

UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Escuela Profesional de Derecho



TESIS

**LA NO INSCRIPCION DE UNA HIPOTECA EN
REGISTROS PUBLICOS Y LA NUEVA
CONSTITUCION DE DERECHOS REALES EN EL
ESTADO PERUANO**

Para optar	: El título profesional de abogada
Autores	: Bach. Kinberly Ruth Camavilca Zacarias : Bach. Jhanse Maribel Manay Castro
Asesor	: Mg. Jesus Ricardo Perez Victoria
Línea de investigación institucional	: Desarrollo humano y derechos
Área de investigación institucional	: Ciencias sociales
Fecha de inicio y de culminación	: 21-11-2020 a 21-11-2022

HUANCAYO – PERÚ

2023

Hoja de docentes revisores

DR. LUIS POMA LAGOS
Decano de la Facultad de Derecho

MG. VIVANCO NUÑEZ PIERRE MOISES.
Docente Revisor Titular 1

MG. QUIÑONES INGA ROLY.
Docente Revisor Titular 2

ABG. CAPCHA DELGADO GUILLERMO.
Docente Revisor Titular 3

MG. ESPEJO TORRES JORGE LUIS.
Docente Revisor Suplente

Dedicatoria

A mí querida madre Marcela Eda, que, gracias a su apoyo incondicional, hoy puedo tener el arma más poderosa para cambiar el mundo.

Kinberly Ruth.

A mis padres Elber y Maribel quienes de manera incondicional estuvieron siempre presente motivándome en culminar el trabajo, a mis hijos que son mi motivo de seguir adelante día a día.

Jhanse Maribel .

Agradecimiento

A Dios.

Por darnos la sabiduría y fuerza para culminar esta etapa académica.

Estoy especialmente agradecida con mis hermanas, que sin cuyo cariñoso estímulo esta tesis no se hubiera escrito y con mi querido amigo de aula, que con su sabiduría y calidad humana alimentó en mí la confianza por cumplir la meta.

Kinberly Ruth .

A todos que hicieron posible la realización de la presente investigación, A mis padres, a mis hijos a mi hermano y a mi novio por no dejar que desista en ningún momento en terminar el presente trabajo de investigación.

Jhanse Maribel.



UNIVERSIDAD PERUANA LOS ANDES
 FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
 DIRECCIÓN DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN



CONSTANCIA

TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN POR EL SOFTWARE DE PREVENCIÓN DE PLAGIO
 TURNITIN

El Director de la Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, hace constar por la presente, que el informe final de tesis titulado:

“LA NO INSCRIPCIÓN DE UNA HIPOTECA EN REGISTROS PÚBLICOS Y LA NUEVA CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES EN EL ESTADO PERUANO”

**AUTOR (es) : KINBERLY RUTH CAMAVILCA ZACARIAS
 JHANSE MARIBEL MANAY CASTRO**

ESCUELA PROFESIONAL : DERECHO

FACULTAD : DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ASESOR (A) : MG. PEREZ VICTORIA JESUS RICARDO.

Que fue presentado con fecha: 17/05/2023 y después de realizado el análisis correspondiente en el software de prevención de plagio Turnitin con fecha: 19/05/2023; con la siguiente configuración del Software de prevención de plagio Turnitin:

- Excluye bibliografía.
- Excluye citas.
- Excluye cadenas menores a 20 palabras
- Otro criterio (especificar)

Dicho documento presenta un porcentaje de similitud de **29 %**

En tal sentido, de acuerdo a los criterios de porcentajes establecido en el artículo N° 11 del Reglamento de uso de software de prevención del plagio, el cual indica que no se debe superar el 30%. Se declara que el trabajo de investigación: Si contiene un porcentaje aceptable de similitud.

Se otorga la presente constancia a solicitud del interesado, para los fines convenientes.

Huancayo, 25 de mayo del 2023.

Dr. Oscar Lucio Ninamango Solís
 DIRECTOR DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN
 DE LA FACULTAD DE DERECHO Y CC.PP.

Contenido

Hoja de docentes revisores	ii
Docente Revisor Suplente	ii
Dedicatoria.....	iii
Agradecimiento	iv
Resumen	xi
Abstract.....	xii
Introducción	xiii
Capítulo I: Planteamiento del problema.....	16
1.1. Descripción de la realidad problemática	16
1.2. Delimitación del problema	20
1.2.1. Delimitación espacial.....	20
1.2.2. Delimitación temporal.	20
1.2.3. Delimitación conceptual.	20
1.3. Formulación del problema.....	21
1.3.1. Problema general.	21
1.3.2. Problemas específicos.....	21
1.4. Justificación.....	21
1.4.1. Social.	21
1.4.2. Teórica.	22
1.4.3. Metodológica.	22
1.5. Objetivos	23
1.5.1. Objetivo general.....	23
1.5.2. Objetivos específicos.	23
1.6. Hipótesis de la investigación.....	23
1.6.1. Hipótesis general.....	23
1.6.2. Hipótesis específicas.....	23
1.6.3. Operacionalización de categorías.	23
1.7. Propósito de la investigación.....	25
1.8. Importancia de la investigación.....	25
1.9. Limitaciones de la investigación	26
Capítulo II: Marco teórico	27
2.1. Antecedentes	27

2.1.1. Nacionales.....	27
2.1.2. Internacionales.....	32
Por último, se aprecia que este trabajo de investigación no cuenta con una metodología en específico, de manera que el que tiene interés puede evidenciarlo en las referencias bibliográficas, en el enlace consignado para asegurarse y comprobar lo desarrollado por el tesista.....	38
2.1.3. Locales.....	38
2.2. Bases teóricas de la investigación.....	38
2.2.1. La constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado.....	38
2.2.1.1. Hipoteca.....	38
2.2.1.1.1. Contexto histórico.....	38
2.2.1.1.2. Definición.....	39
2.2.1.1.3. Naturaleza jurídica.....	40
2.2.1.1.5. Elementos de la hipoteca.....	41
2.2.1.1.6. Características.....	42
2.2.1.1.7. Efectos.....	42
2.2.1.1.8. Clases de hipotecas.....	43
2.2.1.1.9. Accesoriedad de la hipoteca.....	45
2.2.1.2. Inmueble hipotecado.....	45
2.2.1.3. Obligación.....	46
2.2.1.4. Ejecución hipotecaria.....	47
2.2.1.5. Extensión de la hipoteca.....	47
2.2.1.6. Terminación de la hipoteca.....	48
2.2.1.7. Principios del derecho hipotecario.....	48
2.2.1.8. Garantías en la hipoteca.....	49
2.2.1.9. Derechos reales.....	49
A. Derechos accesorios.....	50
B. Derechos indivisibles.....	50
C. Derechos voluntarios.....	50
D. Ius pretendí.....	50
2.2.1.9.1. Anticresis.....	51
A. Naturaleza jurídica.....	51
B. Anticresis como derecho real.....	51
2.2.1.9.2. Garantía mobiliaria.....	52
A. Constitución de la garantía mobiliaria.....	52

2.2.2. La no inscripción en los registros públicos de un inmueble hipotecado	53
2.2.2.1. Registros públicos	53
A. Origen	53
B. Definición	54
2.2.2.2. Registro del predio.	55
A. Naturaleza.	55
B. Fundamento.	55
C. Esencia	55
D. Elementos del registro.	56
E. Importancia de los Registros Públicos	56
2.2.2.3. Principios registrales.	56
A. Principio de inscripción.	57
B. Principio de legitimidad.	57
C. Principio de oponibilidad de lo inscrito.	58
D. Principio de fe pública registral.	58
E. Principio de prioridad registral.	59
F. Principio de rogación.	59
G. Principio de causalidad	60
H. Principio de tracto sucesivo	60
I. Principio de legalidad	61
J. Principio de especialidad	62
K. Principio de autenticidad.	62
2.2.2.4. Publicidad registral.	63
2.2.2.4.1. Definición.	63
2.2.2.4.2. Fines.	64
2.2.2.5. El notario y su función	64
2.2.2.6. Importancia de la función del notario.	64
2.2.2.7. Principios de la función notarial.	65
2.2.2.8. Seguridad jurídica.	66
A. Definición.	66
B. Clases.	67
2.2.2.8.1. Seguridad jurídica dinámica y estática	67
2.2.2.8.2. Como fin del derecho.	68
2.2.2.8.3. Seguridad jurídica y orden social.	68

2.2.2.8.4. El tercero registral.	68
2.2.2.8.5. Trafico inmobiliario.	69
2.3. Marco conceptual	70
Capítulo III: Metodología	73
3.1. Enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica	73
3.2. Metodología paradigmática	74
3.3. Diseño del método paradigmático	74
3.3.1. Trayectoria metodológica.	74
3.3.2. Escenario de estudio.	75
3.3.3. Caracterización de sujetos o fenómenos	75
3.3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	75
3.3.4.1. Técnicas de recolección de datos.	75
3.3.4.2. Instrumentos de recolección de datos.	76
3.3.5. Tratamiento de la información	76
3.3.6. Rigor científico	77
3.3.7. Consideraciones éticas	78
Capítulo IV: Resultados	79
4.1. Descripción de los resultados	79
4.1.1. Análisis descriptivo de resultados del objetivo uno.....	79
4.1.2. Análisis descriptivo de resultados del objetivo dos.	82
4.1.3. Análisis descriptivo de resultados del objetivo tres.....	84
4.2. Contrastación de las hipótesis	86
4.2.1. Contrastación de la hipótesis uno.	86
4.2.2. Contrastación de la hipótesis dos.....	88
4.2.2. Contrastación de la hipótesis tres.....	91
4.2.4. Contrastación de la hipótesis general.....	93
4.3. Discusión de los resultados	94
4.4. Propuesta de mejora	96
CONCLUSIONES.....	98
RECOMENDACIONES.....	100
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	102
ANEXOS	108
Anexo 1: Matriz de consistencia	109

Anexo 2: Matriz de operacionalización de categorías.....	110
Anexo 3: Matriz de la operacionalización del instrumento.....	111
Anexo 4: Instrumento de recolección de datos.....	112
Anexo 5: Validación de expertos del instrumento	113
Anexo 6: Solicitud dirigida a la entidad donde recolectó los datos	113
Anexo 7: Documento de aceptación por parte de la entidad donde recolectará los datos	113
Anexo 8: Consentimiento o asentimiento informado de las personas encuestadas o entrevistadas	113
Anexo 9: Constancia de que se aplicó el instrumento de recolección de datos	113
Anexo 10: Evidencias fotográficas.....	113
Anexo 11: Declaración de autoría	114

Resumen

La presente investigación tiene como objetivo general analizar de qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano, de allí que, nuestra pregunta general de investigación sea: ¿De qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano?, y nuestra hipótesis general: “La no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye de manera negativa en una nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano”; todo esto debido a que en la realidad social se aprecia la utilización de actos jurídicos en donde se constituyen derechos reales que son oponibles a una hipoteca ya constituida que no ha sido inscrita en los Registro Públicos generando conflictos legales que perjudican a los que obraron de buena fe, es por ello que nuestra investigación guarda un método de investigación de corte jurídico dogmático, y ayudado con el método general denominado la hermenéutica, asimismo presenta un tipo de investigación básico o fundamental, con un nivel explicativo y un diseño observacional, por tal motivo es que la investigación por su naturaleza expuesta, utilizará la técnica del análisis documental de leyes, códigos, sentencias y libros doctrinarios que serán procesados mediante la argumentación jurídica a través de los instrumentos de recolección de datos como la ficha textual y de resumen que se obtengan de cada libro con información relevante; asimismo, la tesis obtuvo los siguientes resultados: La constitución de un derecho real como la propiedad debe de revestir un aspecto de disponibilidad de la cosa, del mismo modo debe de existir una relación de pertenencia entre la cosa y el sujeto; finalmente la conclusión más importante de la investigación fue: Es necesario que se establezca dentro del Decreto Legislativo del Notariado un dispositivo que exija al notario verificar en el sistema las constituciones reales sobre un bien inmueble hipotecado.

Palabras clave: La posterior inscripción en Registro Públicos, constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado, seguridad jurídica.

Abstract

The present investigation has as a general objective to analyze how the non-registration in the public records of a mortgaged real estate influences a new constitution of real rights in the Peruvian State, hence, our general research question is: Of what How does the non-registration of a mortgaged real estate property influence a new constitution of real rights in the Peruvian State?, and our general hypothesis: "The non-registration of a mortgaged real estate property negatively influences a new constitution of real rights in the Peruvian State"; all this because in the social reality the use of legal acts is appreciated where real rights are constituted that are opposable to an already constituted mortgage that has not been registered in the Public Registry, generating legal conflicts that harm those who acted in good faith, that is why our research keeps a dogmatic legal research method, and helped with the general method called hermeneutics, it also presents a basic or fundamental type of research, with an explanatory level and an observational design, for this reason is that the investigation, due to its exposed nature, will use the technique of documentary analysis of laws, codes, sentences and doctrinal books that will be processed through legal argumentation through data collection instruments such as the textual and summary file that are obtained. of each book with relevant information; Likewise, the thesis obtained the following results: The constitution of a real right such as property must have an aspect of availability of the thing, in the same way there must be a relationship of belonging between the thing and the subject; Finally, the most important conclusion of the investigation was: It is necessary to establish within the Legislative Decree of Notaries a device that requires the notary to verify in the system the real constitutions on a mortgaged real estate.

Keywords: The subsequent registration in the Public Registry, constitution of real rights in a mortgaged property, legal certainty.

Introducción

La presente investigación jurídica lleva como **título**: “La no inscripción de un inmueble hipotecado en registros públicos y la nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano”, cuyo propósito es implementar un artículo dentro del Decreto Legislativo N° 1049 “Decreto Legislativo del Notariado” que obligue al notario el registro de la constitución de una hipoteca sobre un bien inmueble, asimismo también pueda observar las constituciones realizadas sobre el bien inmueble que pretende constituir a través de la escritura pública en su jurisdicción, por consiguiente, el Colegio de Notarios del Perú deberá de crear un sistema que permita registrar en tiempo real la constitución de la hipoteca y demás constituciones de derecho reales sobre un bien inmueble, a fin de evitar que exista una concurrencia de acreedores que sean afectados patrimonialmente por facinerosos, esto debido a que el artículo 1099 del Código Civil refiere que el requisito de validez de la hipoteca es que se inscriba en el registro de la propiedad del inmueble.

Por ende, se utilizó la **metodología paradigmática** de la investigación propositiva, la cual consistió en analizar la figura jurídica de la hipoteca del Código Civil y asimismo el Decreto Legislativo N° 1049 “Decreto Legislativo del Notariado” en esa misma línea se analizaron doctrina con respecto a la formalidad de la hipoteca y sus requisitos de validez con la finalidad de establecer como surge la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado y su posterior inscripción en Registros Públicos, esto nos permitió profundizar con respecto a ambas categorías para alcanzar un dominio teórico y seguidamente nos proporcionó conocimiento para la realización de una contrastación más ampulosa con la normativa civil referente a la constitución de la hipoteca, en secuencia para alcanzar tal fin se utilizó las herramientas de la argumentación jurídica que ayudó a construir la teorización de las unidades temáticas establecidas de las categorías y subcategorías que se han puesto en análisis en la presente investigación.

Por consiguiente, con el objetivo de alcanzar lo propuesto hemos delimitado la presente investigación en cuatro capítulos para una mejor comprensión de esta.

En el **Primer capítulo** se desarrolló sobre la “Determinación del problema”. En este apartado se han fijado los siguientes puntos: Descripción del problema, la

delimitación, los objetivos, hipótesis, la justificación, el propósito, la importancia y las limitaciones de la tesis.

Sobre lo anterior, el problema general fue: ¿De qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano?, luego el objetivo general fue: Analizar de qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano, mientras que la hipótesis fue: La no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye de manera negativa en una nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano.

Por otro lado, en el **segundo capítulo**, se ha desarrollado referente “Marco teórico” cuyo inicio empezó con los antecedentes de la investigación. Asimismo, se logró generar de manera amplia el panorama general sobre el “statu quo” de nuestra investigación. En consecuencia, se ha desarrollado en el marco teórico las bases teóricas sobre cada una de las categorías asignadas: La posterior inscripción en los Registros Públicos y La constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado.

En el **tercer capítulo** denominado “Metodología”, se desarrolló la forma, teniendo en cuenta los parámetros de la investigación jurídica en su vertiente dogmática jurídica, en ese aspecto, se utilizó al iuspositivismo, proseguido se sustentó la metodología paradigmática, la cual tuvo un enfoque de tipo propositivo, en pocas palabras se realizó el análisis estructural de las normas jurídicas, para luego describir el escenario de estudio, los sujetos a analizar, el rigor científico que tendrá como norte la tesis y, finalmente, la técnica utilizada que fue la del análisis documental, en el que se revisan documentos y se realizan fichas.

En el **cuarto capítulo** se desarrolló los “Resultados” se sistematizó los datos y se ordenó el contenido clave (los puntos controversiales) didácticamente para poder iniciar la teorización de conceptos. Los resultados más destacados fueron:

- Los Derechos Reales, parten de la ideología que el hombre tiene un estrecho límite con la relación del objeto, esto se clasifica en cosas, bienes y objetos a partir de ello es que se constituye en suma el patrimonio que tiene

establecido su naturaleza jurídica en el Código Civil y su tratamiento es a particulares.

- La constitución del derecho real de propiedad acontece el surgimiento de un derecho patrimonial que se adquiere según lo establecido por la legislación, es decir mediante la legalidad se establecen situaciones en donde se generan por intermedio de un interviniente actos jurídicos que encierran en su interior la conformación de un derecho real.
- La propiedad constituye un derecho real que es reconocido constitucionalmente por la concreción fundamental, a su vez también se considera como el dominio del derecho de poder gozar y disponer libremente de las cosas y el estado lo ampara mediante la legislación pertinente, por naturaleza jurídica la propiedades base y pilar del sistema jurídico esto a menester que en esencia se encuentra entrelazado con factores sociales, económicos, políticos y su sustento se encuentra rebasado de concepciones filosóficas y religiosas.
- El registro público tiene en dar a conocer a los usuarios los múltiples efectos jurídicos que se subscriben en cuanto al gravamen de los bienes inmuebles, de modo tal, que el interesado pueda conocer sobre la titularidad del bien en consulta a fin de determinar su necesidad informativa, esto sirve para poder no caer en futuros problemas legales, ya que el bien inmueble puede estar sujeto a un gravamen en el caso sea así lo que sucederá será que un anticipo de seguridad al momento de ejercer cualquier tipo de constitución de derecho real.

Por consecuente, con dicha información se contrasto cada hipótesis específica como la general, para luego discutir los resultados y generar una propuesta de mejora.

Finalmente, la tesis culmina con las **conclusiones y recomendaciones** a las que ha arribado la investigación.

Los testistas desean que el trabajo elaborado pueda servir con fines académicos y de aplicación inmediata, para que nuestros legisladores puedan optar con su finalidad, ya que afianza la seguridad jurídica.

Las autoras.

Capítulo I: Planteamiento del problema

1.1. Descripción de la realidad problemática

Los derechos reales han surgido como ideal necesario para la humanidad, y están representados en la realidad social como parte del vínculo de las relaciones jurídicas que pueden ser aprovechables por el hombre, el cual, se constituye en bienes que son enteramente materiales o inmateriales y sujeto a la noción pecuniaria, donde se establece una relación entre el sujeto cognoscente y objeto a fin de determinar su pertenencia, posesión y validez esto determinado desde una regulación normativa de atributos como también de límites exigidos por ley, empero es entendido como el cauce de una relación jurídica que entraña del sujeto en poder persistir la cosa en amplitud a su derecho, facultades atribuidas y deberes cuyo espacio está intuido en la necesidad de la protección de un bien que es apreciable por un valor económico y constituye derechos de necesidad para el sujeto.

En la sociedad se puede apreciar diferentes objetos, cosas y bienes que son utilizados por los seres humanos para su desenvolvimiento estos están fijados por una determinada regulación jurídica específica, y en especial por el Derecho Civil que en esencia trata de regular ese intercambio social de tráfico jurídico que existe entre las personas y los vínculos que puedan generarse a través de ciertas prestaciones que surgen en la actualidad, en ese sentido el derecho real surge de los rasgos más antiguos de la humanidad y siempre se ha visto como una necesidad del ser humano que acontece de su propia naturaleza, enfoca esto como un derecho natural que subsiste intrínsecamente al ser humano, a menester que la raza humana fue la primera en colonizar todos los territorios de la tierra y conformarlo como su hogar, es por ello que se establecieron protecciones jurídicas que hoy son contempladas por diversas legislaciones en el mundo.

La constitución de los derechos reales le da un realce al tráfico jurídico de los bienes inmuebles, este a su manera puede establecer la conformación o la transmisión de un derecho real, entendido que este es el mecanismo que enarbola nuestro ordenamiento jurídico y que se justifica en la razón que motiva la conformación de un Derecho Real por la noción del hombre de querer adquirir y conformar una garantía jurídica válida para su permanencia, es por ello, que acude

a la manifestación de un acto jurídico entablando especificaciones pertinentes a la intención de su finalidad.

Por lo tanto, como **diagnóstico del problema (o problemas en sí)** radica en que la hipoteca al ser una figura jurídica que se constituye por los derechos reales que le confiere el Código Civil a los ciudadanos, esta debe de ser constituido mediante un “acto jurídico”; donde las partes ponen en manifestó su voluntad de concretar en permanencia la afectación de un inmueble que será puesto en garantía para el cumplimiento de una obligación acarreada por el deudor o un tercero, pero para su constitución de este acto jurídico se requiere la necesidad de la escritura pública, que se manifiesta a la formalidad que evoca la hipoteca como garantía real, pero lo que sucede es que solamente este constituye un requisito de formalidad que en líneas sería un medio *ad probationem*, pero para que exista la validez de esta garantía hipotecaria, es necesaria la inscripción en los Registros Públicos, lo que en si causa una incertidumbre para aquellos que no conocen de esta necesidad que involucra la mencionada institución jurídica del derecho civil.

Bajo lo antes mencionado, en la realidad social, se ha podido apreciar diferentes circunstancias, en donde se generan garantías hipotecarias que no han llegado a ser inscrita a los Registros Públicos, es decir, solo se quedan en la fase de constitución en sede “notarial”, y que esta es una preocupación para el tráfico jurídico debido a que no existe ningún registro en las notarías que permitan observar si sobre el bien inmueble ha sido hipotecado o se haya constituido otro derecho real, en ese sentido, es necesario que se establezca una solución para este vacío legal que el legislador no ha tomado en consideración. Por otro lado, la no inscripción en Registros Públicos de una hipoteca puede facultar que se realice en otra notaria de la jurisdicción una segunda constitución de derecho real que perjudique a un tercero en su patrimonio, por ende, se debe establecer una obligación imperativa que prohíba en sede notarial la constitución de cualquier acto jurídico.

En ese sentido, **el pronóstico de la investigación o (repercusión negativa)** se basa en que existe un vacío legal en la constitución y registro de la hipoteca, esto debido a que el legislador no ha previsto un mecanismo de protección en sede notarial que resguarde el derecho al patrimonio, además de ello, según el Código Civil la constitución de la hipoteca es solamente una formalidad que se establecerá

a través de la escritura pública, y por ende, esta no reviste de validez al no registrarse en la Sunarp, lo que serviría a facinerosos para constituir a la par o en otra fecha en distinta notaria de la jurisdicción otro derecho real sobre el bien inmueble hipotecado que no ha sido registrado, en consecuencia, el sistema normativo de un Estado debe de estar en concordancia con las demás instituciones jurídicas, y entrelazarse para alcanzar la eficiencia de la norma conllevándola a ser más objetiva y que sobre todo se evidencie la seguridad jurídica plena, por ello, es pertinente que el poder legislativo debe de incidir para obtener un sistema normativo más coherente y que se relacione con hechos más concretos de la sociedad, reduciendo de este modo situaciones envueltas en tantos papeleos como lo que resulta la constitución de la hipoteca que desde un punto de realización resulta engorroso como acto jurídico y no solamente persiste en ello sino que para su validez requiere de la inscripción en el Registro Público, por ello, es necesario que se establezca un mecanismo de protección en sede notarial.

