

**UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO**



**TESIS**

**La segunda hipoteca, su aplicación normativa y su correcta  
aplicación en el distrito judicial de Pasco, 2018**

**Para optar el título profesional de:**

**Abogado**

**Autor: Bach. Alexander Isaac VENTURA RIVERA**

**Asesor: Mg. José L. YUPANQUI CORDOVA**

**Cerro de Pasco – Perú - 2019**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**

**ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO**



**TESIS**

**La segunda hipoteca, su aplicación normativa y su correcta  
aplicación en el distrito judicial de Pasco, 2018**

**Sustentada y aprobada ante los miembros del jurado:**

**Dr. Degollación Andrés PAUCAR COZ**

**PRESIDENTE**

**Dr. Rubén Jaime TORRES CORTEZ**

**MIEMBRO**

**Dr. Miguel Angel CCALLOHUANCA QUITO**

**MIEMBRO**

## **DEDICATORIA**

A Dios, mis familiares y parientes cercanos que han sido parte de este proyecto y que me mostraron su apoyo diario.

## **RECONOCIMIENTO**

A Dios que diariamente brinda su amor eterno.

Mis padres por ser los artífices de este gran proyecto.

## RESUMEN

Se realizó una investigación cuyo objetivo fue establecer si era posible, luego de un exhaustivo análisis jurídico y de la legislación comparada, analizar el rango hipotecario en la legislación peruana y proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables. Con este fin se elaboró un cuestionario para evaluar estos temas, el cual fue debidamente validado por criterio de jueces y cuya confiabilidad fue determinada por el Coeficiente Alpha de Cronbach. El cuestionario se aplicó a una muestra de 67 personas conformada por Jueces Civiles de Pasco: Secretarios de Juzgado; Abogados civiles y laborales de Pasco; Estudiantes de la Facultad de Derecho UNDAC; Especialistas varios. El tipo de investigación fue la investigación aplicada, el nivel de la investigación fue el explicativo causal, el diseño fue el no experimental y el diseño estadístico fue el de comparación de frecuencias con la Razón Chi Cuadrado, el método fue el cuantitativo aplicando los procedimientos analíticos y sintéticos. El procesamiento estadístico fue realizado con el programa estadístico SPSS versión 22 y se recurrió a la Razón Chi Cuadrado a fin de determinar cuál era la opinión predominante en cada pregunta y esta manera obtener un panorama general y detallado sobre el problema analizado. Se revisó el marco teórico referido a la hipoteca inmobiliaria y al rango hipotecario o prelación. Se establecieron las conclusiones del caso y se formularon las respectivas recomendaciones. Se planteó al respecto una propuesta en relación al tema.

**Palabras clave:** Derechos Reales, Hipoteca, Rango Hipotecario, Prolación, Derecho Civil.

## ABSTRACT

An investigation was carried out whose objective was to establish if it was possible, after an exhaustive legal analysis and comparative legislation, to analyze the mortgage rank in Peruvian legislation and propose regulatory alternatives to optimize their judicial treatment, allowing the jurisdictional bodies to provide timely, correct answers. and reasonable. To this end, a questionnaire was developed to evaluate these issues, which was duly validated by the criteria of judges and whose reliability was determined by the Cronbach Alpha Coefficient. The questionnaire was applied to a sample of 67 people made up of Civil Judges of Pasco; Secretaries of the Court; Pasco civil and labor lawyers; Students of the UNDAC Law School; Various specialists. The type of research was applied research, the level of research was the explanatory cause, the design was non-experimental and the statistical design was that of frequency comparison with the Chi Square Reason, the method was quantitative applying the analytical procedures and synthetic. The statistical processing was carried out with the statistical program SPSS version 22 and the Chi Square Reason was used to determine what was the predominant opinion in each question and in this way obtain a general and detailed overview of the problem analyzed. The theoretical framework referred to the real estate mortgage and the mortgage rank or priority was reviewed. The conclusions of the case were established and the respective recommendations were formulated. A proposal regarding the subject was raised in this regard.

**Keywords:** Real Rights, Mortgage, Mortgage Rank, Priority, Civil

## INTRODUCCIÓN

La hipoteca constituye una garantía real que en el derecho civil peruano recae sobre bienes inmuebles siendo necesario para su efectiva constitución que esté inscrita en el Registro de Predios lo cual otorga el derecho de persecución que recae sobre el bien inmueble. Habitualmente se define la hipoteca como el derecho real que grava bienes inmuebles o buques, sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación o del pago de una deuda, es decir, según esta definición la hipoteca es un derecho real que grava inmuebles y buques. En tal sentido según el mismo la hipoteca no sólo recae sobre inmuebles.

La hipoteca puede ser de diversos tipos por lo que hay diferentes clasificaciones de misma. La primera clasificación considera a la hipoteca en hipoteca mobiliaria e hipoteca inmobiliaria. La hipoteca inmobiliaria es la que recae sobre bienes inmuebles y la hipoteca mobiliaria es la que recae sobre bienes muebles. De estos dos tipos de hipoteca la más conocida, utilizada y consagrada en casi todos los ordenamientos legales del mundo es la hipoteca inmobiliaria. En cuanto a la hipoteca mobiliaria podemos afirmar que la misma se encuentra consagrada en algunos sistemas legales confundiendo con la figura de la prenda con entrega jurídica.

Una segunda clasificación de las hipotecas la consideras en hipoteca general y en hipoteca especial. La primera la que recae sobre todos los bienes inmuebles del deudor y la segunda la que recae sólo sobre un bien o bienes. Sólo la segunda se encuentra regulada en el derecho peruano.

