se acepta que la cesión de derechos es un acto de exigibilidad del acreedor sobre el deudor y por tanto se reinicia el computo de la caducidad se estaría por fuerza cambiando la situación jurídica del deudor frente a las consecuencias jurídicas que se venían ejecutando por los hechos del tiempo, es decir la caducidad, por tanto, afectando la situación jurídica del deudor por una cesión de derecho que no tiene esa posibilidad.

2.1.2. Antecedentes

En los antecedentes de la cesión de derechos tenemos los autores más antiguos, como Colin y Capitant que explicaron que:

Por ser la obligación una relación entre dos personas que se manifiesta en un poder de disposición, concedido al acreedor respecto del deudor, y que le permite sujetar a éste a una prestación ventajosa para él, pareciera, por ello, que, naturalmente y por definición, la obligación no fuese susceptible de transmitirse de una persona a otra, ya activamente o, ya pasivamente. Sin embargo, esta concepción, correspondiente a la de las sociedades

primitivas, cedió el puesto a la contraria: la de la transmisibilidad de las obligaciones; eliminándose cada vez más de las relaciones de derecho, la personalidad del deudor y la del acreedor; razón por la cual la obligación, ya desde el punto de vista activo, ya desde el punto de vista pasivo, sólo es considerada hoy por su resultado, es decir, como un elemento del activo o del pasivo del patrimonio, como un valor, tan racionalmente transmisible como los otros valores, como los derechos reales, y, sobre todo, como la propiedad. (Colin y Capitant, 1955, pp. 339 y 340)

Ello quiere decir en resumidas cuentas que en un principio la cesión de derechos era solo un ejercicio de una facultad otorgado por el derecho de propiedad es decir la disposición, no siendo considerado como un objeto pasible de transmisibilidad sin embargo con el entendimiento que una deuda como valor económico puede también llegar a ser una parte de una propiedad se pasó a entender una objetividad en la cesión de derechos como parte de un patrimonio.

Según Roberto de Ruggiero referente a la antigüedad:

el expediente a que recurrieron los romanos para hacer posible a quien tenía un crédito –sin extinguir ni novar la obligación– transferirlo a otra persona, consistió por largo tiempo en la institución de la representación procesal; la persona a quien el crédito se quería ceder se constituía en procurator o cognitor del cedente, se facultaba al representante para ejercitar el derecho en su propia ventaja y para retener para sí el importe de lo cobrado; agrega De Ruggiero que más tarde, para eludir los graves inconvenientes de esta institución -que no transfería irrevocablemente el crédito al procurator, sino en el momento de la contestatio litis-, se apeló al recurso de la concesión de la actio utilis al cesionario; en virtud de esta concesión, quedaba siempre titular de la obligación el acreedor; pero el ejercicio del derecho se transfería al cesionario, quien podía dirigirse, sin necesidad de previo mandato, con acción propia e independiente, contra el deudor cedido. (De Ruggiero, 1944, p. 195)

Desde Francia los ilustres juristas Alex Weill y François Terré hacen referencia a la evolución histórica de esta institución, ellos coinciden en algunos puntos con De Ruggiero por ejemplo en entender que esta institución no tiene una historia muy larga. Pues para ellos:

El Derecho Romano nunca la admitió por completo, habiéndose servido solamente de los paliativos de esta materia. Así, explican los profesores citados, que en primer lugar se tuvo el recurso para la novación por cambio de acreedor: el nuevo acreedor estipulaba el monto de la deuda, por el deudor; se extinguía la obligación que existía a favor del acreedor primitivo, obteniendo el nuevo acreedor un nuevo crédito; razón por la cual no había la transmisión de un crédito, sino la sustitución de un crédito por otro. A decir de dichos civilistas, desde entonces las garantías que pertenecían al antiguo acreedor no pasaban a manos del nuevo. Por otro lado, el deudor no podía oponer contra el nuevo acreedor las excepciones que podría haber hecho valer contra el anterior; precisan que, por lo demás, la operación exigía el consentimiento del deudor, el mismo que podía impedirla no respondiendo a la estipulación del nuevo acreedor; razón por la cual, la novación no cumplía el mismo papel que la cesión de créditos. (Weill y Terre, 1986, p. 939)

Para los autores Enneccerus, Kipp y Martin “la cesión es un contrato por el cual el acreedor anterior transmite un crédito a un nuevo acreedor, y, por su condición de contrato, es ineficaz la declaración unilateral de cesión si no es seguida de la aceptación”. (Enneccerus, Kipp y Martin, 1950, p.382)

Aquí podemos ver las primeras identificaciones de la cesión de derechos como un acto bilateral.

Otro jurista de renombre como Antonio José de Souza Levenhagen, dice que:

la cesión de crédito es un acto inter vivos por el cual alguien se priva de un derecho suyo, en beneficio de otro, o por el cual se transmite un crédito a un nuevo acreedor; siendo, por lo tanto, una operación jurídica consistente en transmitir un crédito de su titular a otro, correspondiendo, de esta manera, una transferencia de propiedad. Citando las palabras de Clóvis Beviláqua, quien de manera más concisa la define como la transferencia que el acreedor hace de sus derechos a otro. (De Souza, 1978, p.195)

Es importante revisar en el concepto de cesión de derechos la voluntad, que también implica un saber lógico de la situación de la prestación cedida y de la posibilidad del cumplimiento de la obligación más propiamente dicho de la prestación.

Otras definiciones que coinciden en la mayoría de puntos son por ejemplo la de Jorge Joaquín Llambías, ya que para él “la cesión de crédito es un convenio por el cual el acreedor transmite voluntariamente sus derechos a un tercero que pasa a investir la calidad de acreedor, en sustitución de aquél” (Llambías, 1983, p.13). o por el lado paraguayo según lo definido por De Gásperi citado por Cazeaux y Trigo Represas para ellos:

la convención por la cual el titular de un derecho creditorio, llamado cedente, por una causa conforme a la ley, como la venta, la dación en pago, la permuta o la donación, y sin necesidad de consentimiento del deudor, se obliga en favor de otra persona, llamada cesionario, a transferírsele con la fuerza inherente al título del cual resulta el crédito, y los derechos accesorios, con la facultad de ejercerlos en idéntica medida que él podría hacerlo, contra el deudor cedido. (Cazeaux y Trigo, 1986, pp.7-8).

En todas partes del mundo se ha doctrinado sobre la cesión de derechos por ejemplo en Colombia con Arturo Valencia Zea que establece que “la cesión de crédito mediante transmisión voluntaria es un negocio jurídico de disposición, en virtud del cual un del crédito)”. (Valencia, 1988, p. 393)

Doctrinariamente por no ser propiamente un contrato por naturaleza sino un acto jurídico la cesión de derechos también enfrenta las olas de la comparación y diferencia entre negocio jurídico y acto jurídico. Sin embargo, ello no significa que su institución sea confusa todo lo contrario es clara pero sus problemas se deslindan en opinión del investigador de su excesiva generalidad.

Otros juristas de Francia como Boris Starck, Henri Roland y Laurent Boyer nos traen una definición usando una terminología que puede confundir un poco de

esta generalidad de la cesión de derechos con algo específico como el crédito económico, para ellos la cesión de derechos es “el contrato por el cual el titular actual o cedente, transmite un crédito a otra persona, es decir, al cesionario. Este último adquiere así los derechos que el cedente tenía contra el deudor, llamado deudor cedido” (Starck, Roland y Boyer, 1992, p. 9).

2.1.3. Ámbito de aplicación y alcance

El ámbito de aplicación es propiamente en el derecho civil y en aquellas ramas del derecho que se entrelazan más frecuentemente como la registral, en este caso tenemos claramente cómo se desenvuelve desde el entendimiento de derechos como situación jurídica de la persona sobre el derecho, asimismo se encuentran otros presupuestos como el de cesión de créditos que se encuentra dentro de la cesión de derechos.

Entonces para determinar un ámbito de aplicación y un alcance es necesario tener en cuenta los artículos que desarrollan la presente institución y que a su vez desarrollan puntos fundamentales del mismo.

Por ejemplo, la forma de la cesión, la cesión de derechos por participación, la ineficacia de la cesión, la garantía del derecho cedido, garantía de la solvencia, prevalencia de cesión, entre otros, son aspectos que tienen definiciones y

establecen límites o desarrollo propio de esta institución por tanto está sometido a su aplicación.

Asimismo, la aplicación en conjunto puede ser aquella otorgada por la ley, pues solo una norma en su mismo rango podría delimitar una institución que nació con una normativa fundamental como lo es el Código Civil. Sin embargo, hasta la fecha no existe una normativa de rango legal que haya modificado la cesión de derechos. Aunque no podemos negar la jurisprudencia que si existe sobre la misma más no de carácter vinculante.

Además, es importante para los alcances tener en cuenta el primer párrafo del artículo 1211 del Código Civil Peruano.

Estos son los siguientes:

- (a) Los privilegios, entendiéndose como tales las órdenes de prelación para el cobro de una deuda o para la ejecución de alguna garantía.
- (b) Las garantías reales (prenda, anticresis o hipoteca).
- (c) Las garantías personales (fianzas).
- (d) Los derechos accesorios del derecho cedido, vale decir, todos aquellos que se hubiesen constituido al amparo de aquel derecho.

Para el caso en que el derecho cedido estuviese garantizado por una prenda, de acuerdo con el supuesto del segundo párrafo del artículo 1211, podríamos deducir hasta tres posibilidades:

- (a) Que el bien dado como garantía pignoratícia se encuentre en poder del acreedor, caso en el cual éste deberá entregarlo al tercero-cesionario.
- (b) Que el bien dado como garantía pignoratícia se encuentre en poder de una persona distinta del acreedor y del tercero-cesionario, vale decir, que se encuentre en poder de otro tercero, caso en el cual dicho tercero no deberá entregarlo al cesionario, sino que permanecerá como tenedor del mismo.

(c) Que el bien dado como garantía pignoratícia se encuentre en poder del tercero cesionario, caso en el cual tampoco habrá necesidad de entrega alguna, pues lo vendría poseyendo justamente quien lo requiere para asegurarse el cumplimiento de la obligación del deudor-cesionario. (Juristas Editores, 2018, p.25)

2.1.4. Naturaleza Jurídica de Cesión de Derechos

Para la naturaleza tengamos en consideración el posicionamiento de la cesión de derechos en el Código Civil, pues este se encuentra en el libro VI de las Obligaciones y dentro de la sección que trata aspectos básicos y fundamentales sobre las mismas, específicamente en el título VIII que maneja la transmisión de las obligaciones, y por tanto se infiere que su naturaleza se encuentra dentro del Derecho Civil, en específico dentro de la transmisión de las obligaciones y prestaciones, además de los artículos que lo desarrollan también se entiende el carácter crediticio o de valor económico o no que tiene la cesión de derecho.

Por lo cual también se puede decir que su naturaleza es bilateral solo por los participantes, cedente y cesionario y multilateral por el aumento del deudor.

De igual forma la naturaleza del mismo es patrimonial que es compatible con el derecho civil.

Además del concepto de cesión de derechos se infiere que es una obligación, la cual entendemos puede ser de hacer o no hacer, en este caso de hacer, sin embargo, que todavía no ha sido ejecutada pues no han existido acciones para

solicitar la ejecución de la hipoteca. Dicha acción por naturaleza queda intacta pues es una obligación no hecha a pesar de tener la posibilidad de realizarla, no solo se encuentra estática frente a su comisión sino también respecto a sus efectos, ello significa que la persona que entra en esta situación jurídica no cambia ningún supuesto de la misma. Ya que solo se busca el reemplazo de la persona titular más no crea otros efectos jurídicos. En especial porque según la naturaleza de esta institución el deudor no participa por tanto solo se le comunica, ello se debe a que su situación jurídica no cambio más que solo al destinatario, sin embargo, en el caso de que la caducidad se vuelva a computar por la cesión de derechos realiza un cambio notable sobre la situación jurídica del deudor. Haciéndole partícipe de un interés individual.