Por lo tanto, **el control del pronóstico (o solución) que hemos planteado a la problemática**, es la implementación de un artículo dentro del Decreto Legislativo N° 1049 “Decreto Legislativo del Notariado”, que permita al notario mediante un aplicativo electrónico conocer cuál es la condición del bien inmueble y si consta de alguna constitución de hipoteca en sede notarial, de modo tal, que le sea prohibido al notario constituir nuevamente otro derecho real, con la finalidad de garantizar los derechos patrimoniales, asimismo, la hipoteca es una garantía real que busca el cumplimiento de la obligación y como tal debe de ser un mecanismo de protección para terceros que interviene en la constitución de algún derecho real de un inmueble hipotecado con anterioridad, en esencia lo que se busca con esta investigación es evitar posibles pleitos legales.

En ese contexto, es necesario consignar investigaciones más relevantes con respecto a la constitución de derechos reales, siendo las siguientes a nivel nacional: García (2020) ha investigado sobre la “Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble”, en esta desarrollo ampliamente sobre las garantías registrales que otorgan validez a los registros de los títulos inscritos, es por eso que se relaciona con el presente trabajo de investigación, porque se ha delimitado sobre el sistema registral para con ello garantizar la seguridad jurídica

en aquellas transferencias de un bien inmueble. Como segunda investigación internacional tenemos a la desarrollada en Chile por Alcalde (2021) cuyo título fue “Legitimación y publicidad registral a propósito de la inscripción de una separación convencional de bienes”, en la presente se ha puntualizado acerca del problema que se origina en la inscripción de los derechos del registro público sobre un bien inmueble, con ello se pretende buscar que los entes que se encargan de realizar dicho registro puedan analizar a profundidad sobre el registro de derechos para que con ello se pueda brindar certeza y claridad en el registro de un bien inmueble.

En ese sentido, es importante establecer las investigaciones más relevantes nacionales con respecto a la hipoteca, que ha sido desarrollada por Málaga & Medina (2020), “Implicancia de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en la transferencia predial”, donde se ha desarrollado referente a la constitución de los derechos reales cuando se presenta una hipoteca de un bien inmueble, de igual manera, se establece como es que se formaliza en registros públicos un bien con el objetivo de no vulnerar derechos reales. Como investigación internacional tenemos la elaborada por Martínez (2022) en Bolivia, cuyo título es Hipoteca en garantía de préstamos con cláusula de estabilización”, en esta se ha desarrollado sobre la hipoteca del bien inmueble, el cual garantiza la protección mediante los derechos reales a un tercero que tiene interés sobre el bien inmueble sujeto a registro, de igual manera, se ha realizado un análisis sobre la hipoteca y sus efectos que produce, de tal suerte que no se ha dejado de lado al marco normativo que regula los registros que intervienen en los bienes inmuebles hipotecados.

En ese contexto, de las investigaciones antes citadas, ninguna es similar a nuestro tema de investigación, ya que no utiliza ninguna categoría propuesta, por tal circunstancia, la presente investigación es única que entablara conceptos nuevos que serán de gran ayuda a nuestra comunidad jurídica permitiendo el incremento del conocimiento del derecho peruano.

Estando a lo mencionado, planteamos la siguiente interrogante: ¿De qué manera la posterior inscripción en los Registros Públicos influye en la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado en el Estado peruano?

1.2. Delimitación del problema

1.2.1. Delimitación espacial.

Nuestra investigación, por su misma concreción parte de la naturaleza jurídica dogmática, se enfocará en el análisis de figuras e instituciones jurídicas. En primer término, analizaremos nuestra atención en la figura jurídica de la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado, la misma que aunque se encuentra expresamente regulada en nuestro ordenamiento jurídico bajo diferentes instituciones del derecho civil, a fin de analizar cada una de las nociones más fundamentales; asimismo, esta figura jurídica va a ser correlacionada con la posterior inscripción en los registros públicos, en específico con el derecho registral sobre garantías reales, la misma que se encuentra regulada en el Código Civil. En esa prelación de ideas, el espacio de investigación va a ser el territorio peruano toda vez que las normas que regulan las instituciones y figuras jurídicas mencionadas son de obligatorio cumplimiento en el territorio peruano.

1.2.2. Delimitación temporal.

De lo ya mencionado, y reiterando la naturaleza jurídica dogmática de la presente investigación, el tiempo que abarcará esta va ser acorde a las categorías de investigación contenidas en las figuras e instituciones jurídicas a las que se hicieron referencia, las que son: la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado y la posterior inscripción en los Registros Públicos; en consecuencia, el tiempo que abarcará la investigación dependerá de la vigencia de las figuras jurídicas en análisis. En otras palabras, el tiempo será hasta el año 2022, toda vez que hasta este momento ambas categorías se encuentran en vigencia como parte del Código Civil.

1.2.3. Delimitación conceptual.

La presente investigación va a consistir en cada una de las partes en discusión enfocadas desde una óptica positivista, ello en función al análisis dogmático. Así, la figura jurídica de la la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado y la posterior inscripción en los Registros Públicos, contenidos, como ya se señaló en el Código Civil, deben estar en sintonía con los demás conceptos jurídicos que tienen lugar en la presente investigación; en consecuencia, vamos a usar la teoría del derecho positivista, siendo el punto de

referencia la interpretación jurídica positivista (exegética y sistemática-lógica), de esta manera se van a desarrollar los parámetros como parte de la elaboración de la presente investigación.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general.

- ¿De qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano?

1.3.2. Problemas específicos.

- ¿De qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derecho real de propiedad en el Estado peruano?
- ¿De qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derecho real de anticresis en el Estado peruano?
- ¿De qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derecho real de garantías reales mobiliarias en el Estado peruano?

1.4. Justificación

1.4.1. Social.

La presente investigación beneficiara a la población debido a que se propone que se establezca un mecanismo de protección en sede notarial, a fin de que las partes y el notario tengan a bien revisar el sistema y observar si el bien inmueble se encuentra sujeta a la constitución del derecho real de hipoteca, claro que esta que este mecanismo de protección se efectuara al momento de realizar la escritura pública de la hipoteca, ya que para que esta cumpla su finalidad de garantía mobiliaria es necesario que se registre en Sunarp, pero esto demora siete días hábiles, por lo que se podría generarse otra constitución real sobre el mismo bien perjudicando patrimonialmente a las partes, por otro lado, también beneficiara al ordenamiento jurídico porque permitirá que sea una barrera que anticipe a los pleitos legales a futuro efectivizando así una adecuada técnica legislativa en pro de la sociedad.

1.4.2. Teórica.

La presente investigación permitirá contribuir al desarrollo del conocimiento de la institución jurídica de la constitución de derechos reales de un inmueble hipotecado, asimismo se podrá establecer un análisis exhaustivo respecto a la naturaleza jurídica y su diversificación que se encuentra establecida en el Código Civil y del Decreto Legislativo N° 1049 “Decreto Legislativo del Notariado”, con el fin de ahondar en conceptos más consensuados y que aporten una solidez respecto a los vacíos legales, por otro lado también se analizará la posterior inscripción en los Registros Públicos de un bien inmueble hipotecado, donde se expondrá las nociones más resaltantes de la seguridad jurídica que enarbola el tráfico de los bienes y la publicidad registral. Por consiguiente, el legislador, y los doctrinarios, deberán de tomar en consideración lo que se desarrolle en la presente investigación, ya que, permitirá conocer tópicos sobre los derechos reales de un bien inmueble hipotecado y lo que resulta en el ámbito de nuestro ordenamiento jurídico.

1.4.3. Metodológica.

En orden a la naturaleza de la investigación, se va a emplear como método de investigación la hermenéutica jurídica al analizar ambas categorías de estudio teniendo, por ende, como instrumento de recolección de datos a la ficha (bibliográfica, textual y de resumen) tanto de la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado y la posterior inscripción en los Registros Públicos; así, al estar orientado a un nivel correlacional, se analizarán las características de ambas categorías y su nivel de compromiso y relación, para emplear por último la argumentación jurídica como método de procesamiento de datos, para así poder contrastar la hipótesis planteada. En consecuencia, se aportará un esquema de cómo investigar cuando estemos frente a dos categorías de naturaleza distinta, siendo una figura jurídica ajena a nuestro ordenamiento jurídico como la constitución de derechos reales de un inmueble hipotecado y la posterior inscripción en los Registros Públicos, regulada en el Código Civil como también en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos.

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo general.

- Analizar de qué manera la no inscripción en los Registros Públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano.

1.5.2. Objetivos específicos.

- Identificar de qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derecho real de propiedad en el Estado peruano.
- Determinar de qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derecho real de anticresis en el Estado peruano.
- Identificar de qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derecho real de garantías reales mobiliarias en el Estado peruano.

1.6. Hipótesis de la investigación

1.6.1. Hipótesis general.

- La no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado **influye de manera negativa** en una nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano.

1.6.2. Hipótesis específicas.

- La no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado **influye de manera negativa** en una nueva constitución de derecho real de propiedad en el Estado peruano
- La no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado **influye de manera negativa** en una nueva constitución de derecho real de anticresis en el Estado peruano.
- La no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado **influye de manera negativa** en una nueva constitución de derecho real de garantías reales mobiliarias en el Estado peruano.

1.6.3. Operacionalización de categorías.

Categorías	Sub-Categorías	Indicadores	Ítems	Escala instrumento
La no inscripción en los registros públicos de un inmueble hipotecado	Seguridad jurídica estática frente a terceros	Por ser una investigación jurídica y encontrarse dentro de la vertiente jurídico dogmático no se utilizó indicadores, ítems ni escala de instrumentos que conlleven a la recolección de datos.		
	Seguridad jurídica dinámica			
	Trafico de bienes seguros			
	Publicidad registral			
La nueva constitución de derechos reales	Constitución del derecho real de propiedad			
	Constitución del derecho real de anticresis			
	Constitución del derecho real de garantías mobiliarias			

La categoría 1: “La no inscripción en los registros públicos de un inmueble hipotecado” se ha relacionado con los Categoría 2: “La nueva constitución de derechos reales”; a fin, de hacer surgir las preguntas específicas de la siguiente manera:

- **Primera pregunta específica:** Subcategoría 2 (Constitución del derecho real de propiedad) de la categoría 2 (La nueva constitución de derechos reales) + concepto jurídico 1 (La no inscripción en los registros públicos de un inmueble hipotecado).
- **Segunda pregunta específica:** Subcategoría 2 (Constitución del derecho real de anticresis) de la categoría 2 (La nueva constitución de derechos reales) + concepto jurídico 1 (La no inscripción en los registros públicos de un inmueble hipotecado).
- **Tercera pregunta específica:** Subcategoría 2 (Constitución del derecho real de garantías mobiliarias) de la categoría 2 (La nueva constitución de derechos reales) + concepto jurídico 1 (La no inscripción en los registros públicos de un inmueble hipotecado).

1.7. Propósito de la investigación

El propósito de la investigación es que la figura jurídica de la hipoteca no dispone de una efectividad que garantice seguridad jurídica esto debido a que el artículo 1098 del Código Civil establece, sobre las formalidades de la constitución de la hipoteca en donde manifiesta que, esta se dará a través de Escritura Pública vía notarial o en su defecto por un Juez de Paz, y por otro lado el artículo 1099 del C.C. sostienen que para que esta escritura pública sea válida es necesaria que se encuentre inscrita en Registros Públicos, por lo tanto al no inscribirse la hipoteca podría generarse otros actos jurídicos de relevancia real como la anticresis, la garantía inmobiliaria, derecho real de propiedades, que causarían perjuicio patrimonial, por tal motivo al no existir normativamente una prohibición de constitución de derechos reales es necesario y pertinente que se establezca una base de datos que se encuentre ligado a tiempo real en todas las notarías de la jurisdicción con la finalidad de registrar o verificar el estado del bien inmueble, a fin de que se garantice la constitución de la hipoteca, por ello se implementará en el Decreto Legislativo N° 1049 “Decreto Legislativo del Notariado” un articulado que faculte y obligue al notario a registrar en el sistema la constitución de la hipoteca mediante escritura pública.

1.8. Importancia de la investigación

Es importante porque nos permitirá profundizar sobre las consecuencias jurídicas de la Hipoteca de un bien inmueble que no ha sido inscrito en los Registros Públicos y, por ende, no se consigna en la partida registral ninguna anotación de gravamen permitiendo que se pueda generar nuevas constituciones de derechos reales como la propiedad, la permuta, la anticresis y entre otras. Causando una colisión con los derechos reales enfocados en el tráfico jurídico y comercial que protege nuestra legislación. Al ser lícito las varias constituciones de derechos reales es necesario que se establezca en el Decreto Legislativo N° 1049 “Decreto Legislativo del Notariado” la implantación de un articulado con la finalidad de que todas las notarías de la jurisdicción estén conectados para poder registrar y revisar si sobre el bien inmueble existe constitución de hipoteca, a fin de garantizar el principio de publicidad con el cual permita conocer los actos jurídicos que se han llevado sobre el bien inmueble.

1.9. Limitaciones de la investigación

Las limitantes han sido el hecho de conseguir expedientes judiciales porque los jueces son muy recelosos y herméticos para brindar casos reales sobre la hipoteca y su posterior inscripción a los Registros Públicos, de allí que, no se pudo obtener la casuística esperada, lo que, si ha sido posible es encontrar libros versados sobre la constitución de los derechos reales.

Capítulo II: Marco teórico

2.1. Antecedentes

2.1.1. Nacionales.

En el ámbito nacional se ha encontrado la tesis titulada Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble, por García (2020), sustentada en la ciudad de Lima para optar el grado de abogado por la Universidad Autónoma del Perú, el cual tuvo como objetivo de establecer la inscripción constitutiva como la seguridad jurídica, al contrario, se ha desarrollado ampliamente sobre las garantías registrales que otorgan validez a los registros de los títulos inscritos, es por eso que se relaciona con el presente trabajo de investigación, porque se ha delimitado sobre el sistema registral para con ello garantizar la seguridad jurídica en aquellas transferencias de un bien inmueble, así la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- La inscripción garantiza de manera segura la seguridad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble, debido a que el derecho de preferencia del propietario que haya inscrito el bien inmueble en registros es quien tiene la preferencia ante los demás interesados.
- Cuando se desea inscribir en los registros públicos, este provoca ciertos conflictos con terceras personas porque algunos propietarios no han inscrito sus bienes a registros públicos, es por ello por lo que no se puede distinguir quien es el que tiene en si el dominio del bien inmueble en conflicto.

Por último, se aprecia que este trabajo de investigación no cuenta con una **metodología** en específico, de manera que el que tiene interés puede evidenciarlo en las referencias bibliográficas, en el enlace consignado para asegurarse y comprobar lo desarrollado por el tesista.

En el ámbito nacional se ha encontrado la tesis titulada La necesidad de legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en registros públicos de la provincia y departamento de Ica, año 2016-2017 bajo sanción de nulidad, por Tineo (2020), sustentada en la ciudad de Ica para optar el grado de abogado por la Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica, el cual tuvo como propósito desarrollar sobre todas las controversias que se generan como resultado de la transferencia de los bienes

inmuebles que se encuentran inscritos en registros públicos. Por tal razón, existe la necesidad de que se legisle sobre la obligatoriedad sobre la transferencia de bienes, para ello se delimitan las transferencias de la propiedad inmueble sin considerar si este es posible que brinde seguridad jurídica, debido a que se encuentra registrada referido inmueble hipotecado, así la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- Toda transferencia que se efectúa actualmente en la legislación peruana no garantiza que se dé la seguridad jurídica con respecto a estas transferencias, debido a que se cuenta con un sistema registral facultativo en el Perú, debido a ello es que se incrementa la inseguridad debido a este sistema facultativo que integra una la principal restricción para poder perfeccionar y actualizar el registro correspondiente.
- En el caso de la legislación nacional este tiene cierto apego a la predominación de los principios de buena fe y registral, en razón a ello es que el amparo de la propiedad inmueble en comparación a la legislación internacional posee mayor protección en comparación a la legislación peruana, en ese sentido, existe mayor influencia en la seguridad y la dinámica de las transferencias de la propiedad.
- Es necesario que se implemente las medidas concernientes a la transferencia sobre la propiedad del bien inmueble, debido a que es necesario que el sistema de transferencia de la propiedad se base en la inscripción de los registros públicos.
- No es posible no contar con un sistema registral constitutivo de derechos, tanto como la publicidad que se suele dar con este, pues se otorga la certeza de aquel derecho inscrito, es decir, se dará a conocer la exteriorización de la realidad lo cual implica que se evita controversias, como en el caso de una doble venta, el tráfico de predios puesto que estos no se inscriben el derecho y por lo tanto asumen el riesgo de que el primer propietario contrate con un tercero sobre el mismo derecho.

Por último, se aprecia que este trabajo de investigación no cuenta con una metodología en específico, de manera que el que tiene interés puede evidenciarlo en las referencias bibliográficas, en el enlace consignado para asegurarse y comprobar lo desarrollado por el tesista.

En el ámbito nacional se ha encontrado la tesis intitulada Implicancia de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en la transferencia predial, por Málaga & Medina (2020), sustentada en la ciudad de Lima para optar el grado de abogado por la Universidad Cesar Vallejo, donde se tuvo como propósito desarrollar la finalidad esencial establecer la constitución de los derechos reales cuando se presenta una hipoteca de un bien inmueble, de igual manera, se establece como es que se formaliza en registros públicos un bien con el objetivo de no vulnerar derechos reales, desde la óptica en que se da la deuda y la obligación desde que se encuentra inscrita en los registros públicos, es así que se relaciona con la tesis debido a que es importante determinar cómo se instituyen los derechos reales dentro de la hipoteca de un bien inmueble, así la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- Parte de la doctrina desarrolla como es que se desarrollan los vicios en el sistema registral en relación con los bienes inmuebles hipotecados, porque es claro que no se considera la seguridad jurídica de la persona que adquiere el bien inmueble bajo el sistema registral que contiene deficiencias.
- Por el lado, del principio de publicidad este no ha recobrado la suficiente importancia debido a que existe una doble venta el cual genera problemas en el sistema registral, por otro lado, se logra evidenciar que referidas controversias que ese presentan se debe a los títulos, el derecho de una tercera persona, el mejor derecho de propiedad, la escritura pública que se suelen concretar ante la falta de ineficiencia de este sistema.
- Ocurre que se da mayor importancia a los negocios inmobiliarios que incluso a la seguridad jurídica que se debe considerar, ya que el negocio de un establecido bien no viene a ser lo más favorable para regular la trasmisión de un bien inmueble.
- El transferir la propiedad a través de una compraventa puede implicar una inseguridad jurídica para el adquirente, debido a que se realizó de manera formal, la publicidad del bien inmueble que se ha adquirido ante un tercero que tiene interés sobre un bien inmueble.

Por último, se aprecia que este trabajo de investigación no cuenta con una **metodología** en específico, de manera que el que tiene interés puede evidenciarlo

en las referencias bibliográficas, en el enlace consignado para asegurarse y comprobar lo desarrollado por el tesista.

En el ámbito nacional se ha encontrado la tesis titulada Las consecuencias del principio de buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio, por Gillen & Pando (2021), sustentada en la ciudad de Lima para obtener el título de abogado por la Universidad Cesar Vallejo, donde el autor tuvo como propósito explicar sobre la forma en que se da la inscripción del bien inmueble, además, demuestra como existen problemas dentro de los registros públicos que vienen afectando significativamente a la garantía real en el caso de los bienes inmuebles hipotecados, esta situación afecta al adquirente poseedor quien tiene interés en el inmueble, es que se relaciona con la tesis porque es necesario para poder determinar cómo se constituyen los derechos reales y la hipoteca de un bien inmueble, así la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- En caso del poseedor que persiste es afectado por las garantías reales que haya efectuado el propietario registral de mala fe, debido a que cuando el juez concede la propiedad al adquirente prescribiente, lo que se lograra es que con el gravamen y carga del bien inmueble.
- Pese a que el ordenamiento jurídico se ha esforzado porque el registro del inmueble no sufra con os efectos por la titularidad registral, es posible que el titular prescribiente sea afectado debido a que no existe una garantía real como lo viene a ser la hipoteca.

Por último, se aprecia que este trabajo de investigación no cuenta con una metodología en específico, de manera que el que tiene interés puede evidenciarlo en las referencias bibliográficas, en el enlace consignado para asegurarse y comprobar lo desarrollado por el tesista.

En el ámbito nacional, se tiene a la tesis titulada Formalización e independización de un predio trasferido, por derechos y acciones, en el proceso de inscripción registral como protección de los derechos e intereses en el Perú , por Montes (2020), sustentada en la ciudad de Cusco para optar el grado de abogado por la Universidad Andina del Cusco, referido investigador tuvo como propósito explicar sobre la relevante función que cumple los registros públicos en aquellos contratos y actos que se desenvuelven en el ámbito legislativo nacional, así mismo,

se ha enfocado en la importancia de si este es una herramienta por el cual se da la seguridad jurídica y la certeza, así mismo, se ha centrado en el análisis de la inscripción y su extensión cuando se afecta o no al titular registral debido a una calificación incorrecta, es por ello que se relaciona con la tesis porque es relevante para poder determinar si los registros que se realizan efectivamente garantizan la confiabilidad de su desenvolvimiento en el registro de los bienes inmuebles, así la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- La verificación de los títulos en las instancias registrales permite que se cumpla con las condiciones establecidas en la ley para su correspondiente inscripción en registros públicos, de ahí que los títulos y los asientos de inscripción permiten evidenciar la existencia de limitaciones que originan la partida, es por eso que es necesario que se verifique la naturaleza y validez del acto inscrito.
- El asiento es el que da lugar a la inexactitud por la omisión o la consignación errada de cierto dato, demás supuestos determinados en el ordenamiento, así mismo, suelen darse por la mala interpretación del título, que conlleva a la ambigüedad de la incorrecta inscripción en registros públicos.
- La inscripción del título se realiza en las instancias registrales, el cual no reúne con los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico peruano, por tal razón, se advierte los alcances que tiene la calificación registral, en respuesta a ello es que se presentan dificultades en el registro.
- El que se encarga del registro de los derechos o la facultad viene a ser el titular registral, debido a que se encarga de realizar los registros de todo predio, ante la existencia de un derecho, expectativa o facultad de un bien inmueble.

Por último, se aprecia que este trabajo de investigación no cuenta con una metodología en específico, de manera que el que tiene interés puede evidenciarlo en las referencias bibliográficas, en el enlace consignado para asegurarse y comprobar lo desarrollado por el tesista.

En el ámbito nacional se ha encontrado la tesis titulada La duplicidad de partidas en el registro de predios de Lima y su afectación a la seguridad jurídica, 2021, por Velezmoro (2022), sustentada en la ciudad de Lima para optar el título

de abogado por la Universidad Cesar Vallejo, dicho trabajo de investigación tuvo como propósito desarrollar sobre la existencia de aquellas partidas registrales dentro de los registros públicos de inmuebles, debido a que existe una inseguridad jurídica para el administrado, por dicha acción ya que no es posible tener conocimiento de quién en realidad tiene el poder sobre determinado bien inmueble, es así que, se relaciona con la presente tesis, en el sentido que el registro de tal manera no suele ser eficiente ya que no previene sobre el desconocimiento de un tercero ya que no se ejecuta en su debido momento, así la tesis llegó a las siguientes conclusiones:

- La inscripción de un derecho de propiedad inmueble suele darse en los registros públicos quién tiene la facultad de otorgar al propietario del bien inmueble la seguridad jurídica necesaria, puesto que existe cierta inseguridad y deficiencia cuando se registran apropiadamente lo cual implica la vulneración al propietario como al tercero interesado de referido bien inmueble
- La inseguridad jurídica suele darse por la falta de una constitución apropiada y debida en la inscripción que se debe realizar en el tiempo necesario, ya que la posterior inscripción de este afecta directamente a los derechos reales del bien inmueble al titular de dicho bien.
- Siendo así, que existe la posibilidad que se dé una doble inscripción sobre un determinado bien, de ahí que se configura la inseguridad jurídica ante el titular y el que ejerce la posesión del bien inmueble sujeto a inscripción dentro de los registros público.

Por último, se aprecia que este trabajo de investigación no cuenta con una metodología en específico, de manera que el que tiene interés puede evidenciarlo en las referencias bibliográficas, en el enlace consignado para asegurarse y comprobar lo desarrollado por el tesista.