Una tercera clasificación estructura a la hipoteca en convencional e hipoteca legal. La primera surge por acuerdo de partes y la segunda en los supuestos que establece la ley. Ambas hipotecas se encuentran reguladas en el derecho peruano.

Una cuarta clasificación ordena a la hipoteca en hipoteca regulada por el Código Civil e hipoteca regulada por otras normas. Ambas hipotecas se encuentran reguladas en el derecho peruano.

La quinta clasificación divide a la hipoteca en hipoteca inscrita e hipoteca oculta. La primera es la que se halla inscrita en registros públicos y la segunda es la que no está inscrita. Esta última no se encuentra regulada en el derecho peruano.

Complementariamente, existen otras clases de hipoteca como la judicial y la unilateral, pero son hipotecas poco conocidas. En todo caso debemos dejar constancia que la segunda se puede constituir en el derecho peruano, es decir, por el hecho de ser una hipoteca unilateral no se puede observar (suspender la inscripción) ni tachar (denegar la inscripción) el título presentado al registro, solicitando su registración. Dejando constancia que la observación puede subsanarse, mientras que la tacha no puede subsanarse.

La naturaleza jurídica de la hipoteca es conformar un derecho real accesorio, porque es un derecho que tienen o que pueden tener las personas sobre los bienes inmuebles. Por esta razón, la norma aplicable al tratamiento de la hipoteca en el derecho civil peruano es el libro de Derechos Reales del Código Civil Peruano de 1984.

La hipoteca se encuentra regulada en el derecho positivo peruano, pero es necesario determinar si se encuentra regulada en el derecho positivo de otros Estados. Efectuando comparaciones jurídicas (Derecho Comparado) puede señalarse que en otros sistemas legales también se encuentra regulada la hipoteca. De esta manera se encuentra regulada en Alemania, Argentina, España, Francia, Italia, entre otros Estados. En el Estado Peruano la hipoteca inmobiliaria es una garantía que respalda con mucha frecuencia y con mucha seguridad, el contrato en que se sustenta.

López Domínguez (2016)<sup>1</sup> acerca del rango hipotecario señala:

---

<sup>1</sup> López Domínguez, Ignacio (2016) El rango hipotecario. México. Enciclopedia Financiera.

“El rango hipotecario es el lugar que ocupa cada hipoteca, a los efectos de determinar su preferencia y prioridad de unos créditos frente a otros en el Registro de la Propiedad. Es claro que un acreedor hipotecario tiene un crédito singularmente privilegiado sobre el bien hipotecado. El problema puede plantearse cuando un mismo bien está gravado con varias hipotecas, pues nuestro ordenamiento admite la constitución de sucesivos gravámenes hipotecarios sobre un mismo inmueble, sin otros límites que el valor económico del bien y la aceptación que de ellos hagan los acreedores hipotecarios. Pues bien, en estos supuestos es necesario encontrar un criterio que establezca la preferencia de unos créditos frente a otros, ello se determina por el rango hipotecario, según la regla general de que "el primero en el tiempo es mejor en derecho", con lo que las primeras inscripciones tendrán preferencia sobre las posteriores. Nótese que se toma como referencia la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, no la de constitución de la hipoteca, pues la inscripción registral tiene en esta materia carácter constitutivo”.

El rango hipotecario tiene pues gran importancia, ya que determina el mejor derecho, la preferencia en las expectativas de cobro del crédito hipotecario. Por ello, la legislación hipotecaria admite determinadas formas de negociación del rango hipotecario. En primer lugar, destaca la permuta de rango que consiste en el negocio mediante el cual una hipoteca preferente pasa a ocupar otro lugar posterior, o viceversa. Dada la alteración que respecto a los demás interesados pueda tener, se precisa el consentimiento de los titulares hipotecarios intermedios que pudieran resultar perjudicados. Otra posibilidad negociadora es la posposición de rango, mediante la que se consigue que una hipoteca ya constituida e inscrita postergue su rango hipotecario en favor de otra que se constituirá y todavía no consta inscrita. La legislación exige en estos casos la determinación de la cantidad máxima por capital, intereses, costas y otros conceptos de la hipoteca futura, así como su duración. Además, se exige ineludiblemente que dicha hipoteca futura se constituya e inscriba en el plazo establecido en la escritura de postergación, pues en caso contrario quedará sin efecto

la postergación del rango. Por último, la reserva de rango, como modalidad especial de la posposición de rango, implica que una hipoteca nace al mundo jurídico con la cualidad especial de tener un rango postergable, en favor de una hipoteca futura que se constituirá, y ello porque el propietario que la constituye reserva ese rango para la posterior.

Partiendo de una idea de prioridad o preferencia, se puede definir el rango como la preferencia que por orden de fechas se otorga a un determinado derecho ostentando una determinación concreta, ya como un accesorio formal y externo de los mismos, ya como un elemento esencial del derecho real en sí mismo considerado.

