

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE TRUJILLO BENEDICTO XVI

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO**



LA HIPOTECA SOBRE BIENES INMUEBLES FUTUROS Y SU INSCRIPCIÓN EN SUNARP

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTORES:

Erick Rubén Alcántara Ocas

Susan Giulliana Narváez Rodríguez

ASESORA:

Mg. Pamela Granda Yovera

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN

Análisis de las instituciones del derecho público y privado

TRUJILLO-PERÚ

2022

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

EXCMO. MONS. HÉCTOR MIGUEL CABREJOS VIDARTE. O.F.M.

Arzobispo Metropolitano de Trujillo

Fundador, Gran Canciller y Rector

Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI

Dra. SILVIA ANA VALVERDE ZAVALA

Vicerrectora Académica

Decana (e) de Derecho y Ciencias Políticas

JURADO DICTAMINADOR

Mg. Mario Francisco Fernández Vertiz

Presidente

Mg. Telmo Francisco Zavaleta Gonzales

Secretario

Mg. Pamela Granda Yovera

Vocal

CARTA DE CONFORMIDAD ASESOR DE TESIS

Señor Magister:

Daniel Antonio Cerna Bazán
Decano Facultad de Derecho y Ciencias
Políticas Universidad Católica de Trujillo
“Benedicto XVI”

Presente.

Nos complace escribirle con un cordial saludo y al mismo tiempo informarle que el trabajo de tesis titulado: **LA HIPOTECA SOBRE BIENES INMUEBLES FUTUROS Y SU**

INSCRIPCIÓN EN SUNARP presentado por, Br. Erick Rubén Alcántara Ocas y Br. Susan Giulliana Narváez Rodríguez de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, lo cual han presentado la documentación necesaria para la respectiva sustentación. Por tal motivo, presento mi CONFORMIDAD.

Gracias, por su atención a este documento, y expresando mis mejores deseos en su gestión en el Decanato.

Atentamente.



Mg. Pamela Granda
Yovera
Asesora

DEDICATORIA

A nuestras familias por el apoyo
incondicional y sus consejos.

A Leah Alesshia Alcantara
Vilcherres, cuya sonrisa inspira
ternura y felicidad.

A la universidad cuya evocación
refleja años de esfuerzo y dedicación
académica.

AGRADECIMIENTO

La vida universitaria nos prepara para el tránsito al mundo académico y personal, llenándonos de conocimientos para el ejercicio de nuestra profesión. Por ello, le agradecemos a nuestra institución y a nuestros maestros por sus esfuerzos para que finalmente pudiéramos graduarnos como profesionales.

Los Autores.

DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD

Nosotros, Alcántara Ocas, Erick Rubén con DNI N°47991696 y Narvárez Rodríguez, Susan Giulliana DNI N°48031820, bachilleres de la Escuela de Derecho de la Universidad Católica de Trujillo Benedicto XVI, declaramos que el presente trabajo es original de conformidad con las normas promulgadas por dicha universidad en apoyo a la tesis titulada: “HIPOTE PARA LOS BIENES FUTUROS Y SU REGISTRO EN SUNARP”, 62 páginas.

Dejamos constancia que la presente investigación reúne los requisitos técnicos y administrativos.

Asimismo, garantizamos que los argumentos teóricos han sido recopilados por obras de autores que gozan de prestigio en el ámbito jurídico. Asumimos los errores que se puedan suscitar por omisión involuntaria en las citas bibliográficas u otros asuntos relacionados.

Los Autores



Erick Rubén, Alcántara Ocas
DNI N°47991696



Susan Giulliana, Narvárez Rodríguez
DNI N° 48031820

ÍNDICE

JURADO DICTAMINADOR	iii
CARTA DE CONFORMIDAD ASESOR DE TESIS.....	iv
DEDICATORIA.....	v
AGRADECIMIENTO	vi
DECLARATORIA DE AUTENTICIDAD	vii
ÍNDICE.....	viii
RESUMEN.....	xii
ABSTRACT	xiii
I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	1
1.1. Problematización e importancia.....	1
1.2. Pregunta orientadora	1
1.3. Formulación de objetivo.....	3
1.3.1. Objetivo general.....	3
1.3.2. Objetivos específicos	3
1.4. Categorías y subcategorías apriorísticas y emergentes	3
1.5. Justificación de la investigación	4
1.5.1. Justificación teórica.....	4
1.5.2. Justificación práctica:	5
II. MARCO TEÓRICO	5
2.1. Antecedentes de la investigación	5
2.1.1. A nivel nacional	5
2.1.2. A nivel internacional	8

2.2.	Referencial teórico	9
2.2.1.	Hipoteca.....	9
2.2.1.1.	Antecedentes	9
2.2.1.1.1.	Roma.....	10
2.2.1.2.	Definición	10
2.2.1.3.	Naturaleza	10
b)	Es un derecho personal.....	11
c)	Derecho mixto	11
d)	Derecho procesal.....	11
2.2.1.4.	Caracteres	13
2.2.1.5.	Requisitos	14
2.2.1.6.	Inscripción	14
2.2.1.7.	Obligación y gravamen determinado o determinable.....	14
2.2.1.8.	Clasificación	15
2.2.2.	Bienes	17
2.2.2.1.	Concepto.....	17
2.2.2.2.	Características	17
b)	Posibilidad de apropiación	17
c)	Función utilidad	17
d)	Valor económico.....	17
2.2.2.3.	Bienes inmuebles según el Código Civil	17
2.2.2.3.2.	Inmuebles por representación: las concesiones mineras	15
2.2.2.3.3.	Las naves y aeronave: inmuebles por ficción legal	16
2.2.2.4.	Derechos reales que pueden hipotecarse	16
2.2.2.4.1.	Hipoteca del derecho de usufructo	16

2.2.2.4.2.	Hipoteca de derecho de superficie.....	16
2.2.2.4.3.	Hipoteca de derecho de copropiedad.....	17
2.2.2.5.	Bienes y Derechos Reales que no pueden hipotecarse	17
2.2.2.6.	Hipoteca de bienes futuros.....	18
2.2.2.7.	Hipoteca de bienes futuros en la legislación comparada	18
b)	Chile	19
c)	Italia	19
2.2.2.8.	Jurisprudencia	19
b)	Cas. N° 984-2003- Lima (19 de noviembre de 2003)	20
c)	Cas. N° 1766-2004-Arequipa (28 de setiembre de 2005)	21
2.2.3.	Sistema registral.....	22
2.3.	Referencial conceptual	25
III.	METODOLOGÍA	26
3.1.	Tipo de investigación	26
3.2.	Métodos de investigación.....	26
3.3.	Diseño de investigación.....	27
3.4.	Participantes de la investigación.....	27
3.5.	Escenario de estudio.....	27
3.6.	Instrumentos de recolección de información.....	28
3.7.	Recolección y preparación de la información	28
3.8.	Ética investigativa y rigor científico	28
IV.	PROCEDIMIENTOS DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN	28
4.1.	Presentación de procedimientos de análisis de la información.....	28
4.2.	Análisis y discusión de procedimientos de análisis de la información	29

V.	CONSIDERACIONES FINALES	33
VI.	RECOMENDACIONES	34
VII.	ANEXO REFERENCIAL	35
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	36

RESUMEN

El propósito del estudio fue determinar cómo una hipoteca sobre bienes inmueble futuros puede tener participación en el registro afrontando el problema ¿Cómo la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros puede inscribirse en SUNARP?. Por ello, un estudio detallado del principio de especialización contribuye a su registro reglamentando en la Res.N°340-2008-SUNARP/SN y Res. N°1719-2009-SUNARP-TR-L a fin de brindar reactivación económica y seguridad jurídica a través del sistema registral.

Palabras Claves:

Bienes inmuebles, Reactivación económica, Sistema registral y Seguridad jurídica.

ABSTRACT

The purpose of the study was to determine how a future mortgage on future real estate can have participation in the registry by facing the problem How can the mortgage on future real estate be registered in SUNARP? Therefore, a detailed study of the principle of specialization contributes to its registration by regulating Res. No. 340-2008-SUNARP/SN and Res. No. 1719-2009-SUNARP-TR-L in order to provide economic reactivation and security. through the registry system.

Keywords:

Real estate, economic reactivation, registration system and legal security.

I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Problematización e importancia

En la actualidad observamos que constituir hipotecas sobre bienes futuros, es un tema que se encuentra prohibido por la norma y que actualmente cuenta con poca casuística debido a que no ha sido desarrollado en sus diversos enfoques: acto jurídico, derecho real, derecho de obligaciones y derecho registral.

El acto jurídico, entendido como manifestación de voluntad exteriorizado, fijado principalmente en su requisito de validez: objeto físico y jurídicamente posible.

En el derecho real, existen posturas favorables que señalan la posibilidad de existencia como garantía siguiendo el principio accesoriedad.

En el campo de obligaciones como representación simbólica, postura expuesta por el Dr. Gunther Gonzáles Barrón. Esta figura jurídica es más cercana a la aceptación de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros. Existen criterios discordantes, así como posturas doctrinarias a favor, trayendo a colación el debate sobre su tratamiento.

En el campo del derecho registral, es claro que hipoteca y registro son entidades afines. Por lo que, se busca modificar la directiva Res. N° 340-2008SUNARP/SN, así como la aplicación de la Res. N°1719-SUNARP-TR-L, en aplicación del principio de especialidad acorde con la adopción de folio (real o personal).

En este contexto consideramos importante sentar la existencia de normas sobre la hipoteca de bienes futuros que se encuentren en inmediata conexión con el sistema registral peruano adoptado, de tal suerte que se haga innecesaria una normatividad específica sobre este tema.

1.2. Pregunta orientadora

¿Cómo la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros puede inscribirse en la Superintendencia Nacional Registros Públicos?

1.3. Formulación de objetivo

1.3.1. Objetivo general

Explicar la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros puede inscribirse en la Superintendencia Nacional Registros Públicos

1.3.2. Objetivos específicos

1. Identificar la naturaleza jurídica de la hipoteca sobre bienes inmuebles en el ordenamiento jurídico peruano.
2. Estudiar el procedimiento registral para inscripción de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros en la Superintendencia Nacional Registros Públicos.
3. Evaluar la procedencia y regulación de la inscripción de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros en la Superintendencia Nacional Registros Públicos.
4. Analizar la figura jurídica de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros y su inscripción registral en el derecho comparado.

1.4. Categorías y subcategorías apriorísticas y emergentes

CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
Hipoteca sobre bienes inmuebles futuros	Antecedentes Definición Caracteres Requisitos Clasificación

	<p>Bienes</p> <p>Definición</p> <p>Características</p> <p>Bienes inmuebles según el Código Civil</p> <p>Derechos reales que pueden hipotecarse</p> <p>Bienes y derechos reales que no pueden hipotecarse</p> <p>Bienes y Derechos Reales que no pueden hipotecarse</p> <p>Legislación comparada</p> <p>Jurisprudencia</p>
<p>Inscripción en la Superintendencia Nacional Registros Públicos</p>	<p>Sistema registral</p>

1.5. Justificación de la investigación

1.5.1. Justificación teórica

Resulta necesario que la legislación pueda adoptar esta figura legal y determinar cómo es que éste influye en el mercado inmobiliario dotándolo de dinamismo y crecimiento, al regular un procedimiento registral donde el título goce de aceptación jurídica como herramienta de inscripción de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros.