2.1.2. Internacionales.

Como investigación internacional, se tiene el artículo titulada La publicidad registral como finalidad del registro inmobiliario, por Rojas (2021), sustentada en la Revista *In iuris forum*; en este trabajo de investigación se ha establecido sobre el derecho y su forma de reglamentar el registro y la publicidad registral con la

finalidad de no generar ciertas controversias en aquellas personas que tienen interés sobre el bien inmueble, de igual manera se ha establecido conceptos básicos sobre la publicidad registral en el sentido de que es necesario aclarar y tener conocimiento en qué consiste la acción de registrar un bien inmueble, por otro lado, se ha establecido sobre la publicidad registral y aspectos fundamentales para poder tener un conocimiento más amplio de este y este resultado se relaciona con nuestro tema de investigación debido a que la inscripción registral y la publicidad registral presentan ciertas deficiencias debido a que en reiteradas ocasiones se ha dejado de lado a la seguridad jurídica cuando estas inscripciones han sido realizadas en un destiempo, de tal suerte que, las conclusiones de dicha investigación fueron las siguientes:

- La inscripción de los bienes inmuebles en los registros públicos se facilitaría a través de los informes electrónicos ya que este permitiría que no falte información en relación con los demás sujetos que tienen cierto interés en dicho bien inmueble registrado.
- La incorporación de nuevos conceptos de publicidad formal de notificación, sobre los asientos registrales, certificaciones de los asientos registrales y los avisos preventivos deben implementarse dentro del sistema registral ya que estos permiten que todas las personas tengan conocimiento sobre un bien inmueble registrado en caso de tener interés en dicho bien.
- Por otro lado, es necesario que el sistema registral se asegure de brindar las garantías registrales considerando a los instrumentos necesarios que deben utilizarse para que éstas sean efectivas y para no provocar problemas de conocimiento en relación con el registro de un bien inmueble inscrito dentro de registros públicos.

Por último, se aprecia que este artículo de investigación no cuenta con una metodología en específico, de manera que el que tiene interés puede evidenciarlo en las referencias bibliográficas, en el enlace consignado para asegurarse y comprobar lo desarrollado por el investigador.

Como investigación internacional, se tiene a la tesis titulada Derechos reales de garantía: la hipoteca legal privilegiada en roma, por Sánchez (2022), sustentada en Madrid para optar el grado Especialista en derecho romano por la Universidad

Pontificia Comillas; en referida investigación se ha desarrollado más acerca de la hipoteca determinándolo como aquel derecho real por el cual se graba un bien inmueble, asimismo, se desarrolló aspectos esenciales que estuvieron comprendidas desde el derecho romano, siendo así que a través de este se permite al acreedor que pueda realizar el cobro de la deuda mediante referida figura al deudor, y éste resultado se relaciona con nuestro tema de investigación porque la hipoteca no constituye una garantía concreta, esto porque el proceso y su vínculo con la publicidad no brinda seguridad jurídica frente a un tercero que adquiere el bien, ya que lo que se busca es que se efectúe una garantía en referencia a la hipoteca frente a un tercero de acuerdo a la realidad, por tal razón, las conclusiones de dicha investigación fueron las siguientes:

- La ejecución de la hipoteca y la intervención que realiza en relación con la ejecución hipotecaria ha cobrado mayor importancia en la legislación española debido a que se considera como un derecho real por el cual se garantiza la seguridad del derecho real el cual posee el poder para tutelar el bien inmueble, por otra parte, no es necesario que el interesado intervenga debido a que se trata de un derecho absoluto el cual es aplicado de manera general.
- Después de que se haya efectuado la hipoteca es necesario esperar que los derechos reales se apliquen al bien inmueble, debido a que muchas veces el referido acto suele quedarse en lo que inicialmente se actuó, lo cual implica que este no será registrado, ello conllevará a que se concrete posteriormente una afectación, debido a que no se pone en conocimiento a referido acto, así mismo, ello provoca la no información de un tercero quien se encuentra interesado sobre el bien inmueble hipotecado.
- Por lo tanto, en caso de que se reconozca el detentador del inmueble, qué sucede con aquellas personas que se encuentran como poseedores del bien inmueble y que no han sido declarados en registros en determinado momento, ya que, si bien es cierto, se reconoce únicamente al acto que permite registrar el bien inmueble con una fecha anterior en caso de la hipoteca.

- El acreedor que realizó la hipoteca junto con el tercero interesado que ejerce poder sobre el bien inmueble establece una relación jurídica donde sus derechos reales se evidencian, sin embargo, no suele aplicarse todos debido a que existe cierta ambigüedad que no se ha previsto por la legislación, lo cual, implica la desprotección de algunos derechos reales en el registro después de haberse realizado la acción hipotecaria.

Por último, se aprecia que este trabajo de investigación no cuenta con una metodología en específico, de manera que el que tiene interés puede evidenciarlo en las referencias bibliográficas, en el enlace consignado para asegurarse y comprobar lo desarrollado por el tesista.

Como investigación internacional, se tiene al artículo titulada Hipoteca en garantía de préstamos con cláusula de estabilización, por Martínez (2022), sustentada en la Revista Boliviana de derecho (33); en referido artículo se ha desarrollado sobre la hipoteca del bien inmueble el cual garantiza la protección mediante los derechos reales a un tercero que tiene interés sobre el bien inmueble sujeto a registro, de igual manera, se ha realizado un análisis sobre la hipoteca y sus efectos que produce, de tal suerte que no se ha dejado de lado al marco normativo que regula los registros que intervienen en los bienes inmuebles hipotecados y este resultado se relaciona con nuestro tema de investigación debido a que la hipoteca otorga garantías pero, así mismo, existen ciertas afectaciones al derecho real cuando no se cumple con la formalidad necesaria, lo cual perjudica al tercero que tiene interés en el bien inmueble hipotecado, en ese sentido el marco normativo debe prevenir y darle más relevancia a estos efectos que puedan generar la afectación del derecho real de un tercero, siendo así, que las conclusiones de dicha investigación fueron las siguientes:

- El sistema hipotecario establece ciertas cláusulas que permiten garantizar al acreedor y al deudor la prevalencia de sus derechos reales, sin embargo, no se ha previsto en relación con un tercero quien se ve afectado por el inadecuado registro que se realiza en su debido momento ante registros públicos.
- Así mismo, se aprecia que dentro del sistema registral existen ciertas controversias doctrinales que efectivamente incurren en la falta de garantía

real después de que el bien se haya hipotecado y además que no haya sido registrada en el momento de haberse efectuado dicha hipoteca.

Por último, se aprecia que este artículo de investigación no cuenta con una metodología en específico, de manera que el que tiene interés puede evidenciarlo en las referencias bibliográficas, en el enlace consignado para asegurarse y comprobar lo desarrollado por el investigador.

Como investigación internacional, se tiene a la tesis titulada La ejecución hipotecaria. Las acciones reales y personales en la ejecución. Venta extrajudicial, por García (2020), sustentada en Madrid para optar el título de abogado, por la Universidad Pontificia Comillas; en la presente investigación se realiza el aporte significativo sobre el derecho comparado el cual regula la hipoteca del bien inmueble, en suma, se ha desarrollado sobre la hipoteca y sus aspectos más relevantes como vienen a hacer el origen, característica, sus elementos y otras particularidades con las que cuenta esta figura jurídica, por lo que los resultados se relacionan con nuestro tema de investigación debido a que la legislación comparada realiza aportes significativos para poder establecer de mejor manera sobre la hipoteca y con ello diferenciar con la legislación nacional la falta y deficiencia que presenta en las irregularidades al momento de registrar un bien inmueble de tal suerte que, las conclusiones de dicha investigación fueron las siguientes:

- Existe una relación sobre la administración pública con la hipoteca ya que la caución de créditos tributarios o la Seguridad Social debe ser admitida para una cobertura de créditos a futuros y no contar con un único crédito.
- No es posible la individualidad de la responsabilidad máxima hipotecaria que se le destina a cada una de las aplicaciones que se asegura por la hipoteca, ello no quiere decir que no se pueda, pues si las partes lo desean así al tiempo de la constitución de la hipoteca inclusive si el acreedor hipotecario pretende en cualquier momento ulterior distribuir la responsabilidad hipotecaria entre los créditos garantizados sin exigir posteriormente consentimientos de un tercero registral.
- La constitución hipotecaria suele ser válido cuándo se realiza por parte de un hipotecante no deudor, esto debido a que no se puede exigir un nexo causal entre la obligación garantizada, es por eso, que el hipotecante podría

poseer la condición de deudor sobre alguna obligación garantizada y que el acreedor no deudor respecto a otra.

Por último, se aprecia que este trabajo de investigación no cuenta con una metodología en específico, de manera que el que tiene interés puede evidenciarlo en las referencias bibliográficas, en el enlace consignado para asegurarse y comprobar lo desarrollado por el tesista.

Como investigación internacional, se tiene a el artículo titulado Legitimación y publicidad registral a propósito de la inscripción de una separación convencional de bienes, por Alcalde (2021), sustentada en la Revista chilena de derecho privado; en ésta investigación se ha puntualizado acerca del problema que se origina en la inscripción de los derechos del registro público sobre un bien inmueble, con ello se pretende buscar que los entes que se encargan de realizar dicho registro puedan analizar a profundidad sobre el registro de derechos para que con ello se pueda brindar certeza y claridad en el registro de un bien inmueble y este resultado se relaciona con nuestro tema de investigación debido a que se analiza sobre la inscripción de los bienes inmuebles los cuales no son otorgados a través de una seguridad jurídica, debido a que no se encuentra escrito al dar a conocer sobre la inscripción no cual implica una falta de garantía para aquellas terceras personas que están interesados sobre un bien inmueble, por tal razón, las conclusiones de dicha investigación fueron las siguientes:

- Al en realizarse el cambio de derecho de dominio este no suele ser objeto de registro, pero ocurre que se encuentran sujetas a las causales que impiden el registro, ya sea en el aspecto frecuente que recluye un requisito absoluto legal de aquellos actos, así como de aquellas causales establecidas por la entidad el cual se aplica para asuntos específicos como viene a ser la afectación a las viviendas familiares, hipotecas y predios que se vean afectados por la deficiencia de un adecuado registro del bien inmueble.
- La solución a los constantes problemas e inseguridad jurídica que se presentan en relación con los registros de los bienes inmuebles se encuentran en las manos del legislador ya que estos deberían prescribir sobre la necesidad de la realidad y las irregularidades e inseguridades que se suelen presentar constantemente en la inscripción de un bien inmueble.

- Por ende, se espera que el legislador considere que el derecho de la inscripción presenta ciertas irregularidades que impiden que se pueda brindar una garantía en los derechos reales lo cual genera la inseguridad jurídica y la afectación directa al interés de un tercero en caso de aquella transferencia del bien inmueble.

Por último, se aprecia que este trabajo de investigación no cuenta con una metodología en específico, de manera que el que tiene interés puede evidenciarlo en las referencias bibliográficas, en el enlace consignado para asegurarse y comprobar lo desarrollado por el tesista.

2.1.3. Locales

No se encontraron antecedentes locales.

2.2. Bases teóricas de la investigación

2.2.1. La constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado.

2.2.1.1. Hipoteca.

2.2.1.1.1. Contexto histórico.

Como es de saber la Hipoteca, ha tenido como sustento jurídico al Derecho Romano, donde se procedía al derecho de posesión por parte del acreedor cuando la obligación había sido incumplida, entonces la hipoteca se origina por la garantía, tomando el nombre de *hypotheca* la cual consistía en que el acreedor podía disponer del bien hipotecado, así mismo si existía varias hipotecas del mismo bien, el acreedor tenía la acción ante este tercero poseedor, dándole prevalencia a la más antigua y por consiguiente el derecho de preferencia (Mariani, 2004, p. 23).

Al mismo tiempo, la hipoteca durante las instituciones justinianas establecido diferencias entre los derechos reales de garantía, prosiguiendo a la imposición de la publicidad de acuerdo con las diferentes garantías reales, es decir, esta diferencia se destinaba para la inscripción del bien, el cual conllevaba, al medio de la hipoteca y el desalojo de la posesión del inmueble al acreedor siendo otorgado a un tercero dicho bien como prenda (Matta, 2005, p. 347).

En esta época en el Derecho Romano, los colonos como garantía cancelaban sus cuentas con útiles y enseres de la parcela a los propietarios de las fincas agrícolas. Manteniendo la circunstancia o situación el cual se concretaba como un riesgo y limitación para establecer el acuerdo, esto en razón que los colonos solo

podían hacer uso de aquellos bienes que eran ofrecidos como garantías, de tal forma quedaba desprovisto la garantía y sin poder asegurar su cobro, a menos de que se hubiese actuado previo a la disposición y es que el comprador no tiene ninguna responsabilidad en dicha situación (Diez, 1995, p. 64).

Consecuentemente la eficacia sobre la garantía de la hipoteca se daba por el antiguo procedimiento del imperio, el cual se quedaba truncada debido a las limitaciones y dilaciones en la práctica el cual interfería al acreedor para que se haga efectiva, sucede que se encontraba obligado a formalizar la demanda y constituirse como actor de las contingencias en el juicio ordinario (Díaz, 1967, p. 103).

2.2.1.1.2. Definición.

Las definiciones de Hipoteca han variado puesto a que varios juristas han definido de distintas formas a esta figura, sin embargo, “La hipoteca es un derecho real de garantía, porque se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación” (Avendaño, 2011, p. 89); en otras palabras, la hipoteca meramente es una garantía existente, puesto que se atenta contra un bien ya sea mueble e inmueble, incurriendo como caución a la obligación de condescender determinado bien para el cumplimiento del contrato con un tercero.

En adelante la hipoteca, definida por Vásquez (2011) expone:

(...) es un derecho real que, ya de momento, sujeta lo hipotecado, cualquiera sea el titular, el poder de exigir eventualmente la realización de su valor así como la adopción de medidas dirigidas a salvaguardarlo, todo en seguridad o garantía de la efectividad de alguna obligación dineraria y cuyo derecho es de carácter accesorio, indivisible, de constitución registral, y grava bienes inmuebles, ajenos, enajenables, que permanecen en posesión a su propietario o titular y el cual implica un poderoso instrumento de crédito territorial (p. 39).

Cabe decir que, la hipoteca desde la perspectiva del derecho real retiene el bien que se encuentra en la hipoteca sin importar quién sea el titular, para que sea como una garantía ante algún deber monetario, así mismo la hipoteca tiene un derecho accesorio el cual concierne en que es inseparable y además tiene la capacidad de gravar los bienes mediante un registro de la posesión de su titular.

El derecho real de garantía instituido por acuerdo entre las partes, declaración personal de voluntad o por autoridad de la ley para asegurar el pago de un crédito sobre bienes que no se adjudican al acreedor y que, en caso de falta puedan ser transferidos para cubrir son su precio el valor de la deuda (Matta, 2005, p. 521).

Del mismo modo, Puig (1972) connota:

(..) un contrato accesorio unilateral, por virtud del cual se garantiza el cumplimiento de una obligación principal, afectando especialmente bienes inmuebles pertenecientes al deudor o a tercera persona o derechos reales impuestos sobre los mismos, de tal modo que, cuando la prestación haya sido vencida y no satisfecha oportunamente por el deudor, el acreedor pueda enajenarlos y hacerse pago con su importe (p. 479).

La hipoteca reside en aquella figura jurídica que se encarga de garantizar el cumplimiento de los deberes que nacen del contrato efectuado, además este perturba a los bienes del que tiene la obligación del derecho real, así mismo existe el suceso, que, si el deudor no ha cumplido con la obligación monetaria, el acreedor puede enajenar el bien para recaudar el importe de la deuda.

Finalmente, la hipoteca viene a ser, por tanto, sustancialmente en la vulneración con predilección y sin ningún desalojo de un determinado bien, apartado del total de la propiedad de que forma parte, la obligación de cumplir con una deuda determinada, por lo que este bien, por otra parte, se somete al derecho de prenda genéricamente propia de todas las obligaciones del propietario (Ganuza y Gómez, 2018, p. 378)

2.2.1.1.3. Naturaleza jurídica.

En cuanto a la naturaleza jurídica cabe precisar que al igual de otras instituciones del Derecho Civil, la hipoteca también está determinada en el marco normativo, según esto el tratadista Matta (2005, p. 529) manifiesta que el contrato de hipoteca en caso de no estar inscrito no garantiza al acreedor la real hipoteca de un determinado bien, más bien le da el título al acreedor para que mediante la inscripción adquiera el derecho real hipotecario.

De modo idéntico (Puig, 1953, p. 554) sea la garantía una característica relevante, se debe de tener en cuenta para poder identificar específicamente la

naturaleza jurídica de la hipoteca, en sentido que la garantía resguardara la obligación, además con ello se diferenciará que bien puede ser gravado, es decir, que bienes se pueda hipotecar y a la vez se alcance el objetivo de que el acreedor salde la deuda con dicho bien.

Otro argumento de valor que determina la naturaleza jurídica de la hipoteca es que no existe si no hay el objeto inmobiliario, es decir, el bien del deudor el cual servirá para que la obligación no se quede sin cumplirse, cabe determinar que los bienes inmuebles son de naturaleza propia que está dotado de ser un derecho real (Gonzales, 2007, p. 96)

2.2.1.1.5. Elementos de la hipoteca.

En consecuencia, la hipoteca se conforma por elementos que, Matta (2005) los delimita de la siguiente manera:

- El bien inmueble debe poseer el derecho real de garantía sobre el valor que constituye y lo caracteriza debido a que no existe desplazamiento de la posesión sin que exista la ejecución registral.
- El bien inmueble debe tener un derecho real constituido, esto con la finalidad de poder garantizar el cumplimiento de la obligación. Esta figura permite afectar un bien inmueble del deudor para el cumplimiento del pago de una obligación, para ello no es necesario que se le despoje de dicha posesión, es más, a través de este es posible que el acreedor mi hipotecario pueda embargar o hacer vender el bien para cumplir con el pago y el precio con una preferencia sobre los demás acreedores.
- Se debe constituir el derecho real sobre un bien determinado, mayormente en aquellos bienes inmuebles, enajenables para así poder asegurar el cumplimiento de la obligación principal, sin la necesidad de que el dueño del bien gravado deje la posesión, así mismo, confiere a su titular el derecho de persecución, venta y preferencia en el pago para aquellos casos de incumplimiento de la obligación.
- Por último, se debe poseer el derecho real sobre la cosa ajena, el cual permitirá garantizar el cumplimiento de la obligación accesoria, que se relaciona con el valor de la cosa afectada con la garantía el cual no se ejerce por la posesión (p. 534).

2.2.1.1.6. Características.

Por otro lado, así como la hipoteca tiene elementos también tiene características que permiten identificar específicamente a esta figura jurídica, consecuentemente, (Castro, 2010, p. 76) menciona las siguientes características:

- La constitución de este debe darse mediante escritura pública, en caso no exista diferente disposición legal.
- Se caracteriza por ser indivisible y además subsistir de manera total sobre aquellos bienes hipotecados.
- La afectación debe estar dirigida de manera determinada a inmuebles en específicos.
- Su alcance esa todas las partes que integran el bien hipotecado, Así mismo alcanza a los accesorios y al valor de la indemnización del seguro y la expropiación, solo ello no se cumple en caso de pacto contrario.
- Se encarga de garantizar la obligación eventual o a futuro; sin embargo, la hipoteca no puede recaer sobre un bien futuro.
- Puede consolidarse como condición u aplazo.
- Cubre el capital, los intereses devengados, las primas del seguro que el acreedor haya pagado y las costas del proceso judicial correspondiente.
- No es posible que el acreedor adquiera la propiedad del inmueble por el valor de la hipoteca, aun cuando la obligación no se haya cumplido. Es por eso que todo acuerdo contrario a lo pactado será declarado como nulo.
- En caso de que se pierda o deteriore el bien hipotecado, conllevando esto a la insuficiencia, se podrá solicitar el cumplimiento de la obligación, aun cuando el plazo no se encuentre vencido, salvo que la obligación sea garantizada suficientemente a satisfacción del acreedor.

2.2.1.1.7. Efectos.

Así mismo, la hipoteca produce distintos efectos, que pueden originarse en la obligación principal o cuándo se haya concretado la infracción de este, dichos efectos serán desarrollados a continuación:

- En este caso el deudor podrá seguir administrando y disponiendo del bien inmueble, en otras palabras, sigue siendo poseedor y propietario del bien inmueble gravado, por ende, al ejercer dicha facultad se encuentra en la

posibilidad de ejercer el atributo de la propiedad, sin embargo, esto no le faculta a qué puede efectuar ningún acto que tenga como resultado la disminución de la garantía de las creador, afectando el valor del inmueble.

- Tiene a su potestad la disposición jurídica del mueble, el deudor puede realizar todo tipo de negocios jurídicos de disposición, debido a que el acreedor hipotecario no es afectado por la celebración de dichos negocios, esto debido al alcance general de la acción hipotecaria.
- Puede disponer materialmente del inmueble, esto es que el deudor no tiene la libertad con respecto a su disposición material ya que esto sí lesiona el interés del acreedor hipotecario.
- Tiene como efecto, los actos de administración, es decir, el dueño del bien hipotecado, como poseedor está facultado realizar todos los actos de administración que son posibles dentro del giro ordinario de la explotación del inmueble, empero, no es posible realizarse fraudes del derecho del acreedor hipotecario por lo que se debe de tener un interés primordial, el cual es impedir que la propiedad se deteriore o desvalorice (Matta, 2005, p. 540).

En suma, a los efectos ya expuestos, Cabanellas (2001, p. 283) considera a las siguientes:

- Asegura la cosa hipotecada que es la garantía de la obligación en específico;
- Es posible vindicar frente a terceros, de acuerdo con el rango que le corresponde, mediante la efectividad ejecutiva y la cualidad hipotecaria.
- Es posible jurídicamente la transmisión y renuncia.

2.2.1.1.8. Clases de hipotecas.

En cuanto a las clases de hipotecas existen varias concepciones al respecto, tal es el caso que Planiol & Ripert (1996, p. 357) expresan que una de las clases de la hipoteca es la general, la cual consiste en que afecta a todos los bienes del deudor, es decir implica a los bienes que tenía al momento de que se le atribuye determinada obligación y además a los bienes futuros que pueda adquirir después de la obligación expuesta.

Consecuentemente, otra de la clase es la hipoteca abierta o de cuenta corriente, es aquella que consiste a un contrato que contiene varias obligaciones donde ciertas están previamente determinadas y otras aún están

por determinarse. A través de esta clasificación de la hipoteca se garantizan las obligaciones del crédito adeudado por el deudor y además la suma de alguna mora si este recayó en tal supuesto (Pirovano y Pascual, 2006, p. 49).

Por lo admitido entonces también consiste en aquel contrato que esta caracterizados porque contempla diversos deberes que al momento de realizar la hipoteca se establecen y otras que serán establecidas después de haberse concretado con el acto hipotecario, siendo así que se puede diferenciar en el sentido que se enfocan algunos a lo que es la deuda y así mismo la mora que significa este acto.

También está la clasificación de la hipoteca mobiliaria, hoy en día la aplicación de la hipoteca también recae sobre bienes muebles, que por ejemplo Puig (1972, p. 479) manifiesta que los bienes están dispuestos de individualización y además que se les puede identificar por medio del registro que se ha realizado de determinado bien, donde la garantía del bien se determinara como una hipoteca mobiliaria.

Por otro lado, Espín (1975) indica que otra forma de clasificación de la hipoteca podría ser de la siguiente manera:

- La clasificación puede darse por el objeto sobre el cual recae la hipoteca ya sea mobiliaria o inmobiliaria, en el primero se da cuando recae sobre un bien mueble que por su propia naturaleza es enmarcado dentro de la categoría de inmuebles y en la segunda suposición se da cuando recae sobre el bien netamente inmueble;
- De igual manera, se da por el origen legal y voluntario; siendo así que en el primer supuesto se establecen debido al precepto legal que obliga a hacerlo, por el contrario, en el segundo son establecidas por la propia voluntad de las partes (p. 450).

En todo caso la hipoteca se clasifica por la forma que tiene efectos sobre la cosa es decir puede ser un bien inmueble o muebles también conocida como la hipoteca inmobiliaria o mobiliaria; otro es por la voluntad que nace de los sujetos que intervienen en determinado acto hipotecario.

Otra forma de clasificación es la que realiza (Peña, 2001, p. 124) que las enumera de la siguiente forma:

-

- Su clasificación puede darse de manera expresa o pública, es decir de la ley no se origina de forma automática la hipoteca, sino que esté solo puede ser exigido por el derecho de la constitución realizada por las partes para que la hipoteca legal sea validada y que se establezca la inscripción del título.
- Puede darse de manera tácita u oculta, éstas bien y hacer establecidas por la ley, sin la existencia de un acto constitutivo ni de inscripción en un registro.
- Por último, puede ser una hipoteca judicial el cual debe presentarse por la orden de un juez con la finalidad de asegurar ciertos derechos privados, ya que éste constituye una atribución del funcionario el establecer prudencialmente el monto de garantía.