2.1.5. Figuras afines a la cesión de derechos

Estas figuras son principalmente instituciones que tienen una gran similitud con la cesión de derechos en especial en su transmisibilidad pero que tienen ciertas características individuales, identificando estas instituciones podemos mencionar al pago con subrogación, la dación en pago y la novación subjetiva por cambio de acreedor, entre otras que la ley nos muestra. Principalmente legisladas en el Código Civil.

A continuación, desarrollaremos las principales diferencias de cada una comenzando por el pago con subrogación, esta es una modalidad de facilidad de pago, normalmente usada para salvar una deuda de un tiempo de

continuación muy largo realizando la extinción de la obligación de la deuda con otra persona que te sustituye como deudor ante el acreedor subrogando y sustituyendo. La obligación primigenia se extinguió por el mismo pago del subrogado.

Una de las principales diferencias entre el pago subrogado y la cesión de derechos es su legislación propia e individual, es decir su régimen legal, asimismo no por ello deja de ser al igual que la cesión un acto típico y nominado, la diferencia principal es que el subrogado ahora es el nuevo titular en relación al deudor. Además, que el carácter es específico para deudas.

Al igual que en el caso anterior la dación en pago tiene un régimen propio legal, así como es nominado dentro del código, sin embargo, si se tiene que establecer una diferencia especial es la finalidad de la extinguir la deuda del deudor en el caso de la cesión de derechos no necesariamente esa es la finalidad, pues puede ser el trasladado sin que se efectuó todavía la exigibilidad de una deuda.

En el caso de la novación, tenemos que la cesión si bien coincide en el cambio de la situación jurídica, esta última no puede crear o novar nada nuevo a la relación crediticia, cuestión distinta en la novación.

2.1.6. Caracteres de la cesión de derechos

En la cesión de derechos tenemos reconocido un nomen iuris ello significa que la objetividad de la realización de este acto jurídico nominal es un hecho y no un decir, por tanto, tiene caracteres infaltables para su identificación y realización, siendo indispensable saberlos.

Como acto jurídico nominado, es claramente aplicable las normativas de un acto jurídico propiamente dicho sin embargo es cierto que algunas son oponibles entre si, por ejemplo, no cuenta con la posibilidad de ser unilateral, si o si es un acto bilateral. Claro que existe una excepción, pues en el caso que la aceptación o comunicación lo haga el deudor por su parte entonces tenemos un acto multilateral.

Es un acto ínter vivos, es decir, que ambos el cedente y el cesionario se encuentren vivos al momento de realizar el acto. Incluso aunque uno de ellos fallezca sobrevinientemente, ello no afecta este carácter.

Tiene una formalidad establecida por el art. 1207 de C.C., siendo obligatorio que sea realizada por escrito, esta premisa es indispensable de lo contrario se aplica la nulidad del mismo.

Se configura como un acto constitutivo, es decir basta su realización para su validez, sin embargo, su eficacia si se encuentra supeditada a la comunicación o aceptación del deudor.

No es un acto simple todo lo contrario es un acto complejo, ya que no solo existe una situación jurídica, sino que también se relaciona con la situación del deudor, además no se debe olvidar su protagonismo haciéndolo un acto principal sin ninguna dependencia de algún otro acto jurídico.

Otra característica propia es que su naturaleza también es patrimonial, y por tanto se aplican las cuestiones o actos referentes a todos los patrimonios incluso las derivadas. Se recuerda la importancia de la misma pues de este se desprende la facultad de disposición y transmisibilidad.

La transmisión puede ser gratuita u onerosa, cuando es un acto oneroso, la cesión de derechos puede ser un acto-conmutativo o un acto aleatorio. Según

Vidal:

Es un acto conmutativo cuando se cuenta con una relación de equivalencia entre el derecho que se cede y la contraprestación del cesionario o no existe una incertidumbre que implique un riesgo en cuanto a la posibilidad física o jurídica de una u otra de las prestaciones o de ambas. Puede también ser aleatorio cuando no existe esa relación de equivalencia o existe incertidumbre, si la cesión es de derechos controvertidos o las obligaciones correlativas al derecho cedido están a cargo de un deudor de dudosa solvencia. (Vidal, 2009, p. 30)

Siguiendo las ideas tenemos que la cesión como acto conmutativo o aleatorio, puede de hecho ser un acto modal, siempre que sus efectos se encuentren condicionados por darse en un lugar futuro.

Otro carácter es la posibilidad de ser ejecutado inmediatamente, ya sea porque en el mismo acto se comunicó al deudor o este ya se encuentra con una obligación de carácter sucesiva acorde a acuerdo previo como lo es el tracto sucesivo en los arrendamientos.

Como última, pero más importante para la investigación, la cesión de derechos es factible de ser un acto inscribible, siempre que este se encuentre acompañado de una garantía, como la hipoteca o prenda de bien mueble registrado (art. 32, inc. 1, de la Ley N° 28677 - Ley de la Garantía Mobiliaria).

2.1.7. Elementos esenciales y constitutivos de la cesión de derechos

Es claro que para todo acto jurídico sea válido es importante el cumplimiento de sus principales elementos. Entre estos elementos tenemos los establecidos en el art. 140 del Código Civil.

Tenemos a la manifestación de voluntad con el agente capaz, el objeto física y jurídicamente posible, el fin lícito, y la forma prescrita por ley.

Los elementos constitutivos se correlacionan con los esenciales, ello quiere decir por ejemplo la aplicación de la forma y la interpretación sistemática con la forma

escrita exigida por la Ley específica que lo desarrolla. Ello causa que el acto jurídico de cesión se concrete finalmente.

Como se ha explicado la cesión de derechos no es un acto jurídico abstracto sino que cuenta con una naturaleza propia que le otorga su propia condición, esta esencia se encuentra en los elementos para su configuración y que deben cumplirse para que un acto jurídico pueda ser una cesión de derechos “Para tal finalidad, el elemento que viene a constituir al acto jurídico como un acto de cesión de derechos es el derecho que se transmite con su exigibilidad respecto de la prestación en que consiste la obligación que le es correlativa a ese derecho. Asimismo, debe tratarse de un derecho cesible...” (Vidal, 2009, p. 32).

2.1.8. Oponibilidad de la cesión de derechos

Todo elemento de una institución siempre tiene la finalidad de configurar la validez del acto celebrado aludiendo esta categoría propia (cesión de derechos) pues se califican los elementos esenciales y constitutivos de la institución, asimismo siempre en conjunto con la validez se encuentra la eficacia que será aplicada no solo a las partes sino también a los terceros en general, es decir ante el deudor cedido y ante los terceros en general.

La validez y eficacia del acto jurídico de cesión de derechos determina su oponibilidad entre las partes, esto es, entre el cedente y el cesionario. Para exigirle la prestación correspondiente al cesionario, si la cesión se realizó a título oneroso, el cedente puede oponerle el acto jurídico celebrado. Por su parte, para exigirle al cedente la formalización de la cesión del derecho,

cuando ella sea necesaria, sea que se haya realizado a título oneroso o a título gratuito, el cesionario puede oponerle el acto jurídico celebrado. La oponibilidad ópera, pues, ínter partes. El acto jurídico de la cesión de derechos es, desde luego, oponible al deudor cedido. Solo requiere que el deudor la haya aceptado o le haya sido comunicada, conforme al requisito establecido por el art. 1215. Esta oponibilidad le corresponde al cesionario para exigir el cumplimiento de la obligación correlativa al derecho que le ha sido cedido. (Vidal, 2009, p. 37)

2.1.9. Partes intervinientes en una cesión de derechos

- El Cedente

Es el acreedor, es decir la persona que hará la cesión de su derecho, no importa cuál sea la naturaleza de la prestación.

- El Cesionario

Es un tercero a la relación inicial en donde se encuentra la situación jurídica del cedente, este tercero o ajeno es quien se sobrepondrá a la situación anterior acorde al acuerdo por escrito al cual llegaron.

- El Tercero relacionado (deudor cedido)

Este es el deudor de la obligación o propiamente dicho prestación que será cedida por el cedente al cesionario, el cual solo necesita una comunicación fehaciente. Al deudor se le denomina o llama "cedido".

SUB CAPÍTULO II: DERECHOS CEDIBLES

En el presente punto se describe cuáles son los derechos que son pasibles de cesión es decir que son susceptibles de cederse y que, por ello, pasan a integrarse a la relación jurídica creada por el acto jurídico de la cesión y vienen a ser su objeto.

Es así que tenemos que interpretar, por lógica los derechos cesibles deben de ser derechos físicamente posibles, esto es, existentes o, por lo menos, estar en la posibilidad de alcanzar existencia, ser determinados o, al menos, ser determinables, asimismo otro aspecto muy importante es su cesibilidad, la cual debe ser también jurídicamente posible, ya que se debe cumplir con la finalidad de que una vez que la persona es integrada a la relación jurídica creada por el acto de la cesión, pueda constituirse en un requisito de validez para la exigencia del derecho cedido.

Los derechos cedibles abarcan una gran generalidad, entre estas están los derechos patrimoniales, adquiridos o expectativos, los cuales necesitan ser pasibles de libre disponibilidad es decir de posibilidad de enajenación. Incluso aunque estos derechos se encuentren en situaciones especiales a la regla general, como la controversia judicial, la situación de herencia, o de ser el caso sean dependientes de verificación como los derechos sub conditione.

En el Código Civil Peruano los derechos cedibles se detallan en los artículos 1208 y 1209, desarrollando el primero a los derechos que sean controvertidos (ya sea judicial, arbitral o administrativa), asimismo el segundo detalla la

participación cedible por parte de los herederos, es decir la posibilidad de ceder derechos hereditarios.

2.2.1. La cedibilidad del derecho hereditario

Acorde como lo dice el artículo 1209 es posible ceder un derecho hereditario, en el caso del derecho hereditario no necesita obligatoriamente un contrato bilateral, es una situación especial, pues la activa la muerte del causante, que convierte al heredero en caso de una sucesión intestada o al legatario en caso de existencia de testamento en un cedente.

Ello se dará siempre que la masa hereditaria no se encuentre divisible, pues es justamente por ello que lo que se cede son acciones y derechos pertenecientes acorde a su condición.

La adquisición de este derecho ha sido claramente a través de un "título distinto", posibilidad que otorga la ley, específicamente mencionado en el art. 1206, que en este caso es claramente la muerte del causante.

2.2.2. La cedibilidad de derechos controvertidos

Este tipo de derecho es uno de los más difíciles de trasladar pues estos son derechos expectaticios, pues están subyugados a que se resuelva la controversia para así poder ingresar de manera definitiva a la esfera jurídica del cedente y recién constituirse en derechos adquiridos. Sin embargo, no nos

podemos olvidar del **art. 1208º del código civil**, que regula y nos dice que igualmente estos derechos son susceptibles de cesión aun cuando sean materia de controversia judicial, arbitral o administrativa.

Se trata, como hemos advertido, de derechos expectativos a la espera de una sentencia judicial o de un laudo arbitral, si el derecho está siendo discutido en sendos órganos jurisdiccionales, o de una resolución administrativa, que reconozca prioridades o que cause estado. En todos estos casos, la cesión de los derechos por realizarse durante la controversia tendrá como nota distintiva su aleatoriedad. (Vidal, 2009, p. 38)

Aun así, es importante mencionar que existe la posibilidad que este acto sea pasible de ser retrotraído con el retracto por uno de los litigantes o partes contrarias del proceso si el otro lo cede, ello acorde a lo establecido en el inc. 2 del art.1599, si bien no se invalida la cesión, existe claramente una responsabilidad si le es imputada por el cesionario.

2.2.3. La cedibilidad de derechos condicionales

Si bien es cierto dentro del Código Civil no se encuentra una dependencia para la realización de una cesión de derechos, ello no quiere decir que no pueda darse una condicional, pues este modal se realizaría en el supuesto de la existencia de un derecho expectativo.

Por la naturaleza de los actos patrimoniales es factible establecer una condición sobre un hecho futuro e incierto, que sea pactado por las partes y que de ello

dependa la eficacia del mismo ya pues los efectos se darían o bien de forma suspensiva o resolutoria.