1.5.2. Justificación práctica:

En el sentido que va a permitir establecer la relación existente entre la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros con inscripción registral y la inversión inmobiliaria, considerando que los resultados de este estudio servirán para el diagnóstico de nuestra realidad normativa y económica donde se observa que dicha figura puede incidir en el crecimiento económico debido a que en los últimos años existe un bajo crecimiento en el tráfico inmobiliario.

II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. A nivel nacional

Vílchez (2017), en su tesis de segunda especialidad en Derecho Registral en la Pontificia Universidad Católica del Perú, titulado: «Bienes futuros sujetos al régimen de independización y copropiedad: naturaleza jurídica, existencia del bien, compraventa e hipoteca de acuerdo a los productos y procedimientos bancarios que lideran el mercado inmobiliario y su inscripción registral. Principales contradicciones y sus efectos», el autor tiene las siguientes conclusiones:

- En los proyectos inmobiliarios que incluyen condominios, el procedimiento para la existencia de bienes inmuebles se divide en dos etapas: a) Habilitación del terreno (independizando del terreno); y (b) La construcción (conformidad de obra), cuya terminación constituye un hito importante para el cumplimiento de las obligaciones contractuales y, por lo tanto, para la transferencia de la titularidad.
- Sin embargo, la promoción de inversión inmobiliaria, es necesario preservar la seguridad jurídica de los adquirientes y lograr la inscripción registral de las unidades inmobiliarias en proyecto, en base a la Directiva N°009-2008-SUNARP/SN los Registros Públicos las consideran bienes presentes en base a la existencia del suelo que sirve de base a la edificación.

- El registro público los trate como bienes presentes; y, se permita la disposición y gravamen de unidades inmobiliarias en proyecto, ha generado una discusión respecto del momento en el cual opera la transferencia de propiedad, generando contradicciones principalmente en materia del derecho civil y tributario, y respecto de éste último dejando un camino abierto a malos entendidos respecto de prácticas evasivas por parte de compradores y vendedores de los denominados bienes futuros.

Mendizabal (2017) en su tesis para el grado académico de Magister en Derecho de la Empresa en la Pontificia Universidad Católica del Perú, titulada: «La regulación de los derechos de propiedad de bien futuro. La inscripción de la hipoteca de bien futuro como fomento del crédito inmobiliario». El autor concluye lo siguiente:

- La restricción de hipotecar bienes de existencia futura no es acorde al mercado inmobiliario, así encontramos en el D.S. N° 011- 2017 - VIVIENDA, una herramienta legal que faculta la predeclaratoria y preindependización de las unidades inmobiliarias beneficiando a dos de los tres participantes, dejando fuera a las instituciones financieras (derechos de crédito y reales de garantía), la norma brinda derechos reales preventivos a la constructora y al comprador final, excepto el banco.
- La modificatoria del art. 1106 del Código Civil posibilita el uso de hipotecar bienes futuros preventivamente conforme lo señala el D.S.N° 011-2017-VIVIENDA tomando como ejemplo el éxito registral la Ley de Garantías Mobiliarias, logrando evitar fraude que fueron analizados y proteger los derechos reales de garantía y crédito de la banca. Esto permite que las instituciones financieras a las que pertenecen las garantías contenidas en esos derechos realicen la transacción, reduciendo así el riesgo,

potencialmente a favor de un tercero que pueda relacionarse, esto genera oportunidades de negocios para el banco.

Garate (2020) en su tesis para obtener el grado de segunda especialidad en Derecho Registral en la Pontificia Universidad Católica del Perú, titulada: «Hipoteca sobre bienes futuros: regulación y problemas frente al mercado inmobiliario», la autora tiene las siguientes conclusiones:

- La Dir. N°002-2003-SUNARP/SN, sus fundamentos errados sobre la su inscripción es sinónimo de mejora se basa en las unidades proyectadas son bienes futuros vulnerando el artículo 1106 del Código Civil.
- La Directiva N°009-2008-SUNARP/SN atenta el principio de especialidad (requisito que la hipoteca sea constituido por el titular).
- La Directiva N°009-2008-SUNARP/SN no existe uso, como el caso de la Res. 1719-2009- SUNARP-TR-L [...].

2.1.2. A nivel internacional

Usinskaite (2011) en su tesis para el grado de magister en Derecho Privado en la Universidad Complutense de Madrid, titulado: «Garantía hipotecaria de obligaciones futuras: principios clásicos y formas contractuales modernas», la autora tiene las siguientes conclusiones:

- Lo que justifica la garantía hipotecaria de obligaciones futuras ante las exigencias del principio de accesoriedad es la existencia hipotética de la obligación principal. En la medida que está este determinada, será susceptible de ser garantizada con una hipoteca y justificará la existencia de esta. A falta de dicha hipótesis obligacional, y dada la inadmisibilidad de la hipoteca de propietario en nuestro derecho, tan solo será posible la inscripción de una reserva de rango.

Lo anterior sigue vigente a pesar de la modificación de la Ley Hipotecaria española por la entrada en vigor de la Ley 41/2007, que limita al máximo la posibilidad de obtener una hipoteca «en garantía de una o diversas obligaciones de cualquier clase, presentes y/o futuras, sin necesidad de pacto novatorio de las

mismas.

El art. 153 de la LH en garantía de una cuenta corriente, posee las siguientes características: (i) Asegura una obligación futura, (ii) Su procedencia se encuentra regulado en los arts. 1857 del CC y los arts. 142 y 143 de la Ley hipotecaria.

Núñez (2016) en su tesis para alcanzar el grado de licenciado en Derecho en la Universidad Autónoma México, titulado: «El contrato de hipoteca y su ejecución en el Derecho Procesal Mercantil», el autor tiene las siguientes conclusiones:

La acción hipotecaria tiene como supuestos la *constitución, ampliación, división, registro, cancelación, pago, y/o prelación*; siendo en la práctica, el **pago** de hipoteca el más regulado; el mismo tiene una naturaleza ejecutiva –*ya sea civil o mercantil*– fincada sobre un documento base que trae aparejada su ejecución, por lo que se establecen las fases de *ejecución* y de *conocimiento*, las cuales son inversas a los juicios ordinarios.

El objeto mediático de la acción hipotecaria es el pago de crédito hipotecario, por lo que la ley establece: que el acreedor tenga la posesión del bien hipotecado; que con sus productos se haga el pago del capital y accesorios y; que salga a remate el bien hipotecado y se aplique su precio a dicho pago.

2.2. Referencial teórico

2.2.1. Hipoteca

2.2.1.1. Antecedentes

2.2.1.1.1. Grecia

En Grecia era esencialmente una dación en pago – *datio insolutum*– siendo pública.

Para mayor seguridad, se requirió la divulgación pública, pero como no había fondos suficientes en ese momento para que el público supiera que la propiedad en cuestión estaba protegida, el otro método fue construir una columna o lápida en la fachada de una casa que se considera propiedad pública [...].

2.2.1.1.1. Roma

Aparece como garantía al dueño de la finca.

Posteriormente fue considerado como prenda sin traditio a favor de loschacareros.

El acreedor obtuvo el *jus distrahendi* (derecho de venta) y podía ejercer acción contra terceros reflejándose el uso del derecho de preferencia y persecución (Vásquez, 2011, p. 33-34).

2.2.1.2. Definición

La hipoteca inmobiliaria es la máxima expresión de las garantías reales debido a la seguridad confiriendo estabilidad por el derecho de preferencia y persecución sobre el bien (Díez-Picazo, 2012, p.379).

En el Perú, la hipoteca se encuentra consagrado en el art, 1097 del Cód. Civil.

2.2.1.3. Naturaleza

a) Es un derecho real

[...] Permite asegurar una obligación.

Si bien en este caso existen dos relaciones jurídicas: una personal (la obligación) y una real (la garantía), es esta última la que se categoriza como derecho real, al permitir el cumplimiento de la obligación garantizándola. Las relaciones de garantía excluyen la prestación del propietario del bien, no se necesita interferencia de este, se trata en sí de una relación jurídico-real (Gomes, 2012, p.351), pero se requiere de su colaboración antes de la ejecución [...].

Como derecho real, la relación jurídica del gravamen pertenece al derecho sustantivo (civil). Como tal, implica un gravamen.

b) Es un derecho personal

Son accesorios a una relación obligacional. José Tavares, citado por Teles de Menezes Leitao (2012, p.96) recusa que las garantías reales puedan clasificarse como derechos reales en sentido propio, ya que constituyen meros accesorios del derecho de crédito.

Además, no pueden ser derechos reales sobre cosa ajena, pues estos transfieren el uso y goce, las garantías no. Es más, transfieren al acreedor la capacidad de disponer; en este sentido, como dice Henry de Page citado por Nader (2006, p. 463), se presente como *derecho de segunda zona*.

c) Derecho mixto

[...] Son derechos mixtos, de doble anclaje, al participar, en un mismo momento, derecho de naturaleza obligacional (prestación) y derechos de naturaleza real (garantía).

El derecho real hay un *poder*, en comparación de los derechos personales pose una *tensión* en el cumplimiento de la obligación. En los derechos reales de garantía hay un *poder* y una *tensión* (Gomes, 2012, p.353). Se verifica este doble contenido.

d) Derecho procesal

Las garantías son derechos procesales, se realizan a través de su fase ejecutiva.

El acreedor de una deuda con garantía real goza de la facultad de contar con el pago de manera preferencial, pues tiene privilegio sobre la cosa vendida. No hay necesidad alguna de derecho real para explicar el derecho de excusión (Gomes, 2012, p. 351) (Varsi,

2020, p. 63-64).

2.2.1.4. Caracteres

a) *Es un derecho real inmobiliario.*

[...] Los caracteres de inmediatividad (directo al bien) y reipersecutoriedad (persecución) son fundamentales porque sus efectos es *erga omnes* (Martínez de Aguirre) [...].

b) *Limitado en cosa impropio.*

El *ius disponendi*: el disfrute de las cosas se realiza en el titular (Lacruz).

c) *Garante de una obligación dineraria.*

Ante la ausencia de pago, el bien está sujeto a venta por el valor dinerario establecido por motivo de crédito. (Roca Sastre).

d) [...] *Es de constitución registral.*

Para su nacimiento se exige su inscripción en sede registral [...]. El no desplazamiento de la posesión y, por lo tanto, de un signo exterior que manifieste la constitución del gravamen, tal como sucede en la prenda, conlleva un alto grado de inseguridad y riesgo para el sistema de crédito inmobiliario. De ahí que la hipoteca se haya configurado como un derecho real de constitución registral (Blasco Gascó) [...].

e) *La especialidad de la hipoteca.*

La nota de la especialidad se refiere tanto a los *bienes hipotecados* como al *crédito garantizado* y supone que la hipoteca solamente puede recaer sobre *bienes* especialmente determinados y por suma o cantidad asimismo determinada (Martínez de Aguirre).

f) Realización de valor.