2.2.1.1.9. Accesoriedad de la hipoteca.

La Accesoriedad de la hipoteca está relacionada con el derecho real de un derecho personal, el cual debe de consistir en el crédito del bien determinado en un aspecto monetario.

Entonces, como Del Risco (2014, p. 66) señala que la hipoteca constituida como aquella garantía de los deberes futuras no se opone al carácter accesorio, puesto que la Accesoriedad de los créditos que luego pueda contraer el deudor estará protegida por esta garantía hipotecaria.

De modo que se le considera como hipoteca accesorio en sentido que es aquella garantía del crédito, crédito que tendrá mayor relevancia puesto que se trata de un negocio primordial, por esta razón como es una garantía principal es que tiene el carácter accesorio.

2.2.1.2. Inmueble hipotecado.

En relación con el inmueble hipotecado, Roca (1954) indica:

(...) entraña en cierto modo una limitación en las facultades dispositivas que substancialmente conserva el dueño del inmueble gravado. Como vinculación del valor en cambio, la hipoteca limita las facultades dispositivas en el sentido de que el propietario no podrá enajenar como libre el bien gravado; y como derecho de realización de valor, la hipoteca entraña limitación de dichas facultades en cuanto en caso de impago puede imponer la venta forzosa al dueño de la cosa hipotecada (p. 70).

Se extrae de lo expuesto que, la hipoteca en parte se impone como limite a la disposición que tiene el propietario del inmueble que se encuentra registrado y gravado, el cual ingresa como una garantía que resarcirá la deuda, donde el deudor se verá en el límite de poder disponer o enajenar este bien que se encuentra como hipotecado, así mismo el acreedor puede disponer de este bien en caso de que el deudor no cumpla con la obligación que tiene frente a este.

Por el contrario, según Colin y Capitant (1955, p. 484) manifiestan que la hipoteca no despoja del bien inmueble al propietario, puesto que tiene la entera libertad de disponer del determinado bien, así mismo señalan que la hipoteca lo que si establece es que el propietario no puede deteriorar el bien con la finalidad de perjudicar al acreedor.

2.2.1.3. Obligación.

En referencia a la obligación se entiende al vínculo que se origina entre dos personas en el deber de hacer o no determinada obligación, Planiol y Ripert (1996) argumentan:

(...) consiste en una relación jurídica entre dos personas, una de las cuales es acreedora y la otra deudora. La relación total se llama obligación; considerada, especialmente, del lado pasivo recibe el nombre de deuda, y el de crédito, si se considera del lado activo. Pero la palabra obligación con frecuencia se toma en su sentido restringido como sinónimo de deuda (p. 289).

Dicho en otras palabras, la obligación surge en medida de un vínculo jurídico de dos personas, el acreedor y el deudor donde aplicado en el acto hipotecario este solo podrá extinguirse en medida que se cumpla las obligaciones establecidas antes de haberse realizado este vínculo hipotecario del bien inmueble.

Del mismo modo, Osterling y Castillo (1994, p. 78) consideran que la obligación compone la relación jurídica entre el acreedor y el deudor, donde se exige por parte del primero el cumplimiento de lo establecido al segundo, es decir que si previamente entre estos dos sujetos hubo un contrato el cual implicaba en que el deudor tenía un deber de cumplir frente al acreedor este tiene que cumplir con sus patrimonios.

2.2.1.4. Ejecución hipotecaria.

Cabe admitir que en cuanto a la ejecución de la hipoteca en sistema civil peruano lo ejecuta en forma judicial, es así como se inicia con una prórroga de la obligación cuyo incumplimiento es exigido.

En la legislación peruana la ejecución de la hipoteca se encuentra en el Código Civil (Decreto Legislativo N° 295) donde contempla la ejecución judicial del bien inmueble como prevé la vía normativa que se debe de seguir para que se efectúe la venta del bien y el pago hacia el acreedor.

2.2.1.5. Extensión de la hipoteca.

Al respecto Brenes (2001, p. 438) expresa que la extensión que caracteriza a la hipoteca se da cuando hay efectos sobre el crédito y en los bienes, la especialidad es la que interviene sobre el bien así mismo se extiende a los integrantes, indemnizaciones, y accesorios que se encuentran sujetos a la hipoteca del bien, adquiriendo así la denominación de la extensión natural.

Del mismo modo, el hecho de que exista personas que recurran a la hipoteca se entiende que esta concatenadas en uno solo, claro que antes o fuera de ese uno solo, tienen su propia autonomía, ahora bien, la unión de estos accesorios contribuye en la formación de la cosa compuesta (Hernández, 2014, p. 93).

Finalmente, La extensión del derecho de garantía está definitiva por la extensión con que hay quedado asegurada la obligación, y este factor ha de haber quedado señalado de ante mano para que, al pasar la cosa hipotecada a poder de un tercer adquirente, pueda este saber con exactitud la parte de valor de lo afectado por la garantía (Puig, 1953, p. 555).

En conclusión, solo la hipoteca podrá extinguirse en casos como lo establece el Código Civil Peruano en su artículo 1122° prescribe sobre la:

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

2.2.1.6. Terminación de la hipoteca

Como toda situación la hipoteca también tiene una terminación o extinción tal es el caso que, El acreedor hipotecario debe cancelar la hipoteca en todos los casos en que se extinga la obligación asegurada, pero bien puede cancelarla independiente de la extinción de la obligación (Matta, 2005, p. 542).

Se infiere entonces que para que se extinga la obligación es necesario que el acreedor cancele la hipoteca y podrá hacerlo también dejando de lado la extinción de obligación, es decir la extinción hipotecaria es independiente de la extinción de la obligación.

Respecto a la extinción Soto (1975, p. 372) expresa que la hipoteca tiene un tiempo de duración la cual consiste en el tiempo que dure la obligación que asegure, en caso contrario de que no existiera un tiempo establecido de vencimiento de la hipoteca no puede exceder más de los diez años.

2.2.1.7. Principios del derecho hipotecario

Los principios hipotecarios brindan las ventajas que importan como guía al administrador de justicia así mismo, contribuye para preservar pautas y seguidamente proporcionar la mejor presión de la materia.

Cabe admitir que la hipoteca está conformada por principios que permiten que el derecho hipotecario garantice la seguridad jurídica, los principios que se deben de tener en cuenta (Torres 2006, p. 59) las siguientes:

- a) Rogación, consentimiento e inscripción;
- b) Publicidad;
- c) Especialidad;
- d) Buena fe;
- e) Legalidad;
- f) Prioridad;
- g) Tracto sucesivo.

Por lo cual, Roca (1954, p. 56) puntualiza que se debe de entender por principios hipotecarios a aquella sistematización del marco normativo hipotecario que se basa en fundamentos básicos o pautas del sistema hipotecario.

2.2.1.8. Garantías en la hipoteca.

Las garantías que se hacen presente en la hipoteca son de mucha relevancia, dado que a través de estas garantías se puede alcanzar al cumplimiento de la obligación.

(...) vinculado a uno principal de crédito, que tiende a asegurar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este último (...) Cuando se trata de garantizar una obligación con bienes muebles (...) a la garantía se le denomina Prenda, y si se trata de inmuebles (...) la garantía adquiere el nombre de Hipoteca Según (Rodríguez, 2000, p. 361).

Se extrae que la garantía hipotecaria está relacionada primordialmente con el crédito, la cual exige el acatamiento de la obligación, obligación que será afrontada con el bien mueble también denominada prenda o con los bienes inmuebles también denominada hipoteca.

2.2.1.9. Derechos reales

Por otro lado, se encuentra que la hipoteca es considerada como un derecho real en razón a ello, Planiol & Ripert (1997, p. 196) indican el derecho real es aquella situación donde un bien se encuentra sometido ya sea total o parcial ante el poder de una persona para que pueda servir como la oposición frente a un tercero de ejercer poder sobre el mismo bien, entonces el derecho real es meramente aquel vinculo existente entre el bien y la persona.

En este mismo lineamiento, (Diez & Guillón, 1995, p. 49) Un poder directo e inmediato que se ejerce sobre la cosa, y que genera una relación directa (...) en el derecho real el titular satisface directa e inmediatamente su interés mediante el ejercicio de sus poderes sobre la cosa (...) el derecho real se caracteriza por su carácter absoluto, por su oponibilidad erga omnes.

El derecho real es aquel poder que tiene una persona sobre el bien inmueble donde la cosa tiene como fin indemnizar la necesidad o el interés del quien tiene poder sobre determinado bien así mismo, este derecho es de discernimiento ordinario e imperioso.

Finalmente, Torres (2006, p. 58) indica que el derecho real es de carácter inmediato en medida que es aquel poder jurídico que una persona ejerce sobre la

cosa que es de su propiedad que, sirve al propietario como un elemento para satisfacer el interés económico que puede ser impuesta ante *erga omnes*.

A. Derechos accesorios.

Consecuentemente la hipoteca también contempla el derecho accesorio que, a la vez, son derechos reales accesorios de la obligación pues, no tienen vida jurídica propia, dependen de dicha obligación, que si la obligación se extingue también el derecho accesorio.

En consecuencia, la anticresis, la hipoteca o la prenda, como derechos reales accesorios dependen de lo que le suceda a la obligación principal, así, por ejemplo, si el deudor cumple con la obligación de pagar la totalidad del crédito, la garantía real se extingue, por correr la suerte del principal. (González, 2007, p. 57).

Es claro que el derecho real accesorio es dependiente de la obligación inicial puesto que si fuese el caso de que el deudor cumple con la obligación del crédito hipotecario este se extinguirá puesto que es dependiente de esta obligación.

B. Derechos indivisibles.

Los derechos reales de garantía son indivisibles, siempre y cuando no se termine la obligación es decir no existe la posibilidad de que se extinga cuando subsista la obligación o no haya sido cancelada en su totalidad el crédito, en medida que no existe extinción parcial de la garantía; menos existirá el cumplimiento de la obligación de la cantidad de la deuda reducida, sin la aprobación del acreedor, aun cuando el acreedor haya percibido parte de lo que se debe (Castro, 2010, p. 73).

C. Derechos voluntarios

Los derechos voluntarios también se encuentran subsumidas en la hipoteca en el sentido que nace de la misma persona realizar el contrato de crédito económico sujeta a las garantías reales, entonces se entiende que este derecho tendrá efectos únicamente en la propiedad del deudor puesto, quien es el único que por propia voluntad realizo dicho acto jurídico con el acreedor.

D. Ius pretendí

El derecho de preferencia en materia de garantías reales tiene como objeto asegurar el pago de la obligación de manera preferente frente a los otros acreedores del deudor.

El Código Civil Peruano en su artículo 1068 contempla la preferencia del acreedor prendario, donde prescribe: “el derecho del acreedor prendario, con relación al bien, es preferente de los demás acreedores”

En este sentido la ley es clara en razón que el derecho de preferencia será otorgado al acreedor prendario que tiene el poder sobre el bien, dejando de lado a otros acreedores que se manifiesten ante determinado bien.

2.2.1.9.1. Anticresis

Se entiende por anticresis al derecho real que otorga garantía en la obligación que tiene el deudor frente al acreedor y todo ello en razón a la garantía del crédito de un bien inmueble para que así el acreedor se beneficie, en otras palabras, que el acreedor utilice los frutos de este para satisfacer sus necesidades y todo ello hasta que se logre cobrar el monto del crédito (Álvarez, 2009, p. 154).

Del mismo modo respecto al anticresis Hernández (2014) connota:

La anticresis es un contrato por el que, además de constituir un modo de pago, el deudor o un tercero se obliga a entregar al acreedor un inmueble en garantía del crédito, para que él haga suyos los frutos aun civiles y los calcule en compensación de los intereses de la deuda, si se le deben, y después de la deuda-capital. La garantía consiste, en cierto sentido, en el goce del bien (p. 531).

Entonces la anticresis es la forma de establecer un modo de pago entre el tercero tiene la obligación de cumplir con el contrato de deuda con el acreedor del inmueble, puesto que el acreedor por medio de esta figura jurídica podrá beneficiarse de los frutos que produzca mencionado inmueble compensando la deuda que el deudor tiene con el acreedor.

A. Naturaleza jurídica.

Como toda institución o figura jurídica la anticresis está dotado de una naturaleza jurídica en el sentido que se enfoca en concluir la posibilidad crediticia del inmueble en razón que solo queda en su mero planteamiento sin poder recurrir a unas anticresis ulteriores como es el caso de la hipoteca (Ramos, 2008, p. 249).

B. Anticresis como derecho real.

La anticresis también es considerada como un derecho real puesto que otorga al acreedor un derecho real de obligación sobre el inmueble ajeno

otorgándole la facultad para que pueda cobrar los intereses de la deuda a través de los frutos que devenga del inmueble (Rodríguez, 2007, p. 349).

2.2.1.9.2. Garantía mobiliaria.

En cuanto a la garantía mobiliaria, Veiga (2017, p. 43) considera:

(...) como la constitución de un vínculo entre una persona y una cosa que tiene la finalidad de asegurar el cumplimiento de una obligación de contenido patrimonial, así las cosas, se afectarían bienes determinados (muebles o inmuebles) entendiéndose como una garantía real y dejando en mejor situación al acreedor cuando se presenta un incumplimiento por parte del deudor.

Entonces la garantía mobiliaria no es más que aquella relación que existe entre el bien y la persona que tiene por objetivo que la obligación establecida se cumpla y no se omita configurándose en un derecho real por la naturaleza que percibe el pago de la deuda de la obligación que implica la garantía mobiliaria.

En el mismo lineamiento de lo ya mencionado también la garantía mobiliaria ha sido definido como:

(...) la afectación de un bien mueble mediante un acto jurídico por la cual se asegura el cumplimiento de una obligación (...) requiere inscribirse en el Registro Mobiliario de Contratos (bienes no registrados) o en el Registro Jurídico de Bienes. La inscripción no es constitutiva de la garantía, pero sino se realiza el acreedor no podrá oponer su derecho a otros acreedores o adquirentes del bien (Montero, 2012, p. 86).

Como su mismo nombre lo señala se encarga de proteger que se cumpla con la obligación del contrato establecido y además registrado, cabe indicar que la inscripción no asegura la constitución de la garantía, pero es relevante en cuanto el acreedor decida que su derecho sea reconocido por terceros que tienen interés sobre el bien inmueble.

A. Constitución de la garantía mobiliaria.

De acuerdo con la constitución de la garantía mobiliaria (Ríos, 2013, p. 25) se encuentra vinculadas por el bien y los sujetos que tienen interés, las partes pueden acordar que la obligación garantizada por derecho real se limite a la cosa gravada. Esta es una probabilidad que, de pactarse dentro del contrato de constitución del

derecho real de garantía, creemos que no conllevaría su ilicitud; toda vez que el acreedor está viendo satisfecha su seguridad en el cumplimiento de la obligación; tampoco se podrá decir, en este caso, que habría un ejercicio antisocial o un abuso del derecho.

Se extrae de lo expuesto que la garantía mobiliaria se constituye en un derecho real en medida que lo que persigue es la deuda y que exista la obligación frente a esta deuda, puesto que el acreedor a través de ello obtendrá la seguridad jurídica del cumplimiento de dicha obligación.

2.2.2. La no inscripción en los registros públicos de un inmueble hipotecado

2.2.2.1. Registros públicos

A. Origen

Fundamentalmente el origen de los registros públicos tuvo como sustento a la necesidad de dar a conocer los múltiples efectos jurídicos que suscitaban en cuanto al gravamen de los bienes inmuebles, luego también se recayó en la necesidad de conocer la titularidad de la bien cuestión que hasta el día de hoy aún se conserva.

Del mismo modo, los registros públicos tuvo significancia en diferentes Periódicos Históricos por ejemplo en el caso de la Edad media, en Europa el registro resalto como aquel mecanismo en cuanto a la lítica y a la cuantía económica de las tierras, es decir, el dueño de las tierras se veía en la necesidad de cuidar su titularidad; el feudal en estos tiempos era dueño de lo que la tierra producía y de la misma tierra, lo que hace el registro es en parte dar poder al propietario de estas tierras frente al señor feudal (Forero, 2006, p. 89).

Posteriormente, en el ordenamiento Jurídico Alemán, la organización del Registro Inmobiliario Alemán, se perfecciona en forma definitiva en el Código Civil de 1900, sustentándose en dos principios fundamentales: el Catastro y el Registro Territorial y asimismo la formalidad de la inscripción es requisito *sine quanon* para transferir la propiedad y constituir derechos reales (...) (Pardo, 1966, p.56).

De todos modos, el registro al pasar el tiempo fue perfeccionándose como es el caso que sucedió en el Derecho Germánico que, logro perfeccionarse teniendo

como base fundamental al catastro y el registro territorial, seguidamente se constituyó formalmente el inscribir un determinado bien y así poder transferirlo la propiedad constituyéndose en un derecho real, mencionada transferencia (Soria, 2012, p. 46).

También el ordenamiento peruano no le es indiferente al registro público, como lo señala Amado (2012, p. 120) en el Perú por primera vez el 2 de enero del año 1888 se tiene las primeras luces concerniente al registro público de la propiedad, donde se tiene en cuenta legislar el proceso de inscripción del bien, además en aquel momento se insertaba los oficios hipotecarios por influencia de España la cual consistía en proteger mediante la publicidad registral que no se den acciones clandestinas de las hipotecas ocultas que provenían del derecho antiguo .

B. Definición

Las definiciones sobre registro son múltiples por jurista que en medida no se han puesto de acuerdo, sin embargo, se iniciara con lo que explica Acevedo (1959):

(...) estas inscripciones en los oficios de Hipotecas garantizaban los derechos de terceros, desde que no daban a conocer el dominio del inmueble, ni todos los gravámenes, debido a lo cual las simulaciones y suplantaciones de documentos eran muy frecuentes a causa de la mala organización de esos registros (p. 107).

En otras palabras, el registro es una garantía a los derechos de un tercero que, se hace efectiva en la hipoteca, debido a que, antes de que no existiera el registro se daba el desconocimiento de quien tenía el poder sobre un bien, además eso incluía al gravamen de este, que conllevaba todo ello a remplazos y demás actos de mala fe.

Por otro lado, en cuanto al registro, Delgado (1999, p. 87) manifiesta que el Registro Público es aquella institución distribuida con independencia registral, que tiene como función registrar predios que se encuentran en urbanizaciones y sobre todo de registrar las propiedades inmuebles.

Finalmente, Aliaga (2012, p. 124) expone, el registro de propiedad tiene como finalidad el registro de las propiedades inmuebles, dado que mediante este registro se procederá a la publicidad, que tiene como objetivo dar a conocer que,

determinado bien se encuentra inscrita en Registros Públicos, a toda persona interesada en dicho bien inmueble, es decir que estos bienes inmuebles cuentan con el derecho inscrito, por ende se efectuó la protección jurídica cuando se quiera realizar una transferencia en lo posterior.

2.2.2.2. Registro del predio.

A. Naturaleza.

Al respecto de la naturaleza jurídica del registro predial (Cárdenas, 2010, p. 431) vista desde el derecho hipotecario tiene la naturaleza de aquella inscripción de registro sobre la propiedad, el dominio y demás derechos reales que se presenten en determinado acto hipotecario; el derecho inmobiliario se enfoca en la inscripción del registro de la propiedad o un acto jurídico referente al mismo.

B. Fundamento.

El fundamento en el que se basa el Registro Público es aquella donde el titular registral es quién solo realiza mencionado registro de los bienes inmuebles, así como también puede rechazar cualquier documento que no haya sido expedida por él, además el titular registral lo que busca lograr es que, dicho registro este en concordancia con la legalidad, la publicidad y sobre todo que exista transparencia en el registro del inmueble (Tarazona, 2015, p. 127).

Además, el registro tiene como única finalidad garantizar la seguridad jurídica y esto lo alcanza cuando existe transparencia y certeza sobre el Registro Público del bien inmueble, además de que, determinada situación tiene que estar acorde al marco normativo (Gonzales, 1980, p. 219).

C. Esencia

La esencia con la que cuenta el registro está dotada de ciertos elementos, (Gonzales, 2012, p. 187) describe en el siguiente orden:

- Archivo de actos y contratos referidos a un sujeto o bien específico, y en cuya virtud se extienden las distintas inscripciones;
- Archivo público que permite el acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene;
- Producir de efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien

no lo hace. Este es el caso, por ejemplo, de los principios de inoponibilidad de lo no inscrito, fe pública registral y prioridad.

D. Elementos del registro.

Por otro lado, el registro está compuesta por elementos que permiten su organización (Gonzales, 2012, p. 190) menciona los elementos y son:

- El predio, esto es, la unidad objetiva consistente en una superficie delimitada del suelo o en otro tipo de espacios delimitados, sobre los cuales recaen los distintos derechos reconocidos por la ley.
- El titular registral, por cuanto el sujeto que aparece en los libros del registro es portador de un derecho o de una expectativa jurídicamente tutelada sobre un bien inmueble.
- La materia inscribible, esto es, los derechos que se crean transmiten y/o extinguen con relación al predio.

E. Importancia de los Registros Públicos

La importancia de los servicios inscriptorios y de publicidad que ofrecen los Registros Públicos en la organización y desarrollo económico del País es indiscutible. Su trascendencia es mayor en tanto otorga seguridad jurídica al intercambio de bienes, al tráfico inmobiliario, mercantil y al universo de actos jurídicos susceptibles de inscripción (Soria, 2012, p. 67).

Los Registros Públicos son de suma importancia, en razón a que, a través de ella se logra un derecho de seguridad, permanencia y certeza jurídica; así mismo, aumenta el valor de la propiedad predial.

Los registros tienen como función conceder a las transacciones la seguridad jurídica que se obtiene a través de la aplicación de los principios registrales, además juntamente con otros elementos de derechos reales alcanzan una inscripción plena del registro (Silva, 2000, p. 191).

2.2.2.3. Principios registrales.

Es necesario que los principios registrales se apliquen puesto que, son reglas que sirven como fundamento al sistema inmobiliario registrales.

De la misma manera (Cabrera, 2000, p. 59) indica que los principios son aquellos que tutelan derechos a través de sus particularidades, por otro lado, se

puede evidenciar que diferencias existen con los demás sistemas registrales, puesto que, se organiza para poder establecer la seguridad jurídica.

Consecuentemente a lo señalado (Vivar, 1998, p. 51) los principios registrales, son normas de carácter general que se aplican en los distintos sistemas registrales que hallamos en diversos regímenes ahora bien es cierto que, no todos los sistemas aplican todos y los mismos principios.

A. Principio de inscripción.

Uno de los primeros principios es de inscripción que se ocupa del valor y de los efectos de la inscripción en relación con la presencia y disposición del propio derecho real; estableciendo el valor de la inscripción en relación con la constitución, donación, transformación o cese del derecho real inmobiliario (Cabrera, 2000, p. 46).

B. Principio de legitimidad.

El principio de legitimidad está presente en todo momento y en todo control el registro no es la excepción puesto que, el estado en sus órganos de administración de justicia busca que se impongan que el registro debe estar en conformidad con el ordenamiento jurídico.

Los asientos registrales, en los que se sintetiza las situaciones jurídicas de un predio, deben alcanzar credibilidad del gravamen por la presunción de veracidad que favorece a la documentación auténtica (*prima facie*), con lo cual se facilita la prueba de las situaciones jurídicas, y se proporciona la concordancia con el derecho (González, 1980, p. 91).

El marco normativo peruano no le es indiferente a este principio puesto que en el Código Civil Peruano en su artículo 2013 contempla este principio y lo prescribe: “El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez”.

Dicho en otras palabras, este principio exige que los registradores al momento de calificar una actividad registral deben de tener la mayor precaución, en consecuencia, los efectos jurídicos que provengan de ello son de carácter relevante, es decir, este principio lo que hace es dar impulso de legitimidad a toda inscripción a favor de un titular registral.

C. Principio de oponibilidad de lo inscrito.

En cuanto al principio de oponibilidad de lo inscrito (Soria, 2012, p. 109) establece que este principio hipotecario en caso de que el titular no haya inscrito el título de dominio sobre la propiedad inmueble no perjudica a un tercero en lo absoluto.