En el primer caso, la suspensión se realiza cuando la transmisión se encuentra supeditada a la verificación del cumplimiento de la condición, en el segundo caso, la transmisión se realiza sin embargo su eficacia definitiva e inamovible es recién cuando se verifique la condición pactada.

En los dos supuestos tenemos que la cesión sub conditione está válidamente celebrada pero sus efectos o eficacia se encuentra supeditada a una verificación posterior del cumplimiento de la condición pues el derecho expectativo es claramente futuro y por tanto incierto de mantenerse en el tiempo y realmente mostrarse como adquirido. Tampoco se debe olvidar que la cesión de derechos cuenta con la aleatoriedad.

SUB CAPÍTULO III: LA EFICACIA DE LA CESIÓN DE DERECHOS

La eficacia de la cesión de derechos claramente guarda relación con las pautas para que este acto surta efectos en su totalidad, siendo la más desarrollada la eficacia de cesionario y el deudor, pues la aceptación y comunicación han sido supuestos de debate jurídico en esta institución jurídica.

2.3.1. La eficacia entre el cesionario y el deudor cedido

La eficacia de la cesión de derechos se ubica en el artículo 1215 del Código Civil Peruano, sobre la interpretación de este artículo se advierte dos corrientes doctrinarias que establecen dos presupuestos del surtimiento de efectos, en principio taxativamente veamos el artículo:

"La cesión produce efecto contra el deudor cedido desde que éste la acepta o le es comunicada fehacientemente." (Jurista editores, 2018, p. 342)

Es decir, se infiere en primer momento que para la validez no es necesario tener la aceptación o comunicar al deudor, sino solo y exclusivamente para la eficacia.

Para ello tenemos dos supuestos:

(a) Del contrato de cesión de derechos celebrado entre el cedente y el cesionario.

(b) De la comunicación de la celebración de dicho contrato al deudor-cedido.

La controversia deviene por la interpretación de la aceptación del deudor como otro elemento o pre requisito para la eficacia. Para algunos esta aceptación

debería ser hecha a pesar de comunicar fehacientemente, sin embargo, la gran mayoría concuerda que solo se debe tomar en cuenta la comunicación y la aceptación como consecuencia inmediata.

Acorde a lo que dice Roberto de Ruggiero:

si bien la convención obliga al cedente frente al cesionario, no produce sus efectos frente al deudor cedido, quien ignorando la cesión puede pagar a su acreedor originario con pleno efecto liberatorio; la cesión es res inter alios acta respecto a los terceros, y terceros son tanto el deudor cedido cuanto los acreedores del cedente y sus sucesores a título particular, todos los cuales tienen perfecto derecho a considerar al cedente como el único y verdadero acreedor (De Ruggiero, 1944, p. 18).

Agrega que incluso la eficacia hacia terceros se da claramente en el uso de la publicidad, por ejemplo, su inscripción. Además, que basta con la comunicación al deudor para que el cesionario pueda interponer las medidas necesarias para el cobro de la prestación. Por ejemplo, la demanda de ejecución de garantías.

Sobre este particular, Doménico Barbero nos dice que:

aunque la cesión de los créditos sea un contrato consensual, y como tal inmediatamente operativo entre el acreedor-cedente y el adquirente-cesionario, no sería justo, sin embargo, tener obligado al deudor -que, con posterioridad a la cesión, hubiese pagado al cedente- a volver a efectuar el pago frente al cesionario, si no conocía la cesión. (Barbero, 1967, p. 294)

Según el autor la verdadera razón lógica de la comunicación es evitar el doble pago o cumplimiento por un desconocimiento del receptor real de la prestación.

Pues existiría una buena fe del deudor que no podría ser negada u omitida ya que sería avalar una injusticia e incluso realizar un acto ilícito.

Barbero también nos dice que:

cuando el débito es incedible por voluntad de las partes, si por un lado es verdad que la cesión es imperfecta, por el otro no es menos verdad que la voluntad que lo ha puesto puede remover el impedimento; siendo en este caso la voluntad interesada, la del deudor, en relación al cual la cesión tiene efecto, no ya sólo en cuanto le haya sido notificada, sino en cuanto él la haya aceptado; aceptación que, indudablemente, tiene carácter negocial, pero que no transforma el contrato en un negocio de tres, ya que la intervención del deudor se despliega solamente en relación al acreedor originario, y se orienta a remover el impedimento proveniente del pacto de no cedibilidad. (Barbero, 1967, p. 295)

Es claro que el mencionar la palabra aceptación ha sido un error pues como en todo el texto se ha explicado, con o sin su asentimiento del deudor, es decir ya se acepte o rechace, la cesión de igual forma surtiría efectos siempre que sea válida.

Igualmente siguen existiendo las dos posturas en donde la primera continúa estableciendo que los efectos surten por la sola comunicación y que no se necesita de la aceptación afirmativa y la otra en donde a pesar de que fue notificado fehacientemente (por ejemplo, carta notarial) se opone por un motivo de validez, como que el deudor ya realizó y saldo la prestación al acreedor.

En realidad, la aceptación solo es posible en el supuesto en donde la persona o deudor de oficio realizará la aceptación ya sea porque no se le notifico fehacientemente o se realizó con errores, además esta aceptación siempre debe tener un contenido afirmativo.

CAPÍTULO III: BASES TEÓRICAS DE LA CADUCIDAD E HIPOTECA

SUB CAPÍTULO I: ASPECTOS GENERALES

3.1.1. Derechos reales y crédito

Acceder a un crédito hoy en día se ha convertido en un acto bastante expeditivo a comparación de épocas pasadas. El inminente crecimiento de la sociedad y el comercio ha realizado la necesidad del uso del sistema crediticio para invertir y llegar al desarrollo de una mejor calidad de vida. Ello se realiza con más frecuencia en estos tiempos también gracias a las garantías de recuperación de los créditos como la hipoteca.

No podemos hablar de hipoteca sin hablar de derechos reales, estos son aquellos que pertenecen al derecho fundamental y constitucional de la propiedad que se encuentra dentro de nuestra Constitución en su art. 70, el cual si bien implica a todos los bienes materiales e inmateriales, en el caso del derecho real como su mismo nombre lo dice se basa en todos los bienes materiales, sobre los cuales el propietario tiene facultades derivadas de su propio derecho como la posibilidad, de arrendar, enajenar, grabar , entre otros.

Entonces los derechos reales se fijan igualmente en el Código Civil en su Libro V y dentro del mismo encontramos a la institución que se estudiará a continuación, la hipoteca.

3.1.2. Concepto de Hipoteca

Acorde con Somarriva:

La palabra “hipoteca”, se forma por las expresiones “hipo”, que significa “debajo de” y “teca”, que significa “lugar en que se guarda algo”. Alude a un inmueble que queda sometido al ejercicio de ciertas facultades del acreedor, a consecuencia del préstamo que éste le hizo al deudor” (Somarriva, s.f., p. 309)

Además, acorde con el Diccionario Etimológico de Chile “Este término en su etimología procede del latín «hypothēca» y a su vez del griego «υποθηκη» (hypothēkē).” (Universidad de Chile, 2016, p.225)

La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles en garantía del cumplimiento de cualquier obligación propia o de un tercero. Una de

las características principales de la hipoteca es que no determina la desposesión de los bienes gravados, lo que significa que el deudor hipotecario mantiene los atributos inherentes a su derecho de propiedad.

El artículo 1097 del Código Civil contiene la definición legal de hipoteca.

La definición legal sugiere las siguientes observaciones:

- i. La hipoteca es un derecho, y específicamente, un derecho que acarrea obligaciones, asimismo es recíproco, en donde ambas partes tienen facultades y obligaciones que cumplir.
- ii. Otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial.
- iii. La hipoteca se constituye sobre inmuebles. Tal es la regla general, más no absoluta.
- iv. Los inmuebles hipotecados permanecen en poder del deudor.

Uno de los puntos que es importante ilustrar, es el de los derechos del acreedor, que a continuación pasamos a desarrollar.

3.1.3. Especialidad y requisitos de la Hipoteca

Según Luis Aliaga Huaripata en su artículo comentando el art. 1099 del Código Civil, critica un poco lo establecido en estos requisitos pues es una mezcla de requisitos esenciales con requisitos meramente formales como lo son la inscripción a registro. Causando confusión en algunos casos.

Asimismo, a fin de que la hipoteca pueda ser válida, debe cumplir los requisitos señalados en el artículo 1099 del Código Civil que explicamos a continuación:

a. Que afecte el bien el propietario o quien está autorizado para ese efecto conforme a ley

Efectivamente, el propietario o aquellos terceros autorizados, podrán constituir una hipoteca sobre el bien inmueble del cual es dueño o tengan facultades específicas para gravarlo, según corresponda. Para dichos efectos, el propietario deberá tener necesariamente su derecho inscrito en los Registros Públicos pues, como ya veremos más adelante, es un requisito de validez que la hipoteca goce de publicidad registral a fin que sea oponible erga omnes.

Es importante destacar que el deudor hipotecario mantiene inherente sus derechos de propiedad. En efecto, como señalan autores reconocidos que:

El constituyente de una hipoteca sigue siendo propietario del bien hipotecado, y como tal conserva los atributos o facultades de la propiedad, pudiendo disponer del bien. En tal sentido, el constituyente puede vender el bien, arrendarlos o constituir otros derechos reales sobre él, tales como derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbres, superficies e inclusive otras hipotecas. (Avendaño y Avendaño, 2007, p. 50)

b. Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable

Siendo la hipoteca un derecho accesorio a la obligación que garantiza, dicha obligación debe ser determinada o determinable.

La obligación será determinada cuando se ha establecido en el acto de constitución de la hipoteca un monto definitivo. Por ejemplo, la hipoteca puede garantizar una deuda hasta por la suma de S/ 50,000.00 (cincuenta mil soles).

Por otro lado, la obligación será determinable cuando las partes de la relación jurídica no han establecido con exactitud el contenido de la obligación; sin embargo, en el acto de constitución de la hipoteca se han acordado ciertos elementos que permiten posteriormente su determinación sin un nuevo acuerdo de voluntades.

Respecto a la inscripción en el registro de la propiedad inmueble, para que la hipoteca pueda ser válida, debe inscribirse necesariamente en los Registros Públicos, de lo contrario existirían hipotecas ocultas que afectarían el derecho no solo de potenciales adquirentes sino, además, de posibles acreedores que confieran créditos confiando en la situación "limpia" de gravámenes de los inmuebles del deudor. El comercio inmobiliario y el otorgamiento de créditos serían los principales afectados. (Del Risco, 2014, p. 21)

c) Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de propiedad inmueble.

En este punto como lo dice el autor Aliaga, claramente tenemos dos requisitos, siendo uno de ellos de forma, como lo es el registro de la hipoteca pues al ser constitutiva, debe encontrarse inscrita para sus efectos, asimismo, es claro que el crédito puede ser por acuerdo de las partes determinado o determinable, ello depende del acuerdo final, siendo determinado, cuando se tiene un monto fijo sobre el crédito o determinable cuando existe una determinación en el contrato pero pueden ser determinado en un futuro de forma directa o indirecta no requiriendo nuevo acuerdo entre las partes. (Aliaga, 2007, p, 592)

3.1.4. Registro de la hipoteca

Según señala el artículo 1099 del Código Civil, el derecho real de Hipoteca recién existe como tal desde el momento que es inscrito en los Registros Públicos. Así, el acreedor hipotecario hará oponible su derecho frente a terceros una vez que se haga efectiva la referida inscripción registral.

En efecto, producida la extinción de la obligación, será necesaria la inscripción de la declaración de la cancelación de hipoteca, debido a que si la hipoteca sigue inscrita, continuará vigente el derecho real de garantía, aunque la obligación se encuentre extinguida, dado que la existencia jurídica de la hipoteca como derecho real de garantía se halla sujeta a su publicidad registral cuyos efectos son la oponibilidad y la exclusión frente a terceros con lo cual el acreedor puede hacer efectivos los atributos de preferencia, persecución y ejecución (Brush, 2004, p. 204)

Por ello, al igual que para su constitución, la extinción de la hipoteca debe seguir el mismo camino. Nos explicamos. En caso se verifique alguna de las causales de extinción de la hipoteca del artículo 1122 del Código Civil desarrolladas en el punto anterior, no solo bastará la suscripción de un documento privado o la expedición de una escritura pública de levantamiento de hipoteca, sino que

necesariamente se deberá inscribir su extinción en los Registros Públicos pues, caso contrario, dicha hipoteca subsistirá a pesar de que ya no exista una obligación que garantizar.