Específicamente el rango registral –entendido éste como aquel referido al puesto que ocupan los derechos reales inmobiliarios-, es una consecuencia del principio de prioridad, que en virtud del orden de presentación en el Registro de la Propiedad, se les atribuye a estos derechos una jerarquía o preferencia de los primeros sobre los posteriores en el tiempo. En este sentido, lo define Sanz Fernández (1947)<sup>2</sup> al considerarlo como aquel lugar, que dentro del orden de prelación ocupa cada derecho real es el puesto o rango del derecho real, llamado rango hipotecario por derivar de la prioridad que marca el Registro de la Propiedad, pasando con ellos el rango a ser considerado como una mera cualidad del derecho real que determina cual ha de ser el poder excluyente del mismo con relación a los demás derechos reales que gravan la misma finca, sin que tenga sobre los mismos ninguna influencia de carácter jurídico. Los derechos de rango anteriores excluyen y son preferidos a los de rango posterior. Para Guilarte Zapatero (1997)<sup>3</sup>, al igual que para La cruz Berdejo (2010)<sup>4</sup>, el rango no es más que el puesto que a cada derecho corresponde, siempre en relación con otros derechos, ya que lo considera como un concepto de relación. En la línea de GUILARTE, el rango en sí mismo es un concepto de relación, ya que por sí sólo considerado nada

---

<sup>2</sup> Sanz Fernández, Ángel (1947) Instituciones de Derecho Hipotecario. Reus. Madrid .

<sup>3</sup> Guilarte Zapatero, Vicente (1997) Jurisprudencia sobre fianza y demás garantías. España. Wolters Kluwer.

<sup>4</sup> Lacruz Berdejo, José Luis (2010) Elementos de derecho civil. España. Editorial: Dykinson.

significa; pero en relación de unos derechos reales con otros, entre sí, representa un positivo valor económico para el titular del derecho que ocupe un rango preferente. Esta preferencia confiere una jerarquía sobre los otros derechos reales concurrentes: un poder jurídico para detener al derecho inferior, impidiéndole avanzar en su natural tendencia a la igualación y aún a la superación del derecho preferente.

Los anteriores autores junto con la mayoría de la doctrina europea, consideran el rango registral como una cualidad del derecho real que se manifiesta realmente como consecuencia del acceso del mismo al Registro de la Propiedad. Así, Sanz Fernández (1947) y La cruz Berdejo (2010), han admitido la primera de las concepciones, por la que el rango regirá las relaciones entre los distintos derechos reales que pueden concurrir sobre una misma finca, pero no tendrá repercusión de carácter jurídico sobre dichos derechos. Cualquiera que sea el rango del derecho, no alterará ni perjudicará la naturaleza, extensión o contenido del mismo. La extensión del derecho posterior sí podrá quedar influida por el rango o puesto que ocupe.

Considera Lacruz (2010), que el rango no afecta a la estructura del derecho y centra su esencialidad en la dinámica del mismo: aquellos aspectos de realización del *ius in re aliena* (La propiedad es el derecho real por excelencia, pero no el único. Existen otros derechos que se ejercitan directamente sobre cosas cuya propiedad pertenece a otra persona. De ahí que se les denomina *iura in re aliena*, derechos sobre cosa ajena). Que, le hacen entrar en colisión con los demás derechos que graven la misma finca. Otros autores, consideran el rango hipotecario, como una modalidad de prelación. Esta idea es la que actualmente podemos considerar dominante en nuestro derecho, sin perjuicio que el gran valor económico que puede llegar a ostentar, pueda convertirse en un derecho independiente desgajando la ubicación del contenido del propio derecho que ocupa aquel rango.

Un estadio superior del reconocimiento de esta tesis, conllevaría, en su caso, a la admisibilidad del rango registral como un derecho independiente de cualquier otro incluso de aquel que lo ocupa, produciéndose una disociación entre el derecho real

continente, el rango en sí mismo, y el derecho real contenido, cualquier derecho susceptible de acceso al Registro de la Propiedad, ya que si bien el rango se da siempre con relación a un derecho sobre otros derechos reales que vienen a gravar la misma finca, no podemos olvidar la posibilidad de disponer de ese rango en forma totalmente independiente de cualquier derecho, porque el rango en sí mismo podría llegar a considerarse un derecho independiente, produciéndose una individualización o sustantivación del propio rango, derivándose un extraordinario valor jurídico del rango, que lo haría diferente del derecho que ocupa ese rango, como consecuencia de la autonomía plena conseguida, derivada de ese extraordinario valor jurídico alcanzado. En resumen, el rango hipotecario viene constituido por la posición jerárquica que una hipoteca ostenta sobre las demás hipotecas que gravan el mismo bien inmueble. El rango es una mera cualidad de la hipoteca, es la simple posición de ser primera, segunda o ulterior hipoteca que implica una evidente ventaja para el derecho que cuenta con un mejor rango en materia de ejecución hipotecaria. La igualdad de rango se erige en una situación jurídica, en cuya virtud dos o más hipotecas constituidas sobre una misma finca registral ostentan entre ellas la misma prioridad o rango registral.

Por su parte el concepto de prelación es el eje de todo régimen eficaz de las operaciones garantizadas. Es el mecanismo principal con el que los Estados resuelven los conflictos de garantías sobre los bienes del otorgante entre acreedores concurrentes. Ese concepto se refleja en un conjunto de principios y normas que determinan si un acreedor garantizado puede obtener el producto económico de su garantía real sobre un bien gravado con preferencia a los demás acreedores concurrentes cuyas garantías sobre ese bien dimanen del mismo otorgante. La lógica y los límites del concepto de prelación se entenderán mejor con el trasfondo del régimen general de las relaciones entre deudores y acreedores en un ordenamiento jurídico. En algunos de ellos, el régimen de deudores y acreedores no se ocupa directamente de la relación entre los distintos acreedores del deudor; se

ocupa únicamente de la relación entre el deudor y un determinado acreedor. En caso de incumplimiento, el acreedor puede obtener una sentencia judicial contra su deudor y conseguir sencillamente el embargo y la venta de los bienes de ese deudor para pagar la suma que deba según determine el tribunal. Con arreglo al régimen general de las relaciones entre deudores y acreedores en esos ordenamientos, el concepto de prelación (que se deriva de la necesidad de determinar cuál de dos o más acreedores tiene un derecho preferente sobre el bien) entra en juego únicamente si un acreedor concurrente impugna el derecho de otro acreedor a resarcirse con uno o más de los bienes de su deudor. Esto podría ocurrir, por ejemplo, si un acreedor embarga bienes que se encuentren en una dependencia del deudor y que en verdad pertenezcan a un tercero.