D. Principio de fe pública registral.

Así mismo el principio de fe pública registral que, en virtud de este principio, el tercero que obtiene en base a la legitimación de un titular registral es progresivo en la adquisición a *non domino* que ejecuta, una vez que ha inscrito su derecho registral, con las demás obligaciones establecidos por la Ley.

Por otro lado, todo el procedimiento registral está encaminado a lograr publicidad, apoyado en la legalidad con que debe proceder el registrador, otorgando seguridad jurídica; pero la seguridad jurídica no solo debe observarse desde la apariencia del ciudadano de conseguir información a través de la publicidad registral del contenido de los registros, sino también debe enfocarse en la seguridad que debe brindarse al titular de un determinado derecho en la que determinadas situaciones personales y familiares no pueden estar al alcance de la curiosidad de cualquier persona, si es que no se justifica el interés con que procede (Morales, 2000, p. 83).

Es conveniente mencionar que dicho principio de fe pública registral se encuentra en nuestro ordenamiento jurídico en su artículo 2014 donde prescribe: “El tercero que, de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de las causas que no consten en los Registros Públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Brevemente lo que hace este principio es proteger al tercero registral en el sentido que, pueda existir una invalidez o resolución del título de quien obtuvo este derecho registral, es decir, pese a que por ciertos motivos este acto registral de un tercero se invalide este tercero aún conserva la adquisición registrada.

E. Principio de prioridad registral.

Es necesario determinar en qué consiste el principio de prioridad registral, por tanto, (Soria, 2012, p. 97) indica que este principio se hace notable en la situación jurídica de la hipoteca como un principio hipotecario donde el primero que registre la propiedad en el registro excluye otro acto registral que se puede dar después de este, es decir, este registro se antepone ante todo acto registral que pueda originarse después de haber sido ya registrado.

El principio registral de propiedad tiene dos viabilidades por un lado excluye derechos y por el otro determina la preferencia entre varios derechos inscritos.

En cuanto a la prioridad excluyente el Código Civil Peruano en su artículo 2017 prescribe: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”; como lo indica la ley este principio tiene como fin determinar las normas en cuanto a todos los derechos reales inscritos y no inscritos; es decir no existe la posibilidad de inscribir un título sobreponiéndose en uno que ya se encuentra inscrito; al contrario en el sistema registral constitutivo no tiene estos problemas en cuanto a los derechos reales fuera del registro ni entre las partes.

F. Principio de rogación.

El principio de rogación reside en aquella acción donde al interesado del registro no se le puede imponer la obligación de registrar la propiedad inmueble, es decir, el interesado en este aspecto tiene la libertad de decidir si lo inscribe en registros o como también no hacerlo, el registrador tampoco tiene la obligación de realizar la inscripción por iniciativa propia puesto que, el único que puede recurrir a registrarlo es el titular registral. (Cabrera, 2000, p. 106).

Del mismo modo en el Código Civil Peruano en su artículo 2011 prescribe: “Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos”

En este sentido la ley es clara puesto que, como se indica sólo en caso de que, la inscripción haya sido por voluntad del titular el registrador se verá en la facultad de calificar la legalidad y además otorgar la validez de determinado acto registral.

Por otro lado, el Código Civil Peruano en su artículo 2016 contempla: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”; este principio resalta en aquellas situaciones donde hay gravámenes de medidas cautelares.

G. Principio de causalidad

El principio de causalidad y el principio de negocio causal es “el de la conexión entre la inscripción y el negocio obligacional y el de la necesidad de expresar la causa de los negocios o títulos inscribibles”. Este principio se refleja en dos sentidos: por un lado, que debe existir un negocio obligacional, cuyos vicios repercuten en el título y, por otro, que en el título debe constar cuál es la causa jurídica del cambio real.

Por ejemplo, en nuestro sistema jurídico la compraventa inmobiliaria constituye el negocio jurídico obligacional, toda vez que, por el mismo, el vendedor se obliga a transferir la propiedad del bien, y el deudor, a pagar el precio en dinero. Del principio de causalidad surge, en el ejemplo propuesto, dos cosas: por un lado, que la compraventa causa jurídica de la transmisión del derecho de propiedad del inmueble debe constar en el título inscribible en Escritura Pública; y, por otro, que las eventuales causales de invalidez que afecten a dicha compraventa también provocarán la invalidez de la transmisión inmobiliaria. En este último caso, por lo demás, también provocará la invalidez del título inscribible en Escritura Pública y del asiento de inscripción respectivo (Cabrera, 2000, p. 104).

H. Principio de tracto sucesivo

Este principio se encuentra consagrado en el Código Civil Peruano en su artículo 2015 donde prescribe: “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane”; cómo se puede apreciar este principio consiste en la sucesión de actos registrales vinculados con un determinado bien inmueble.

Por tanto, el principio de tracto sucesivo es aquella inscripción de un título que demanda que se responda previamente inscrito. Del mismo modo, el tracto sucesivo es un principio basado en forma, pero de mayor relevancia, ya que, establece el orden y el procedimiento de las ventajosas de derechos en el registro, con lo cual asegura prima facie la legalidad (González, 2012, p. 69).

I. Principio de legalidad

Consecuentemente, el principio de legalidad es otro principio que influye en el Registro Público, el cual consiste que se cumplan con lo establecido por el ordenamiento jurídico, es decir que, el acto de registro debe cumplir con los requisitos establecidos en la ley lo cual conllevaran que se pueda realizar el principio de publicidad, puesto que, solo se registrarán solo los títulos que son válidos y que se hayan configurado de acuerdo con la ley.

En base a lo expresado (Soria, 2012, p. 104) admite que, se debe de cumplir con los siguientes postulados para que, este principio se desarrolle con normalidad y son:

- La verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título,
- La capacidad de los otorgantes,
- La validez del acto que, contenido en el título, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción,
- La verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales,
- La condición de inscribible del acto o derecho y, por último,
- Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquel y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

Por otro lado, la legislación peruana establece en el Código Civil Peruano en su Artículo 1118 que otras hipotecas en relación con la legalidad pueden ser admitidas prescribiendo lo siguiente: “Además de las hipotecas legales establecidas en otras leyes se reconocen la siguiente:

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

Como lo establece la ley podrá ser considerado otras hipotecas que no se encuentran establecidas en el ordenamiento jurídico siempre y cuando estas tengan relación al ordenamiento jurídico solo en ese caso existirá la excepción de ser admitidas por el marco normativo.

J. Principio de especialidad

El principio de especialidad tiene vínculo con la necesidad de esclarecer el registro, es decir, solo se debe de tener en cuenta a situaciones normativas que se encuentran bien determinadas ya que, solo así se podrá establecer la claridad en la publicidad registral y el crédito territorial.

En adelante este principio de especialidad lo contempla el Reglamento General de los Registros Públicos donde puntualiza:

Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos relativos a cada uno. En el caso del Registro de Personas Naturales, en cada registro que lo integra, se abrirá una sola partida por cada persona natural, en la cual se extenderán los diversos actos inscribibles. Excepcionalmente, podrán establecerse otros elementos que determinen la apertura de una partida registral.

En este aspecto la ley es clara en cuanto a los registros de bienes, dado que cuando en la partida registral un bien se registra en esta misma se inscriben todos los hechos que pueden acarrear sobre el bien inmueble.

K. Principio de autenticidad.

El principio de autenticidad en los registros es vista como el documento autentico que proviene de un funcionario público o de quién tiene el oficio fedatario. No existiría tutela registral si el registro estuviera con ambigüedades por tanto no habría seguridad jurídica a raíz de que, el documento cuenta con irregularidades (Soria, 2012, p. 73).

Del mismo modo el reglamento del registro de sociedades peruano contempla este principio prescribiendo:

La inscripción se efectuará en mérito de documento público, de resolución arbitral o de documento privado en los casos expresamente previstos. Pueden realizarse inscripciones en virtud de documentos otorgados en el

extranjero, siempre que contengan actos o derechos inscribibles conforme a la ley peruana. Se presentarán en idioma español o traducidos a éste y legalizados conforme a las normas sobre la materia.

En efecto las inscripciones abarcan aquellos instrumentos públicos en concordancia con el ordenamiento jurídico, además se procede a la inscripción del inmueble en conformidad con lo que dispone en código civil.

2.2.2.4. Publicidad registral.

El principio de publicidad registral desde la perspectiva jurídica tiene como objetivo otorgar la titularidad evidente de los derechos reales con la finalidad de que terceros que puedan tener algún interés sobre ello tengan conocimiento de este registro de la propiedad.

Desde un punto de vista jurídico, el fin de la publicidad es conseguir una titularidad notoria en cuanto a los derechos reales, con el objeto de tener enterados a los terceros que tengan interés en ello. Por tanto, si existiera el caso de que una persona desea comprar un bien es, necesario que el dueño haya registrado previamente dicho bien en Registros Públicos para que, así el comprador pueda conocer que efectivamente el vendedor ejerce el poder absoluto de mencionado inmueble (Villegas, 2001, p. 205).

2.2.2.4.1. Definición.

En la doctrina existen diversas definiciones respecto a la publicidad registral, donde lo han definido como aquel sistema que se encarga de divulgar ciertos acontecimientos jurídicos con la finalidad de que sean tutelados y no se vulneren derechos reales.

Al respecto Colin (2006) connota:

(...) para que exista publicidad de un derecho o situación es necesaria su perfecta determinación; sin especialidad no hay publicidad oponibilidad. Para que un derecho inscrito sea oponible frente a todos es necesario que esté inscrito; solo así se configura plenamente como verdadero derecho real” (p. 73).

Por lo dicho se extrae que solo se podrá afirmar que existe publicidad cuando se establezca por decirlo así una barrera frente a las personas que tienen un

interés determinado sobre el derecho real, es decir, sobre el bien inmueble que se encuentra ya registrado.

La publicidad asume la importancia correspondiente después que se realice el registro de los documentos en la entidad respectiva, dando así la libertad de percibir y de obtener la información conjunta con mayor facilidad. Es decir, difunde dicha información a la colectividad la cual recaba informes sobre algún acto jurídico o viceversa. (Gonzales, 2012, p. 103).

2.2.2.4.2. Fines.

En razón a los fines de la publicidad registral podemos tener cuenta lo que (Abella, 2005, p. 97) las clasifica de la siguiente manera:

1. La seguridad jurídica de los derechos y del tráfico de bienes inmuebles.
2. El fomento del crédito territorial y del crédito personal.
3. Tiende a evitar usura, los fraudes y estafas.
4. Tiene una finalidad preventiva.

2.2.2.5. El notario y su función

La función notarial cumple un papel importante en la humanidad ya que, cumple con el acto verídico que se estipula en una ley, que solo puede ser cambiado o derogada mediante una impugnación judicial con un mayor sustento, por ello asume la función suprema en una jurisdicción determinada dándole de esa forma el respaldo ético y profesional, lo cual conlleva a un aprendizaje educativo fundamental y a su vez exigente para poder dar credibilidad a los actos que le compete (Becerra, 1991, p. 86).

2.2.2.6. Importancia de la función del notario.

La sociedad para poder satisfacer las exigencias da las facultades mediante el estado a un integrante de manera notable, al que se le da la potestad de ser vestigio por excelencia para dar la veracidad de sus actos. De esta forma al notario se le otorga las responsabilidades y facultades con el propósito de fijar la ley no solo en relación con el individuo que lo solicitó, sino de ser equitativo conforme a las normas, de manera que se crea la veracidad dentro de la sociedad. Cabe resaltar que, sin notarios capaces y honrados muchos individuos serian víctimas de atropellos y estafas en contra de sus derechos (Tambini, 2014, p. 49).

2.2.2.7. Principios de la función notarial.

En cuanto a los principios de la función notarial, (Carral, 1970, p. 76) nos menciona:

- Principio Rogatorio, el Notario ejercita su función a petición expresa del usuario, que solicita y elige su mediación esencialmente por la garantía y eficiencia del servicio que aquel le brinda.
- Principio Preventivo, de la misma manera la función notarial es un proceso preparatorio debido a que el mencionado debe de cooperar, contemplar y contribuir con aquellos individuos que lo requieran en situaciones relacionadas al acto jurídico. De esta forma se destaca así la función del notario en su acción de carácter preventivo e imparcial en cuanto se refiere a los derechos privados, haciendo real las relaciones y hechos tendenciosos que proceden de hechos concretos.
- Principio De Imparcialidad, por lo tanto, en este principio el notario debe de actuar de forma neutral sin tener inclinación a ninguna de las partes en su hecho favorable o desfavorable por lo que ambos individuos deben de salir satisfechos. El notario debe proceder de intermediario sugiriendo y guiando a los mencionados en relación con los hechos o contratos que se celebran, a su vez de informarles las consecuencias y disposiciones normativas.
- Principio de Inmediación, en este principio el individuo corrobora los datos y puede dar la fe pública de que esta relacionándose con el titular del contrato o acto que se realice. En este hecho el notario actúa de forma mediata con pleno discernimiento al acto jurídico y moral dando así procedente de las situaciones presentadas por ambas partes.
- Principio de Veracidad, el notario en este principio procede de manera leal y veraz al examinar los actos o contratos presentados por ambos individuos el cual son de procedencia real. Para ello el notario infundirá la acción verídica y a su vez la autenticidad del hecho, aplicando la teoría de aprobación entre su conciencia y el acto real en el que actúa, de ese modo cumple con la normatividad y su deber veraz que establece una de las partes de la fe pública. Conllevando así a la conformidad de la buena labor como notario ante una sociedad.

2.2.2.8. Seguridad jurídica.

El Registro de Propiedad Inmueble fue creado hace años, de manera que notamos que hace mucho tiempo se solicita a gritos la reforma en cuanto al catastro, dirigida a una inscripción constitutiva con fin de mejorar la obtención de la seguridad jurídica.

Se indica que un Registro Constitutivo es el único medio para garantizar la seguridad jurídica que, brinde certeza sobre la información del registro, pues es necesario que quienes adquieran derechos, lo hagan sobre la base de la certidumbre; el éxito depende de la introducción del catastro nacional a fin de contar con certeza entre seguridad jurídica y la realidad. Tal como lo aplica el Sistema Registral Alemán, el cual permite que el tracto sucesivo no se interrumpa, que se actualicen los datos en el registro, lo cual permitirá que las relaciones comerciales de todo género y especialidad sean más ágiles y veloces.

Además, la seguridad jurídica desde la perspectiva de la Legislación Peruana contemplada en la Ley 26366 es considerada como aquel principio general del derecho, donde se puede anticipar soluciones a ciertos problemas que aún no se han concretado, es decir, la norma puede anticiparse a los resultados de determinados problemas que puedan presentarse.

A. Definición.

Entre tanto la seguridad jurídica ampara al individuo que manifiesta su adquisición, es decir al sujeto que presenta su inscripción de forma inmediata, a comparación de quien no declara dicha inscripción. De tal modo que, si el Derecho optara por escoger al primer adquirente, el segundo quedaría fuera de dicha inscripción. Por lo que el hecho de inscripción adolecería de sentido registral en el Sistema Registral ya que, esto se obtiene del procedimiento del Principio de Publicidad de los Registros Públicos, el cual autoriza al titular registral realizar la contrata del respectivo bien el cual halla inscrito a su nombre (Villegas, 2001, p. 104).

Consecuentemente Tarazona (2007, p. 68) connota: “ la seguridad jurídica es uno de los grandes principales principios informadores del Derecho, el cual precisamente requiere de certidumbre y estabilidad, a fin de que, los sujetos tengan confianza en los actos de los demás”; La seguridad jurídica es uno de los principios

más importantes dentro de lo que viene a ser los informadores del Derecho, de manera que, únicamente se requiera de certeza y seguridad ante los actos de información, esto con la finalidad de que los individuos estén informados y demuestren la confianza frente a los actos de los demás.

B. Clases.

El concepto de seguridad jurídica desarrollado en el ámbito registral ha dado lugar a la distinción entre la llamada seguridad estática y seguridad dinámica.

De esa forma salvaguarda el interés de los terceros que están inmiscuidos en el movimiento de las riquezas, aspectos que los relacionen, de lo cual este último tiene un designio de dos vertientes: la primera es la protección de los acreedores del enajenante, es decir que puedan ser despojados de ello, de ese modo pueden verse embaucadas las garantías de este crédito mediante transferencias fraudulentas; y la segunda es de protección a los adquirentes que no deben estar propensos a sorpresas de que el bien al que fueron acreedores se halla gravado, hipotecado o de otra forma no sean parte de la cesión (Cárdenas, 2010, p. 53).

2.2.2.8.1. Seguridad jurídica dinámica y estática

La seguridad de los derechos ordena que no se permita ningún cambio adverso en la esfera patrimonial del individuo sin que, se le consulte o esté presente el mencionado ya que, se protege la voluntad del titular. Por otra parte, la seguridad dinámica o seguridad del tráfico jurídico solicita de una rectificación benévola en tal esfera patrimonial, de modo que se les integre como tal, resolviendo así no quedar fuera y destituidos del bien, dado así que no pudiera quedar sin efecto por las circunstancias que el acto desconozca (Pérez, 2010, p. 42)

Por otro lado, la seguridad estática contempla el bienestar y seguridad del derechohabiente o titular del derecho frente a los diferentes acontecimientos que se puedan suscitar contra el mencionado, tales como, perturbaciones o agresiones de terceros, que infieren o traten de desestimar los actos de titularidad, por lo que, de suceder esto afectaría en el acto registral. Es decir, la seguridad estática beneficia y lo reconoce como tal dando la prioridad al titular del derecho (Cárdenas, 2010, p. 91).

2.2.2.8.2. Como fin del derecho.

De ese modo la calificación registral y sus consecuencias legales son pilares dados al mismo tiempo fundamentado por la misma, así como las presunciones de exactitud de la legitimación, de la fe pública registral, el cierre registral, el lapso consecuente y la singularidad son conceptos vagos del Derecho inmobiliario que nos conlleva a una incierta definición acerca de lo que se quiere expresar, por ello solo se puede decir, que contesta las interrogantes de una realidad que se vive en la práctica y a su vez se evidencia en la seguridad jurídica que demanda y exige una sociedad (Amado, 2012, p. 73).

2.2.2.8.3. Seguridad jurídica y orden social.

En tanto la seguridad jurídica, juntamente con la justicia y el bien común, establecen uno de los principales fines del Derecho por lo que, actúan de manera mancomunada contribuyendo así a un orden social. Cabe destacar que como consecuencia resulta notorio el cumplimiento de las disposiciones de este fin siempre y cuando el individuo crea un vínculo con otros de la misma, por lo que, frente a esto el Derecho está predispuesto a crear un determinado orden social, generando de esa forma en sí mismo un cierto tipo de conducta que logre satisfacer las necesidades que se le presenten, por ello se precisa que el fin es citado por el Derecho logrando que la seguridad jurídica y el orden social sean fundamentales en el individuo (Villegas, 2001, p. 53).

2.2.2.8.4. El tercero registral.

En el Derecho Registral Inmobiliario o Derecho Hipotecario al tercero registral se le denomina Tercero Hipotecario. Es necesario tener presente que el Principio Registral de Fe Pública Registral sólo beneficia o protege la adquisición del tercero registral y no la adquisición del tercero civil, por tanto, es necesario señalar las características del tercero registral, que se encuentran establecidas en el artículo 2014 del Código Civil y que son las siguientes:

- 1) Que adquiriera el derecho a título oneroso.
- 2) Que la persona que le transfiere aparezca en el Registro como propietario.
- 3) Que inscriba su derecho el adquirente.
- 4) Que el tercero obre de buena fe, y la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Asimismo, el Tercero Registral debe de cumplir con las disposiciones establecidas para ser designado como tal y esto no tiene ninguna similitud con el Tercero Civil, el tercero registral una vez que haya realizado todo el trámite y se apruebe su requerimiento puede ser nombrado “adquisidor a título oneroso y de buena fe, que obtiene en derecho concreto de un titular registral y esto conlleva a que se asiente en el Registro denominado como Registro de adquisición” de esa forma se da la identificación como el “legítimo becario de la fe pública y la protección del Registro”, es decir, figura en los Registros como el genuino propietario (Cárdenas, 2010, p. 51).

2.20.2.8.5. Trafico inmobiliario.

De esa forma el tráfico inmobiliario a lo largo de la historia siempre ha tenido conflicto y hechos que se han enmarcado, pero en estos últimos tiempos se ha convertido en un acontecimiento con mayor acogida puesto que, el individuo se ha dedicado a comercio ilegal de propiedades aprovechando el intervalo que se da en trámite requerido por el Registro, lo que ha llevado al crecimiento de difusiones de fraudes, adulteraciones de documentos y hasta la suplantación del individuos que son denunciados por los medios de comunicación. A consecuencia de ello los legisladores optaron por rectificar la normativa sobre los bienes materiales siendo en gran parte aprobadas (Hernández, 2017, p. 62).

Por otro lado, (Colin, 2006, p. 38) manifiesta que el incremento innecesario de los costos de transacción que involucraba el tener que trasladarse necesariamente al lugar donde se hallaba el inmueble para poder celebrar el acto de disposición o gravamen; entre otras tantas observaciones que, finalmente, conllevaron a una nueva modificación de la legislación referida a la competencia notarial.

Por ende, ante esta problemática la SUNARP ha establecido ciertos mecanismos para el procedimiento buscando salvaguardar al propietario y son las siguientes:

- Servicio de alerta registral
- Bloqueo por presunta falsificación de documentos
- Inmovilización temporal de partidas
- Oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación de asiento registral

- Nulidad de pleno de derecho de escrituras públicas de disposición o constitución de gravamen sobre inmueble.

2.3. Marco conceptual

Los conceptos claves para comprender mejor el proyecto de tesis serán desarrollados a continuación, sin embargo, dichos conceptos serán descritos bajo el Diccionario Civil de Jorge Avendaño, el Diccionario enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas.

- **Bienes inmuebles:** En general, son bienes inmuebles aquellos que no pueden ser desplazados de un lugar a otro. En lo que respecta a la determinación de un bien como mueble o inmueble, el Código Civil sigue un sistema cerrado para aquello (Avendaño, 2011, p. 59)
- **Crédito:** Del latín, *creditum, de credere*, creer, confiar Asenso, admisión de lo dicho por otro, abono, comprobación, reputación, fama, nombre, autoridad. Derecho a recibir de otro alguna cosa, por lo general dinero. Opinión de que goza una persona cuando se espera que satisfará puntualmente los compromisos contraídos o las promesas formuladas. Libramiento, vale o abonaré de una cantidad. que se da en garantía para pagar más adelante, o bien para que la pague en otro lugar un corresponsal. (Cabanellas, 2001, p. 83)
- **Derechos reales:** Los derechos reales son aquellos que tienen como objeto de referencia, a efectos de satisfacer el interés de su titular, un bien mueble o inmueble que implica una relación directa sobre el mismo o su afectación jurídica a efectos de resguardar el cumplimiento de una determinada obligación (Avendaño, 2013, p. 160)
- **Gravamen:** El gravamen resulta imprescindible dentro de las sociedades modernas por cuanto permite garantizar los créditos que son realizados por los sujetos, evitando de esta manera los riesgos que se podrían presentar ante las circunstancias posteriores, por cuanto brinda de alguna manera seguridad jurídica (Avendaño, 2013, p. 223)
- **Hipoteca:** Esta palabra, de origen griego, significa gramaticalmente suposición, como acción o efecto de poner una cosa debajo de otra, de sustituirla, añadirla o emplearla. De esta manera, hipoteca viene a ser lo

mismo que cosa puesta para sostener, apoyar y asegurar una obligación. La fuerte garantía que, pese a guerras, naufragios y otras contingencias desfavorables, ofrecen los buques, llevaron a convertirlos en objeto de hipoteca; pero, al tropezarse con el obstáculo clásico de que ella sólo recaía sobre inmuebles, se recurrió a la inocente ficción de suponerlos bienes inmuebles tan sólo a los efectos hipotecarios (Cabanellas, 2001, p. 151).