Cabe señalar que aun cuando la constitución de la hipoteca conste en minuta o escritura pública, únicamente existe un derecho personal entre el acreedor hipotecario y el otorgante de la garantía; vale decir, un derecho obligacional que los vincula, con todas las implicancias que ello conlleva, como, por ejemplo, la posibilidad de exigir judicialmente el otorgamiento de la escritura pública o, en todo caso, la indemnización por daños que corresponda.

En ese sentido, la no inscripción de la extinción de la hipoteca en los Registros Públicos únicamente coadyuva a sostener que el derecho del deudor de publicitar la extinción de la obligación garantizada no pueda ser oponible frente a terceros, atentando directamente al derecho de propiedad del dueño del inmueble gravado.

Desde la perspectiva registral, el artículo 94 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos señala que:

"La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende: Cuando se extingue totalmente el bien, la persona jurídica o el derecho inscrito (..)".

Las normas registrales señalan expresa e imperativamente que se procede a la cancelación total de las inscripciones (en este caso, de la hipoteca) cuando se

haya extinguido el derecho inscrito. Por tanto, extinguidas las obligaciones garantizadas con la hipoteca, esta debe correr la misma suerte y cancelar su inscripción en los Registros Públicos.

En la práctica registral se han presentado algunos supuestos que muestran la desprotección del deudor una vez extinguida la obligación garantizada con la hipoteca. Estos supuestos básicamente corresponden a las causales de los numerales 1 y 2 del artículo 1122 del Código Civil, que son aquellos que se refieren a la extinción de la obligación garantizada.

Por ejemplo, imaginemos que el deudor hipotecario cumpla con la obligación garantizada y que la escritura pública de levantamiento de la hipoteca que la garantiza, por causas imputables o no al acreedor y/o deudor, no se logre otorgar. ¿Qué podría suceder? El acreedor, quien ya vio satisfecho su derecho de cobro, podría ceder su crédito a un tercero de buena fe en los términos del artículo 1435 del Código Civil. En este caso, el pago realizado por el deudor no podrá ser oponible al cesionario del crédito, quien por estar en el supuesto del artículo 2014 del Código Civil tiene salvaguardado su derecho.

3.1.5. Derechos del acreedor sobre la hipoteca

a. Persecución: El acreedor tiene derecho en caso de incumplimiento de la obligación a hacer vender el bien hipotecado y pagarse con el producto de su venta, cualquiera que sea su propietario o poseedor.

b. Preferencia: Las hipotecas tendrán preferencia por razón de antigüedad, conforme a la fecha de la escritura y el número de orden de presentación en el Registro. Esto significa que en caso de incumplimiento de la obligación y de venderse el inmueble hipotecado, se pagará preferencialmente la deuda que tiene hipoteca inscrita de mejor rango.

c. Venta judicial: El acreedor en caso de incumplimiento de la obligación garantizada podrá demandar vía proceso de ejecución de garantías, que se le pague la deuda dentro del término de tres días, bajo apercibimiento de rematarse el bien hipotecado. En caso de incumplimiento el Juez ordenará el remate judicial del bien.

SUB CAPÍTULO II: EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA

3.2.1. Extinción de la obligación que garantiza

El primer supuesto de extinción de la hipoteca es el cumplimiento de la obligación que garantiza. En efecto, siendo la hipoteca un derecho real que afecta un bien inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero, la ausencia de una deuda que respaldar deja desamparado el objeto de la Hipoteca generando consecuentemente su extinción definitiva. (Valle, O., 2016, p. 203)

Es importante recordar que la hipoteca es un derecho accesorio a la obligación que garantiza, por lo que no tiene razón de ser por sí misma sino como garantía de un derecho de crédito. Es por ello que la hipoteca no tiene ningún motivo de que se mantenga vigente en tanto y en cuanto las obligaciones garantizadas se hayan extinguido.

En nuestro ordenamiento, la Casación N° 933-98 ha señalado respecto a la accesoriedad de la hipoteca que:

La hipoteca no puede existir sin una obligación principal, ya que tiene por destino asegurar la satisfacción de un crédito. Por tanto, existen dos derechos en muy estrecha conexión entre sí: el derecho de crédito o la obligación y el derecho real de garantía. En tal sentido, el derecho de hipoteca depende la existencia de la obligación principal que garantiza y la extinción de la obligación que lleva aparejada la de hipoteca; es también efecto de la accesoriedad, la imposibilidad de que la hipoteca experimente un desenvolvimiento autónomo e independiente. (Gaceta Jurídica, 2017, p. 358)

Por ello, extinguida la obligación garantizada mediante el pago, condonación, novación, consolidación u otra forma de extinción, indefectiblemente se produce la extinción de la hipoteca, ello se puede observar en los artículos 1277°, 1295° y 1300° del código civil y sus afines.

Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.

3.2.2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación

De igual forma, la hipoteca se extingue cuando la relación jurídica que la origina sea:

- i. Anulada: En caso el acto jurídico que de mérito a la obligación se encuentre inmerso en cualquiera de las causales de anulabilidad previstas en el artículo 221 del Código Civil.
- ii. Rescindida: En caso el contrato se rescinda según los alcances del artículo 1370 y 1372 del Código Civil.
- iii. Resuelta: En caso el contrato se resuelva según los alcances del artículo 1371 del Código Civil.

Por lo tanto, la hipoteca debe extinguirse, pues la obligación que garantiza ha quedado sin efecto en virtud de alguno de los tres supuestos detallados precedentemente.

3.2.3. Renuncia escrita del acreedor

En este supuesto, el propio acreedor es quien renuncia a su derecho de garantizar su crédito con una hipoteca. Claro está que ello no significa que el acreedor renuncie a su derecho de crédito.

Cabe advertir que se trata de un acto unilateral, pues únicamente requiere la participación del acreedor. No obstante, ello, esta renuncia no debe significar bajo ningún motivo un perjuicio para los terceros acreedores del acreedor hipotecario, ya que inevitablemente la renuncia ocasiona una desprotección al patrimonio de este último.

3.2.4. Destrucción total del inmueble

Por esta causal podemos concluir que la destrucción del inmueble (i) debe ser total y no parcial y (ii) puede ser ocasionada por causas imputables o no a las partes de la relación jurídica (acreedor y/o deudor).

3.2.5. Consolidación

No debe entenderse esta causal en el marco del derecho de crédito, sino a nivel de la hipoteca en sí misma. La consolidación surte efectos en el momento que una persona natural o jurídica inscribe su derecho de propiedad en los Registros

Públicos y a su vez, es titular del derecho real de hipoteca que grava dicho inmueble.

En efecto, si el deudor adquiere la propiedad del inmueble gravado por la hipoteca, concurre en una sola persona la calidad de acreedor hipotecario y propietario del inmueble afectado, situación absurda en el ámbito jurídico.

3.2.6. Caducidad

Al momento en donde la Ley establece que caduca la deuda principal que la hipoteca estaba garantizando entonces dicha queda extinta, pues esta no puede existir sin una deuda que avale, sino su finalidad es totalmente transgredida y desvirtuada. Recordemos que esta no puede existir por si sola.

SUB CAPÍTULO III: CADUCIDAD COMO INSTITUCIÓN JURÍDICA

3.3.1. Concepto de Caducidad

La caducidad, produce su efecto por el mero transcurso del tiempo, no teniendo otra causal que el pasar del tiempo, por ello, tiene una especial significación pues la doctrina no cuenta con un desarrollo profundo para la caducidad y la codificación civil no le había dado relevancia a su tratamiento, ya que le releva o hace remisión a la materia para que el legislador cuando crea necesario entregue un tiempo de cómputo para la caducidad.

“El vocablo caducidad tiene su origen etimológico en las locuciones latinas *cadere*, *icadere*, cuyas acepciones son, entre otras, las de dejar de ser, desaparecer, acabar la vida, la de terminar, extinguirse” (Vidal, 2007, p. 111).

La caducidad es tratada en nuestro Código Civil en los artículos 2003 al 2007, que fundamentalmente establecen lo siguiente: a) la caducidad extingue el derecho y la acción correspondiente (artículo 2003); b) los plazos de caducidad los fija la ley, sin admitir pacto en contrario (artículo 2004); c) la caducidad no admite interrupción ni suspensión, salvo mientras sea imposible reclamar el derecho ante un tribunal peruano (artículo 2005); d) la caducidad puede ser declarada de oficio o a petición de parte (artículo 2006); y, e) la caducidad se produce transcurrido el último día del plazo, aunque éste sea inhábil (artículo 2007). (Vidal, 2007, p. 114).

Barassi la define señalando que “consiste en la desaparición de un derecho (o de una facultad) por su falta de ejercicio” (Barassi, 1955, p. 601), para agregar que no interesa en este sentido tan amplio sino más bien “en cuanto constituya

una forma de proteger la certeza de los derechos, es decir, cuando como la prescripción, obedezca al mero transcurso del tiempo” (Barassi, 1955, p. 601).

Ennecerus, citado por la Enciclopedia Jurídica Omeba, dice que “es muy frecuente que el Código Civil otorgue un derecho sólo por un plazo determinado, el llamado plazo de caducidad, transcurrido el cual el derecho de que se trata ha dejado de existir” (Enciclopedia jurídica Omeba, 1979, p. 482). Castán, citado por la misma Enciclopedia, equipara “el término “caducidad” a “decadencia de derechos”, diciendo que tiene lugar cuando la ley o la voluntad de los particulares señalan un término fijo para la terminación de un derecho, de tal modo que transcurrido este último no puede ya ser ejercitado. La propia Enciclopedia acoge el concepto de que la caducidad es “la pérdida de un derecho o acción por su no ejercicio durante el plazo señalado por la ley o la voluntad de las partes” (Enciclopedia jurídica Omeba, 1979, p. 483).

Para De Ruggiero la caducidad es una institución que se parece a la prescripción en cuanto en ambas opera el tiempo como una causa extintiva, pero destaca que en esencia son instituciones jurídicas diferentes, definiendo la caducidad como aquella institución que impide la adquisición del derecho por el transcurrido inútil del término, agregando que:

La ley o la voluntad del particular preestablece un término fijo dentro del cual una acción puede promoverse de modo que, expirado el plazo, ya no es ejercitable aquella en modo alguno, y con esto se prescinde de toda consideración de negligencia en el titular o de imposibilidad en que éste se halla mirándose únicamente al hecho del transcurso del término (De Ruggiero, 1944, p. 339).

Según Albaladejo (1980) dice que:

La caducidad significa que algo -generalmente una facultad o un llamado derecho potestativo, tendentes a modificar una situación jurídica nace con un plazo de vida, y que, pasado éste, se extingue. Se trata, pues, de que la facultad o el derecho que sea, es de duración limitada”. Para el propio autor, “La caducidad se aplica generalmente no a los derechos, propiamente hablando (aunque, a veces, sí, como al retracto), sino a las facultades o poderes jurídicos cuyo fin es promover un cambio de situación jurídica (por ejemplo, al poder de impugnar un contrato o el matrimonio o un estado de filiación, etc.) tengan o no carácter patrimonial; mientras que la prescripción -como sabemos- se aplica a los derechos patrimoniales. (p.523)

Vidal Ramírez considera que la caducidad está vinculada con el transcurso del tiempo y que su idea denota pérdida o extinción de un derecho. (Cita a Josserand, que la define:

Como el plazo que concede la ley para hacer valer un derecho, para realizar un acto determinado, y que tiene carácter fatal: una vez transcurrido, y ocurra lo que ocurra, el derecho no puede ser ejercitado, el acto no puede ya ser cumplido: el retardatario incurre en una verdadera pérdida; pierde la prerrogativa, la posibilidad que le concedía la ley. (Vidal, 2008, p. 524)

3.3.2. Ámbito de aplicación de la caducidad

El ámbito de aplicación de la caducidad es el civil en principio por su posicionamiento dentro del Libro IX del Código Civil, sin embargo, acorde a la ley puede ampliar su ámbito de aplicación a otras ramas, por ejemplo, administrativas, registrales, municipales, etc.