La persecución ofrece la ejecución del valor del bien a pesar de la transferencia a terceros. (Arnau, 2020, p. 266-269).

2.2.1.5. Requisitos

El artículo 1099° del Código Civil enumera los requisitos de validez de la hipoteca:

- a) Constituido por el propietario
- b) Aseguramiento de una obligación determinable
- c) Gravamen con cantidad fija
- d) Inscripción en el registro

2.2.1.6. Inscripción

[...] La inscripción permite la oponibilidad de acto.

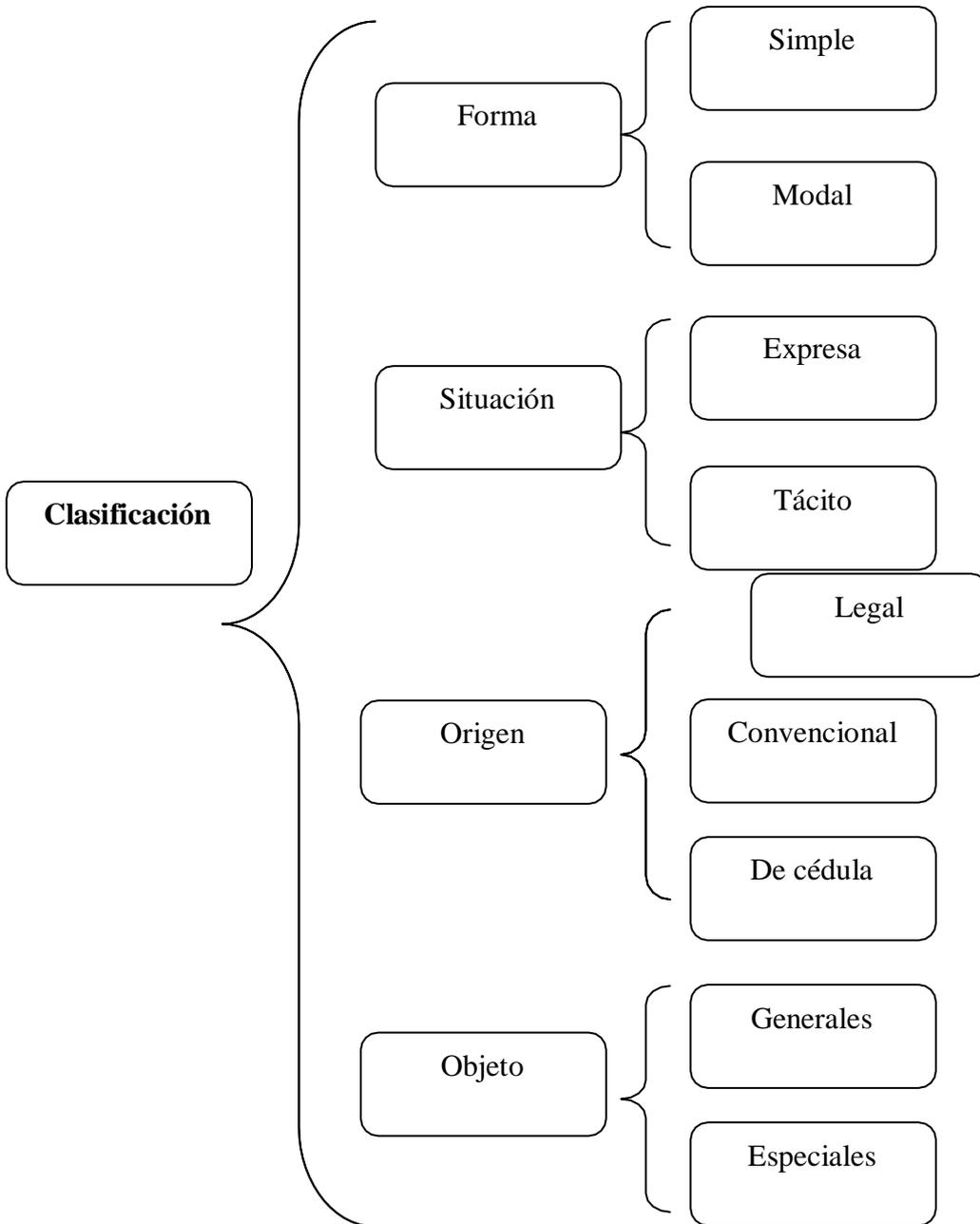
[...] Es constitutiva de derecho.

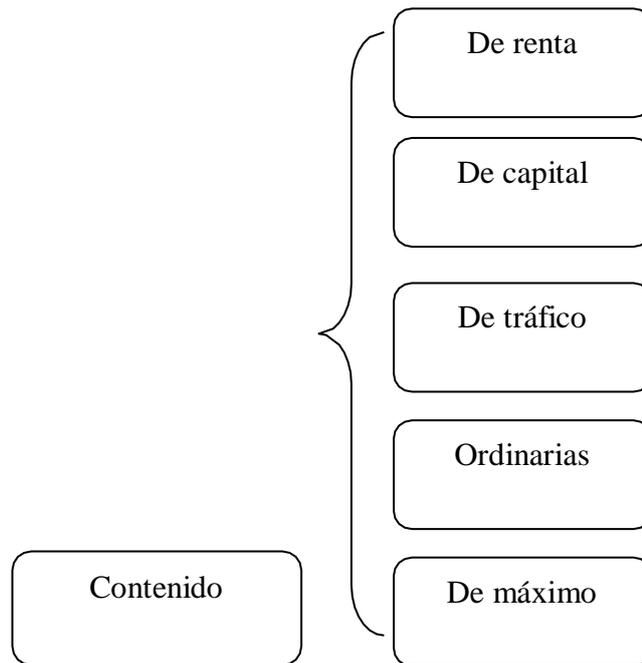
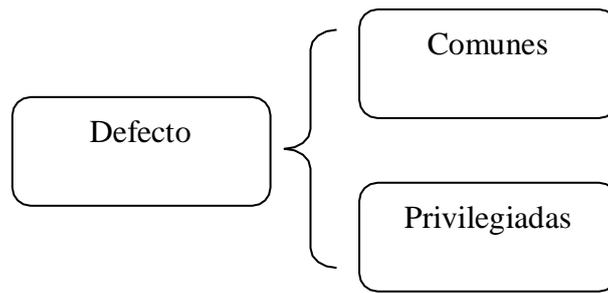
2.2.1.7. Obligación y gravamen determinado o determinable

[...] La especialidad puede asegurar obligaciones futuras lo cual deben ser determinables.

[...] Se establece monto, extensión y para que se realiza. (Avendaño, 2017, p. 76-79).

2.2.1.8. Clasificación





- Fuente: Varsi, R. E. (2020). *Tratado de derechos reales. Derechos reales de goce*. Universidad de Lima.

A efecto del estudio se tendrá en cuenta la clasificación **POR SU FORMA:**

a) Simple:

No existe condición, modo o plazo [...].

b) Modal:

Sujeto a plazo o condición.

Contienen elementos accidentales que retrasan o interrumpen el acto (Varsi & Torres 2019, p. 172-173).

2.2.2. Bienes

2.2.2.1. Concepto

[...] Martín Mejorada define a los bienes en base a la estructura de los derechos reales:

[...] Concretamente, el bien es un objeto pasible de exclusión para satisfacer un interés pecuniario.

2.2.2.2. Características

a) Existencia

Existente, real, material o inmaterial.

Presencia física (*quod tangi potest*); ausencia física (*quae tangi non possunt*).

b) Posibilidad de apropiación

Permutable.

Relación del propietario sobre el bien.

c) Función utilidad

Provecho.

El bien se usa para satisfacer un lucro.

d) Valor económico

Naturaleza económica. (Varsi, 2017, p. 33-34).

2.2.2.3. Bienes inmuebles según el Código Civil

2.2.2.3.1. Por naturaleza

Son susceptible de hipoteca, y, más precisamente, los «bienes inmuebles pornaturaleza», o sea, las fincas, los predios.

Los bienes por naturaleza son aquellos que participan de la inamovilidad del suelo y, por ende, no pueden trasladarse, moverse, desplazarse. Son bienes inmuebles por antonomasia [...].

[...] Como se verá más adelante, también, a su vez, tanto el sobresuelo (aires) como el subsuelo, de manera autónoma, son susceptibles de hipoteca.

«El suelo puede ofrecerse en garantía, con o sin construcciones. Si el suelo está construido, deja de ser suelo, para definir el predio urbano o rústico». Si bien las *construcciones* no están enumeradas en el art. 885 del C.C, el art. 938 – concerniente a la accesión- «suple ese silencio al establecer que el propietario de un bien adquiere por accesión lo que se adhiere o une materialmente a él».

- I. [...] Subsuelo: El subsuelo puede ser materia de hipoteca, siempre y cuando el terreno haya sido construido o edificado. A ese efecto, podrían ofrecerse en hipoteca los sótanos de la casa o edificio, a condición de que estén debidamente independizados. «No se podría dar o resultaría sumamente raro, el hipotecar solamente el subsuelo del predio no edificado».
- II. Sobresuelo. En esencia, la hipoteca recae sobre aquellas porciones aéreas del predio, aquello que indebidamente nuestro Código denomina *sobresuelo*. Se constituye hipoteca sobre las construcciones que están levantadas en la porción aérea del predio, y con mucha frecuencia se utiliza la propiedad horizontal para garantizar el préstamo hipotecario de edificación o el préstamo hipotecario simplemente.

2.2.2.3.2. Inmuebles por representación: las concesiones mineras

El art. 885 del Código Civil, en su inciso 3, considera como bienes inmuebles:

- a) Minas

- b) canteras
- c) depósitos de hidrocarburos [...].

[...] El artículo 290, indica «la hipoteca minera no se constituye sobre la riqueza minera», vale decir, sobre los minerales extraídos, sino sobre los *derechos mineros*, «que son bienes inmuebles por representación. No son, pues las riquezas mineras las que se dan en garantía; la garantía de la hipoteca minera la constituyen las concesiones mineras, es decir, los derechos» [...].

2.2.2.3.3. Las naves y aeronave: inmuebles por ficción legal

Las naves y aeronaves son, por su propia naturaleza, bienes muebles [...]. El Decreto Legislativo N°1400, publicado en *El Peruano* el 10 setiembre del 2018, derogó a la referida Ley N°28.677. La «novedad» de esta norma es que vuelve a convertir, por ficción jurídica, a estos bienes que son muebles por su naturaleza en bienes inmuebles.

Además, incorpora modificado el inciso 4 del artículo 885, pues dice: «Las naves y embarcaciones». ¿Están entonces excluidas las aeronaves (aviones, helicópteros)? En su primera acepción, nave significa *embarcación*. Solo cuando se emplea la palabra «Navegación» es que comprende el transporte marítimo y el aéreo. Hay que entender las limitaciones de los redactores de la norma.