- **Principio de prioridad excluyente:** Este principio impide inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior. Se le denomina “prioridad excluyente” porque el título inscrito excluye a otro incompatible, evitando de esta manera que este último acceda a la publicidad que otorga el registro. Este principio es de enorme utilidad, porque permite proteger al titular registral y brinda seguridad jurídica a aquellas personas que inscriben sus derechos en el registro (Avendaño, 2013, p. 381).
- **Principio de publicidad:** Por el principio de publicidad registral no se puede alegar que no se conoce o se ignora la existencia de los derechos inscritos en el registro; la ley no admite tal aseveración. En esa línea, si en la Escritura Pública de compraventa de un bien inmueble que contiene cargas y gravámenes se expresa que dicho inmueble está libre de estos, tal hecho no puede impedir que se inscriba dicha venta. En virtud del principio de publicidad registral, tal declaración se tendrá como no puesta (Avendaño, 2013, p. 383).
- **Registro:** Acción o efecto de registrar. Examen minucioso. Investigación que se hace en un sitio para dar con una persona o cosa. Inspecciones a que son sometidas las personas y las ropas que tienen puestas. a fin de saber si llevan armas, objetos, documentos u otras cosas que interesan a quien registra o cachea. Padrón. Matrícula. Protocolo. Oficina donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades (Cabanellas, 2001, p. 277).
- **Registros públicos:** El Registro resulta ser un instrumento jurídico idóneo para sistematizar, ordenar y publicitar los diversos hechos y actos jurídicos que se dan en una determinada sociedad. En ese sentido, resulta relevante

porque permite agilizar el tráfico comercial, así como brindar mayor seguridad jurídica (Avendaño, 2013, p. 415).

Capítulo III: Metodología

3.1. Enfoque metodológico y postura epistemológica jurídica

Para la realización de la investigación vamos a utilizar el método de la hermenéutica, la misma que también es denominada el método de búsqueda de la verdad, y en consecuencia un método de interpretación; por ello es que, los profesores Gómez Adanero & Gómez García (2006) señalan respecto a la hermenéutica que: (...) no se rechaza el método, ni el conocimiento científico, sino sólo la pretensión de reducir la verdad a un proceso de conocimiento, y en concreto, al basado en el método científico-tecnológico (...)” (p. 203).

Debemos entender que para la realización de una investigación hermenéutica debemos de olvidar la realización al estilo de los procesos clásicos de una investigación empírica, porque la principal labor en la tesis es la interpretación la cual está sometida bajo parámetros subjetivos, esto es que, el hombre no puede ser ajeno a la interpretación de usar la política, academicismos o incluso a la religión.

En consecuencia, debemos afirmar que la hermenéutica en su afán de buscar la verdad “(...) no parte del presupuesto básico de las teorías puramente epistemológicas, que arrancan una supuesta situación ideal de conocimiento (la razón de los positivistas) o de comunicación (la razón práctica de los procedimentalistas) (...)” (Gómez & Gómez, 2006, p.201); por lo tanto, al contrario a la clásica investigación positivista, no será necesaria una separación entre el sujeto y objeto de estudio, como tampoco el requerir datos objetivos y evidentes.

En suma, entendiendo el método a emplear en nuestra investigación, se concluye que el procedimiento será utilizar la hermenéutica con la finalidad de que los investigadores tengan como requisito mínimo interpretar la ley, la doctrina y la jurisprudencia respecto a la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado y la posterior inscripción en los Registros Públicos; requiriéndose a ellos a consignar un comentario o interpretación perteneciente en el contexto de no fallar respecto a la verdad del tema de investigación

Asimismo, se debe señalar que la investigación al ser de la carrera de derecho, por su naturaleza se va a emplear la hermenéutica jurídica, la misma que irremediablemente va a contener la exégesis jurídica, la cual es considerada como

un método por excelencia para la búsqueda de la voluntad del legislador de las normas bajo análisis. (Miró-Quesada, 2003, 157).

Aumentando a ello, tampoco siempre va a ser suficiente el método exegético, frente a esta situación es importante el empleo del método sistemático-lógico, consistiendo este en encontrar de manera sistemática el significado de los conceptos dentro del ordenamiento jurídico, a fin de aproximar su significado que coadyuvará a esclarecer la ambigüedad o insuficiencia que ésta necesita. (Miró-Quesada, 2003, 157).

A lo dicho, los dos métodos específicos (interpretación exegética y la lógica-sistemática) se utilizarán para el análisis de los dispositivos normativos que regulan la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado y la posterior inscripción en los Registros Públicos dentro de nuestro país; estas últimas contenidas principalmente en el Código Civil, además de la jurisprudencia emitida por los tribunales peruanos.

3.2. Metodología paradigmática

Nuestra investigación en función de la naturaleza de esta va a emplear la investigación básica o fundamental (Carrasco, 2013, p. 49); afirmamos ello pues se tiene como objetivo el incremento de doctrinario o teórico que existe respecto a las figuras jurídicas de la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado y la posterior inscripción en los Registros Públicos.

Por ende, no solo nos vamos a enfocar en la recolección de información relevante de cada una de las categorías en estudio (la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado y la posterior inscripción en los Registros Públicos), sino que la investigación básicamente permite aportar debates a la comunidad jurídica.

3.3. Diseño del método paradigmático

3.3.1. Trayectoria metodológica.

La trayectoria está referida al cómo se va a proceder desde que se instala la metodología hasta la explicación de manera sistemática de los datos, es decir, a una explicación holística del cómo se va a realizar la tesis desde un enfoque metodológico, para ello, explicaremos de grosso modo.

En orden a la naturaleza de la investigación se va a emplear como método de investigación la hermenéutica jurídica al analizar ambos conceptos jurídicos de estudio, teniendo como instrumento de recolección de datos a la ficha (bibliográfica, textual y de resumen) tanto de la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado y la posterior inscripción en los Registros Públicos; así, al estar orientado a un nivel correlacional, se analizarán las características de ambos conceptos jurídicos para observar su nivel de relación, para finalmente emplear el procesamiento de datos a través de la argumentación jurídica, para así poder responder las preguntas planteadas.

3.3.2. Escenario de estudio.

La investigación al ser cualitativa y al utilizar uno de los métodos dogmáticos jurídicos, propias de la ciencia jurídica, esto es de analizar la norma jurídica y observar si está acorde a una realidad social y legislativa, pues el escenario constituye el mismo ordenamiento jurídico peruano, ya que, de allí es de donde se va a poner a prueba su consistencia e interpretación acorde a la Constitución.

3.3.3. Caracterización de sujetos o fenómenos

Como ya se ha advertido, la investigación al ser de enfoque cualitativo y tener una modalidad específica dentro de la rama del Derecho, la investigación dogmática jurídica, que se viene analizando son las estructuras normativas y también las posturas doctrinarias referidas a los conceptos jurídicos: la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado y la posterior inscripción en los Registros Públicos, a fin de saber si son compatibles o no y poder hacer una modificación normativa racional y válida dentro del ordenamiento jurídico peruano.

3.3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

3.3.4.1. Técnicas de recolección de datos.

El análisis documental será la técnica de investigación a emplear, esta consiste en la realización de un análisis de textos doctrinarios que tiene por objeto la extracción de información relevante para la elaboración de nuestra investigación. De esta manera, podemos señalar que, el análisis documental será considerado una operación cimentada en el conocimiento cognoscitivo, pues este permitirá elaborar un documento primario por medio de otras fuentes, tanto primarias como

secundarias; estas fuentes actuarán como una suerte de intermediario o instrumento que permitirá que, el usuario tenga acceso al documento inicial para la obtención de información y comprobación de la hipótesis (Velázquez & Rey, 2010, p. 183).

3.3.4.2. Instrumentos de recolección de datos.

De todo lo señalado, ya se adelantó que, como instrumento de recolección de datos vamos a emplear la ficha de toda índole: textuales, de resumen, bibliográficas, pues a partir de ellas podremos realizar un marco teórico sólido que se adecue a nuestras necesidades conforme a la investigación, así como al enfoque e interpretación otorgada a la realidad y los textos.

3.3.5. Tratamiento de la información

Si ya detallamos que la información va a ser recolectada a través de la ficha textual, de resumen y bibliográfica; también debemos precisar que esta no va a ser suficiente para la realización de la investigación, en ese sentido vamos a emplear un análisis formalizado o de contenido, con el objetivo de reducir la subjetividad que se forma al interpretar cada uno de los textos, por ello, nos disponemos a analizar las propiedades exclusivas e importantes de las categorías en estudio, tendiendo a la sistematización y establecimiento de un marco teórico sostenible, coherente y consistente. (Velázquez & Rey, 2010, p. 184). Por lo mismo, se usará el siguiente esquema:

FICHA TEXTUAL o RESUMEN: Subtítulo del tema (tópico dirigido para saturar información)

DATOS GENERALES: Nombre completos del autor. (año). Título del libro o artículo. Edición, Volumen o Tomo. Lugar de edición: Editorial. Página; en caso de ser necesario colocar el enlace del libro virtual.

CONTENIDO:

“.....

”

Siendo parte de la información documental, necesariamente esta va a contener premisas y conclusiones, las cuales, a su vez, tendrán un conjunto de propiedades, por ello, el procedimiento a usar en nuestra investigación será la argumentación jurídica. Aranzamendi (2010, p. 112). En ese sentido, respecto a las propiedades afirma que deben ser: (a) coherentemente lógicas, teniendo como base premisas de antecedentes y conclusiones; (b) razonables, pues a través de motivaciones suficientemente justificables se va a arribar a conclusiones materiales y formales; (c) idóneas, pues las premisas deben de tener y mantener cierta posición; y (d) claras, para que no lleven a una interpretación ambigua o esta se preste a diversas interpretaciones, sino por el contrario se plantee una conclusión con información entendible.

Por consiguiente, habiendo considerado cada uno de los datos y su respectivo procesamiento que tiene su origen en los diversos textos, se afirma que la argumentación empleada para la tesis será entendida como: “(...) secuencia de razonamientos, incluyendo explicaciones (...) con una función persuasiva dirigida a un determinado oponente o antagonista intelectual (...)” (Maletta, 2011, pp.203-204), así, se empleará la siguiente estructura: (1) premisa mayor, (2) premisa menor y (3) conclusión, pues a través de conexiones lógicas y principios lógicos se conseguirá argumentar para contrastar las hipótesis planteadas.

3.3.6. Rigor científico

El rigor científico esta denotado a la seriedad del cómo se han obtenido los datos de una población de estudio y por sobre todo si la divulgación de dichos datos va a vulnerar su derecho a la intimidad; sin embargo, para el caso de la presente investigación, no se está utilizando datos personales, ni se está adulterando la información recolectada, porque dicha información es publica, por lo que, cualquier interesado puede analizar y corroborar, asimismo, lo que importa para éste tipo de investigación es la consistencia y coherencia de los argumentos, es decir, que cumpla los principios de la lógica jurídica: principio de identidad, principio de no contradicción y principio de tercero excluido.

3.3.7. Consideraciones éticas

La presente investigación al ser cualitativa teórica no existe la necesidad de formular justificaciones para asegurar la integridad o el honor de alguna persona entrevistada, encuestada o cualquier otro tipo empírico-fáctico.

Capítulo IV: Resultados

4.1. Descripción de los resultados

4.1.1. Análisis descriptivo de resultados del objetivo uno.

El objetivo uno ha sido: “Identificar de qué manera la posterior inscripción en los registros públicos influye en la constitución del derecho real de propiedad de un inmueble hipotecado en el Estado peruano”; y sus resultados fueron:

Primero. – Los Derechos Reales, parten de la ideología que el hombre tiene un estrecho límite con la relación del objeto, esto se clasifica en cosas, bienes y objetos es a partir de ello es que, se constituye en suma el patrimonio que tiene establecido su naturaleza jurídica en el Código Civil y su tratamiento es a particulares, esto constituye para algunos autores derecho natural, entendido que la civilización humana desde sus inicios entablaron relación de pertenencia con los objetos establecidos por la realidad social, es por ello que, la norma sustantiva se enfoca en su tratamiento basándose en directrices legales para su defensa y constitución.

En ese sentido, cabe mencionar que la relación que propicia entre el sujeto cognoscente (persona sujeta de derecho) y el objeto (todo medio material sustentable en la realidad), existen porque cada una interioriza su necesidad en el espacio social, es decir que, las personas por naturaleza biológica vamos a establecer ciertas cosas como pertenencia, estas encontrándose como los derechos patrimoniales que toda persona sujeta de derecho goza accediendo a la titularidad de algún bien, es así que, se enfoca que toda persona en el transcurso de su vida va forjando riquezas y propiedades a la que mediante la legislación pertinente se le llama propiedad y el estado se enfoca en defenderlo y garantizar dentro de los límites que le confiere la Constitución Política del Perú.

Segundo. – En ese sentido, la constitución del derecho real de propiedad acontece el surgimiento de un derecho patrimonial que se adquiere según lo establecido por la legislación, es decir mediante la legalidad se establecen situaciones en donde se generan por intermedio de un interviniente actos jurídicos que encierran en su interior la conformación de un derecho real, esto está basado que entre particulares pueden llegar a pactar frente a la constitución de derechos reales establecidos donde se generan derechos y obligaciones respecto a los bienes.

La parte esencial que encierra la constitución de un derecho real, lo encontramos en la disertación de la manifestación de la voluntad que le confiere el derecho a los sujeto para que estos pueden pactar mediante un acto jurídico lícito, encontrándose avizorado en el Código Civil en donde mediante un contrato, testamento, sentencia, acto jurídico o resolución administrativa que generan consecuencias jurídicas determinadas por la situación que se encuentren, en ese sentido las partes están facultadas a través de la legalidad a poder concertar y constituir derechos reales establecidos por la norma civil.

Tercero. – La propiedad constituye un derecho real que es reconocido constitucionalmente por la concreción fundamental, a su vez también se considera como el dominio del derecho de poder gozar y disponer libremente de las cosas y el estado lo ampara mediante la legislación pertinente, por naturaleza jurídica la propiedades se basa en el sistema jurídico esto a menester que en esencia se encuentra entrelazado con factores sociales, económicos, políticos y su sustento se encuentra rebasado de concepciones filosóficas y religiosas.

En ese sentido, cabe precisar que el derecho a la propiedad surge de la constitución de un derecho real que es apacible de la manifestación de la voluntad de los sujetos y que a través de un acto jurídico se entablen situaciones de relaciones jurídicas entregando la titularidad de un bien inmueble o cualquier otro bien material e inmaterial, esto se debe que por esencia esta figura jurídica encara la relación de pertenencia de un derecho que se encuentra sujeto a la persona.

La constitución de un derecho real como la propiedad debe de revestir un aspecto de disponibilidad de la cosa, del mismo modo debe de existir una relación de pertenencia entre la cosa, el sujeto y la propiedad debe de relacionarse con la pertenencia de una cosa, esto debido a que la propiedad encierra una clasificación típica, encontrándose establecido en el Código Civil, por lo que se debe de guardar una protección jurídica especial.

Cuarto. – Dentro de su contexto histórico, se hace extensiva que la Hipoteca ha surgido como prelación del Derecho Romano, en donde el derecho a la posesión era el medio de cumplimiento de la obligación que exigía el acreedor con el fin de que se le haga efectiva la contraprestación debida por el deudor, en Roma se le

conocía con el nombre de *hypotheca*, sus conceptos estaban ceñidos en que, el deudor sometía su bien como una garantía frente al acreedor, en ese sentido, se podía hipotecar el mismo bien varias veces pero se otorgaba derecho de preferencia a la hipoteca más antigua.

En ese sentido, un bien inmueble surte efecto de garantía cuando existe la necesidad a cumplir con una obligación por el cual se generó la hipoteca, el procedimiento mencionado por el Código Civil, encara la formalidad en la cual debe de revestir esta figura jurídica entendiendo que se constituye a través de una escritura pública y que para que surta validez se requiere que se inscriba en el registro de la propiedad del inmueble.

La seguridad jurídica en un Estado Constitucional es un principio fundamental que garantiza a las personas la certeza de que las acciones que ejercen en la sociedad están protegidas por un marco normativo confiable, en ese sentido, no es posible que la constitución de la hipoteca y su validez con el trámite en los Registros Públicos, se tarden más de siete días hábiles, en las cuales puedan constituirse otros derechos reales sobre el bien afectado, por lo tanto, es merecedor de buscar la implementación.

Quinto. – Cabe mencionar, que el Registro Público tiene que dar a conocer a los usuarios los múltiples efectos jurídicos que se subscriben en cuanto al gravamen de los bienes inmuebles, de modo tal, que el interesado pueda conocer sobre la titularidad del bien en consulta a fin de determinar su necesidad informativa, esto sirve para poder no caer en futuros problemas legales, ya que, el bien inmueble puede estar sujeto a un gravamen.

Sexto. – En ese sentido, cabe mencionar que los Registros Públicos sostienen en su finalidad que sirven para la publicidad efectiva de derechos de un tercero, en el sentido se efectiviza un conocimiento a *priori* que será necesario y pertinente saber antes de enajenar cualquier bien inmueble y evitarse con el tiempo un pleito intersubjetivo de derechos ante un órgano jurisdiccional

Asimismo, es necesario tener en consideración que la protección de la seguridad jurídica se engloba con la democracia, esto debido a que es un principio esencial en todo Estado democrático, ya que se confía en los parámetros legales que ha establecido el legislador, esto debido que mediante un sistema jurídico se permite

garantizar las decisiones del ente legislativo que serán reclamados en la vía judicial y que se generan derechos que permitirán a los ciudadanos la protección de la norma desde diferentes circunstancias.

Séptimo. – Es así, que frente a la no determinación de una hipoteca constituida pero no inscrita surten muchas consecuencias que pueden prestarse para crear incertidumbre jurídica y sobre todo que se puede establecer mediante estas diferentes constituciones de derecho reales como enajenación de un bien inmueble y crear consecutivamente la propiedad ejerciendo la titularidad del bien e incluyendo a ser pasible de inscribirse en el Registro Público, perjudicando de esta manera al que adquirió la propiedad por enajenación.

4.1.2. Análisis descriptivo de resultados del objetivo dos.

El objetivo dos ha sido: “Determinar de qué manera la posterior inscripción en los registros públicos influye en la constitución del derecho real de anticresis de un inmueble hipotecado en el Estado peruano”; y sus resultados fueron:

Primero. – La constitución de un derecho real enarbola los derechos sujetos a una intención de crear unas facultades establecidas por ley y reconocidas por las partes al momento de concretizar, en ese sentido se entiende por anticresis al que otorga mediante garantía en cumplimiento de una obligación de un crédito sobre un bien inmueble, en donde el deudor cede la res a favor del acreedor a fin de que este utilice la propiedad y goce de sus frutos por un periodo estipulado por las partes hasta que se efectúe cobrar el monto del crédito.

Otros mantienen, que la anticresis es un contrato que se basa en la necesidad de conformar un acto jurídico en donde se construye un modo de pago, y que los sujetos intervinientes son por un lado el deudor quien a deja en garantía su inmueble y cede los frutos al acreedor, donde este vínculo persistirá hasta que se pague el monto del crédito establecido por el contrato.

Segundo. - En ese sentido, la anticresis es también considerada como un derecho real puesto que, se encarga de entregar al acreedor un derecho real de obligación sobre un inmueble que es distinto a su titularidad, sino que le otorga la facultad de que pueda cobrar intereses, es así que, la situación que emerge de esta relación jurídica engloba una predominancia a la voluntad de las partes en

someterse a los mecanismos legales que ofrece el Código Civil, en su afán de contraer un vínculo jurídico referente a la necesidad que los concuerda.

Tercero. – Por consiguiente, en el Derecho de Justiniano se establecieron diferencias expuestas sobre la variedad de derechos reales que se comprometían en garantía, es así que, establecieron imposición de publicidad a las diferentes constituciones de garantías reales, entre ellas se configuraron la hipoteca y la prenda que se otorgaba un bien en beneficio del acreedor para que tenga la certeza de que la contraprestación sería ejecutable de cumplimiento, en ese sentido lo que se trató mediante la cognición de este derecho es establecer lineamientos de seguridad jurídica, establecidos por la necesidad de las partes de hacer público el acto jurídico.

Cuarto. – La hipoteca en su esencia se concentra de una legislación que esta adecuada a formalidades que se establecen como mecanismos que encierran su naturaleza jurídica y que de la misma forma colisionan la noción jurídica de la teoría de los actos jurídicos esto a menester del artículo 1098° en donde se preceptúa que: “La hipoteca se constituye por escritura pública (...)”; esto nos da de entender que la conformación de este derecho real ejemplifica la necesidad de acudir a un notario para que este mediante su vocación ejerza la escritura pública en confianza de las garantías de la seguridad jurídica.

Quinto. – Por consecuente, en el artículo 1099, inciso 3 del Código Civil preceptúa que: “(...) el gravamen sea de cantidad determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble”; esto a tenor de los requisitos de validez que concuerdan que la hipoteca surta su efecto jurídico debe de estar inscrito en el Registro Público, en ese sentido el contrato de hipoteca celebrado en la Notaria mediante Escritura Pública no tendría validez para que, se efectivice la garantía hipotecaria de esto que parte de la noción de la institución jurídica no se encuentra establecida de manera correcta.

Sexto. - Sobre la posterior inscripción a los Registros Públicos en la legislación no se establece el límite de tiempo respecto a la inscripción lo que, configura que este por descuido del acreedor no puede ser establecido como garantía, de ahí podemos denotar que sería aprovechado esta situación por el deudor y podría constituir un derecho real nuevamente, entendido que para que, surta efecto

la constitución de la hipoteca esta debe de estar inscrita de modo que si no existe no será consecuente a la garantía hipotecaria.

Séptimo. – En consecuencia, la inscripción posterior a los Registros Públicos determinaría un vacío legal, ya que, existe una omisión en el dispositivo legal, si la naturaleza jurídica del derecho real acarrea la postura de pertenencia y corresponde de la delimitación derechos y obligaciones que deben de ser cumplidas en vigencia a la determinación de cómo son vinculantes a la denotación de la repercusión que causan los actos jurídicos, en este caso la denominada constitución de la hipoteca carece de efecto, porque, para que surta acción legal de garantía es necesaria de un acto administrativo frente al Registro Público.

4.1.3. Análisis descriptivo de resultados del objetivo tres.

El objetivo tres ha sido: “Identificar de qué manera la posterior inscripción en los registros públicos influye en la constitución del derecho real de garantías reales mobiliarias de un inmueble hipotecado en el Estado peruano”; y sus resultados fueron:

Primero. – Por ende, la constitución de un derecho real rebaza de certeza que la legislación efectúa mecanismos para que, las relaciones jurídicas se encuentren consigas en la legalidad y a la protección de sus individuos, en ese sentido la creación de un derecho real debería de ser garantizado por todos los organismos que lo involucren para su desarrollo y protección.

Segundo. - Es así, que entendiendo las consecuencias que surgen como transmisión de bienes como derecho real de garantía mobiliaria se le conoce a esta figura jurídica como la constitución de un vínculo de una persona con una cosa que prosigue como fin el cumplimiento de una obligación de contenido patrimonial y económico, en donde se afecta bienes determinados. La constitución de la garantía mobiliaria está vinculada por el bien y las persona que intervengan en ella a fin de garantizar la obligación que esté sujeto a un derecho a real.

Tercero. – Por consiguiente, en el derecho romano, se mantenía la tradición de dejar en garantía bienes inmuebles o cualquier otro objeto de valor, es el ejemplo más enraizado de los propietarios de las fincas agrícolas; quienes garantizaban sus cuentas pendientes por concepto de arrendamiento mediante las garantías que pasaban en propiedad de los colonos, de esto surgían situaciones deplorables con

respecto a la devolución de la garantía, como es apreciable sucedieron situaciones que no eran acompañado de una confianza mutua al momento de hacer la negociación jurídica.

Cuarto. – En ese sentido, la definición de la figura jurídica de la Hipoteca ha tenido varias concepciones la más pronta a nuestro tema de investigación se enfoca a que esté constituya un derecho real de garantía, en donde se afecta un inmueble con la finalidad de cumplir con la obligación acarreada por el deudor.

Quinto. – Del mismo modo, se manifiesta que la hipoteca forma parte del derecho real que está sujeta a lo hipotecable, donde el titular por manifestación de voluntad se desprende de su bien inmueble con el fin de recibir una prestación por el acreedor, es así como se constituye en sí la garantía como la constitución de una obligación dineraria, que para que, surta su efectividad es necesario la inscripción de la constitución registral.

En ese contexto, la seguridad jurídica constituye un elemento fundamental para el tráfico jurídico, esto debido a que permite a los inversionistas realizar diferentes actos jurídicos y tener la seguridad que existe un marco normativo que protegerá sus derechos patrimoniales, por ello, todo Estado constitucional debe incluir dentro de su ordenamiento jurídico una solidez de eficiencia normativa y que no se evidencie vacíos o lagunas.