Pues su límite es la Ley misma, que no se encuentra estática o ya preestablecida, sino que dependiente de la necesidad de usarla para salvaguardar su seguridad

jurídica puede ser incluso futura, apareciendo así en indistintas leyes de la materia.

Como no existe otra limitación que la ley y por tanto la norma de mayor jerarquía que la misma (Constitución) la caducidad no puede ser establecida por un reglamento o resolución administrativa, en especial en su principal e inexcusable requisito, el plazo de tiempo en el cual actual, y en donde la misma normativa del art. 2003 del Código Civil le entrega.

Es importante también explicar que el plazo de caducidad y el plazo de prescripción son básicamente imposible de coincidir para la misma situación jurídica pues ambas son instituciones autónomas e independientes, por tanto, el legislador se encuentra en el deber de entregar dos plazos distintos.

En lo regular el plazo de caducidad siempre es mayor pues este extingue dos supuestos el derecho de acción y el contenido en sí mismo. Es decir, la extinción que realiza es de mayor magnitud que la de la prescripción. Además, el delimitar el cómputo del plazo es desde la determinación del inicio del tiempo en que se configura hasta cuando culmina no solo el lapso de tiempo transcurrido.

Acorde a Vidal Ramírez,

El orden público está más acentuado como fundamento de dicha institución, puesto que su elemento más importante es el plazo previsto en la ley respecto de cada caso en que se origine un derecho susceptible de caducidad, mientras que en la prescripción siendo su fundamento el orden público -pues es conforme al interés social liquidar situaciones pendientes y favorecer su solución en aras de la seguridad jurídica-, éste no es la norma reguladora de la prescripción extintiva. A su vez, una vez que se ha producido la prescripción extintiva el orden público ha quedado satisfecho y las cosas regresan a la esfera privada, de forma tal que el beneficiado con la prescripción puede renunciar a ella, mientras que producida la caducidad no existe ese regreso a la esfera privada ni la posibilidad de renunciar a la caducidad ganada (Vidal, 2008, p.199)

3.3.3. Elementos de la caducidad

- Necesita la existencia de un derecho

Este derecho puede ser de conocimiento o no del titular, sin embargo, es la ley la que le otorga dicho derecho y por tanto le permite tener la caducidad de lo solicitado. Siendo que la caducidad sólo se desarrolla por Ley en nuestro país.

- Necesita de la existencia de una Ley que determine su configuración

El principio de legalidad se relaciona con la caducidad de forma constante pues es el único medio por el cual puede fijarse su configuración, sin la ley específica no existe un plazo fijo para una determinada situación en donde llegue a surtir efectos. En especial porque dicha institución es constitutiva, es decir al momento de cumplir el plazo establecido queda fija por propio derecho.

Es importante explicar que ningún acto que sea lesivo de derechos fundamentales y derechos humanos debe ser pasible prescripción o caducidad por tanto el ámbito de aplicación también se utiliza a través de la ley para en

determinados casos se establezca la imprescriptibilidad de ciertas situaciones jurídicas que por su gravedad pueden en muchas ocasiones ser delictuosas y por tanto deben ser imputables sin importar el tiempo.

Sin embargo, por ello sigue siendo tan importante la Ley, pues sigue siendo a través de ella que se realiza esta delimitación.

- Necesita del transcurso del plazo establecido en Ley, lo que permite la garantía del debido ejercicio de derechos y obligaciones.

Ello significa que el plazo establecido es indispensable, pues justamente prueba la falta de diligencia por parte de la persona que tenía que exigir el derecho que le pertenece y por tanto permite existir una seguridad jurídica en nuestro ordenamiento jurídico.

3.3.4. Finalidad de la caducidad

La finalidad de la caducidad se encuentra en la protección de la seguridad jurídica del sistema jurídico, asimismo se infiere de los valores de diligencia y responsabilidad, tanto de la jurisdicción como de los titulares de derechos exigibles o incertidumbres jurídicas, pues el dejar pasar el tiempo sin hacer nada

muestra un desinterés en una situación jurídica que no puede quedar eterna sin un establecimiento fijo.

3.3.5. Efectos jurídicos de la caducidad

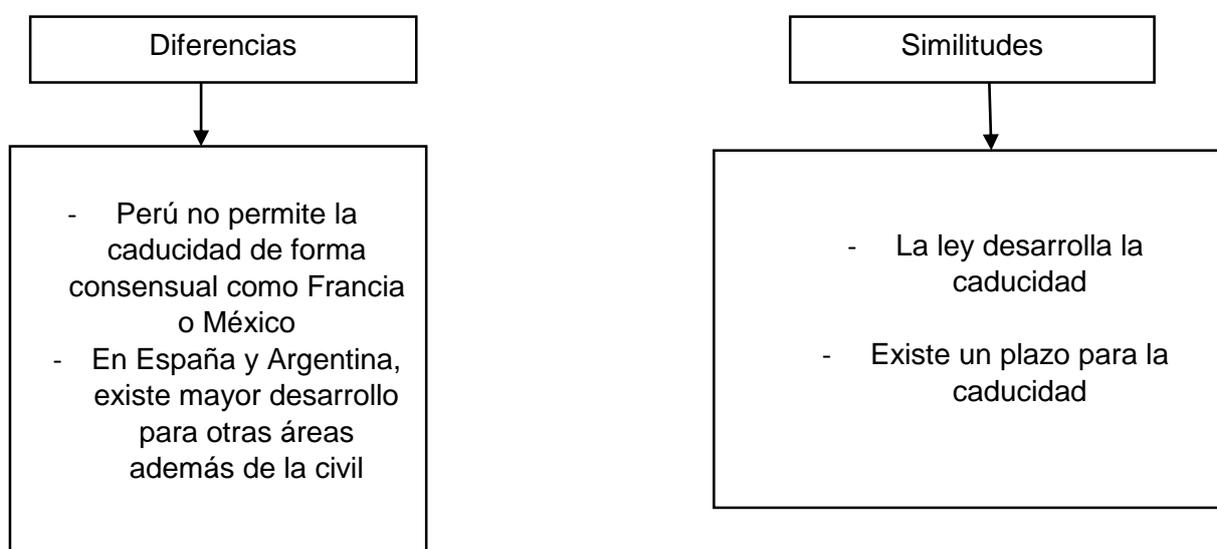
Los efectos jurídicos de la caducidad son principalmente la pérdida de la acción y del derecho, es decir en el ejemplo más sencillo tenemos a una persona que desea ejecutar una deuda pero paso el plazo establecido para accionar al poder judicial sobre la exigibilidad jurisdiccional de su derecho (normalmente prescripción) sin embargo si es antes del cumplimiento del plazo de caducidad aún puede recibir el dinero si la persona deudora la paga de oficio, cuestión totalmente distinta si el plazo se cumple pues ya no tiene la titularidad de ese crédito, por sus efectos más relevantes es porque la caducidad es tan importante su efecto es extinguir en su totalidad la situación jurídica.

3.3.6. Derecho Comparado de la Caducidad

En España y Argentina, la caducidad es sumamente parecida a Perú, siendo así se basa principalmente como una forma de extinguir un derecho por ley, asimismo cuanta con una gran diversidad de uso, siendo aplicada en in distintas ramas del derecho. Laboral, familia, de consumidor entre otras.

En cambio, en Francia y en especial en México, la caducidad no solo es por Ley, sino que también cuentan con la posible implementación de la caducidad de parte, ello quiere decir que la misma sea pasible de ser pactada entre privados, lo que nos muestra la importancia de la autonomía para el código civil mexicano. En el caso de Francia esta se encuentra en el art.1039, de la misma forma en México se encuentra en el Código Civil, siendo sus respectivos artículos 1495, 1497 y 1498. (Orastes, 2015, p.15)

En la caducidad es claro que existe un amplio campo de desarrollo dependiendo de su ordenamiento jurídico, es así que en algunos países como los ya mencionados no se tiene a la Ley como única fuente, sino también a la consensualidad, es decir que la caducidad puede nacer de los contratos entre privados e incluso en los países Europeos es una conciencia, a la llamado cumplimiento y garantía del ejercicio de los derechos y obligaciones, siendo que, existe una cultura de responsabilidad sobre la no actuación de las obligaciones en especial las crediticias, asimismo existe un respeto por dicha omisión, aceptando la caducidad pactada entre ellos.



CAPÍTULO IV: ANALISIS DE LAS BASES TEÓRICAS EN CONTRASTE CON LA BASE LEGAL RELACIONADA CON LA PROBLEMÁTICA DE LA TESIS.

SUB CAPÍTULO I: ANÁLISIS GENERAL

El análisis se realiza de tal forma que se manifiesta un contraste entre las principales fuentes documentales usadas en la investigación para llegar al objetivo planteado en un inicio siendo enfocada en tres puntos fundamentales, los antecedentes, base legal, el caso de estudio y el derecho comparado ordenado acorde a cada objetivo.

Según el objetivo general de analizar de qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero, Lima, 2017.

En primer lugar, con respecto a la hipoteca en los antecedentes nacionales de Ramírez y Echenique especifican que la hipoteca tiene causales de extinción que son factibles de una interpretación pues el artículo 1122° del C.C no puede ser solamente visto de forma rígida y asimismo el segundo autor especifica claramente que la hipoteca no existe sola pues es un condicional que se activa sobre una obligación para dar finalidad que se cumpla por lo cual es razonable que siga la suerte de la misma.

Ambos aportes investigativos ayudan a esclarecer dos puntos importantes que son tomados en esta investigación siendo que se debe entender que la hipoteca no existe sola siempre debe identificarse la obligación de origen y además esta a su vez está relacionada con las causas de extinción de la misma, desarrollada por el autor Valle Omar, pues en el caso planteado, la extinción de la hipoteca que no es parte del sistema financiero se puede dar también por la caducidad de la obligación de la cual depende y que trae consigo como efecto en cadena la extinción final del registro. Ello es diferente claro está a la caducidad del registro de la hipoteca (art. 3 de la Ley 26639 – sólo referido a la hipoteca) pues este no necesariamente se da como consecuencia de la caducidad de la obligación principal sino que debe cumplir con dos presupuestos, el primero el lapso de 10

años, el segundo que el cómputo se realiza teniendo en cuenta el tiempo en donde la obligación principal queda exigible, además siendo para aquellos que no se especifica el tiempo exacto de la exigibilidad de la obligación (crédito) el día siguiente a la fecha de realización del acto jurídico que le dio origen.

Sobre estos dos presupuestos es importante detallar que el Tribunal Registral realiza una interpretación a lo detallado en la ley 26639 (art. 3) que declara la caducidad del registro de hipotecas no pertenecientes al sistema financiero y del art. 120 del reglamento de predios, ya que en la Resolución N° 1401-2016-SUNARP-T afirma que la cesión de derechos es una forma de exigibilidad de la obligación acorde a su interpretación por tanto debe interrumpir el cómputo de plazo de su caducidad registral reiniciándolo con el nuevo adquirente de derechos.

A esta situación claramente se han realizado las respectivas críticas pues según lo investigado y tomando las posturas de los autores de Vidal, De Ruggiero, Barbero, Llambias, Weill y otros; sobre la cesión de derecho civil es evidente que el cesionario es completamente consciente de la situación jurídica en la cual se encuentra el cedente (el estado del tiempo para la caducidad del crédito es parte de esta situación jurídica) y la cual reemplazaría, pues si bien existe un cambio de titularidad en la cesión de derechos no es razonable ni lógico modificar la situación jurídica con el deudor pues este no participa en este acto jurídico y la comunicación que se le realiza es simplemente informativa, si se cambiaría la situación jurídica de lo anteriormente pactado entonces es necesaria la

aceptación del deudor pues de lo contrario la caducidad registral de las hipotecas no pertenecientes al sistema financiero serian incongruentes con la protección de la seguridad jurídica y el propio principio de legalidad.