Sin embargo, en la mayoría de los ordenamientos, el régimen de deudores y acreedores es más amplio y regula también más expresamente las relaciones entre todos los acreedores de un deudor. En esos ordenamientos, tales relaciones se rigen habitualmente por dos principios generales. En primer lugar, la ley establece normalmente que los bienes de un deudor pueden embargarse y venderse para cumplir una obligación confirmada mediante sentencias favorables a alguno de los acreedores (los activos de un deudor son la “prenda común” de sus acreedores). Sin embargo, si otros acreedores han obtenido también una sentencia adversa al deudor y se suman al embargo, el producto de la venta se utilizará para pagar las deudas con todos los acreedores que se han sumado a ese procedimiento. En segundo lugar, si la venta de los bienes no reporta dinero suficiente para pagarles íntegramente, las deudas se satisfacen proporcionalmente y se prorratea entre los acreedores el producto de esa venta proporcionalmente a la cuantía respectiva de sus créditos.

Aunque estos dos principios señalados en el párrafo anterior forman parte del ordenamiento de la mayoría de los Estados, el régimen de deudores y acreedores en esos Estados ha evolucionado e incorpora también otros principios. Lo más

importante es que en esos Estados algunos acreedores puedan obtener preferencia sobre otros. Dicho de otro modo, los dos principios básicos rigen todas las relaciones entre deudores y acreedores únicamente si uno o más de los acreedores no ha contratado con su deudor una prelación.

Existen diversas formas en que los acreedores pueden contratar un derecho preferente. Por ejemplo, en muchos ordenamientos los vendedores utilizan mecanismos, como la retención de la titularidad, para impedir que determinados bienes pasen a formar parte de la prenda común a disposición de todos los acreedores. De manera análoga, en muchos ordenamientos los prestamistas pueden utilizar un mecanismo, como la venta con derecho de redención, para retirar algunos bienes del deudor del fondo común. De este modo, esos acreedores pueden tener más probabilidades de cobrar el importe íntegro de todas las obligaciones contraídas frente a ellos, porque no tienen que seguir compartiendo con acreedores concurrentes el valor económico de los bienes sujetos a esos mecanismos. Además, en la mayoría de los ordenamientos se autoriza a algunos acreedores a obtener un derecho preferente en el reparto de los ingresos obtenidos de una venta realizada para satisfacer su crédito. Esta prelación puede derivar de una disposición legal (como la prelación que se atribuye con frecuencia a los reparadores de los bienes, a los vendedores de bienes que no se hayan pagado y a las autoridades fiscales), o celebrando un contrato de garantía legal sobre bienes concretos del deudor. En estos casos, el derecho de algunos acreedores a cobrar con prelación a otros incrementa directamente la probabilidad de que perciban el pago íntegro de sus créditos, porque sólo se pagará a los acreedores concurrentes una vez que se hayan satisfecho íntegramente las deudas con los acreedores preferentes. Uno de los objetivos fundamentales de las reglas sobre prelación es determinar las consecuencias que tienen estas técnicas para obtener prelación frente a los acreedores concurrentes.

Los ordenamientos legales de diferentes países adoptan enfoques generales distintos para establecer un régimen de prelación. En algunos se asigna a este concepto un significado bastante limitado, en el sentido de que se utiliza únicamente cuando concurren acreedores que han obtenido preferencia quebrantando el principio de igualdad entre los acreedores. En esos Estados, la prelación no se refiere a cuestiones de titularidad. Los conflictos con otros acreedores cuyos créditos no supongan la reclamación de derechos sobre uno o más de los bienes de propiedad del deudor (en particular, con los vendedores que hayan retenido la titularidad y los posteriores compradores de bienes del deudor) no se consideran normalmente conflictos de prelación. Esos conflictos se resuelven ante todo determinando si el derecho de titularidad sobre el bien corresponde al acreedor o al deudor, por remisión a los principios generales del derecho de propiedad, como el de que ninguna persona puede transferir a otra más derechos de los que tiene (*nemo dat quod non habet*). Además, en esos ordenamientos las cuestiones de prelación se plantean únicamente cuando un acreedor pretende ejecutar su crédito actuando sobre los bienes de deudor; el concepto de prelación no tiene ninguna transcendencia antes de ese momento.