Sexto. - En ese sentido, la hipoteca está establecida desde la inscripción de su acto en los Registros Públicos pertinente, ya que, estos se enfocan en llevar una relación consensuada de los bienes inmuebles que son sujetos a la hipoteca como mecanismo de garantía frente a una obligación, es por ello que, el Derecho Registral se avoca a esenciales principios que sirven como fundamento al sistema inmobiliario de un país, estos a su vez también tutela derechos a los particulares a través de la información oportuna y eficaz entendido que organizan todo un sistema para establecer una seguridad jurídica.

Los principios del derecho registral connotan la inscripción en donde se desarrolla el valor y la identificación del bien inmueble que causa efectos de relación de la disposición de información requerida para establecer derechos reales que influyen a un tráfico jurídico eficiente, del mismo modo se entiende por legitimidad como aquél órgano de control que busca que se interponga en el registro

una relación consensuada de información básica respecto a todos bienes que ha sido sujetos a gravamen, la idoneidad que imparte el Registro Público se basa en calificar de manera coherente la actividad registral, esto debido que existen consecuencias jurídicas que deberían tener mayor precaución y asidero al momento de dar la legitimidad de toda la inscripción a favor de un titular registral.

La seguridad jurídica no solamente constituye un principio fundamental, sino que se reproduce en todo el ordenamiento jurídico peruano a fin de que garantice no solamente en la parte sustantiva, sino también en la parte adjetiva como en el proceso que garantiza a las partes un proceso justo sujetado a los derechos y libertades, por otro lado, se le conoce también como aquel requisito esencial que todo Estado debe de contar para sí enfocarse en un desarrollo económico y social.

4.2. Contrastación de las hipótesis

4.2.1. Contrastación de la hipótesis uno.

La hipótesis específica uno fue la siguiente: **“La posterior inscripción en los registros públicos influye de manera negativa en la constitución del derecho real de propiedad de un inmueble hipotecado en el Estado peruano”**. En ese sentido, surge la necesidad de iniciar con la argumentación jurídica que permita discutir su contenido.

Primero. - La constitución de derechos reales generan en si derechos y obligaciones que, requieren de necesidad que surja un acto jurídico que será necesario para la delimitación de su efecto, en ese sentido la constitución de un derecho de propiedad está enfocado a la estructura de la relación del tráfico jurídico de esta se desprenden diferentes situaciones legales que permiten en el caso del derecho a la propiedad influenciarse de un derecho natural del hombre, de modo que sus posturas filosóficas se encuentran establecidas en garantizar el ejercicio pacífico y ordenado de usar el bien.

En ese sentido, la constitución del derecho real de propiedad puede verse vertido de diferentes maneras unas pueden ser mediante la conformación de un acto jurídico mientras que se puede realizar a través de otras modalidades como por ejemplo mediante un contrato compraventa donde se manifiesta la intención de pasar la titularidad o como otros conocen como la enajenación.

Segundo. – En ese sentido, la constitución de un derecho real se puede dar en cualquier momento siempre y cuando se tenga la plena titularidad del bien sin ser enervada, esto a razón que por situaciones de vacíos legales la legislación puede plantear como un mecanismo de engaño para quien no conoce con exactitud sobre las determinadas figuras jurídicas que se encuentran en la legislación sustantiva que regula la interacción de los particulares, en ese sentido cabe invocar el reflejo que causa la constitución de una hipoteca que no ha sido registrada a Registros Públicos, pues a simple vista según las normativa pertinente no tendría ningún efecto como garantía hipotecaria.

Tercero. – Por consiguiente, al no estar inscrito la hipoteca en los Registros Públicos, todavía subsiste un negocio jurídico que falta perfeccionar y que apacible este acontecimiento, que surta la iniciación de un nuevo acto jurídico mediante la constitución de un derecho real de propiedad, es decir, inicia la enajenación del bien inmueble que por descuido del acreedor no ha permitido que el tercero perteneciente al nuevo acto jurídico de compra-venta consiga las modalidades pertinente que cuenta el Registro Público para poder apreciar que este estaba sujeto a una constitución de hipoteca, en ese sentido la situación que se expone es que las consecuencias de una hipoteca que ha no han sido inscrita es pasible de consecuencias que acarrarían a pleito judicial.

Cuarto. – Por otro lado, queda fehaciente que la constitución de un nuevo derecho real de propiedad se vería afectado por la no inscripción de la hipoteca en los Registros Públicos, esto a consecuencia que la hipoteca habría sido constituido con antesala por las partes que participaron en su constitución, de modo tal, que no solamente se soslaya una intención que no previo el legislador, sino que, se tratar en la necesidad de pasar por dos fases para se realice la perfección de la hipoteca, lo que supone que, en suma trae vacíos legales que son apacibles en la sociedad.

En ese sentido, cabe precisar que la problemática surge cuando el plazo para poder registrar la escritura pública de la hipoteca es de siete días hábiles, lo cual lo convierte burocrático para asegurar una garantía inmobiliaria, y abre la posibilidad de que en el transcurso de esos días se pueda constituir otro derecho real, por ende, pareciera que la solución a este problema sea que el acreedor realice el pago cuando el bien inmueble se encuentre registrado en la Sunarp, pero en muchas

circunstancias ello no sucede porque al momento de constituir la garantía mobiliaria piden como requisito en las notarías que se entregue el vóucher del depósito, siendo de esa manera el procedimiento por el cual se adecua, en ese extremo la problemática que se genera se da en sede notarial, por ello, es importante establecer parámetros que nos permitan buscar una solución loable en donde se garantice el derecho patrimonial de los intervinientes ante cualquier posibilidad de engaño o fraude.

Quinto. – En tanto, existe una vulneración a la constitución del derecho real de propiedad, esto porque al no estar registrado la hipoteca del bien inmueble causaría en el tercero la confianza que el bien está libre de cargo de gravamen, en consecuencia, este segundo acto sería imposibilitado, ya que, la perfección del contrato de hipoteca se ve establecido en la con la inscripción recayendo como garantía en su constitución por Escritura Pública.

Por lo tanto, la hipótesis antes formulada: “La posterior inscripción en los registros públicos influye de manera negativa en la constitución del derecho real de propiedad de un inmueble hipotecado en el Estado Peruano”, se **CONFIRMA**, toda vez que, en su contenido legal, se expresa que tenga efecto la hipoteca es necesario la inscripción debiendo ser este procedimiento de oficio por el notario, de modo que, no sea facultativo para el acreedor su inscripción, esto a menester que si se realiza otro constitución de derecho real, como el de la propiedad se vería en la incertidumbre jurídica de causar perjuicios patrimoniales por la no inscripción de la hipoteca para su publicidad.

4.2.2. Contrastación de la hipótesis dos.

La hipótesis específica dos es el siguiente: “La posterior inscripción en los registros públicos influye de manera negativa en la constitución del derecho real de anticresis de un inmueble hipotecado en el Estado peruano”. Al respecto, surge la necesidad de iniciar una discusión sobre su contenido.

Primero. - El derecho real, por esencia está compuesto por la interacción de la cosa con el sujeto cognoscente de este se desprende una relación de pertenencia, la cual es amparada por ley, reconocida por la Constitución Política del Perú, la defensa de la propiedad está vinculada a las relaciones jurídicas que se entablen como sujetos cognoscentes en un espacio geográfico, este derecho es importante

para la sociedad porque crea seguridad jurídica respecto a los derechos patrimoniales de las personas, en ese sentido, la configuración de los actos jurídicos, según la doctrina pertinente nos permite evidenciar que los pasos de formalización que enfoca cada una de las instituciones jurídicas, de modo que, se intuye de los efectos que estos causarían en un contexto social donde se determina la pertenencia y titularidad.

Segundo. - En la constitución del derecho real de anticresis esta por su naturaleza jurídica, evoca un contrato que se basa en la entrega al acreedor un bien inmueble por parte del deudor con la finalidad de que este quede como garantía de un préstamo de dinero, de tal modo que se concede al acreedor la facultad de explotarlo y percibir sus frutos, es decir, el acreedor disfruta el bien otorgado por el deudor.

En la figura jurídica de la anticresis existen características que evocan su naturaleza jurídica entre ellas tenemos como la predisposición de un contrato accesorio que depende del principal, recae sobre un bien inmueble que viene a ser el mismo bien afectado, debe de hacerse la entrega física del bien a la persona que va a disfrutar de la anticresis y concede al acreedor el derecho de poseer, explotar y usar el bien recibido.

Tercero. - La hipoteca por su esencia deslumbra la necesidad de constituir cualquier bien inmueble que sea titular en una garantía, con el fin de cumplir con la obligación determinada por la partes, en consecuencia, la noción de la hipoteca en si constituye un medio de seguridad jurídica en el cual se sustenta a través del Registro Público, esto a menester de que en el derecho registral se publicita los bienes inmuebles que han sido grabados mediante la acción real de la hipoteca con la finalidad de crear un esfera de protección y dar en conocimiento las situación física legal de la propiedad.

Cuarto. - En ese sentido el Código Civil dentro del libro de derechos reales menciona a la hipoteca como figura jurídica mantiene una relación establecida con el vínculo de la contraprestación que es acarreada por el deudor a fin de que cumpla lo determinado por el contrato constitutivo de hipoteca, en ese sentido el deudor pone en conocimiento la titularidad del bien al acreedor a fin de que, en el caso no se llegue a concluir a obligación este puede ser ejecutable con la finalidad de

cumplir con la contraprestación, de ello es que, se desprende que el procedimiento para la constitución de la hipoteca se basa en dos fases; la primera vendría a ser el acto constitutivo, esto se lleva a través de una Escritura Pública que constituye en sí el acto jurídico conocido como parte de formalización de la hipoteca, y la última fase que acredita la validez para que se formalice la garantía hipotecaria es que exista la inscripción de vida en los Registros Públicos de la jurisdicción del bien inmueble.

Quinto. - Por consiguiente existe un atentado contra la constitución del derecho real esto determinado a que la noción de la naturaleza y las fases de la concretización para el contrato de hipoteca se basa en la determinación que contempla la norma civil y de éste se desprende que si el efecto constitutivo no es entrelazado al Registro Público está concretización de este derecho real carecería de validez ya que, no se determinaría la garantía hipotecaria, es cierto que la parte necesitada en inscribir el contrato de hipoteca es el acreedor para poder de esta manera salvaguardar la contraprestación ejercida hacia el deudor, pero sucede que en la realidad al ser un trámite engorroso se requiere de una actuación administrativa para que, surta el efecto legal, de ello se desprende que en la realidad social actualmente se aprecia que la constitución de la hipoteca solamente queda en sede notarial, por ello es pertinente que se establezca un filtro para que así en vía notarial existan mecanismos que permitan resguardar las escrituras públicas que se han realizado y que en muchos casos no han sido registrados por diferentes circunstancias que podrían ser meritados por el deudor en poder crear nuevos derechos reales sobre el mismo bien como el contrato de anticresis, perjudicando de este modo a la constitución de derechos reales, la norma debe de ser acentuada según su predisposición que amerite la noción axiológica que enfoca la razón legislativa de la norma , la cual debe de estar enfocada en tener una prescripción idónea, esencial y que sus efectos y consecuencias jurídicas engloben una técnica legislativa eficiente y que recorten la posibilidad de ejercer la tutela jurisdiccional efectiva.

Así, la hipótesis antes formulada: “La posterior inscripción en los registros públicos influye de manera negativa en la constitución del derecho real de anticresis de un inmueble hipotecado en el Estado peruano”, se **CONFIRMA**, porque en

consecuencia al no ser inscrito la hipoteca en los Registros Públicos este causa una esfera de incertidumbre a los terceros que pudieran concretar una nueva constitución de derecho real como el anticresis, entendido que en esta figura mencionada el deudor entrega el bien inmueble al acreedor para que sea disfrutado por éste, es así que, frente a una anterior constitución de derecho de hipoteca se establece una inseguridad jurídica porque, no denota dentro de su efectividad no garantizando un derecho real.

4.2.2. Contratación de la hipótesis tres.

La hipótesis específica tres es el siguiente: “La posterior inscripción en los Registros Públicos influye de manera negativa en la constitución del derecho real de garantías reales mobiliarias de un inmueble hipotecado en el Estado peruano”. Al respecto, surge la necesidad de iniciar una discusión sobre su contenido.

Primero. - El derecho real en nuestra legislación soporta una certeza de pertenencia entre el objeto y el sujeto cognoscente, esto entendido que para que se efectivice su constitución se debe de basarse a situaciones de formalidad que acarrear dentro de la tipicidad civil, la creación de derechos patrimoniales ejercen parámetros específicos que son necesarias para su formalización y el estado desde su postura garantiza el sistema jurídico con el fin de proteger el tráfico jurídico comercial que sucede actualmente en nuestra sociedad, en ese sentido cabe mencionar que la constitución de un derecho real está ligado en la noción intersubjetiva de poseer la pertenencia de un bien ya sea material o inmaterial, por consiguiente cabe mencionar que el derecho real de garantía mobiliaria está sujeta a la constitución de un vínculo de una persona con una cosa, esta ha sido establecida como parte determinable de garantía en la obligación acarreada por el deudor .

Segundo. - En ese sentido la hipoteca desde la concepción del derecho romano era una institución jurídica que tenía como intención dejar en garantía bienes inmuebles a favor del acreedor a fin de que este se sienta comprometido con la devolución de la contraprestación, es así que, el marco legislativo peruano adopto un mecanismo para establecer una garantía donde se determina que el acreedor otorga derechos de persuasión preferencia y venta judicial del bien hipotecado, esto se encuentra sujeto a la manifestación de la voluntad de las partes intervinientes .

Tercero. - La validez de la hipoteca reside en su inscripción ante los Registros Públicos esto se da como consecuencia de lo establecido en el artículo 1099 inciso 3 del Código Civil en donde se establece que: “ (...) el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el registro de la propiedad inmueble “ ; a tenor de lo establecido por el mencionado artículo cabe entender que el perfeccionamiento se da cuanto se ha inscrito el bien inmueble a los Registros Públicos sin este procedimiento no causaría ningún efecto legal la acción jurídica de hipoteca.

Cuarto. - Su inscripción convierte al contrato de hipoteca en una garantía mobiliaria, esto como consecuencia de que las nociones legales establecen el rumbo y la directriz de cada institución jurídica, es por ello que, dentro de los artículos que prescriben su acción sobre la hipoteca no se aprecia un tiempo límite para la inscripción de la Escritura Pública lo que denota entender que este puede ser inscrito en cualquier momento después de generado el acto constitutivo, a simple vista esto no causaría ningún perjuicio ya que, el único perjudicado sería el acreedor, pero en ello no sucinta el dilema causado por las fases de constitución de la hipoteca sino que esto puede ser tomado por el deudor para poder engañar a terceros mediante otras constituciones de derechos reales, como la garantía hipotecaria.

Quinto. - Finalmente el acto constitutivo de la hipoteca al no ser registrado contempla un espacio para poder perjudicar a terceras personas , esto debido a que la figura jurídica de la hipoteca no reviste seguridad jurídica plena por temas de mero trámite es así que se ve el dilema intersubjetivo de llegar al órgano jurisdiccional causando de esta manera mayor carga procesal es por ello que consideramos que la hipoteca como accionante garantiza el cumplimiento de una obligación debe de requerir menor tramitación posible con la finalidad de que cumpla dentro de la sociedad un rol más funcional y efectivo respecto a los principios que evoca el derecho registral, por ende es necesario que se establezca mecanismo de protección en ese notarial, a fin que permita al notario la condición del bien inmueble y sobre este tenga el conocimiento si constituye o no otro derecho real.

Así, la hipótesis antes formulada: “La posterior inscripción en los registros públicos influye de manera negativa en la constitución del derecho real de garantías

reales mobiliarias de un inmueble hipotecado en el Estado peruano”, se **CONFIRMA**, porque en consecuencia al no ser inscrito la hipoteca en los Registros Públicos este causa una esfera de incertidumbre a los terceros que pudieran concretar una nueva constitución de derecho real como el anticresis, entendido que en esta figura mencionada el deudor entrega el bien inmueble al acreedor para que sea disfrutado por este, es así que frente a una anterior constitución de derecho de hipoteca se establece una inseguridad jurídica porque no denota dentro de su efectividad no garantizando un derecho real.

4.2.4. Contrastación de la hipótesis general.

La hipótesis general fue: “La posterior inscripción en los registros públicos influye de manera negativa en la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado en el Estado peruano”, el cual, tras haber ya contrastado las tres hipótesis específicas, nos condujo a asumir una postura jurídica científica frente al problema detectado mediante los siguientes argumentos:

Primero. - Como lo sostenido anteriormente, se ha podido verificar que las hipótesis específicas planteadas han sido confirmadas en su plenitud, en ese sentido ha quedado confirmada la hipótesis general mediante la contrastación, esto debido a que la contrastación de las tres hipótesis específicas han confirmado nuestra posición sobre lo planteado, lo cual, será defendido con posterioridad.

Segundo. – Por ende, como hemos mencionado se ha establecido con anterioridad tres hipótesis específicas, por lo cual, cada peso de cada hipótesis es de 33.33%, por ende, debemos tener en cuenta que estas se relacionan entre sí, por lo tanto, al ser rechazada una de las hipótesis la otra correría con la misma suerte, esto a menester de que hemos utilizado a los elementos de la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado con la posterior inscripción en los Registros Públicos.

Por lo tanto, era suficiente que solamente una de las hipótesis sea confirmada, en el caso nuestro se ha podido apreciar que las tres hipótesis específicas han sido confirmadas por las evidencias argumentativas que hemos desarrollado, por tanto, cada una de las hipótesis tiene un porcentaje 33.33%, que hace un total de 100%, por consecuente podemos afirmar que la hipótesis general también es válida.

4.3. Discusión de los resultados

La presente **investigación ha demostrado** que la posterior inscripción en los Registros Públicos afectaría la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado, toda vez que frente a un inmueble hipotecado que no ha sido registrado debidamente en los Registros Públicos va a carecer de validez que podría ser optado por inescrupulosos para realizar una nueva constitución de un derecho real, por ende, esta acción causaría inseguridad jurídica para los intervinientes vulnerando derechos patrimoniales, en ese sentido, se establecieron los siguientes criterios demostrados:

1. La posterior inscripción en los Registros Públicos afecta la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado.
2. La posterior inscripción en los Registros Públicos afecta en la constitución del derecho real de propiedad de un inmueble hipotecado.
3. La posterior inscripción en los Registros Públicos afecta en la constitución del derecho real de anticresis de un inmueble hipotecado.
4. La posterior inscripción en los Registros Públicos afecta en la constitución del derecho real de garantías reales mobiliarias de un inmueble hipotecado.

En consecuencia, las repercusiones fácticas, que se ha podido verificar en la realidad se debe a que no existe un artículo que obligue al notario a no constituir un derecho real cuando existe una hipoteca que no ha sido registrado en la Sunarp, como lo señalan los artículos 1098 y 1099 del Código Civil, establecen de forma separada referente a las formalidades de la hipoteca y los requisitos de la validez, de modo tal, que ambos artículos establecen la forma correcta de cómo deben realizarse de forma la inscripción de la hipoteca, por lo tanto, no realizar el segundo que es un requisito de validez conllevaría a que se cause inseguridad jurídica, esto debido que aprovechando del desconocimiento de las normas jurídica por parte de los ciudadanos podrían constituirse a la par otros derechos reales como el derecho real de propiedad, de anticresis y derecho de garantías reales mobiliarias, por ello, es necesario que exista la responsabilidad al momento de registrar la escritura pública y a su vez también que el notario pueda constatar a través de un aplicativo que será conectado a tiempo real en todas las Notarías de la jurisdicción para así evitar otra derecho real sobre el bien inmueble.

Como **autocrítica** la presente investigación se ha enfocado exclusivamente en el derecho civil, y no hemos abarcado más allá de lo establecido por la reglamentación de Registros Publico, toda vez que la afectación se centra en la conformación del acto jurídico de hipoteca en sede notarial, siendo que en esta primera fase se podría producir diferentes circunstancias que permitan a inescrupulosos constituir un nuevo acto jurídico, en ese extremo, consideramos que las formalidades de la hipoteca y sus requisitos de validez deben de estar en un solo artículo, asimismo, se debe de implementar en este dispositivo un apartado que delegue su inscripción al que certifico la Escritura Pública con la finalidad de que no exista ninguna oportunidad para efectuar derechos patrimoniales de los intervinientes, por ello, el cuestionamiento es netamente al Código Civil como tal.

El hallazgo demostrado **se condice y se debate también con otras investigaciones** nacionales e internacionales, tales como del investigado por Morales (2020) que tiene como título de investigación “La formalización de la transferencia del contrato de compra-venta de bienes inmuebles y la vulneración al carácter absoluto del derecho real de propiedad y la seguridad jurídica del adquirente”, su aporte esencial fue determinar la constitución de un derecho real bajo la hipoteca de un bien inmueble, además, se realizó un análisis sobre la formalización del debido registro público correspondiente a un bien y la vulneración de los derechos reales tras la espera de la deuda obligatoria desde la inscripción en Registros Públicos, en ese sentido, **se ha podido conducir referente al establecimiento de los derechos reales tras la hipoteca de un determinado bien inmueble, en razón que en el sistema registral se presenta vicios relacionados con la hipoteca de los bienes inmuebles.**

Por otro lado, tenemos otra investigación nacional de Bravo (2021) cuyo título fue: “La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, Lima 2018”, la cual tuvo como objetivo evidenciar las garantías registrales y la seguridad jurídica que presentan las inscripciones constitutivas que dan validez a los registros de un título inscrito en Registros Públicos, **ante esta situación su posición se conduce en relación a que las inscripciones constitutivas en efecto no brindan la seguridad jurídica ni las garantías registrales apropiadas, de esa manera, lo desarrollado se vincula porque el**

investigador fundamenta la falta de garantía registral y seguridad jurídica en las inscripciones constitutivas.

Finalmente, como investigación internacional se tiene “Complejidades registrales inmobiliarias en Colombia y actos sobre inmuebles no sujetos a registro: una perspectiva de comprensión dogmática”, del investigador Ortiz (2021), quien ha desarrollado sobre las inscripciones de un bien inmueble en los Registros Públicos, así como del análisis si estos registros de derecho ofrecen claridad y certeza cuando se realiza dicha inscripción, llegando a la conclusión que existe deficiencias en las inscripciones de los bienes inmuebles al Registro Público, **siendo así que mencionadas deficiencias generan inseguridad jurídica al momento de la inscripción del bien, ya que no se da a conocer de forma, clara precisa y carter referida inscripción, lo cual conlleva a la falta de garantía ante terceras personas que estén interesadas en dicho bien inmueble.**

Sobre líneas anteriores, debemos de tener en cuenta que ninguna investigación antes descrita han realizado un estudio conjunto de ambas categorías, por tal situación nuestra investigación es novedosa y autentica, siendo la primera vez que se hace un estudio consensuado sobre la posterior inscripción en los Registros Públicos y la constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado.

Los **resultados que fueron obtenidos sirven** para que el Congreso de la Republica del Perú tenga a bien derogar el articulo 1098 y modifique el artículo 1099 del Código Civil con la finalidad de poder establecer en un solo artículo tener la formalidad de la constitución de la hipoteca como también los requisitos de validez.

Finalmente, lo que **fuera provecho es que los futuros investigadores** realizaran estudios exhaustivos referentes a la derogación y modificación de los artículos propuestos y cuál sería su incidencia dentro de los reglamentos normativos del Registros Públicos y su efectividad a fin de garantizar seguridad jurídica frente a terceros, dinámica y sobre la publicidad registral.

4.4. Propuesta de mejora

Como consecuencia, de lo mencionado es necesario que se implemente un literal más en el artículo 16 referente a “Obligaciones del Notario” del Decreto Legislativo N° 1049 “Decreto Legislativo del Notariado” que obligue al notario el

registro de la constitución de una hipoteca sobre un bien inmueble, asimismo también pueda observar las constituciones realizadas sobre el bien inmueble que pretende constituir a través de la escritura pública en su jurisdicción, por consiguiente, el Colegio de Notarios del Perú deberá de crear un sistema que permita registrar en tiempo real la constitución de la hipoteca y demás constituciones de derecho reales sobre un bien inmueble, a fin de evitar que exista una concurrencia de acreedores que sean afectados patrimonialmente por facinerosos, esto debido a que el artículo 1099 del Código Civil refiere que el requisito de validez de la hipoteca es que se inscriba en el registro de la propiedad del inmueble, por lo tanto la implementación, es la siguiente:

Artículo 16 - O del Decreto Legislativo N° 1049 “Decreto Legislativo del Notariado”

El notario deberá de verificar en el sistema electrónico supervisado y elaborado por el Colegio de Notarios del Perú, la constitución de escrituras públicas de hipotecas como también otros derechos reales realizadas sobre un bien inmueble, asimismo, si dentro de la jurisdicción no existe ninguna constitución podrá realizar la su dependencia la constitución de la hipoteca, en caso se evidencia con anterioridad la constitución en otra notaria deberá de dar conocimiento a las partes. Si no realiza este procedimiento el Notario será sancionado según esta ley y su reglamento.