Acorde el objetivo específico 1 de investigar de qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor al principio de legalidad como forma estricta para la regulación de la caducidad

Según lo establecido anteriormente la Ley es el único medio para tocar los puntos fundamentales de la caducidad como lo son el lapso de tiempo y los supuestos para su cómputo, sin embargo, el Tribunal Registral se atribuye una competencia interpretativa mayor que sobrepasa a la Ley pues su interpretación es extensiva añadiendo sentido a la misma que en el presente caso desnaturaliza la finalidad de la caducidad como institución acorde al sistema peruano.

Pues como se comentó anteriormente cabría la posibilidad de realizar el cambio del inicio del cómputo de la caducidad registral con la aceptación del deudor, sin embargo en realidad es una situación de difícil realizar para el Perú pues se tendría que cambiar el art. 2004 del Código Civil que claramente nos determina que la caducidad y su cómputo solo pueden ser concretizados a través de la Ley, ello es más sencillo de entender si tenemos en cuenta que en los Códigos Civiles de México y de Francia la caducidad de una obligación puede ser pactada entre

privados con un acto jurídico y no solamente por la ley, es decir acepta pacto contrario a la ley, pues en estos casos la voluntad de las partes es consecuente para la caducidad como institución jurídica.

Según el objetivo específico 2 de analizar de qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor para la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero a la naturaleza civil de la cesión de derechos

El Tribunal Registral en la Resolución N° 1401-2016-SUNARP-T especifica que la cesión de derechos es un movimiento registral que se toma como una exigencia de la deuda o de la obligación por tanto interrumpe la caducidad registral de la hipoteca no perteneciente al sistema financiero, sin embargo acorde a todo lo entendido como cesión de derechos se discrepa con la decisión tomada por el Tribunal Registral pues ello se da acorde a dos presupuestos, el primero que no tienen competencia a realizar una interpretación que va más allá de su especialidad teniendo inmiscuida a la cesión de derechos que es una institución jurídica civil, asimismo que dicha decisión que no se encuentra acorde con la doctrina y de la tesis de Morillo sobre lo que significa cesión de derechos, puede causar perjuicio en derechos y seguridad jurídica de las personas con situaciones similares.

La discrepancia principal de este caso es sin lugar a dudas es el considerar a la cesión de derechos como una forma de “exigencia de pago”, que se entiende por la última, esta consiste en solicitar por las formas que le entrega la ley y el derecho al acreedor sobre el deudor para que cumpla con el pago del crédito por lo cual si la exigencia es de la obligación entonces el acreedor debió exigir la hipoteca como garantía propia que es, ya que su función es justamente la aseguración del crédito u obligación, no el cambio de titularidad, si bien la libre disponibilidad de un crédito es un derecho del acreedor ello no significa que va a cambiar la forma de exigibilidad que ya se había planteado en el acto jurídico que contiene el crédito, pues para ello acorde a una mínima razonabilidad se necesitaría el acuerdo del deudor, cuestión claramente no solicitada en la cesión de derechos, ya que el deudor sabe que el único cambio es la titularidad del crédito más ningún otro supuesto sobre la situación jurídica en la cual se encuentra.

Además de lo explicado existen otros obstáculos también antes mencionados como la imposibilidad de pactar la caducidad pues esta solo se constituye por Ley y no por voluntad de las partes, este presupuesto también se encuentra en la tesis internacional de Rosario.

SUB CAPÍTULO II: LA LEY COMO FORMA PARA LA REGULACIÓN DE LA CADUCIDAD EN LA PROBLEMÁTICA

4.2.1. El estado de derecho y la seguridad jurídica.

El estado de derecho es claramente una corriente que se embarca acorde a la teoría positivista de los derechos fundamentales, la cual alega que la protección del sistema jurídico se otorgará a través de la ley pues esta es la facultada para regular la vida del ser humano en una sociedad.

Según Cabanellas la seguridad jurídica consiste en “La estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz ante desconocimientos o transgresiones, por la acción restablecedora de la justicia en los supuestos negativos, dentro de un cuadro que tiene por engarce el Estado de Derecho” (Cabanellas, s.f., p. 67)

Otra definición se encuentra con Fernández Vázquez que establece a la seguridad jurídica como el conjunto de:

Condiciones indispensables para la vida y el desenvolvimiento de las naciones y de los individuos que las integran. Añadiendo que, constituye la garantía de la aplicación objetiva de la ley, de tal modo que los individuos saben en cada momento cuáles son sus derechos y sus obligaciones, sin que el capricho, la torpeza o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicios. A su vez la seguridad delimita y determina las facultades y los deberes de los poderes públicos. Como es lógico, la seguridad jurídica solo se logra en el Estado de Derecho, porque en el régimen autocrático y totalitario las personas están siempre sometidas a la arbitrariedad de quienes detentan el poder. Puede decirse que todo el

derecho y los mecanismos que la ley organiza para su aplicación convergen hacia el objetivo común de suministrar seguridad jurídica a todos los habitantes un país (Fernández, s.f. p. 698).

El encargado de dar seguridad jurídica es sin duda el Estado, este por tal es único e indispensable para dar un orden jurídico a través del poder que se encuentra facultado para ello, este es el Poder Legislativo.

Además, no se puede dejar de especificar que también la seguridad jurídica va de la mano con el derecho constitucional para dar limitación a ciertos derechos establecidos por el orden normativo de cada estado. Pues solo esta puede en un desarrollo detallado explicar dichas limitaciones.

Acorde a Borowsky se explica un poco más la teoría explicada anteriormente, la teoría de las restricciones externa explica lo siguiente:

En primer lugar, la teoría supone el existir de dos objetos jurídicos diferentes. Un primer objeto es vendría a ser el derecho prima facie o derecho no limitado, asimismo como un segundo objeto se cuenta con la restricción de ese derecho. Finalmente, como producto se cuenta con un derecho legítimamente limitado, por ello existen regularmente dos pasos para la identificación y uso de esta teoría el primero la identificación de un derecho libre, y segundo la revisión de la existencia de una limitación, la que a su vez cuenta con otro sub paso que es la verificación sobre la legitimidad de la restricción o limitación. Esta teoría tiene la

finalidad de evitar que las normativas que entregan el derecho y lo limitan choquen sin razón haciendo más factible su armonía. (Gaceta jurídica, 2009. p. 66)

Otra importancia del uso del estado de derecho y su razón la seguridad jurídica para esta investigación es sin duda que en la caducidad la extinción del derecho se encuentra basada en un castigo por la falta de acción así como la dejadez de usar los instrumentos del estado para resolver un problema o incertidumbre a lo cual se le suma que ciertos derechos en especial de índole privado (personas) o público (estado) tales como las deudas no pueden ser eternos, por lo cual se establece un plazo, pero acorde a la teoría de la limitación de derechos fundamentales por ley esta tiene que contener una formalidad indispensable que se refiere a la norma positiva que ejerce la función de la seguridad jurídica en la regulación de situaciones jurídicas como tal.

4.2.2. El uso indebido de la interpretación de un órgano administrativo como Ley.

En los últimos tiempos han existido un sinnúmero de críticas sobre las atribuciones que tiene un órgano administrativo para realizar una interpretación constitucional, pues se establece que el mismo no tiene dicha facultad por ser parte de la administración y no encontrarse ante una verdadera instancia jurisdiccional, siendo así con la revocación del precedente vinculante constitucional de Salazar Yarlenque (Expediente N° 3741-2004-PA/TC.) que

daba facultades de control difuso a los organismos colegiados administrativos, ello se dio con el precedente del caso Consorcio Requena (Expediente N° 04293-2012-PA/TC).

Siendo así la importancia de la jurisdicción real para casos fundamentales no es cuestionable en nuestro ordenamiento jurídico, ahora bien, cabe preguntarse que si la interpretación de la cesión de derechos y la caducidad, puede generar un nuevo plazo para esta última, a pesar que por seguridad jurídica solo es permisible a través de la Ley.

La interpretación de una ley puede tener muchos aspectos diferidos dependiendo del tipo de interpretación que se realice, por ejemplo, la histórica, la sistemática, la hermenéutica, la constitucional, entre otras. Sin embargo, para que una interpretación pueda contradecir lo que dice una ley, solo existe un supuesto posible y este es el uso del control constitucional (difuso o concentrado) pues se inaplica o declara la inconstitucionalidad de una ley justamente a razón de supremacía constitucional y por tanto para evitar la transgresión a sus derechos protegidos.

En el presente caso la interpretación del Tribunal Registral en su Resolución N° 1401-2016-SUNARP-T no tiene las facultades formales ni materiales para realizar la contradicción a la ley del Código Civil que solo permite que el plazo de caducidad sea a través de una ley. Si bien interpretan el art. 3 de la Ley y el

Reglamento (art. 1206 del Código Civil, art. 3 de la Ley 26639 y art. 120 del reglamento de predios), estas interpretaciones van más allá de aclarar un punto en dichas normas, crean un nuevo plazo de caducidad.

El problema surge cuando por interpretación el Tribunal Registral (organismo administrativo colegiado) determina que la cesión de derechos es una forma de exigir un crédito por lo cual su inscripción rompe el plazo de caducidad impuesto para el registro de hipotecas no realizadas por el sistema financiero e inmediatamente lo reinicia. Cuando acorde a lo explicado en las bases teóricas pertinentes a esta categoría el deudor no tiene participación real sobre la cesión de derechos, incluso la aceptación de la cual se habla en esta institución es solamente una comunicación, pues su voluntad no tiene que ver con el mismo, además que las facultades de exigir el pago igualmente son trasladadas al cesionario, no cambiando la situación del deudor.

SUB CAPÍTULO III: CONFLICTO DE INTERPRETACIÓN EN LA PROBLEMÁTICA

Asimismo, es importante señalar que la interpretación que realiza el Tribunal Registral en el caso expuesto en la problemática Tribunal Registral - Resolución N° 1401-2016-SUNARP-T no solo interpreta la ley sino se realiza una función que debe ser hecha por una norma con rango de ley. Si bien es cierto jurisprudencialmente se puede dar nuevas interpretaciones a la Ley ello debe ser regulado por ley posteriormente, siendo de la misma forma cuestionado incluso en algunas ocasiones por inmiscuirse en otro Poder, que sería el Legislativo. Si lo vemos desde esta perspectiva el Poder Ejecutivo ya estaría tomando funciones del Poder Legislativo por el uso de su interpretación. Si bien es cierto no quiere decir que no puede realizar una interpretación sobre su especialidad, esta jamás puede causar un perjuicio o menoscabo de derechos o garantías a una persona.

Cada Poder del Estado tiene una función tal cual lo explica una de las teorías más antiguas del derecho, la teoría de separación de poderes de Montesquieu. Estos no necesitan trabajar sin autonomía, sin embargo, ello no quiere decir que puedan ejercer sus funciones en contra del derecho mismo, por ejemplo, la solución de conflictos entre derechos se encuentra como deber del Poder Judicial, con el Juez a la cabeza, el Poder Legislativo se encarga de las leyes necesarias en la sociedad, y el Poder Ejecutivo de la administración pública y la ejecución eficaz de las Leyes.

Acorde a lo que dice Montesquieu (1748):

en cada Estado hay tres clases de poderes: el legislativo, el ejecutivo de las cosas pertenecientes al derecho de gentes, y el ejecutivo de las que pertenecen al civil. Por el primero, el príncipe o el magistrado hace las leyes para cierto tiempo o para siempre, y corrige o deroga las que están hechas. Por el segundo, hace la paz o la guerra, envía o recibe embajadores, establece la seguridad y previene las invasiones; y por el tercero, castiga los crímenes o decide las contiendas de los particulares. Este último se llamará poder judicial; y el otro, simplemente, poder ejecutivo del Estado (...). (p. 19)

Según el Código Civil en su art. 2004 el plazo de una caducidad debe ser dispuesto por la Ley, ello designa a la misma como único instrumento de esta acción, por lo cual no puede una interpretación de un órgano administrativo hacer el papel de una norma de rango de Ley y designar un nuevo plazo para una caducidad, en especial cuando se cuentan con instituciones civiles puras las cuales no necesitan del registro para ser constitutivas, estas instituciones son, la cesión de derechos y la caducidad.