En otros ordenamientos, el término prelación tiene un alcance más amplio, en el sentido de que se utiliza para referirse a la concurrencia entre todos los acreedores que tengan un derecho real sobre los bienes del deudor, inclusive los que se hallen en posesión de dicho deudor, y que éste sólo tenga derecho a utilizarlos, incluso si todavía no es su propietario (los bienes aparentes del deudor). Por ejemplo, en esos ordenamientos el conflicto entre un vendedor que haya retenido la titularidad de un bien, un tercero a quien el deudor ha vendido presuntamente ese bien y un acreedor por sentencia judicial del comprador que tenga derecho sobre el bien se puede considerar un conflicto de prelación. Además, en esos ordenamientos el concepto de prelación rige la relación entre los acreedores concurrentes antes incluso de que el deudor haya incumplido sus obligaciones. De este modo, la

conurrencia entre el beneficiario de la transferencia de un crédito (el cesionario) y un acreedor que pretenda cobrar ese crédito se considera un conflicto de prelación, aunque el deudor aún no haya incumplido sus obligaciones frente al acreedor que pretenda cobrarla. De modo similar, si dos acreedores garantizados han estipulado en un contrato con un otorgante la obtención de la posesión de un bien gravado en el momento en que se exija antes del incumplimiento, la concurrencia entre ellos es una cuestión de prelación, incluso en el caso de que el deudor aún no se halle en situación de incumplimiento respecto de dichos acreedores y del otorgante.

La prioridad del título de la hipoteca la otorga el día, hora y segundo de presentación al registro, siempre que la misma se inscriba. La hipoteca tiene preferencia frente a otras por la fecha de su ingreso al Registro, en tal sentido si un predio corre inmatriculado y se presentan dos títulos distintos que contienen hipotecas tiene preferencia o prima el título que ingresa primero al registro, siempre y cuando se inscriba. Dejando constancia que el ingreso al registro de los documentos o títulos con lo cual se solicita la inscripción se canalizan por el libro diario, el cual por lo general se lleva en sistemas informáticos y al final del día se imprimen.

Otro supuesto es cuando un predio corre inmatriculado y se presentan dos títulos uno que contiene una compra venta y otro que contiene una hipoteca constituida por el titular registral, en este supuesto si se inscribe primero la traslación de dominio como consecuencia de la compra venta, la hipoteca ya no podrá inscribirse. Se inscribe sólo uno de los dos títulos. Es decir, en este supuesto el adquirente adquiere sin hipoteca el inmueble.

Pero si en este mismo supuesto planteado se inscribe primero la hipoteca y luego la traslación de dominio, se inscriben los dos títulos. Y el adquirente adquiere el predio con un gravamen (siempre y cuando no existen mas gravámenes inscritos o anotados, ya que en caso de existir estos se adquiere el bien incluso con estos gravámenes, que pueden ser embargos o hipotecas, entre otros gravámenes, salvo que se trate de un

remate o adjudicación judicial supuesto en el cual se adquiere el bien sin gravámenes, ya que el Juez ordena que se deje sin efecto todo gravamen que pese sobre el bien, salvo la medida cautelar de anotación de demanda, conforme al numeral 2 del artículo 739 del Código Procesal Civil peruano de 1993) que es la hipoteca. Es decir, es determinante la fecha del acceso al registro.

Sobre un mismo inmueble pueden constituirse varias hipotecas, por lo cual es necesario determinar que entre las mismas existe preferencia entre ellas a lo cual se denomina rango de la hipoteca. En tal caso corresponde determinar que el rango de la hipoteca la determina la inscripción en el registro de predios.

Por ejemplo si existen cuatro hipotecas inscritas la fecha de ingreso al registro es la que determina el rango de la hipoteca. No determina el rango la fecha de la minuta ni tampoco la fecha de la escritura pública, ni la fecha del testimonio, parte o boleta. Es necesario destacar que sobre el mismo inmueble pueden inscribirse una cantidad indeterminada de hipotecas, pero en la práctica generalmente en una partida registral sólo corre registrada una hipoteca. Para comprender el rango de la hipoteca es necesario estudiar el principio registral de prioridad de rango.

El Principio Registral de Prioridad de Rango se encuentra consagrado en el artículo 2016 del Código Civil Peruano de 1984 que establece: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”. Al Principio Registral de Prioridad Preferente también se le denomina Principio Registral de Prioridad de Rango, Prioridad Compatible o Prioridad por Rangos. Este principio registral se aplica generalmente en el caso de gravámenes y medidas cautelares, por ejemplo cuando existen dos hipotecas, tiene prioridad la hipoteca que se inscribió primero frente a la hipoteca que se inscribió después, sin importar las fechas de las escrituras públicas ni tampoco de las minutas.

En tal supuesto se encuentra en ventaja el acreedor hipotecario que logró inscribir primero su título. Cuando se aplica el principio registral de prioridad de rango se

inscriben las dos hipotecas que se presentan al registro, pero una de las mismas prima sobre la otra.

# INDICE

DEDICATORIA	
RECONOCIMIENTO	
RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCIÓN	
INDICE	

## CAPÍTULO I

### PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.1. Identificación y determinación del problema.....	1
1.2. Delimitación de la investigación.....	8
1.3. Formulación del problema .....	8
1.3.1. Problema General.....	8
1.3.2. Problemas Específicos .....	9
1.4. Formulación de objetivos .....	9
1.4.1. Objetivo General.....	9
1.4.2. Objetivos Específicos .....	9
1.5. Justificación de la investigación .....	10
1.6 Limitaciones de la investigación .....	13

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes del estudio.....	16
2.2. Bases teóricas – Científicas .....	22
2.2.1. Concepto de Hipoteca .....	23
2.2.2. Características de la Hipoteca en la legislación peruana .....	26
2.2.3. Rango de la Hipoteca .....	32
2.2.6. El Principio Registral de Prioridad .....	47

2.2.7. Sistema de rangos hipotecarios en la legislación peruana.....	55
2.8.8. Cesión del rango hipotecario .....	57
2.3. Definición de Términos Básicos.....	58
2.4. Formulación de Hipótesis.....	61
2.4.1. Hipótesis General .....	61
2.4.2. Hipótesis Específicas.....	62
2.5. Identificación de Variables .....	62
2.5.1. Variable Independiente (X) .....	62
2.5.2. Variable Dependiente (Y) .....	62
2.6. Definición Operacional de las Variables e indicadores.....	62