2.2.2.4. Derechos reales que pueden hipotecarse

2.2.2.4.1. Hipoteca del derecho de usufructo

En el usufructo se realiza la fragmentación del derecho de la propiedad.

[...] ¿Se hipoteca el bien inmueble o el derecho de usufructo? En realidad, el usufructuario solo hipoteca su derecho, siempre y cuando no exceda el plazo el que lo recibió [...].

2.2.2.4.2. Hipoteca de derecho de superficie

Aquí concurren dos derechos sobre el mismo predio o terreno: el permanente del propietario del suelo (*dominus soli*) y el derecho de construcción

(que de temporal o provisional tiene poco, pues puede durar hasta 99 años) del superficiario. Ambos derechos son hipotecables. No obstante, discrepamos de la postura que considera que hay dos «propiedades».

El superficiario obtiene el derecho de construir hacia arriba o hacia abajo (superficie *ad aedificandum*) sobre el terreno que es propiedad de otra persona (*dominus soli*). Dado el largo plazo por el que se confiere el derecho, es natural que el superficiario pueda usar su derecho para afianzar el cumplimiento de una obligación suya, constituyendo de esta manera *hipoteca sobre el derecho de superficie* [...].

2.2.2.4.3. Hipoteca de derecho de copropiedad

[...] La copropiedad no se alude derecho donde confluyan «varias propiedades», lo que hay son *partes indivisas* que corresponden a cada copropietario (no propietario), mientras se mantenga el estado de indivisión. En la copropiedad hay «cuotas ideales» sobre el inmueble que pertenecen a cada uno de los copropietarios (Código Civil, artículo 969) [...].

De ahí entonces que la copropiedad sí sea susceptible de ofrecerse como hipoteca, sí puede constituirse hipoteca sobre un bien indiviso. Sin embargo, como bien anota CUADROS, «todo dependerá de la importancia económica que tenga la porción del copropietario que pretende hipotecar» [...].

2.2.2.5. Bienes y Derechos Reales que no pueden hipotecarse

Determinados bienes inmuebles y derechos reales que no pueden venderse, y niquiera cederse, no son hipotecables, tales son los casos de:

1. Los bienes de dominio del Estado
2. Los recursos naturales de la Nación: las aguas, las minas, la flora y la fauna, la pesca.
3. Los bienes que están fuera del comercio
4. Derecho de servidumbre
5. Derecho de uso

6. Derecho real de habitación
7. La hipoteca sobre el derecho de hipoteca
8. El arrendamiento
9. La hipoteca popular
10. Los frutos y accesorios
11. Los bienes muebles
12. El usufructo legal del padre
13. Los bienes afectados como patrimonio familiar
14. Los bienes futuros.

2.2.2.6. Hipoteca de bienes futuros

[...] La hipoteca, lo dice claramente el art. 1.100 del Código, debe recaer ante bienes inmuebles determinados. No obstante, como hay quienes podrán interpretar la norma «en el sentido de que la determinación específica del bien no constituye exigencia de su presencia actual», traslativamente con el art. 1.106, que impide hipotecar de bienes futuros (Ramírez, 2022, p. 151-163, 167, 175).

Desde la óptica del derecho real es complejo abordar el tema debido a la imposibilidad del principio de especialidad. Por el contrario, desde el aspecto del derecho obligacional se puede materializar por medio de una creación de figura jurídica. El Derecho ya ha puesto en práctica figuras de connotación jurídicas como el caso de la responsabilidad punitiva de las personas jurídicas (en referencia a la teoría de representación). Asimismo, la libertad contractual puede ayudar a que las partes consideren válida por obedecer a la voluntad de las partes.

2.2.2.7. Hipoteca de bienes futuros en la legislación comparada

a) Colombia

[...]El Código Civil de Colombia, contiene una norma similar al chileno (art. 2444). La doctrina de aquel país sostiene que esta norma cita a los «bienes ajenos indeterminados», esto es, la futuridad de los bienes del deudor, su derecho se perfecciona cuando el deudor o tercero es

propietario del bien, y, además, se cumple el requisito de la publicidad.

b) Chile

La regla del Código Chileno (y de todos aquellos Códigos que lo han seguido) deroga el principio de especialidad del título, por lo que se reputan válidas las hipotecas generales; no obstante, el perfeccionamiento del derecho real se produce con la adquisición del inmueble y luego de cada inscripción particular.

c) Italia

El Código Civil de 1942 hace afirmaciones que no existen en el CODE, y admite las hipotecas sobre bienes futuros y ajenos (art.2823). La doctrina de ese país distingue el «objeto del título y la inscripción»:

«Sin exceder en valoraciones de abstracta sistematización, y tal vez puramente terminológicas, parece claro, antes que todo, que el bien pueda ser entendido como objeto, sólo con referencia al derecho real de hipoteca, que viene a existir con la inscripción. Hasta ese momento, en el ámbito del procedimiento de formación de los elementos constitutivos del supuesto de hecho complejo, del cual surge el derecho de hipoteca, el bien viene en consideración sólo como punto de referencia del comportamiento del sujeto (el objeto de la actividad que culmina en el nacimiento del vínculo sobre el bien); y bajo este perfil, parece más coherente hablar de bienes capaces de hipoteca» (González & Bravo de Mansilla, 2018, p. 137, 145).

2.2.2.8. Jurisprudencia

a) Expediente N° 428-97-AA/TC (21 de julio de 1999)

A propósito de un Recurso de Amparo (hoy de Agravio Constitucional)

interpuesto por el señor Alejandro Elio Mora Villegas.

El TC se pronunció señalando que:

«No obstante, la Resolución N° 2, su fecha diecisiete de febrero de mil novecientos noventa y cinco, expedido por el Undécimo Juzgado Civil de Lima, Causa N° 312598-94, obrante a fojas veintisiete, materia de la Acción de Amparo, y la Resolución N° 5, su fecha veintitrés de junio de mil novecientos noventa y cinco expedido por la Quinta Sala Civil Superior de Justicia de Lima, de fojas cuarenta, su fecha diecisiete de enero mil novecientos noventa y seis, respectivamente, **en su conjunto comprenden indebidamente en el remate las edificaciones levantadas sobre el lote de terreno antes citado; infringiendo notoriamente de esta manera lo previsto expresamente por el artículo 1100 del Código Civil que prescribe que la hipoteca debe recaer sobre inmuebles determinados específicamente (...)**» (los resaltados son nuestros).

b) Cas. N° 984-2003- Lima (19 de noviembre de 2003)

«Cuarto: Que para completar la concepción jurídica de la extensión de la hipoteca así como de la determinación debe señalarse también que conforme al artículo mil ciento seis del Código Civil, no se puede constituir hipoteca sobre bienes futuros: de tal modo que, al ser el subsuelo, suelo y sobresuelo, bienes inmuebles independientes cada uno de ellos, tienen que tener existencia real al momento de pretenderse gravarlos; en consecuencia, si al momento de hipotecarse el suelo o terreno no existe

el sobresuelo o edificación; la edificación posterior no estará afecto a dicho gravamen a menos que se celebre un nuevo acto jurídico respecto de este último; **asimismo, bajo el mismo razonamiento, de existir en el referido momento tanto el terreno como la edificación, para gravar ambos, lógicamente, deben cumplirse con señalar las informaciones específicas de ambos para que la hipoteca tenga validez»** (los resaltados son nuestros).

c) **Cas. N° 1766-2004-Arequipa (28 de setiembre de 2005)**

«Tercero.- [...] Que, la hipoteca respecto de la propiedad predial plantea la interrogante si la garantía constituida sobre un terreno inscrito se extiende también a lo ya edificado; **en este extremo se debe tener en cuenta que si lo edificado es parte integrante del inmueble debido a que no se ha independizado, la garantía se extenderá al mismo, siempre que haya existido manifestación de voluntad al respecto;** no afectándose en este caso el principio de la especialidad de la hipoteca a que se refiere el artículo mil cien del Código Civil; Sexto.- **Que, una situación distinta resulta ser la hipoteca sobre bienes futuros en la que los bienes sobre los que se desea constituir la garantía todavía no existen, no pudiendo en este caso extenderse la hipoteca sobre dichos bienes por cuanto ello afectaría el principio de especialidad de la hipoteca a que se refiere el artículo mil cien del Código Civil, así como lo prescrito en el artículo mil ciento seis del mismo Código que expresamente proscrib**

la hipoteca sobre bienes futuros (...) (los resaltados son nuestros) (Pozo, 2015, p.79-80, 82-83)».

2.2.3. Sistema registral

Para abordar el tema de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros y su inscripción registral es preciso partir desde el principio de especialidad y publicidad, el tipo de folio y el sistema registral. Una vez identificado los puntos a tratar es necesario mencionar que el sistema registral parte de un ámbito económico lo cual encuentra justificación en el registro.

El principio de especialidad en donde el bien debe estar determinado, individualizado en concordancia con el elemento del acto jurídico puede tener incidencia en el Reglamento del Registro de Predio si hay un reconocimiento de las inscripciones de bienes inmuebles futuros como elemento constructivo de inversiones privadas. Este reconocimiento tiene concordancia con lo expuesto en el párrafo a) y c) del artículo 4 de la Res. Supr. N° 139- 2002-JUS (Reglamento de Organización y Funciones – ROF de la Superintendencia Nacional Registros Públicos) que se refiere a emanar políticas, normas técnico-registrales y la modernización del registro.

Asimismo, esta nueva figura jurídica contiene un procedimiento registral cuya finalidad radica en la inscripción del título teniendo como bases del procedimiento planteadas en la Res. N°1719-2009-SUNARP-TR-L concordante de la DIRECTIVA N° 009-2008- SUNARP/SN. La hipoteca como derecho creditorio es un derecho *ius ad rem* relacionado a la preferencia del acreedor frente al incumplimiento del deudor.

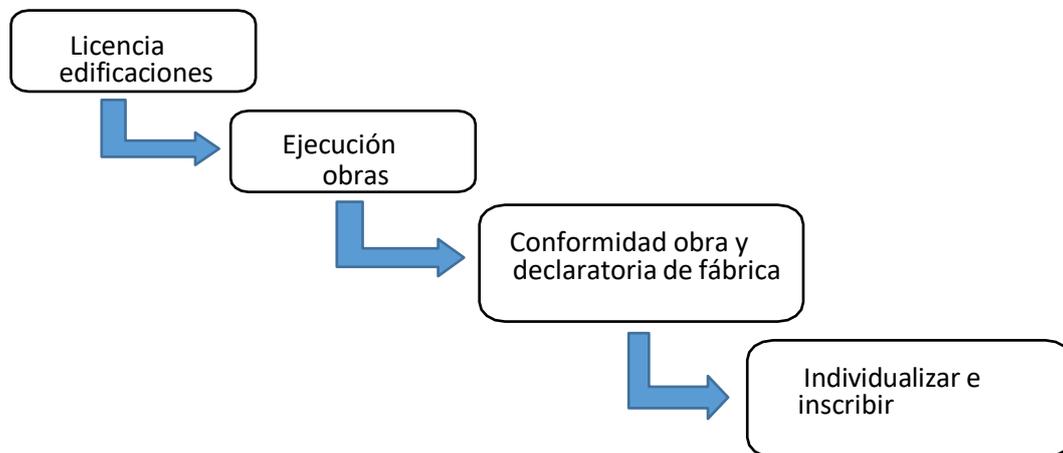
La Res.N°1719-2009-SUNARP-TR-L contiene los procedimientos registrales aprobados por el Reglamento de Registros de Predios. El procedimiento como el conjunto de actos secuenciales que alberga una finalidad (Amado, 2018, p. 33).