En este caso si se desea que la cesión de derechos sea considerada como causal para la interrupción del plazo de caducidad del registro de hipotecas que no forman parte del sistema financiero es principal e indispensable que se detalle específicamente en una norma positiva con rango de Ley, pues tomarlo como una forma de exigir el crédito es muy sesgado y sin fundamento real de la institución de la cesión de derechos.

A ello no es posible con una interpretación amplia del propio Tribunal Registral, pues la misma no estaría respetando la “forma” que entregó el Legislativo para la regulación de la caducidad como institución.

4.3.1. Métodos de interpretación

Es importante saber la relevancia de los métodos de interpretación pues estos son aquellas herramientas que definen el procedimiento a ser utilizado para declarar el sentido de un texto en relación a un caso concreto. Sin perjuicio del empleo del término “método”, constatamos que la doctrina se vale de diferentes vocablos para identificarlo; así, por ejemplo, Rubio Correa los asume como “criterios de interpretación”, mientras Pérez Royo como “reglas de interpretación” . (Rubio, 2005, p. 69)

El estudio de los métodos de interpretación es relevante debido a que a través de ellos se aprecia el tránsito entre el dispositivo y la norma, ya que ellos definen el camino a ser utilizado por el intérprete en el afán de hallar un sentido determinado al enunciado, incluso a aquellos que a primera vista parecen de simple comprensión, pero que dotados de un adecuado método interpretativo llevan al operador judicial o ente de emisión de decisión administrativa a encontrar un sentido que dote al dispositivo de contenido constitucional.

Asimismo, tenemos la clasificación de la interpretación de las normas jurídicas respetando el orden jerárquico constitucional:

Según Víctor García Toma citado por (Rubio, 2005, p. 69) señala que se tiene:

1. Interpretación de la Constitución. - Es la que consiste en asignar un sentido a la Constitución a fin de ayudar a su correcta aplicación en la realidad.

2. Interpretación desde la Constitución. - Consiste en que obtenida una respuesta hermenéutica "desde la Constitución", se desciende a la legislación infraconstitucional a fin de que esta última guarde coherencia y armonía con las normas del texto constitucional.

3. Interpretación abstracta y conceptual genérica. - Es aquella que parte de comprender teóricamente el texto constitucional, sin necesidad de ligarlo a una contingencia real en la vida política. Su utilización se lleva a cabo con un mero fin especulativo de conocimiento.

4. Interpretación específica y concreta. - Es aquella consistente en comprender su aplicabilidad en una situación o contingencia real, emanada de la vida política. Su utilización se lleva a cabo con un fin práctico de aplicación de las normas. (Rubio, 2005, p. 70)

SUB CAPÍTULO IV: REFLEXIONES FINALES

- ❖ En principio es importante detallar que la cesión de derechos es una institución de naturaleza civil que por lo tanto cuenta con los componentes y regulación propia por su norma positiva (Código Civil), además que está a través de los múltiples autores y según su evolución histórica es entendida como la sobre-posición de una persona a la situación jurídica de otra a través de un contrato, en el cual dependiendo de su necesidad se pueden entablar incluso garantías para el cobro del crédito materia de cesión.
- ❖ También es importante ver la no participación del deudor en la cesión de derechos, ello quiere decir que la situación jurídica en la cual se encuentra no sufre cambios a pesar de la realización de este contrato, entonces como se puede determinar que esta acción es una forma de exigencia del acreedor, ella sería en el supuesto en donde el cesionario ejerciera su derecho de exigir la deuda con la presentación de la demanda de ejecución de garantías.
- ❖ La exigencia de una deuda es la solicitud de pago por parte del acreedor posterior al cumplimiento del plazo establecido por las partes, pues el solo cumplimiento de este plazo solo deja la situación en donde la deuda es exigible más no exigida pues para ello se exige una acción por parte del acreedor.
- ❖ La interpretación del Tribunal Registral en el caso mencionado es demasiado extensiva pues incluye un supuesto para el nuevo cómputo de la caducidad de una hipoteca que no pertenece al sistema financiero.

Siendo así dicha interpretación es indebida, pues contradice una norma de rango legal, (art. 2004 del Código Civil) que establece que el cómputo del plazo de caducidad solo puede ser entregado por ley, así como sus debidas excepciones. La interpretación no puede ser la FORMA para lograr un nuevo supuesto de caducidad para el registro de hipotecas no pertenecientes al sistema financiero.

- ❖ Asimismo, existe una toma de atribuciones (Poderes) que no tiene el Tribunal Registral pues el único supuesto en donde una interpretación pueda inaplicar lo que dice la Ley es a través del uso del control difuso el cual por precedente vinculante cualquier organismo administrativo colegiado se encuentra impedido de hacerlo.
- ❖ De que serviría tener una Ley que establezca un plazo de caducidad para el registro de hipoteca que no forma parte del sistema financiero, si con la inscripción de cada cesión de derechos se vuelve a reiniciar el plazo de Ley, no existiría la finalidad de la caducidad ni de seguridad jurídica.
- ❖ En mérito al caso dado en la Resolución N° 1401-2016-SUNAP-TR-L, el deudor-cedido, no recurre ante el Poder Judicial (No solicita nulidad de la resolución N° 1401-2016), quedando su reclamo a nivel registral. En el “caso hipotético”, que el perjudicado hubiese accionado con una demanda ante el Proceso Judicial Contencioso-Administrativo, dependeríamos si el Juez de 1° Instancia concediera fundada la sentencia, en realidad dependeríamos del análisis judicial.
- ❖ Otra “situación hipotética”, es que al darse otra situación de reclamo similar a la 1401-2016-SUNARP-TR-L, y encontrándose nuevamente en el Tribunal Registral contradicción de interpretación de cesión de derecho,

podría el Pleno Registral emitir un nuevo Precedente de Observancia Obligatoria, considerando los parámetros de la naturaleza civil de la Cesión de Derecho, y señalando los supuestos para el inicio de computo de plazo, cuando existe desvirtuación en el plazo de caducidad registral.

CONCLUSIONES

1. La cesión de derechos es una institución muy amplia que no puede ser usada en forma interpretativa para ser un límite a otra institución jurídica (caducidad) de su misma categoría cuando en principio la única forma de configuración del plazo del cómputo de la caducidad es a través de una ley específica y taxativa más no interpretativa, pues en el caso en concreto se desvirtúa el plazo establecido por la ley según la interpretación del Tribunal Registral, cuando este ejerce funciones de parte de la administración pública y por tanto sus resoluciones no tienen carácter ni rango de ley, ya que esta función le pertenece propiamente al legislador. Uno representa al Poder Ejecutivo y el otro al Legislativo no pudiendo inmiscuirse dentro de las funciones del otro para modificar la forma de darle un plazo a la caducidad. En tal caso si la interpretación de la ley debía hacerse por una deficiencia entonces era correcto que lo realice el poder judicial que tiene una experiencia más amplia en la naturaleza de las instituciones interpretadas (civiles) más no registrales.

2. La implicancia de la interpretación del Tribunal Registral (como organismo administrativo colegiado) como declaración de un nuevo inicio de cómputo de plazo para la caducidad de una hipoteca registral no perteneciente al sistema financiero es totalmente negativa, logrando reafirmar el supuesto de la investigación pues el entregar otro cómputo del establecido por ley a la caducidad no es una atribución posible para el Tribunal Registral, pues no cuenta con la facultad para contradecir una ley (forma legal de entregar un plazo de caducidad) en su instancia administrativa. Siendo claro este supuesto pues al final la interpretación sistemática que realiza

el Tribunal Registral sobrepone al reglamento sobre la ley no siendo una interpretación complementaria sino contradictoria y eliminatoria.

3. Como tercera conclusión se entiende que el entendimiento de la institución de cesión de derechos del tribunal registral no es acorde a la doctrina peruana, pues esta la entiende como la sobre-posición del cedente al cesionario (acreedor) en donde no se encuentra de alguna forma la participación prelativa del deudor para su realización, siendo solo necesaria una comunicación. Por lo cual no se manifiesta ninguna exigencia de cualquier índole. Siendo así al igual que las anteriores conclusiones se confirma el segundo supuesto específico.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda que las interpretaciones referidas para definir la amplitud de los supuestos del inicio de cómputo para la caducidad registral de las hipotecas no pertenecientes al sistema financiero sean de necesaria revisión por parte del Poder Judicial, especificándose en el reglamento que casos de interpretación extensiva sean de obligatoria revisión judicial, pues si bien se permite a todos interpretar la ley y las normas de menor jerarquía como es el caso del Tribunal Registral su competencia no alcanza a modificar una parte fundamental de la caducidad en sí misma como lo es el plazo para que se haga efectiva con su inicio de computo ya que dicha interpretación puede causar daño o perjuicio a un derecho, tal como se ha revisado en la tesis al no entender la amplitud de la cesión de derecho como institución civil.

2. Se recomienda para establecer un nuevo plazo de caducidad entendida no por su lapso de tiempo, 10 o 20 años, sino por su inicio de computo de tiempo para el registro de hipoteca no parte del sistema financiero, a través de una forma debida, es decir, con el uso de la Ley, ello hacerlo efectivo con un proyecto de ley que especifique de ser el caso un nuevo supuesto para el computo de la caducidad, el cual también tiene que ser razonable, pues por ejemplo cualquier acto que se considere una forma de exigencia de la obligación, enumerando supuestos generales identificables.

3. Se recomienda en todo caso que al ser la Resolución N° 1401-2016-SUNARP-TR-L, emitida por el Tribunal Registral quien realiza una interpretación de la Cesión de Derecho considerando que es una forma de exigencia de deuda y como una forma de interrumpir el cómputo del plazo de Caducidad Registral de hipoteca, emita un Precedente de Observancia Obligatoria o modifique dicha resolución del Cuarto Pleno del 6 y 7 de julio del 2003, (La función del Pleno Registral se encuentra establecida dentro del Reglamento de Tribunal Registral, recaída en la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 065-2016-SUNARP/SN), tomando en cuenta la naturaleza civil de la Cesión de Derecho, señalando los supuestos para el inicio de cómputo de plazo, cuando existe desvirtuación en el plazo de caducidad registral.

4. Se recomienda realizar una investigación más profunda que permita doctrinariamente ampliar al siguiente nivel la fundamentación jurídica sobre que la cesión de derechos no es factible de cambiar un inicio de cómputo de caducidad registral para una hipoteca no parte del sistema financiero.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Albaladejo, M. (1980). *Derecho Civil*. Barcelona: Bosch.

Aliaga, L. (2007). *Comentario al artículo 1099 del Código Civil*. Lima: Gaceta Jurídica

Avendaño, J., Monroy, J., Fernández, C. y Obsterling, F. (2016). *No procederá la caducidad de la hipoteca si existe actividad registral por parte del acreedor o del deudor*. Lima, Perú: Gaceta jurídica.

Avendaño, J., Monroy, J., Fernández, C. y Obsterling, F. (2017). *Casación N° 933-98. El Código Civil a través de la Jurisprudencia Casatoria*. Lima: Gaceta Jurídica S.A.

Avendaño, J. y Avendaño, F. (2007). *Apuntes sobre la extensión objetiva de la hipoteca y la oponibilidad de los actos de disposición sobre el bien hipotecado*. Lima: Ius Et Veritas.

Barbero, D. (1967). *Sistema del Derecho Privado. Obligaciones*. Buenos Aires: Ediciones Jurídicas Europa América.

Barassi, L. (1955). *Instituciones de Derecho Civil*. Barcelona: Bosch.

Brush, G. (2004). *La cancelación de hipoteca inscrita en una partida matriz y trasladada a las partidas independizadas. Diálogo con la Jurisprudencia*. Lima: Gaceta Jurídica.