### CAPÍTULO III

#### METODOLOGÍA Y TECNICAS DE INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de Investigación.....	64
3.1.1. Tipo de Investigación .....	64
3.1.2. Nivel de Investigación .....	64
3.2. Métodos de investigación .....	65
3.3. Diseño de la investigación .....	65
3.4. Población y muestra .....	65
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	66
3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos .....	67
3.7. Tratamiento estadístico .....	67
3.8 Selección, validación y confiabilidad de los instrumentos de investigación .....	70
3.9. Orientación ética .....	70

### CAPÍTULO IV

#### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1. Descripción del trabajo de campo .....	72
---	----

4.2. Presentación y análisis e interpretación de resultados .....	72
4.3. Prueba de hipótesis.....	76
4.4. Discusión de resultados.....	76
a. Es un derecho real de garantía. ....	76
b. Es un derecho accesorio.....	77
c. Es un derecho inmobiliario .....	77
d. Es un derecho indivisible .....	78
e. La especialidad.....	79
f. La publicidad .....	80

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

BIBLIOGRAFÍA

ANEXOS

INSTRUMENTO: CUESTIONARIO

## **CAPÍTULO I**

### **PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **1.1. Identificación y determinación del problema**

El Código Civil Peruano de 1984 regula la hipoteca como una garantía que recae solo sobre bienes inmuebles. En la hipoteca normalmente intervienen el deudor (propietario) y acreedor. Sin embargo aun cuando usualmente conocemos la hipoteca como medio para financiar la compra de una propiedad también suele usarse como garantía de préstamos dinerarios (mutuo con garantía hipotecaria) para capital en los negocios pudiendo en estos casos intervenir el deudor, acreedor y además un tercero que es el propietario del inmueble.

Sin embargo, en otras oportunidades la hipoteca sólo es otorgada por el propietario, supuesto en el cual se denomina hipoteca unilateral. Las características más saltantes de la hipoteca son la de constituir un Derecho real accesorio o de garantía, tiene un carácter exclusivamente inmobiliario, puede ser constituida por el deudor o por un tercero, a diferencia de la prenda, no hay

desplazamiento del bien ni desposesión, es indivisible y debe tener un carácter de publicidad es decir estar inscrita en registros públicos para su validez.

Los requisitos de validez de la hipoteca en el derecho peruano se encuentran establecidos en el artículo 1099 del Código Civil Peruano de 1984,

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

Siendo el título material el contenido jurídico que se pacta en la minuta correspondiente, El título formal de la hipoteca es la escritura pública (salvo algunas excepciones) del cual se pueden tomar traslados que son testimonios, partes notariales o boletas notariales.

Hurtado Reyes (2012)<sup>5</sup> señala que el proceso de ejecución de hipoteca son los mecanismos procesales, que sirven para que el acreedor hipotecario busque la concesión de tutela judicial, intimando a los ejecutados para el cumplimiento de la obligación, en caso de no cumplir con el auto de pago, se procederá a ejecutar (remate) de la hipoteca otorgada. Indica que el proceso de ejecución de garantía, siendo un proceso único de ejecución –según nuestro Código procesal Civil tiene dos finalidades:

- a) Finalidad inmediata, buscar que los ejecutados (esencialmente el deudor) cumplan con pagar la obligación puesta a cobro (pago de la suma capital, intereses, costas y costos), para lo cual, se debe notificar (con emplazamiento válido) a los ejecutados, el auto de pago y darles y plazo para el efecto.
- b) Finalidad mediata, en caso de que los obligados no cumplan con pagar

---

<sup>5</sup> Hurtado Reyes, Martín Alejandro (2012) Problemática actual del proceso de ejecución de hipoteca. Lima.USMP.

íntegramente la obligación puesta a cobro, se debe proceder a la ejecución forzada, es decir, al remate del bien dado en garantía y proporcionando satisfacción al acreedor hipotecario.

Es decir, cuando el acreedor hipotecario tiene una relación jurídica conflictuada con los sujetos del deber, por falta de colaboración de los obligados, normalmente por incumplimiento de la obligación garantizada con la hipoteca, debe recurrir al órgano jurisdiccional para hacer viable la finalidad mediata e inmediata del proceso de ejecución de garantía.

Este acreedor recurre al órgano jurisdiccional buscando tutela jurídica al problema surgido con los obligados en la relación jurídica generada a partir de la constitución de hipoteca, obviamente la intención del ejecutante en este proceso es buscar satisfacer su crédito, que le paguen lo adeudado.

Al ejecutante se entiende no le interesa en demasía el remate del bien (última ratio de este proceso, al que se llega siempre por no cumplir con el auto de pago), sino que busca (finalidad inmediata) que le paguen lo que demanda como obligación incumplida. Para este propósito, el ejecutante necesita de un proceso célere y sin complicaciones, a través del cual, pueda lograr la tutela judicial que busca. Las partes en el proceso de ejecución de garantía hipotecaria debe tener un proceso en el que las reglas procesales y los criterios interpretativos de las mismas sean claros y uniformes, que el proceso no solo esté en manos de jueces realmente imparciales sino que existan homogeneidad en las decisiones judiciales, que los conflictos se resuelvan de forma predecible.