Para concluir, queremos precisar que la figura jurídica de la Hipoteca requiere previamente que se constituya la escritura pública en sede notarial, es en esta fase que podría inscribirse o no referido acto jurídico a la Sunarp, por ello, existiría un vacío legal que no ha considerado el legislador que podría afectar patrimonialmente al tercero, en ese sentido, es necesario que se establezca parámetros en la sede notarial con el propósito de salvaguardar seguridad jurídica.

CONCLUSIONES

- Se analizó que la no inscripción en los Registros Públicos de un bien inmueble hipotecado afecta la nueva constitución de derechos reales, porque al no estar inscrito en los Registros Públicos causaría una vulneración a la información necesaria del tercero que efectúa un nuevo acto jurídico de buena fe esto debido a que la legislación civil lo permite; en ese sentido dentro de los parámetros establecidos para la constitución de la hipoteca, su concretización se basa en dos fases una que vendría a ser la fase de la constitución, es decir, se realiza el acto jurídico mediante la Escritura Pública pero este no tendría valor o efecto jurídico de validez, sino se cumple con la segunda fase que sería la inscripción en los Registros Públicos, por ello, es necesario para darle mayor efectividad que se disponga una inclusión normativa al Decreto Legislativo N° 1049 “Decreto Legislativo del Notariado” para que exista una interconexión entre notarias con la finalidad de registrar y verificar los actos jurídicos llevados a cabo de ese bien inmueble que se pretende constituir su escritura pública.
- Se identificó que la no inscripción en los Registros Públicos de un bien inmueble hipotecado afecta en la nueva constitución de derecho real de propiedad, porque al haber constituido el derecho real de hipoteca y no haberse inscrito a Registros Públicos se generaría un conflicto intersubjetivo respecto a la propiedad por tal circunstancia es necesario que se establezca una alerta registral al constituir cualquier derecho real sobre la propiedad, por ende se propone que se incorpore en el Decreto Legislativo N° 1049, un artículo que prohíba la constitución de un derecho real sobre la constitución en sede notarial de una hipoteca no registrada.
- Se determinó que la no inscripción en los Registros Públicos de un bien inmueble hipotecado afecta la nueva constitución del derecho real de anticresis, porque la constitución del derecho real de anticresis al ser un nuevo acto jurídico sería perjudicado por la inscripción tardía de una hipoteca que no ha sido registrada en Registros Públicos y que por su condición no se grabó ningún gravamen dentro de la partida registral, de modo que la nueva constitución de anticresis sería afectada, en consecuencia

no se previó que el bien inmueble era cuestionable de obligación hipotecaria, en ese sentido si se inscribe a los registros públicos perjudicaría la relación del nuevo acto jurídico ocasionando incertidumbre jurídica, para que no suceda ello es necesario que se consigne dentro del Decreto Legislativo del Notariado una disposición que acondicione al notario verificar el sistema electrónico que proponemos para que se pueda cerciorar del acto jurídico que se haya realizado sobre el bien inmueble.

- Se identificó que la no inscripción en los Registros Públicos de un inmueble hipotecado afecta a la nueva constitución de derecho real de garantías reales mobiliarias, porque al no haber sido inscrito en los Registros Públicos vulneran la naturaleza jurídica de los derechos patrimoniales, esto a menester que su validez está determinada por la inscripción y al no contarla se presume que el bien inmueble se encuentra en una situación de apertura al tráfico jurídico, de modo que a atreves de esto se podría constituir nuevos actos jurídicos de naturaleza real perjudicando a los nuevos intervinientes con su posterior inscripción de la hipoteca, se buscaría el reconocimiento de la garantía perjudicando a los nuevo interviniente que actuaron de buena fe, en ese sentido, para evitar cualquier afectación es necesario que se establezca en el Decreto Legislativo del Notariado un disposición normativa que prohíba y de conocimiento a las partes referente a la constitución de actos reales en sede notarial.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda **llevar adelante los resultados obtenidos**, esto como consecuencia de que es lícito la constitución de derecho reales sobre un bien inmueble hipotecado que no ha sido registrado en Registro Público, por tal motivo debe de existir un aplicativo en el cual se pueda registrar y verificar en sede notarial las constituciones de hipotecas sobre el bien inmueble que han solicitado registrar, a fin de que las partes involucradas en los actos jurídicos puedan saber si existe una constitución de derecho real en cualquier notaria de la jurisdicción con la finalidad de que se haga conocer referente a las escrituras públicas que se realizaron y sus intervinientes garantizando así la publicidad registral.
- Se recomienda el debido **adiestramiento o capacitación** de las personas que laboran en las diferentes notarías, a fin de que puedan guiar a los usuarios con respecto a la figura de la hipoteca y su validez con la inscripción a los Registros Públicos.
- Se recomienda **tener cuidado** al momento de constituir una hipoteca entre personas naturales ya que para que sea válida no basta con la escritura pública, sino que esta debe de estar registrada en Registros Públicos con el gravamen determinable, en ese sentido, al no existir un portal donde los usuarios puedan averiguar si se constituyó una hipoteca causarían problemas legales y perjuicio patrimonial aparte de las denuncias que se podrían generar.
- Se recomienda **llevar a cabo una nueva investigación** con respecto a la implantación de un sistema integrado entre las notarías y la SUNARP, a fin de que el usuario tenga la plena convicción de cuál es el estado de tráfico jurídico del bien inmueble y pueda aceptar las consecuencias, esto debido a que la inscripción de una hipoteca puede durar hasta 7 días hábiles que sería suficiente para constituir un nuevo derecho real del bien inmueble hipotecado.
- Se recomienda **publicar** los resultados obtenidos de la presente investigación ya que permitirán evidenciar la problemática que existe con respecto a la validez de la constitución de la hipoteca, para establecer

propuestas que mejoren la figura jurídica y establezcan mayor seguridad jurídica.

- Se recomienda la implementación del artículo 16 – O del Decreto Legislativo N° 1049 “Decreto Legislativo del Notariado”, bajo el siguiente tenor:

Artículo 16 - O del Decreto Legislativo N° 1049 “Decreto Legislativo del Notariado”

El notario deberá de verificar en el sistema electrónico supervisado y elaborado por el Colegio de Notarios del Perú, la constitución de escrituras públicas de hipotecas como también otros derechos reales realizadas sobre un bien inmueble, asimismo, si dentro de la jurisdicción no existe ninguna constitución podrá realizar su dependencia la constitución de la hipoteca, en caso se evidencia con anterioridad la constitución en otra notaria deberá de dar conocimiento a las partes. Si no realiza este procedimiento el Notario será sancionado según esta ley y su reglamento.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abella, A. (2005). *Derecho notarial: derecho documental responsabilidad notarial*. Zavalia.
- Acevedo, I. (1959). *La institución del registro de la propiedad inmueble en el Perú, sus antecedentes legales y formas más urgentes*. Editorial Grijley
- Alcalde, J. (2021). Legitimación y publicidad registral a propósito de la inscripción de una separación convencional de bienes. *Revista chilena de derecho privado*. (37). pp. 331-355. https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-80722021000200331&script=sci_arttext
- Álvarez, H. (2009). *La hipoteca inversa*. Lex Nova S.A.
- Amado, E. (2012). *El derecho registral en el siglo XXI*. Moreno.
- Aranzamendi, L. (2010). *La investigación jurídica. Diseño del proyecto de investigación. Estructura y redacción de la tesis*. Grijley.
- Avendaño, F. (2011). *El Código Civil comentado*. Gaceta Jurídica S. A.
- Avendaño, J. (2013). *Diccionario civil*. Gaceta Jurídica.
- Becerra, L. (2010). *Investigación Jurídica*. Grijley.
- Brenes, A. (2001). *Tratado de los bienes*. Juricentro.
- Cabanellas, G. (2001). *Diccionario enciclopédico de derecho usual*. Heliasta.
- Cárdenas, B. (2010). *El principio de la fe pública registral*. Libertad S.A.C.
- Cárdenas, B. (2010). *El principio de la publica registral: doctrina y jurisprudencia*. Lima-Industria Gráfica la Libertad.
- Carral, L. (1970). *Derecho notarial y derecho registral*. Porrúa.
- Carrasco, S. (2013). *Metodología de la investigación científica. Quinta reimpresión*. San Marcos.
- Castro, J. (2010). *Manual de derecho civil*. Jurista Editores.
- Colin, A. & Capitant; H. (1955). *Curso elemental de derecho civil*. Reus.
- Colin, G. (2006). *Procedimiento registral de la propiedad*. Porrúa.
- Del Risco, L. (2014). *La cobertura y vigencia extraordinaria de la Hipoteca Sábana*. Themis.
- Delgado, Á. (1999). *Aplicación de los principios registrales en la calificación registral*. Ius et Veritas.

- Díaz, C. (1967). *Iniciación a los estudios de derecho hipotecario*. Revista de Derecho Privado.
- Diez, L. & Guillon, A. (1995). *Sistema de derecho civil*. Tecnos S.A.
- Eduardo, C. (2001). *Derecho inmobiliario registral*. Temis S.A.
- Espín, D. (1975). *Manual de derecho civil español, Derechos reales*. Revista del Derecho Privado.
[file:///C:/Users/Evelyn/Downloads/administrador,+Gestor a+de+la+revista,+1921-5288-1-CE.pdf](file:///C:/Users/Evelyn/Downloads/administrador,+Gestor+a+de+la+revista,+1921-5288-1-CE.pdf)
- Forero, J. (2006). *Aproximación al principio de oportunidad*. Grupo Ibáñez.
- Ganuza, J. & Gómez, F. (2018). *Presente y futuro del mercado hipotecario español*. Aranzadi.
- García, A. (2021). *Seguridad jurídica y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble*. [Tesis de pregrado, Universidad Autónoma del Perú]. Repositorio Autónoma.
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1145/Garcia%20Cabrera%2c%20Andres.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- García, D. (2015). La metodología de la investigación jurídica en el siglo XXI. En W. Godínez & J. García (Coord.), *Metodologías: Enseñanza e investigación jurídicas. 40 años de vida académica-Homenaje a Jorge Witker*, (pp. 449-465). México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- García, M. (2020). *La ejecución hipotecaria. Las acciones reales y personales en la ejecución. Venta extrajudicial*. [Tesis de pregrado, Universidad Pontificia Comillas]Repositorio Comillas.
<https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/38550/TFG-Semelas%20Garcia-Urgeles%2c%20Maria%20Cristina.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Gattari, C. (2004). *Manual de derecho notarial*. Depalma.
- Gómez, M. & Gómez, J. (2006). *Filosofía del derecho. Lecciones de hermenéutica jurídica*. UNED.
- Gonzales, G. (1980). *Estudios de derecho hipotecario*. Ediciones de Belgrano.
- Gonzales, G. (2012). *Estudio preliminar, derecho inmobiliario registral*. Legales.
- González, N. (2007). *Derecho civil patrimonial, derechos reales*. Palestra Editores.

- Guillen, J. & Pando, E. (2021). *Las consecuencias jurídicas del Principio de buena fe pública registral ante la declaración de prescripción adquisitiva de dominio*. [Tesis de pregrado, Cesar Vallejo]. Repositorio UCV. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/72635>
- Hernández, R. (2014). *Derecho romano. historia e instituciones*. Jurista Editores.
- Hernández, R., Fernández, C. & Batpista, M. (2010). *Metodología de la investigación*. McGrawHill.
- Hernández, R., Fernández, C. & Batpista, M. (2010). *Metodología de la investigación*. México, México: McGrawHill.
- Hernández, W. (2017). *Derechos reales de garantías*. Rodhas.
- Maletta, H. (2011). *Epistemología aplicada: metodología y técnica de la producción científica*. Universidad Pacífico-Centro de investigación.
- Maletta, H. (2011). *Epistemología aplicada: Metodología y técnica de la producción científica*. Lima: Universidad Pacífico-Centro de investigación.
- Malga, G. & Medina, J. (2020). *Implicancia de gravámenes no levantadas del registro de bienes inmuebles y su repercusión en la trasferencia predial*. [Tesis de pregrado]. Repositorio UCV. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/74013/M%c3%a1laga_VWG-Medina_NJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Mariani, M. (2004). *Derechos reales*. Buenos Aires-Argentina: Zavalía.
- Martínez, I. (2022). Hipoteca en garantía de préstamos con cláusulas de estabilización. *Revista boliviana de derecho*. (33) pp. 602-613. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8319467>
- Matta, D. (2005). *Análisis doctrinario, legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala*. Guatemala-Guatemala: Ediciones Mayté.
- Miró-Quesada, F. (2003). *Ratio interpretandi*. Editorial Universitaria Ricardo Palma.
- Montero, J. (2012). *Ejecución de la hipoteca inmobiliaria*. Tirant lo Blanch.
- Montes, J. (2020). *Formalización e independización de un predio transferido, por derechos y acciones, en el proceso de inscripción registral como protección de los derechos e intereses en el Perú*. [Tesis de pregrado, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio Uandina.

https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/3933/Jose_Tesis_bachiller_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Morales, J. (2000). *Temas de derecho registral*. Palestra Editores S.R.L.
- Nel, L. (2010). *Metodología de la investigación. Estadística aplicada en la investigación*. MACRO.
- Osterling, F. & Castillo, M. (1994). *Tratado de las obligaciones, primera parte*. Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú Fondo Editorial.
- Pardo, B. (1966). *Derecho registral inmobiliario del Perú*. Alfa.
- Peña, M. (2001). *Derechos reales*. Centro de Estudios Registrales.
- Pérez, B. (2010). *Derecho registral*. Editorial Porrúa.
- Pirovano, P. & Pascual, M. (2006). *La hipoteca abierta. Crítica a un fallo desafortunado*. La Ley.
- Planiol, M. & Ripert, G. (1996). *Derecho civil*. Pedagógica Iberoamericana.
- Puig, F. (1972). *Compendio de derecho civil español*. Aranzadi.
- Puig, J. (1953). *Fundamentos de derecho civil*. Bosch.
- Ramos, E. (2008). *La garantía real inmobiliaria*. Aranzadi.
- Ríos, A. (2013). *Derechos reales de garantía*. Editorial San Marcos E.I.R.L.
- Roca, M. (1954). *Derecho hipotecario*. Bosch.
- Rodríguez, J. (2000). *Contratos e instrumentos bancarios*. Rodhas.
- Rodríguez, L. (2007). *Instituciones de derecho hipotecario*. DIJUSA.
- Rojas, A. (2021). La publicidad registral como finalidad del registro inmobiliario. *Revista In Iuris Forum*. p.35.
<https://www.pucmm.edu.do/publicaciones/Documents/revista-iuris/Revista-IURIS-Forum-Num-2.pdf#page=45>
- Sánchez H & Reyes C. (1998). *Metodología y diseños en la investigación científica*. Mantaro.
- Sánchez, A. (2022). *Derechos reales de garantía: la hipoteca legal privilegiada en roma*. [Tesis de pregrado, Universidad pontificia Comillas]. Repositorio Comillas.
<https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/58942/TFG-SanchezSoria%2cAlejandra.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Silva, M. (2000). *Temas de derecho registral*. Palestra Editores S.R.L.

- Soria, M. (2012). *Registros públicos los contratos con publicidad*. Jurista E.I.R.L.
- Soto, C. (1975). *Prontuario de introducción al estudio del derecho y nociones de derecho*. Limusa.
- Tambini, M. (2014). *Manual de derecho notarial*. Instituto Pacífico S.A.C.
- Tarazona, J. (2015). *Manual de los procedimientos registrales*. Gaceta Jurídica.
- Tineo, S. (2020). *La necesidad de legislar la obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de bienes inmuebles que ya se encuentran inscritos en registros públicos de la provincia y departamento de Ica, año 2016-2017 bajo sanción de nulidad*. [Tesis de pregrado, Universidad Nacional San Luis Gonzaga de Ica]. Repositorio Única. <http://repositorio.unica.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13028/3361/La%20necesidad%20de%20legislar%20la%20obligatoriedad%20de%20la%20inscripci%3%b3n%20de%20la%20transferencia%20de%20bienes%20inmuebles%20que%20ya%20se%20encuentran%20inscritos%20en%20Registros%20P%3%bablicos%20de%20la%20provincia%20y%20departamento%20de%20Ica%20-%20A%3%b1o%202016-2017%3b%20b.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Torres, A. (2006). *Derechos reales*. Idensa.
- Vásquez, A. (2011). *Derechos reales*. San Marcos EIRL.
- Veiga, A. (2017). *Garantías mobiliarias ley 1676 De 2013*. Universidad Sergio Arboleda
- Velázquez, A. & Rey, N. (2010). *Metodología de la investigación científica*. San Marcos.
- Velázquez, A. & Rey, N. (2010). *Metodología de la investigación científica*. Lima: Editorial San Marcos.
- Velezmoro, V. (2022). *La duplicidad de partidas en el registro de predios de Lima y su afectación a la seguridad jurídica, 2021*. [Tesis de pregrado, Universidad César Vallejo]. Repositorio, UCV. https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/97762/Velezmoro_MVE-SD.pdf?sequence=4&isAllowed=y
- Villegas, E. (2001). *Revista peruana de derecho registral y notarial*. Temis S.A.

Vivar, E. (1998). *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú*.
Pontificia Universidad Católica del Perú.

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN	CATEGORIAS	METODOLOGÍA
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL	Categoría 1	Tipo y nivel de investigación
¿De qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano?	Analizar de qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano.	La no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado <u>influye de manera negativa</u> en una nueva constitución de derechos reales en el Estado peruano.	La no inscripción de un inmueble hipotecado en Registro Público Sub-Categorías <ul style="list-style-type: none"> • Seguridad jurídica estática frente a terceros. • Seguridad jurídica dinámica • Trafico de bienes seguros • Publicidad Registral. 	La investigación es de tipo “Básico o Fundamental” con un nivel “Explicativo” y un enfoque cualitativo
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS ESPECÍFICAS	Categoría 2	Diseño de investigación
¿De qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derecho real de propiedad en el Estado peruano?	Identificar de qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derecho real de propiedad en el Estado peruano.	La no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado <u>influye de manera negativa</u> en una nueva constitución de derecho real de propiedad en el Estado peruano	La nueva constitución de derecho reales Sub-Categorías: <ul style="list-style-type: none"> • Constitución del derecho real de propiedad. • Constitución del derecho real de anticresis. • Constitución del derecho real de garantías reales mobiliarias. 	Técnica de Investigación Investigación documental, es decir se usará solo los libros.
¿De qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derecho real de anticresis en el Estado peruano?	Determinar de qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derecho real de anticresis en el Estado peruano.	La no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado <u>influye de manera negativa</u> en una nueva constitución de derecho real de anticresis en el Estado peruano.		Instrumento de Análisis Se hará uso del instrumento del fichaje.
¿De qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derecho real de garantías reales mobiliarias en el Estado peruano?	Identificar de qué manera la no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado influye en una nueva constitución de derecho real de garantías reales mobiliarias en el Estado peruano.	La no inscripción en los registros públicos de un bien inmueble hipotecado <u>influye de manera negativa</u> en una nueva constitución de derecho real de garantías reales mobiliarias en el Estado peruano.		Procesamiento y Análisis Los datos, que son las fichas, se procesaran por la hermenéutica que es a través de ellas se formará un marco teórico a fin de responder a las preguntas de investigación
				Método General Se utilizará el método y hermenéutico.
				Método Específico Se pondrá en práctica la interpretación exegética e interpretación sistemático-lógica.

Anexo 2: Matriz de operacionalización de categorías

Categorías	Sub-Categorías	Indicadores	Ítems	Escala instrumento
La posterior inscripción en los registros públicos	Seguridad jurídica estática frente a terceros	Por ser una investigación jurídica y encontrarse dentro de la vertiente jurídico dogmático no se utilizó indicadores, ítems ni escala de instrumentos que conlleven a la recolección de datos.		
	Seguridad jurídica dinámica			
	Trafico de bienes seguros			
	Publicidad registral			
La constitución de derechos reales en un inmueble hipotecado	Constitución del derecho real de propiedad			
	Constitución del derecho real de anticresis			
	Constitución del derecho real de garantías mobiliarias			

Anexo 3: Matriz de la operacionalización del instrumento

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

Anexo 4: Instrumento de recolección de datos

Se han utilizado una serie de fichas textuales y de resumen, por lo que se pondrá en evidencia alguna de ellas:

FICHA TEXTUAL: Registros Públicos

DATOS GENERALES: Acevedo, I. (1959). La institución del registro de la propiedad inmueble en el Perú, sus antecedentes legales y formas más urgentes. Lima-Perú: Editorial Grijley. Página 107.

CONTENIDO: “(...) estas inscripciones en los oficios de Hipotecas garantizaban los derechos de terceros, desde que no daban a conocer el dominio del inmueble, ni todos los gravámenes, debido a lo cual las simulaciones y suplantaciones de documentos eran muy frecuentes a causa de la mala organización de esos registros”

FICHA RESUMEN: Definición de Hipoteca

DATOS GENERALES Avendaño, F. (2011). En Código Civil comentado. Lima-Perú: Editorial Gaceta Jurídica S.A. Página 89.

CONTENIDO: Las definiciones de Hipoteca han variado puesto a que varios juristas han definido de distintas formas a esta figura, sin embargo, “La hipoteca es un derecho real de garantía, porque se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación”

FICHA TEXTUAL: Inmueble Hipotecado

DATOS GENERALES: Roca M. (1954). Derecho hipotecario. Barcelona-España: Editorial Bosch. Página 70.

CONTENIDO: “(...) entraña en cierto modo una limitación en las facultades dispositivas que substancialmente conserva el dueño del inmueble gravado. Como vinculación del valor en cambio, la hipoteca limita las facultades dispositivas en el sentido de que el propietario no podrá enajenar como libre el bien gravado; y como derecho de realización de valor, la hipoteca entraña limitación de dichas facultades en cuanto en caso de impago puede imponer la venta forzosa al dueño de la cosa hipotecada”

Anexo 5: Validación de expertos del instrumento

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

Anexo 6: Solicitud dirigida a la entidad donde recolectó los datos

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

Anexo 7: Documento de aceptación por parte de la entidad donde recolectará los datos

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

Anexo 8: Consentimiento o asentimiento informado de las personas encuestadas o entrevistadas

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

Anexo 9: Constancia de que se aplicó el instrumento de recolección de datos

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

Anexo 10: Evidencias fotográficas

Al ser una investigación cualitativa teórica, según el reglamento se puede prescindir de este anexo.

Anexo 11: Declaración de autoría

En la fecha, yo CAMAVILCA ZACARIAS KINBERLY RUTH, identificada con DNI N.º 71958918, domiciliada en la Jr. Amazonas S/N Hualhuas -Huancayo , Bachiller de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: “LA NO INSCRIPCION DE UNA HIPOTECA EN REGISTROS PUBLICOS Y LA NUEVA CONSTITUCION DE DERECHOS REALES EN EL ESTADO PERUANO”, se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, etc. Y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, 07 de marzo del 2023



DNI N.º 71958918

CAMAVILCA ZACARIAS KINBERLY RUTH

En la fecha, yo MANAY CASTRO JHANSE MARIBEL, identificada con DNI N.º 71843079, domiciliada en Santa Teresita S/N anexo Saños Grande-Huancayo, Bachiller de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Peruana Los Andes, me COMPROMETO a asumir las consecuencias administrativas y/o penales que hubiera lugar si en la elaboración de mi investigación titulada: “LA NO INSCRIPCION DE UNA HIPOTECA EN REGISTROS PUBLICOS Y LA NUEVA CONSTITUCION DE DERECHOS REALES EN EL ESTADO PERUANO ”, se haya considerado datos falsos, falsificación, plagio, etc. Y declaro bajo juramento que mi trabajo de investigación es de mi autoría y los datos presentados son reales y he respetado las normas internacionales de citas y referencias de las fuentes consultadas.

Huancayo, 07 de marzo del 2023



DNI N.º 71843079

MANAY CASTRO JHANSE MARIBEL