Cabanellas, G. (s.f.). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*.

Castillo, F. (2014). *La Cesión de derechos*. Recuperado de: http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/110_La_cesion_de_derecho.pdf.

- Cazeaux, P. y Trigo, F. (1986). *Compendio de Derecho de las Obligaciones*. La Plata: Editorial Platense.
- Colin, A. y Capitant, H. (1955). *Curso Elemental de Derecho Civil*. Tomo II, Madrid: Instituto Editorial Reus.
- De Souza, A. (1978). *Código Civil. Comentários Didáticos. Direito das Obrigações*. Sao Paulo: Editora Atlas S.A
- Del Risco, L. (2014). *La cobertura y vigencia extraordinaria de la hipoteca sábana*. Lima: Themis.
- De Ruggiero, R. (1944). *Instituciones de Derecho Civil*. Tomo I, Madrid: Instituto Editorial Reus S.A.
- Universidad de Chile (2016). *Diccionario Etimológico*. Santiago de Chile: Universidad de Chile.
- Echenique, J. (2015). *Enfoque sobre una nueva concepción de la hipoteca como acto jurídico unilateral de efecto condicionado*. Tesis de Postgrado. Juliaca: Universidad Andina Néstor Cáceres Velásquez.
- Enciclopedia Jurídica Omeba. (1979). *Diccionario Jurídico*. Buenos Aires: Driskill S.A.
- Enneccerus, L., Kipp, T. y Martin W. (1950). *Tratado de Derecho Civil. Derecho de Obligaciones*. Barcelona: Bosch.
- Fernández, E. (s.f.) *Diccionario de Derecho Público*.
- Gaceta Jurídica. (2009). *Pautas para interpretar la Constitución y los derechos fundamentales*. Lima: El Búho.

- Jurista Editores (2018). *Código Civil concordado y sumillado*. Lima.
- Llambias, J. (1983). *Tratado de Derecho Civil. Obligaciones*. Buenos Aires: Editorial Perrot.
- Marcos, M. (s.f.). *La Ley de las XII Tablas*. España, Salamanca: Universidad Pontificia de Salamanca.
- Montesquieu. (1748). *El espíritu de las leyes*.
- Morillo, E. (2016). *Cesión de Derechos Hereditarios*. Tesis de pregrado. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- Orastes, L. (2015). *La caducidad en el Derecho Comparado*. México: Rush.
- Ramírez, E. (2015). *La enumeración de las causales de extinción de la garantía real de hipoteca reguladas en el artículo 1122° del código civil*. Tesis de pregrado. Tarapoto: Universidad César Vallejo.
- Rosario, L. (2014). *La prescripción y caducidad de la acción disciplinaria por parte del estado como derecho fundamental al debido proceso*. Tesis de Maestría. Bogotá: Universidad Libre.
- Rubio, M. (2005). *La interpretación de la Constitución según el Tribunal Constitucional*, Lima: PUCP.
- Solís, A. (2008). *Política Penal y Política Penitenciaria*. Cuaderno No 8. Lima: Departamento Académico de Derecho Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Solórzano, J. (2019). *Entrevista a Darcy Audrey Rique García*.

Somarriva, M. (s.f.). *Tratado de las Cauciones*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica Ediar-ConoSur Ltda.

SUNARP (2010). *Cuarto Pleno del 6 y 7 de Julio de 2003*. Recuperado de: https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Precedentes/PDFs/cap_3.5.pdf.

Starck, B., Roland, H. y Boyer, L. (1992). *Obligations*. Paris: Librairie de la Cour de Cassation.

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos – Sunarp. 2012.

Valencia, A. (1988). *Derecho Civil. De las Obligaciones*. Bogotá: Editorial Temis S.A.

Vidal, F. (2008). *La Prescripción y la Caducidad en el Código Civil Peruano*. Lima: Cultural Cuzco S.A. Editores.

Vidal, F. (2009). *La cesión de derechos*. Lima: Gaceta jurídica.

Vidal, F. (2007). *Código Civil Comentado. Cometario de los artículos 2002 y 2004°*. Lima: Gaceta Civil.

Vidal, F. (2007). *Código Civil Comentado. Cometario de los artículos 1206°*. Lima: Gaceta Civil.

Valle, O. (2016). *Extinción de la hipoteca: supuestos de desprotección del deudor hipotecario*. Lima: Gaceta Jurídica.

Weill, A. y Terre, F. (1986). *Droit Civil. Les Obligations*. Paris: Précis Dalloz.

Leyes

Código Procesal Civil

Código Civil de 1984

RESOLUCIÓN N° 1401-2016-SUNARP-TR

ANEXOS

ANEXO I: MATRIZ DE CONSISTENCIA

MATRIZ DE CONSISTENCIA

TÍTULO	PROBLEMAS	OBJETIVOS	SUPUESTOS
<p>“La implicancia de la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero, Lima, 2017 ”</p>	<p>PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿De qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero, Lima, 2017?</p>	<p>OBJETIVO GENERAL</p> <p>Analizar de qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero, Lima, 2017.</p>	<p>SUPUESTO GENERAL</p> <p>La cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor implica a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero de manera negativa, pues esta interpretación realiza un cambio en el inicio de computo del plazo de la caducidad mencionada, el cual no se puede dar por interpretación de un reglamento sino solo se puede dar a través de Ley en forma específica, asimismo desvirtúa la naturaleza civil de la cesión de derechos</p>
	<p>PROBLEMAS ESPECIFICOS</p> <p>¿De qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor al principio de legalidad como forma estricta para la regulación de la caducidad?</p>	<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</p> <p>Investigar de qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor al principio de legalidad como forma estricta para la regulación de la caducidad</p>	<p>SUPUESTOS ESPECÍFICOS</p> <p>La cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor implica al principio de legalidad como forma estricta para la regulación de la caducidad de manera negativa, pues la interpretación de por parte de un Tribunal Registral no puede traspasar lo establecido por la Ley que detalla la interrupción del plazo con la exigencia del crédito, no con un cesión de derechos, por tanto el efecto de reiniciar el computo del plazo no estaría contemplado en los supuestos que entregó la ley de la materia para esta caducidad.</p>
	<p>¿De qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor para la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero a la naturaleza civil de la cesión de derechos?</p>	<p>Analizar de qué manera implica la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor para la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero a la naturaleza civil de la cesión de derechos</p>	<p>La cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor para la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero implica a la naturaleza civil de la cesión de derechos de manera contradictoria, pues acorde a la interpretación de la doctrina y la ley civil la cesión de derechos no modifica los efectos de los derechos u obligaciones que tenga el cedente al deudor, pues están son trasladadas en la misma situación jurídica al cesionario, quien es consiente del estado del crédito más aun teniendo a la publicidad registral como tal.</p>

**ANEXO II: TRIBUNAL REGISTRAL - IV PLENO DEL 6 Y 7 JUNIO
DE 2003**

**ANEXO III: TRIBUNAL REGISTRAL – RESOLUCIÓN N° 1401-
2016-SUNARP-TR-L**

ANEXO IV: CESIÓN DE DERECHOS

ANEXO V: JURISPRUDENCIA DE CADUCIDAD

**ANEXO VI: LEY N° 26639
(FECHA 15 DE JUNIO DE 1996)**

**ANEXO VII: REGLAMENTO DE INSCRIPCIONES DEL
REGISTRO DE PREDIOS**

ANEXO VIII: ENTREVISTA

ENTREVISTA

TITULO: LA IMPLICANCIA DE LA CESION DE DERECHOS INTERPRETADA COMO ACTIVIDAD DEL ACREEDOR A LA CADUCIDAD REGISTRAL DE LA HIPOTECA QUE GARANTIZA UN CREDITO NO PARTE DEL SISTEMA FINANCIERO, LIMA, 2017.

*Dirigido a expertos en Derecho Registral y Derecho Civil

Objetivo: Analizar la implicancia de la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero, Lima, 2017.

Entrevistado:

Perfil de especialista:

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la cesión de derechos es una forma de exigir una deuda del acreedor al deudor? Explique.

2. ¿Por interpretación del Tribunal Registral es posible cambiar o variar el plazo perentorio de caducidad establecida para la hipoteca registral? Explique.

3. Según su opinión ¿Se cumple con la garantía del ejercicio de las obligaciones del acreedor si se reinicia el cómputo de la caducidad por la cesión de derechos? Explique.

4. ¿Es posible que la jurisprudencia registral se vuelva una nueva fuente para la caducidad? Bajo que fundamentos.

Firma del Entrevistado



UNIVERSIDAD PERUANA DE LOS ANDES

ENTREVISTA

TITULO: LA IMPLICANCIA DE LA CESION DE DERECHOS INTERPRETADA COMO ACTIVIDAD DEL ACREEDOR A LA CADUCIDAD REGISTRAL DE LA HIPOTECA QUE GARANTIZA UN CREDITO NO PARTE DEL SISTEMA FINANCIERO, LIMA, 2017.

*Dirigido a expertos en Derecho Registral y Derecho Civil

Objetivo: Analizar la implicancia de la cesión de derechos interpretada como actividad del acreedor a la caducidad registral de la hipoteca que garantiza un crédito no parte del sistema financiero, Lima, 2017.

Entrevistado: Darcy Audrey Rique Garcia

Perfil de especialista: Abogada, Maestría de Derecho Constitucional y Derechos Humanos, de Derecho Procesal, Especialista en Justicia Constitucional y Tutela de Derechos Fundamentales por la Universidad de Pisa. Especialista en derecho registral y notarial por el Colegio de Abogados de Lima.

Preguntas:

1. ¿Usted considera que la cesión de derechos es una forma de exigir una deuda del acreedor al deudor? Explique.

No, la cesión de derechos es una forma de transmitir un derecho de un titular a otro el cual es una forma de transmisión de propiedad, sin embargo, esta pasa en el mismo estado en el que se encuentra al momento de su transmisión, si bien la caducidad se encuentra en la ley como lo es en su plazo de computo, ello con más razón hace su necesario cumplimiento, siendo que la Ley es una presunción iure de iure, no admite prueba en contrario o la alegación de un desconocimiento previo, pues es justamente



UNIVERSIDAD PERUANA DE LOS ANDES

una de nuestras obligaciones conocerla. Asimismo, como podría ser un exigimiento de la deuda si en la cesión de derechos no participa el deudor, más que sólo para ser informado. Lo que significa que el nuevo titular le deberá exigir a través del proceso judicial, o de los demás mecanismos legales que tiene a su alcance, lo cual debe iniciarse con un medio probatorio fehaciente, que es la carta notarial.

2. ¿Por interpretación del Tribunal Registral es posible cambiar o variar el plazo perentorio de caducidad establecida para la hipoteca registral? Explique.

No, a mi parecer sólo debe darse por Ley y no por una interpretación tan extensiva, la cual desnaturaliza a la caducidad en sí misma pues su fuente es la Ley y no la interpretación de un Tribunal Administrativo.

3. Según su opinión ¿Se cumple con la garantía del ejercicio de las obligaciones del acreedor si se reinicia el computo de la caducidad por la cesión de derechos?. Explique.

No, ya que se estaría obviando el incumplimiento del ejercicio de la obligación y derecho del acreedor de exigir su deuda por los años que tuviere, ello causa inseguridad jurídica y una cultura de no diligencia tanto en el ejercicio de sus derechos como de sus obligaciones. Por lo cual, nuestro sistema jurídico se volvería defensor de dichas personas incumplidas. Lo cual es contradictorio pues el Sistema Romano Germánico se basa en la Ley al igual que la caducidad, la cual no puede ser manipulada por una interpretación que no es ni siquiera judicial.



UNIVERSIDAD PERUANA DE LOS ANDES

4. ¿Es posible que la jurisprudencia registral se vuelva una nueva fuente para la caducidad?. Bajo que fundamentos.

No, la única fuente de la caducidad en nuestro país es la Ley, no existe otra, sería ir en contra de nuestro propio ordenamiento jurídico y en contra de la jerarquía de las normas y fuentes de derecho.


Darcy A. Rique Garcia
C.A.L.Nº 67526

Firma del Entrevistado