Hurtado Reyes (2012)<sup>6</sup>manifiesta que, si se presentan situaciones no previstas en las normas procesales o sustanciales que empantanan el proceso o situaciones en las que se requiera hacer trabajo interpretativo por parte del juez o solucionar una problemática poco ortodoxa, se requerirá de la producción de

---

<sup>6</sup> Hurtado Reyes, Martín Alejandro (2012) Problemática actual del proceso de ejecución de hipoteca. Lima.USMP.

respuestas judiciales que proporcionen a las partes, una correcta tutela judicial efectiva. Es decir, cuando las partes no obtienen de los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas y correctas o en todo caso, razonables, se presentan problemas de credibilidad en la forma de resolver por parte de los jueces. Hurtado Reyes (2012) efectúa una breve descripción de los problemas más frecuentes del proceso de ejecución de hipoteca, indicando los siguientes:

- 1) Determinación de cuál es el título en el proceso de ejecución de hipoteca:
- 2) Determinación del límite del gravamen:
- 3) Anotación de demanda:
- 4) Intervención del garante hipotecario y de la persona que adquiere el bien:
- 5) El pago de intereses cuando una entidad financiera cede su derecho de crédito a persona natural o jurídica que no tiene la misma calidad:
- 6) Cesión de derechos por parte del adjudicatario a un tercero:
- 7) Caducidad de las hipotecas en el registro y su reinscripción:
- 8) Suspensión del proceso por inicio de procedimiento concursal contra el deudor:

Hurtado Reyes (2012) resume la problemática de la ejecución de la hipoteca en los siguientes términos:

- a) Los procesos de ejecución de hipoteca presentan un conjunto de problemas que no se solucionan fácilmente con las reglas del CPC, por lo cual, se debe recurrir a la aplicación de criterios objetivos por parte de los jueces que resuelven estos casos, apuntando siempre a evitar que los derechos del acreedor ser vean burlados, pero otorgando el derecho a la defensa y debido proceso del ejecutado.
- b) Gran parte del tráfico jurídico de inmuebles tiene su base en la hipoteca, por lo cual las reglas para su constitución y ejecución (sea en sede judicial o

arbitral) deben estar siempre claras y darle la posibilidad al acreedor de buscar de la forma más rápida y adecuada la satisfacción de su crédito.

Por su parte, el Portal Jurídico Prometheo (2015) <sup>7</sup> describe una serie de posibilidades no contempladas en la Ley:

"Es el caso en el cual un acreedor de cualquier rango hipotecario, al ver impaga su acreencia tiene toda la posibilidad de ejecutar la garantía hipotecaria, dejando en un status de incertidumbre a los demás acreedores hipotecarios, de tal manera tenemos el presente ejemplo: "A" posee un inmueble valorizado en US \$100,000 (Cien mil Dólares Americanos), el cual es hipotecado de la siguiente manera:

- Acreedor "B" por US\$40,000
- Acreedor "C" por US\$ 30,000
- Acreedor "D" por US\$20,000
- Acreedor "E" por US\$ 80,000

"A" viene realizando pagos de manera puntual a todos sus acreedores excepto a "E", por lo cual el mismo ejecuta la garantía hipotecaria, dejando un saldo de US \$ 20,000 (Veinte mil dólares americanos) como saldo del patrimonio del deudor, situación que es perfectamente legal. En este caso, los acreedores B, C y D no tendrían forma alguna de enterarse del remate del inmueble, quienes pese a tener preferencia en la prelación para la ejecución de las hipotecas, no podrían oponerse a la ejecución de las mismas en tanto su obligación mensual sea cumplida al 100%.

Prometheo (2012) señala a continuación: "Creemos que resulta insuficiente "por decir lo menos" nuestra regulación en cuanto a la ejecución de la hipoteca, por lo cual pasamos a señalar otro caso en el cual se puede afectar derechos de los

---

<sup>7</sup> Portal Jurídico Prometheo (2015) La Cesión de Rango Hipotecario y un Potencial Perjuicio a un Acreedor (2012) En Preferente <http://www.prometheo.cda.org.pe/articulo.php?id=28>

acreedores hipotecarios:

“A” posee un inmueble valorizado en US \$100,000 (Cien mil Dólares Americanos), el cual es hipotecado de la siguiente manera:

- Acreedor “X” por US\$ 40,000
- Acreedor “Y” por US\$ 30,000
- Acreedor “Z” por US\$ 20,000
- Acreedor “G” por US\$ 80,000

Es posible que mediante la Cesión de Rango, “X” ceda su prelación a “G”, el cual pasaría a tener la preferencia al momento de la ejecución del inmueble, rematándolo por la suma de US \$ 80,000 (Ochenta mil Dólares Americanos), dejando como único patrimonio a los demás acreedores la suma de US \$20,000 quedando imposibilitados Y, X y también Z de poder oponerse al remate del bien o poder participar de alguna forma del saldo deudor del mismo, el cual sería entregado al deudor, luego del remate. En tal virtud, es evidente que con la Cesión de Rango Hipotecario existe la posibilidad de perjudicar a los demás acreedores hipotecarios, los cuales están impedidos de frustrar el remate en pro de su acreencia. Ante ello, la Comisión Revisora (1986) señaló:

"Naturalmente que el caso de la cesión de rango supone para el cesionario de rango una adquisición de preferencia hasta por el importe del crédito inscrito del cedente y no más. Siendo que lo que se cede es el rango, la hipoteca que pasará a tener el rango preferente no puede tener un gravamen por monto mayor al de la hipoteca cuyo rango se está cediendo. Cualquier exceso se reduce a ese monto en cuanto a la preferencia se refiere". Sin embargo lo dicho por la Comisión simplemente no tiene carácter vinculante y no puede obligar a los operadores jurídicos a que adopten dicha posición. La norma en el Código Civil no prohíbe la Cesión del Rango Hipotecario y tampoco señala que en caso el cesionario ostente una cantidad mayor a la del cedente, la misma se reducirá hasta el monto

del mismo. No debemos olvidar que la cesión de rango preferente debe estar inscrita en los Registros Públicos a efectos de ser oponible a terceros, en virtud del principio de publicidad negativa, conforme al cual lo no publicado por el Registro no perjudica a terceros”.