(...) Su fin es la inscripción de un título (art.1, concordado con el art. 31 segundo párrafo del TUO del Reglamento General Registros Públicos). Asimismo, posee dos instancias: 1) Calificación registral, 2) Tribunal Registral. En caso de discordancia se recurre a la acción contencioso administrativo.

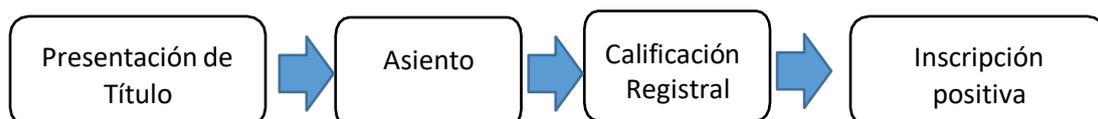
Debemos tener en cuenta que la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros tiene concordancia con el art. 1534 del Código Civil. ¿Cómo establecer los procedimientos registrales de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros?

Exponemos dos procedimientos:

1. En la tesis de Miguel Mariano Mendizabal Diaz en titulada: «La regulación de los derechos de propiedad de bien futuro. La inscripción de la hipoteca de bien futuro como fomento del crédito inmobiliario», el autor analiza los pasos para la inscripción (Mendizabal, 2017, p.19):

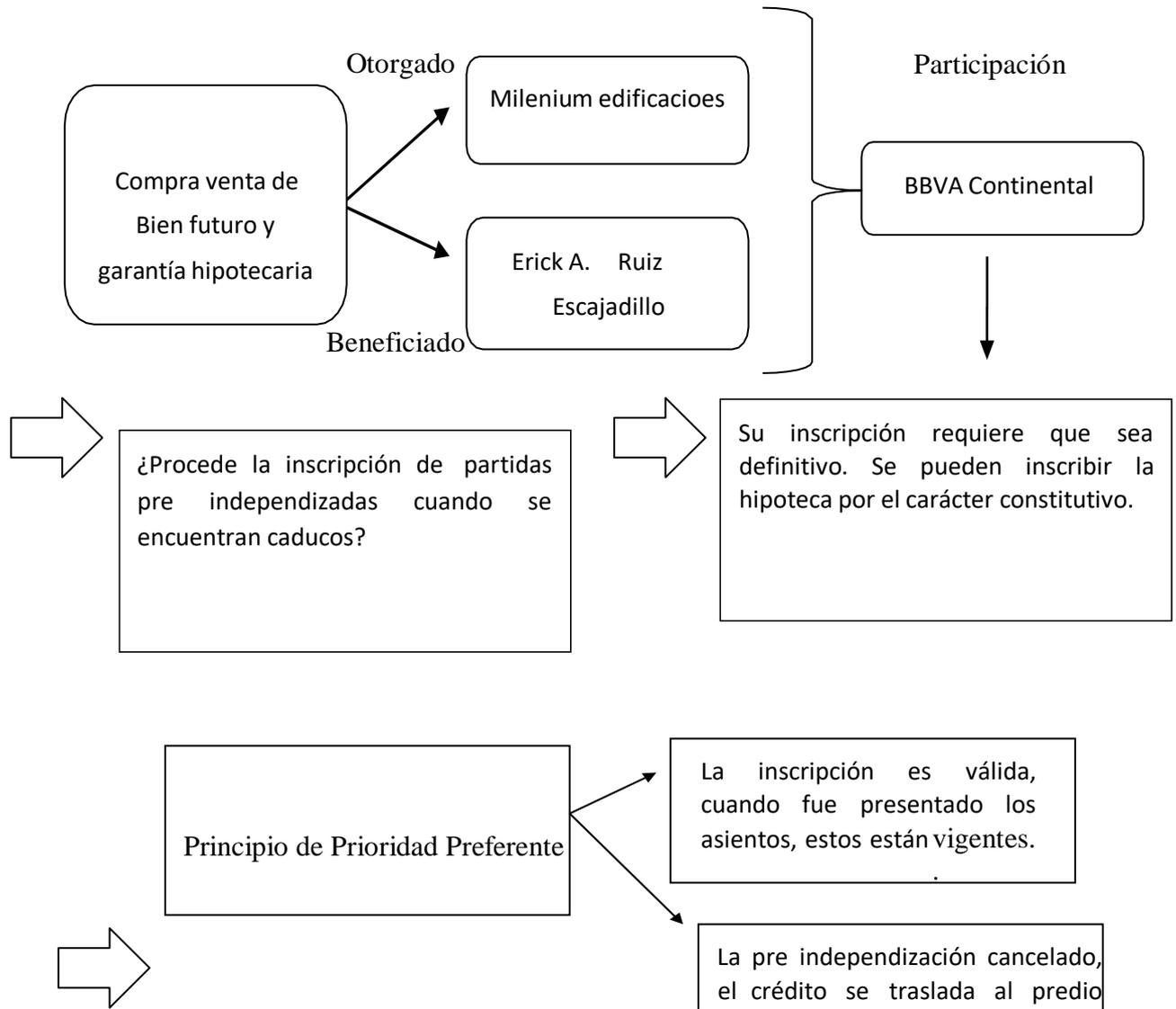


Si bien es cierto las posturas presentadas por Mendizabal es la correcta, no hace alusión a los detalles de la inscripción. Así se tendrá en cuenta que a la presentación del título dará lugar al asiento de presentación donde se consigna la hora, la oficina donde se presentan los documentos, partida registral. Finalmente, pasa a la etapa de calificación registral en donde se pretende una inscripción positiva. La estructura sería la siguiente:



2. Luz Noelia Garate Mayta en su tesis titulada: «Hipoteca sobre bienes futuros: regulación y problemas frente al mercado inmobiliario» La

autora, en el punto referido al punto 5.3.Caso práctico: Resolución 1719-2009-SUNARP-TR-L analiza el procedimiento registral lo cual simplificamos de la siguiente manera (Garate, 2020, p. 36-38):



Se logra inscribir en concordancia del numeral 5.19 de la Dir. N°009-2008-SUNARP/SN.

La vía idónea de modificatoria del art. 1106 del C.C es la propuesta de un pleno civil y registral aplicando los criterios adoptados en la RES. N°1719-2009-SUNARP-TR-L como incorporación de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros ante el registro. Dicho pleno en base al artículo 158.- Reglamento General de Registros Públicos puede considerarse como precedente obligatorio

cuyo uso ya no tendría dudas o discrepancias y que el operador registral solo se limitaría a evaluar las pautas de calificación registral.

La naturaleza del registro público y la hipoteca radican en el aspecto económico y la seguridad jurídica que nace desde el derecho a la libertad de contratar (establecer las cláusula del contrato) y el derecho de contratación (elegir libremente las partes que suscribirán el contrato) reguladas en el art. 62° de la Constitución Política del Perú.

Según lo expuesto anteriormente, consideramos que es propicio analizar el contenido de la hipoteca sobre bienes inmuebles y su inscripción registral para la emisión de criterios uniformes sobre este caso concreto.

2.3. Referencial conceptual

- **Hipoteca**

Derecho real de garantía que otorga al acreedor una titularidad directa sobre el bien, sin determinación de nadie, como sucede en el campo de las obligaciones. El contenido de este derecho básico se refiere a la facultad del acreedor de solicitar la ejecución del bien (venta forzada) o en general la transferencia de alguna titularidad sobre el bien, en sede judicial, frente a inobservancia de obligaciones que resulta garantizada del deudor (Solís, 2015, p. 93).

- **Bien futuro**

De acuerdo con una monografía clásica en la materia, posee doble acepción:

- a) Subjetivos, *in rerum natura*, sin embargo no forma parte del patrimonio del disponente. Se tiene confianza que algún día le pertenecerá. No existe condición y plazo [...].
- b) Objetivos, *non in rerum natura*. No tiene presencia jurídica o física. En tal sentido existirán en el futuro. Ejemplos:

- La vivienda en proyecto
- el crédito (aún no hay título) [...] (González & Bravo de Mansilla, 2018, p. 125-126).

• **Superintendencia Nacional Registros Públicos**

Ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos adscrita al sector justicia con personería jurídica de Derecho Público.

Este organismo público con patrimonio propio y autonomía jurídica, registral, técnica, económica, financiera y administrativa [...] (Oliver Rengifo, B.C, Rodríguez Villanueva, L.J, Quispe Villanueva, E.B, Palacios Bran, R, 2010, p. 420).

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo de investigación

Explora los fenómenos en cooperación de los participantes relacionado con su entorno natural.

Su fin es analizar la distinción y comprobación de los fenómenos ahondados en apreciaciones. (Hernández, 2014, p. 358).

Investiga información cualitativa. Estudia uno o pocos casos y los analiza a profundidad (Ríos, 2017, p. 80).

3.2. Métodos de investigación

Observacional – Explicativo: Sus estudios permiten la predicción [...].

En dichos estudios se necesita la existencia y planteamiento explícito de la conjetura que posibilite describir un fenómeno. (Sánchez, H.C, Reyes M.C, 2017, p. 49).

En la presente tesis, la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros es un tema poco estudiado debido a la escasa información y ausencia de resoluciones.

Como fenómeno objeto de estudio nos compete abordar las diversas aristas que nos proporciona desde su concepto hasta su inscripción en sede registral en base a la doctrina nacional y comparada cuya finalidad es fijar los procedimientos a utilizar para su reconocimiento así como la modificatoria del art. 1106 del Código Civil dotándole de un sentido semántico y asignándole un significado propio a la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros.

Su utilidad es fomentar el uso de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros como herramienta de reactivación económica frente a otras figuras jurídicas que puedan motivar similitud como la anticresis, actualmente se encuentra en desuso dando muestra de que el contexto social es factor determinando en las fuentes de derecho (doctrina).

3.3. Diseño de investigación

No experimental: Conforme indican Hernández, Fernández y Baptista, el investigador no contrasta a los sujetos o variables deliberadamente, sino interpretarlos u observarlos para llegar a una conclusión (2014).

3.4. Participantes de la investigación

Solo se basa en los participantes como los investigadores, asesor y el jurado, debido a que se trata de una investigación teorica sometido a estudio doctrinario, jurisprudencia, normativo para el cumplimiento de los objetivos.

3.5. Escenario de estudio

Se eligió como escenario de estudio la Res. N°1719-2009-SUNARP-TR-L, el Reglamento Registro Predios y la DIRE. N° 009-2008-SUNARP/SN emitidas por SUNARP como ente rector en materia registral. Asimismo, se consideró análisis del art. 1106 del Código Civil, sentencias del Tribunal Constitucional y de la Corte Suprema de Justicia.

3.6. Instrumentos de recolección de información

- **Instrumento de observación documental:** Conforme al fin que persigue la investigación, los instrumentos que se aplicarán serán los siguientes:
 - Ficha de parafraseo
 - Ficha de lectura
- **Análisis de contenido:** Tiene como referencia la lectura como medio de obtención de datos sometiendo la información de debate.

3.7. Recolección y preparación de la información

Se recopilará información de biblioteca, revistas, resoluciones del Tribunal Registral e información que ayudará a explorar el tema.

Dicha información teórica será identificada, seleccionada y clasificada según los fines que persigue la investigación para posteriormente ser analizar y contrastada de acuerdo al proceso interpretativo de los investigadores.

3.8. Ética investigativa y rigor científico

La tesis respeta los lineamientos del manual APA 2020 séptima edición.

En lo concerniente al rigor científico se pondrá en uso la validez y confiabilidad cuya premisa serán las variables: a) hipoteca sobre bienes inmuebles futuros y b) inscripción en la Superintendencia Nacional Registros Públicos para estudio a partir de la observación documental.

IV. PROCEDIMIENTOS DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

4.1. Presentación de procedimientos de análisis de la información

Para la explicación, se dieron los siguientes pasos:

- **Primer paso: búsqueda de información** en bibliotecas, revistas,

repositorios de las universidades, entre otros.

- **Segundo paso:** Elaboración de instrumentos.
- **Tercer paso:** Aplicación de técnicas e instrumentos.
- **Cuarto paso:** Una vez obtenidos la información se coteja con las hipótesis planteadas para culminar con las conclusiones.

4.2. Análisis y discusión de procedimientos de análisis de la información

La información obtenida mediante el uso de técnicas e instrumentos se hizo lo siguiente:

- **Depuración de la información:** Se seleccionó la información más importante y actualizada para la presente investigación.
- **Organización de la información:** Una vez seleccionada la información se procedió a ordenar para consignar los títulos y los ítems.
- **Discusión de resoluciones, registro de predios, directivas y el art. 1106 del C.C,** siendo sometido a discusión dado que la normativa vigente rige nuestro ordenamiento jurídico.

Para efectos de la presente investigación, los autores han seleccionado los análisis de los siguientes documentos:

a) RES. N°1719-2009-SUNARP-TR-L

Explica detalladamente el procedimiento de inscripción de compra venta de bien inmueble futuro con hipoteca sobre predios independizados no caducos lo cual hace la diferencia entre actos de disponer (compra venta) y actos de constitutivos de inscripción (hipoteca) haciendo uso del numeral 5.19 de la DIR. N° 009-2008-SUNARP/SN para su inscripción.

Dicho procedimiento registral inspira su uso en los casos que se presenten ante la Superintendencia Nacional Registros Públicos cuya obediencia encuentra amparo legal en el principio de arbitrariedad en donde las decisiones de las entidades no pueden ser contrarias al ordenamiento jurídico ni a sus propias resoluciones.

b) REGLAMENTO DEL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES

Artículo 3.- De los principios registrales

Son aplicables al Registro de Predios los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos.

- **Análisis y Discusión:**

Recoge el principio de publicidad, especialidad y accesoriedad. El primero, donde los actos inscribibles son de conocimiento al público en general para su oposición lo cual dicho principio ayuda a que toda persona interesada en conocer la situación legal de un predio tenga acceso a la información sin mayor demora. El principio de especialidad en donde el bien debe ser determinado en concordancia con el requisito del acto jurídico: objeto físicamente y jurídicamente posible merece un análisis en particular: ¿Acaso el registro público no posee un carácter económico y su presencia en el Estado es brindar seguridad jurídica? El principio de accesoriedad: “lo accesorio sigue la suerte del principal”, en este caso cabe preguntarnos: ¿Quién es el encargado de reclamar la accesoriedad, el interesado o el Estado en su rol regulador para evitar confrontaciones entre particulares?

Artículo 4.- Folio real

En resumen, el artículo refiere que en las partidas registrales se albergan inscripción de cada acto que se realice sobre el bien siendo ordenados por rubros.

No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

- **ANÁLISIS Y DISCUSIÓN**

El término «salvo disposición expresa» es una norma abierta que deja la posibilidad de incorporación de situaciones o aparición de figuras jurídicas siguiendo el postulado de Eduardo Couture en El Decálogo del Abogado: *Estudia. El derecho se transforma constantemente. Si no sigues sus pasos, serás cada día un poco menos abogado.*

La presencia de situaciones especiales en nuestro ordenamiento jurídico nos

invita a reflexionar sobre la realidad como fuente creadora de derecho para regular las relaciones jurídicas entre particulares.

c) **DIR. N° 009-2008-SUNARP/SN**

En los antecedentes y consideraciones de la Directiva refiere lo siguiente: Estos conflictos se agudizan por los siguientes factores: a) la normativa que regula el sector es parca y poco detallista; b) los enunciados normativos se prestan a disímiles interpretaciones; c) las novedades en la técnica constructiva exigen soluciones distintas de los problemas jurídicos del pasado; d) la ley otorga libertad a los propietarios para regular sus relaciones jurídicas a través del reglamento interno, lo que origina criterios disímiles a la hora de calificar la validez y legalidad de dichos actos; e) la jurisprudencia de los tribunales administrativos no siempre se muestra acorde con las nuevas tendencias del derecho ni con las necesidades del tráfico económico.

Esta situación exige que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos haga uso de su potestad normativa, reconocida por la Ley 26366, para efectos de establecer disposiciones uniformes sobre la calificación e inscripción de los títulos referidos al régimen de propiedad exclusiva y común.

- **ANÁLISIS Y DISCUSIÓN**

La Directiva pretende esclarecer los temas sobre la edificación de la propiedad en común y propiedad exclusiva. La doctrina inglesa considera al dueño del subsuelo también dueño del suelo, pero en nuestro país, es todo lo contrario, el dueño del subsuelo es el Estado. Las edificaciones de propiedad exclusiva y propiedad común suelen darse casos de que en la matriz principal existen hipotecas no canceladas o prescritas y en aplicación al principio de accesoriedad aún se encuentran en el sistema SARP o SIR de Registros Públicos. En algunos casos, estas hipotecas fueron adquiridas mediante préstamos del Banco de Materiales (se encuentra en liquidación) y los posibles compradores descartan su compra debido a los trámites engorrosos de levantamiento de hipoteca.

d) **ART. 1106 DEL C. CIVIL**

No se puede constituir hipoteca sobre bienes futuros.

- **ANÁLISIS Y DISCUSIÓN**

Casación N°66-96- Lambayeque, SCSS P. 23/4/1998 refiere: «La contradicción sustentada en que la hipoteca ha recaído sobre un bien futuro, no importa la alegación de una nulidad formal del título de ejecución. Constituye un requisito esencial de validez de la hipoteca que esta recaiga sobre bienes presentes y no futuros, por lo que el cuestionamiento de este requisito importa el ejercicio de una acción independiente y autónoma, distinta al objeto que se persigue en el proceso de ejecución de garantía»

El VI Pleno Registral, se realizó los días 7 y 8 de noviembre del 2003 estableció lo siguiente:

VI.1. Aceptación de obligación determinable

«Debe considerarse obligación determinable aquella que, en algún momento, pueda concederse, por el deudor y los terceros, cuál es la obligación garantizada y cuál es su cuantía, lo cual puede lograrse haciendo referencia a una relación jurídica ya existente, a uno o más tipos materiales de los cuales pueden surgir las obligaciones, o a actividades habituales del acreedor, cuando estas vengan determinadas por ley».

El precedente de observancia obligatoria de Registros Públicos, XXII Pleno Registral, se realizó los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2006, indica:

XXII.1. Criterios de determinabilidad de las obligaciones garantizadas con hipoteca.

Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables.

Son admisibles como criterios mínimos de determinabilidad de las obligaciones que se haga referencia a cualquiera de los siguientes:

- a) A una relación jurídica (futura o presente) materializado en un título;
- b) Ejemplos de materiales que tienen la posibilidad de ser

obligación.

- c) Ocupaciones usuales del acreedor, una vez que estas devengan por ley.

Bajo estos supuestos cabe plantear la siguiente pregunta: ¿La hipoteca sobre bienes inmuebles futuros cumple con todos los requisitos? ¿Para su modificación es necesario que los tres requisitos sean copulativos? La primera respuesta a la pregunta se basa en el supuesto en que ya en sí mismo es un evento futuro, en el supuesto b) la hipoteca como integrante de obligación de dar suma de dinero para la restitución del bien y en el supuesto c) no se puede mencionar la habitualidad debido a que precisamente no se encuentra autorizado y no es de uso masivo. En tal sentido, los tres supuestos son utilizados conjuntamente.

- **Presentación de datos:** La información es presentado en 06 capítulos:
 - I. Problema de investigación
 - II. Marco Teórico
 - III. Metodología
 - IV. Procedimiento de análisis de información
 - V. Consideración final
 - VI. Recomendación.

V. CONSIDERACIONES FINALES

PRIMERA: Hoy en la actualidad las viviendas a ser comercializadas aun cuando se encuentran en lotes de terreno o departamento por ser construidos en un edificio, estos no tienen existencia física y por ende tampoco cuenta con asiento registral, constituyendo bienes futuros, en consecuencia no pueden gravarse con hipotecas bajo seguridad jurídica. Por ello, sería imprescindible evitar esta prohibición que incide negativamente en el tráfico jurídico, cuya imposibilidad legal no debería impedir para que una gran masa de la población pueda acceder al crédito que financie la adquisición de su vivienda y la institución bancaria o financiera intermediaria tenga a su vez la certeza de recuperación del crédito otorgado.

SEGUNDA: La existencia de la Res. N°340-2008-SUNARP/SN, Res. N°1719-2009- SUNARP-TR-L y la Dire. N°009-2008-SUNARP/SN puede llegar a la admisión registral garantizando el derecho obligacional y se acceda al crecimiento de la reactivación económica a través del tráfico inmobiliario.

TERCERA: Ante la existencia de la Resolución N°340-2008-SUNARP/SN que resuelve el caso del señor Erick Adelino Ruiz Escajadillo significa que bajo los mismos presupuestos, el usuario puede solicitar su inscripción bajo el principio de rogación.

CUARTA: La no inscripción de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros genera una incertidumbre de la ausencia física del inmueble. Al respecto, al no constituirse, el deudor no se encuentra afectado debido a que en la vía de indemnización por daños y perjuicios puede solicitar la reposición del daño causado.

VI. RECOMENDACIONES

PRIMERA: La suscripción de hipoteca sobre bienes futuros en la Superintendencia Nacional Registros Públicos, es un sustento jurídico y económico que puede permitir crear las condiciones para un efectivo acceso a la vivienda para los niveles socioeconómicos medios y medios bajos, ayudando a la elevada demanda actual de carencia económica de la población; asimismo otorgando seguridad jurídica al acreedor a través de la inscripción del acto jurídico en un asiento registral que garantiza el pago de la misma.

SEGUNDA: El estudio, análisis y uso de la Res. N°340-2008-SUNARP/SN, Res. N°1719-2009-SUNARP-TR-L y la Dir. N°009-2008SUNARP/SN, puede motivar la recuperación económica a través de la actividad de construcción, ante la crisis económica financiera que nos ha dejado el año 2020 que inicio la pandemia del COVID-19.

TERCERA: La hipoteca sobre bienes inmuebles futuros como nueva

figura del derecho civil merece mayor atención debido a que su aplicación surgirá nuevas casuística que obliga a los operadores jurídicos al debate. Asimismo, nos demuestra que el Código Civil pese a los años de vigencia merece una reforma para que pueda estar acorde con la realidad social.

VII. ANEXO REFERENCIAL

- Res.N°1719-2009-SUNARP-TR-L

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Amado, R.E. (2018). *Derecho Registral Inmobiliario. Tomo I*. LegalesEdiciones.
- Arnau, M. F. (2020). *Lecciones de derecho civil III. Derecho reales. Derecho inmobiliario registral*. Universitat Jaume.
- Avendaño, V. J. (2017). *Derechos reales*. Universidad Católica del Perú.
- Garate, M. L. (2020). *Hipoteca sobre bienes futuros: regulación y problemas frente al mercado inmobiliario*. [Tesis de posgrado. Pontificia Universidad Católica del Perú].
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/20570>
- Gonzáles, B. G., & Cerdeira, B. G. (2018). *Tratado de la hipoteca*. JuristaEditores.
- Hernández, S, Fernández, C., & Baptista. (2014). *Metodología de la investigación*, INTERAMERICANA EDITORES.
- Mendizabal, D. M. (2017). *La regulación de los derechos de propiedad de bien futuro. La inscripción de la hipoteca de bien futuro como fomento del crédito inmobiliario*. [Tesis de Posgrado. Pontificia Universidad Católica del Perú].
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/12271>
- Núñez, L. E (2016). *El contrato de hipoteca y su ejecución en el derecho procesal mercantil*. [Tesis de licenciado. Universidad Autónoma de México].
- Oliver Rengifo, B.C, Rodriguez Villanueva, L.J, Quispe Villanueva, E.B, Palacios Bran, R, (2010). *Diccionario Jurídico*. Librería jurídica.
- Pozo, S. J. (2015). *Ahora sí: Hipoteca sobre bienes futuros ¿Adiós a los fallos contradictorios de la Corte Suprema?* Gaceta Civil & Procesal Civil.
https://books.google.com.pe/books?id=i7n4DwAAQBAJ&pg=PT94&dq=hipoteca+sobre+bienes+futuros&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwiM_aD8kav2AhVc

G7

[kGHR2oCncQ6AF6BAgLEAI#v=onepage&q=hipoteca%20sobre%20bien es%20futuros&f=false](https://www.google.com/search?q=hipoteca%20sobre%20bien+es%20futuros&f=false)

- Ramírez, C. E. (2022). *Tratado de hipoteca*. Gaceta Jurídica.
- Rios, R.R (2017). *Metodología para la investigación y redacción*. Servicios Académicos Intercontinentales S.L.
- Sánchez, H & Reyes M.C (2017). *Metodología y diseños en la investigación científica*. Business Support Aeneth.
- Solís, C. M. (2015). *Hipoteca Sobre Bien Futuro. Diferencia entre el derecho real de hipoteca y el contrato de hipoteca*. Gaceta Civil & Procesal Civil, 93.
- Usinskaite, A. (2011). *Garantía hipotecaria de obligaciones futuras: principios clásicos y formas contractuales modernas*. [Tesis posgrado. Universidad Complutense Madrid].
- Vásquez, R.A (2011). *Derechos reales de garantía. Tomo II*. Editorial SanMarcos.
- Varsi, R. E. (2017). *Tratado de Derechos Reales. Parte General. Tomo I*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Varsi, R. E., & Torres Maldonado, M. (2019). *Clasificación y tipología de la hipoteca*. Instituto Pacífico.
- Varsi, R. E. (2020). *Tratado de derechos reales. Derechos reales de goce*. Universidad de Lima.
- Vega, E. D. (2020). *Propiedad contra hipoteca*. Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Vílchez, S. J. (2017). *Bienes futuros sujetos al régimen de independización y copropiedad: naturaleza jurídica, existencia del bien, compraventa e hipoteca de acuerdo a los productos y procedimientos bancarios que lideran el mercado inmobiliario y su inscripción registral. Principales contradicciones y sus efectos*. [Tesis de posgrado. Pontificia Universidad Católica del Perú].

<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/8600>

ANEXOS



PERÚ

Ministerio de Justicia

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 1719 -2009 - SUNARP-TR-L

Lima, 20 Nov. 2009

[Handwritten signature]

APELANTE	:	RICARDO FERNANDINI BARREDA
TÍTULO	:	535487 del 4.8.2009
RÉCURSO	:	H.T.D. N° 072915 del 26.10.2009.
REGISTRO	:	Predios de Lima.
ACTO(s)	:	COMPRAVENTA E HIPOTECA.
SUMILLA	:	

COMPRAVENTA E HIPOTECA DE BIEN FUTURO

"De conformidad con el numeral 5.15 de la Directiva N° 0019-2008-SUNARP/SN aprobada por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos 1° 340-2008-SUNARP-SN del 23.12.2008 es procedente inscribir actos de disposición e hipotecas sobre las unidades inmobiliarias proyectadas, siempre que se inscriba previa o simultáneamente el acto de predeclaratoria de fábrica".

[Handwritten mark]

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con el presente título se solicita la inscripción de la compraventa de bien inmueble futuro y garantía hipotecaria otorgada por Milenium Edificaciones S.A. a favor de Erick Adelino Ruiz Escajadillo, con intervención del Banco Continental para el otorgamiento de la garantía hipotecaria, en mérito del parte notarial de la escritura pública del 19.3.2009 extendido ante el notario de Lima Ricardo Fernando Barreda.

Posteriormente, en vía de apelación, se ha modificado la rotatoria en el sentido de solicitar la anotación preventiva del título por defecto subrogable.

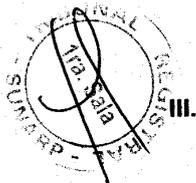
II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima, Teodocia Ayala Rodríguez, denegó la inscripción formulando la siguiente observación:

✓ "No consta de los antecedentes de las partidas materia de calificación así como partida matriz 49081553 que las preindependizadas tengan el carácter de definitivas. En consecuencia, para proceder a lo solicitado (compraventa y constitución de hipoteca) previamente deberá efectuarse dicho acto previo.

Asimismo verificados los títulos 535483 - 2009 y 547223 -2009 no constan en ellos documentos que subsane lo advertido por mi despacho, además de ser la calificación registral autónoma conforme lo contempla la norma.

En consecuencia, subsiste en todos sus extremos la observación anterior la misma que lleva el siguiente tenor: "En las partidas N° 12215569, 12215576 y 12215627 se ha registrado solamente al pre-independización de los predios materia de transferencia, por lo que, a tenor de lo dispuesto en el artículo 50H del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, adecuado a la Ley N° 29090 aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 339-2008-SUNARP/SN, solamente cabe la posibilidad de inscribir de manera preventiva, actos de disposición, tales como compraventas (no hipotecas, por el carácter constitutivo de su inscripción)".



III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente señala lo siguiente:

- Se formula apelación contra el título N° 535487 del 2009 atendiendo a que ello está impidiendo poner a salvo mi derecho de propiedad, el cual tiene tutela constitucional conforme al inciso 16 del artículo 2 de la Constitución Política del Perú en resguardo de futuras ventas fraudulentas por parte de terceras personas y ante el incumplimiento contractual de la constructora, propietaria registral del bien matriz y donde se han construido unidades inmobiliarias, parte de las cuales, al haber sido transferidas al recurrente, merecen ser publicitadas.
- Sin perjuicio de lo expuesto, de no ser posible la inscripción definitiva se solicita proceda a la anotación preventiva del título toda vez que contiene defecto subsanable.

IV.. ANTECEDENTE REGISTRAL

La solicitud de inscripción de compraventa de bienes futuros e hipoteca versa sobre los predios siguientes:

- Departamento N° 304 del tercero y cuarto piso - Calle Los Castaños N° 440 - Urbanización Country Club del distrito San Isidro, con un área de 130.18 m2, que fue pre-independizado en la partida electrónica N° 12215627.
- Estacionamiento doble N° 39 - sótano- Calle Los Castaños N° 432 -Urbanización Country Club del distrito San Isidro, con un área de 4.48m2 que fue pre-independizado en la partida electrónica N° 12215569.
- Depósito N° 15 - sótano - Calle Los Castaños N° 432 - Urbanización Country Club del distrito San Isidro, con un área de 4.72m2 que fue pre-independizado en la partida electrónica N° 12215576.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal Luis Alberto Aliaga Huaripata.

RESOLUCIÓN No. - 1719 - 2009 - SUNARP TR-L

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

Si procede la inscripción de compraventa e hipoteca cuando las partidas registrales preindependizadas de los predios sobre los que recae el acto jurídico ya caducaron.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la compraventa de bien inmueble futuro y garantía hipotecaria otorgada por Milenium Edificaciones S.A. a favor de Erick Adelmo Ruiz Escarjadio, con intervención del Banco Continental para el otorgamiento de la garantía hipotecaria, en mérito del parte notarial de la escritura pública del 19.3.2009 extendido ante el notario de Lima Ricardo Fernández Barreda.



En vía de apelación, se ha modificado la rogatoria en el sentido de solicitar la anotación preventiva del título por defecto subsanable, al haberse denegado la solicitud de inscripción antedicha, por cuanto según manifiesta la Registradora Pública se requiere como acto previo que las partidas materia de calificación se conviertan en definitivas ya que están referidas a preindependizaciones. Asimismo, expresa que solamente cabe la posibilidad de inscribir de manera preventiva, actos de disposición, tales como compraventas y no hipotecas por el carácter constitutivo de su inscripción.

2. Según consta en la cláusula segunda de la escritura pública correspondiente la vendedora es propietaria del predio ubicado en Calle Los Castaños N°s. 422, 434 y 438 de la Urbanización Courty Club del distrito de San Isidro inscrito en la partida N° 49081553 del Registro de Predios, sobre el cual se ha iniciado la construcción de un edificio de siete piscas con un sótano y un semisótano.

Además en la cláusula cuarta se consigna que la vendedora da en venta real y enajenación perpetua a favor del comprador las unidades inmobiliarias futuras siguientes: departamento N° 304, estacionamiento dotle N° 39 y depósito N° 15 que aparecen en los planos de distribución del edificio.

3. Revisada la partida electrónica N° 49081553 del registro de predios, se comprueba que en el asiento B00003 se encuentra anotada la predeclaratoria de fábrica de una edificación de siete piscas, planta cisterna, sótano y semisótano. En el asiento B00004 se ha efectuado la anotación de la numeración de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva. En el asiento B00005 se encuentra anotado el preplazamiento interno de propiedad exclusiva y propiedad común y a continuación se han extendido las anotaciones de preindependización de las unidades inmobiliarias que conforman el inmueble matriz. En el asiento B00006 se encuentra anotada la preJunta de Propietarios, y finalmente, en el asiento B00007 se encuentra anotada la premodificación de área luego de efectuadas las independizaciones de las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva.

4. Conforme se aprecia del asiento B0005 referido, los inmuebles materia de venta fueron preindependizados con arreglo al siguiente detalle: el Departamento N° 304 fue preindependizado en la partida electrónica N°

12215627, el Estacionamiento doble N° 39 – sótano fue pre-independizado en la partida electrónica N° 12215569 y el Depósito N° 15 - sótano - fue preindependizado en la partida electrónica N° 12215576.

Esta preindependización al igual que la predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno, anotaciones de preindependizaciones, preJunta de Propietarios, premodificación de área así como la apertura de las partidas registrales correspondientes a las unidades inmobiliarias preindependizadas se han efectuado a mérito del título N° 537455 del 15.8.2008.



Al respecto, se debe señalar que la predeclaratoria de fábrica, conforme con la definición contenida en el numeral 2.2 del artículo 2° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común (Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA) constituye el proyecto de declaratoria de fábrica elaborada a partir de los planos de obra y especificaciones técnicas que cuentan con aprobación municipal, anotado preventivamente en el Registro¹. Al inscribir la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica de un inmueble con secciones de propiedad exclusiva y propiedad común, se inscribe también el prereglamento interno, el cual dará lugar a la preindependización de las unidades inmobiliarias proyectadas como de dominio exclusivo.

6. Como los asientos de predeclaratoria de fábrica, de prereglamento interno y de las preindependizaciones tienen el carácter de anotaciones preventivas, su vigencia es temporalmente limitada, pues se encuentran sometidas a un plazo de caducidad, transcurrido el cual, sin haber sido renovadas, se extinguen de pleno derecho; efecto extintivo automático que es precisamente una de las características de la caducidad de asientos.
7. Al respecto, Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida señalan como notas principales de la caducidad de asientos, su efecto automático, esto es, operada la caducidad, el asiento deja de surtir efectos y queda jurídicamente extinguido aún cuando subsista su expresión material; y su independencia de la existencia del derecho, pues la caducidad no produce efecto alguno sobre ésta, ni depende de ella². La primera de dichas notas se encuentra expresamente prevista en el artículo 103 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos el cual prescribe: *“Los asientos se entienden extinguidos de pleno derecho cuando opera la caducidad. Sin perjuicio de ello, el Registrador podrá, de oficio, extender los asientos de cancelación respectivos, salvo en los supuestos que por disposición especial se requiera solicitud de parte”*.
8. En el ámbito registral, el tema fue regulado por el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución N° 540-2003-SUNARP-SN el cual establecía en su artículo 83 que si durante

¹ El numeral 29.1 del artículo 29° de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090, prescribe: *“Los propietarios pueden solicitar al registro correspondiente la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá vigencia por un (1) año. Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria, con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, el respectivo reglamento interno”*.

² LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA Francisco. *“Derecho Inmobiliario Registral”* 2da. Edición refundida 1984, reimpresión 1991, Editor José María Bosch, Barcelona 1991, pág. 247.

RESOLUCIÓN No. 1719 - 2009 - SUNARP-TR-I.

la vigencia de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependizaciones no se llegara a registrar su conversión en inscripción, las anotaciones caducarán de pleno derecho, no siendo necesaria la extensión de un asiento de cancelación. Asimismo, el segundo párrafo del artículo 84 establecía que las anotaciones preventivas de compraventa caducan de pleno derecho al caducar las anotaciones de las respectivas preindependizaciones. El Reglamento de Inscripciones antes citado estuvo vigente hasta el 29.9.2003, oportunidad en que entró en vigencia el nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado mediante Resolución N° 248-2008-SUNARP-SII.



El artículo 50G³ del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente, concordado con la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, al igual que el reglamento derogado, dispuso que el plazo de vigencia de las anotaciones preventivas de predeclaratoria de fábrica, prereglamento interno y preindependizaciones es de un año, prorrogable por el mismo plazo tantas veces sea necesario, en tanto se encuentre vigente la licencia de obra. En igual sentido, el artículo 99 del reglamento acotado prescribe: *"La anotación preventiva a la que se refiere el Art. 97⁴ de este Reglamento, tendrá una vigencia de un (1) año y podrá ser renovada antes de su vencimiento, por igual plazo, tantas veces como sea necesario mientras esté vigente la Licencia de Obra y no sea posible la inscripción de la declaratoria definitiva, previo pago de los derechos registrales correspondientes."*

10. La extinción del asiento de predeclaratoria de fábrica conlleva la del prereglamento interno y la de las partidas preindependizadas; y, consecuentemente, la de los asientos extendidos en éstas, pues no debe olvidarse que, como regla general, el asiento de preindependización así como los asientos sucesivos extendidos en las partidas preindependizadas tienen el carácter de anotación preventiva, cuyo contenido se encuentra en dependencia a la espera que se consolide la fábrica proyectada, de manera que si ello no ocurre o no tiene correlato en el asiento, dichas anotaciones preventivas se extinguen. (El subrayado es agregado).

Sin embargo, en virtud de la Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 340-2008-SUNARP-SN del 23.12.2008 se aprobó la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, que estableció los criterios para la calificación e inscripción del régimen de propiedad exclusiva y común. Dicha directiva dispuso en el numeral 5.19 lo siguiente: *"Es procedente inscribir actos de disposición e hipotecas sobre las unidades inmobiliarias proyectadas, en tanto éstas tienen un correlato físico en el suelo del predio matriz, siempre que se inscriba previa o simultáneamente el acto de predeclaratoria de fábrica. Una vez culminada la edificación, la inscripción se convierte automáticamente en definitiva..."*

Así también, tal disposición estableció un régimen de excepción al criterio precicho, prescribiendo en el último párrafo del mismo numeral 5.19 que:

³ Este artículo integra el Capítulo incorporado por el Artículo 1 de la Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 339-2008-SUNARP, publicada el 26 diciembre 2008.

⁴ Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común (DECRETO SUPLENENTE) N° 035-2006-VIVIENDA): Artículo 97.- Anotación preventiva. El propietario que cuente con Licencia de Obra aprobada, podrá solicitar la anotación preventiva de la declaratoria de fábrica a que se refiere el Art. 30 de la Ley, en el Registro correspondiente.

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

Como es de verse, esta regulación especial busca preservar la continuidad de las inscripciones que se efectúen con arreglo a la directiva referida, a pesar de que sobrevenga la caducidad de las partidas preindependizadas, en cuyo caso, no se producirá su extinción sino que las inscripciones serán trasladadas a la partida matriz.



1. En el caso *submateria*, de la evaluación los citados asientos se advierte que la solicitud de anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica fue presentada el 15 de agosto de 2008, no constando la prórroga, por lo que, a la fecha, al haber transcurrido más de un año desde su inscripción sin que haya sido renovada ni registrada la conversión en definitiva, dichas anotaciones preventivas se extinguieron de pleno derecho desde el 15 de agosto de 2009, efecto extintivo automático que, como ya se señaló, es precisamente una de las características de la caducidad de asientos.
12. En efecto, aún cuando subsista la expresión material de dichas anotaciones; es decir, aún cuando no se hayan extendido los asientos de cancelación respectivos ni se hayan cerrado las partidas preindependizadas, tales anotaciones no surten efecto alguno a partir de la fecha en que operó la caducidad.
13. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que por medio del título de alzada N° 535487 se solicitó la inscripción de la compraventa e hipoteca de los bienes futuros antes descritos y que la fecha de presentación del título que contiene dicha rogatoria es el 4 de agosto de 2009, es decir, anterior a la fecha de caducidad de las anotaciones preventivas de independización de los inmuebles materia de transferencia, a decir: departamento N° 304, el estacionamiento doble N° 39 y el depósito N° 15. Al respecto, es de señalarse que por el Principio de Prioridad Preferente contenido en el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos: *"Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario."*

Por tanto, dado que a la fecha de presentación del título venido en grado de apelación las partidas preindependizadas de los bienes objeto de transferencia y garantía hipotecaria se encontraban vigentes, corresponde que se proceda con la inscripción rogada, de acuerdo con la normatividad precitada, no siendo requisito para la inscripción de los actos rogados que la independización de los inmuebles se encuentre registrada en forma definitiva, como sostiene la Registradora en la observación formulada.

14. Ahora bien, luego de extenderse las inscripciones a que se refiere el título apelado en las partidas de preindependización; atendiendo a que, a la fecha, éstas ya han caducado al haber transcurrido un año desde su apertura y que no se ha efectuado la renovación de tales anotaciones preventivas, deberá efectuarse el traslado de dichas inscripciones a la partida matriz conforme lo regula la directiva N° 009-2008-SUNARP/SN, en los porcentajes de participación establecidos en el Reglamento Interno.

RESOLUCIÓN No. 1719 - 2009 - SUNARI-TR-I.

Por tanto, se debe **REVOCAR** la observación planteada.

15. De esta manera, se tiene que los derechos registrales para la inscripción del título venido en grado de apelación son de acuerdo al siguiente detalle:

<u>Descripción del Acto Registral</u>	<u>Calificación</u>	<u>Inscripción</u>	<u>Importe</u>
Compra venta simple (Dpto. 304)	29,00	00,00	29,00
Compra venta simple (Estac. 39)	29,00	00,00	29,00
Compra venta simple (Depos. 15)	29,00	1610,34	1699,34
Hipoteca	29,00	0,00	29,00
Hipoteca	29,00	0,00	29,00
Hipoteca T.C S/2.96	29,00	398,22	427,22
TOTAL:			S/ 2 242,56
(-) Fago a cuenta Recibo N° 2009-32-00023364			2 083,51
DIFERENCIA POR PAGAR:			S/. 159,05

Estado a lo acordado por unanimidad.

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la observación formulada por la Registraduría del Registro de Precios de Lima, y **DISPONER** la inscripción del título en la forma establecida en el numeral 4) de la presente resolución, previo pago de los derechos registrales pendientes de cancelación, por los fundamentos indicados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral

MARTHA DEL CARMEN SILVA DIAZ
Vocal del Tribunal Registral

LUIS ALBERTO ALAGA FUARIPATA
Vocal del Tribunal Registral

0901935.doc