Con respecto al primer caso, Prometheo (2012) señala que la siguiente propuesta legislativa podría ayudar sustancialmente a evitar que por un vacío legal, existan acreedores impagos que vean frustrados sus cobros, de manera tal que podría ser como un artículo en nuestro Código Procesal Civil al respecto: “En caso exista más de un acreedor hipotecario al momento de solicitarse la ejecución de la hipoteca, todos los demás acreedores hipotecarios deberán ser notificados del inicio de la ejecución de la hipoteca, los cuales podrán declarar como vencidas todas las cuotas pendientes de pago y solicitar su incorporación al proceso, respetando el orden de prelación que figure en los Registros Públicos”

Con respecto al segundo caso, Prometheo (2012) propone la siguiente iniciativa legislativa a ser incorporada en nuestro Código Civil: “En caso de la Cesión de Rango hipotecario, el monto de la misma no puede superar al inscrito previamente por el cedente, teniéndose por nulo todo pacto en contrario”

Por otra parte, Mariana Mariani de Vidal (2004: 89)<sup>8</sup>, señala otra problemática derivada del Artículo 1114, el mismo que establece:

“el acreedor preferente puede ceder su rango a otro acreedor hipotecario. Para que la cesión produzca efectos contra el deudor se requiere que éste la acepte o que le sea comunicada fehacientemente”

Mariana Mariani de Vidal (2004: 94)<sup>9</sup>, señala que esto se da cuando las hipotecas permiten cambiar sus rangos entre sí. Indica la autora que la cesión de rango no debe confundirse con la cesión de derechos ni con el cambio de posición contractual. Sin embargo, la mencionada precisa la siguiente pregunta: ¿Qué

---

<sup>8</sup> Mariani de Vidal, Mariana (2004) Curso de Derechos Reales. Buenos Aires. Zavalía. p. 89

<sup>9</sup> Mariani de Vidal, Mariana (2004) Curso de Derechos Reales. Buenos Aires. Zavalía. p. 89

pasaría si sobre un mismo bien recaen 5 hipotecas, la primera por ejemplo, constituida por \$ 3,000.00, la segunda por \$ 2,000.00, la tercera por \$ 5,000.00, la cuarta por \$ 3,000.00 y la quinta por \$ 9,000.00. Y, en aplicación del artículo 1114, la hipoteca numero 2 realiza una cesión de rango con la hipoteca número 5, es más, esta cesión es inscrita en los registros públicos; evidentemente esto perjudicará a los demás acreedores, corriendo el peligro de no poder cobrar sus acreencias".

La autora señala que la legislación española establece algunos requisitos que se deben de tener en cuenta al momento de realizar esta cesión, cosa que no sucede en la legislación peruana.

## **1.2. Delimitación de la investigación**

Delimitación Espacial: El área geográfica de la investigación cubre el territorio del Distrito Judicial de Pasco por es el ámbito de la presente investigación.

Delimitación Temporal: El estudio se desarrollará en el periodo comprendido entre Diciembre del 2018 y Marzo del 2019.

Delimitación Conceptual: El estudio planteado considera los siguientes conceptos jurídicos fundamentales: Derechos Reales, Derechos Reales de Garantía, Hipoteca, Rango de la Hipoteca.

Delimitación Académica: El presente estudio se realiza con el fin de desarrollar el área de Derecho Civil y Comercial.

## **1.3 Formulación del problema**

### **1.3.1. Problema Principal**

¿Es posible después de efectuar una exhaustiva revisión bibliográfica, normativa y jurisprudencial analizar el rango hipotecario en la legislación peruana y proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas,

correctas y razonables?

### **1.3.2. Problemas Específicos**

- 1) ¿Es posible después de efectuar una exhaustiva revisión bibliográfica analizar el rango hipotecario en la legislación peruana y proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables?
- 2) ¿Es posible después de efectuar una exhaustiva revisión normativa analizar el rango hipotecario en la legislación peruana y proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables?
- 3) ¿Es posible después de efectuar una exhaustiva revisión jurisprudencial analizar el rango hipotecario en la legislación peruana y proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables?

## **1.4. Formulación de objetivos**

### **1.4.1. Objetivo General**

Llevar a cabo una exhaustiva revisión bibliográfica, normativa y jurisprudencial que nos permita analizar el rango hipotecario en la legislación peruana y proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables.

### **1.4.2. Objetivos Específicos**

- 1) Llevar a cabo una exhaustiva revisión bibliográfica que nos permita

analizar el rango hipotecario en la legislación peruana y proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables.

- 2) Llevar a cabo una exhaustiva revisión normativa que nos permita analizar el rango hipotecario en la legislación peruana y proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables.
- 3) Llevar a cabo una exhaustiva revisión jurisprudencial que nos permita analizar el rango hipotecario en la legislación peruana y proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables.

### **1.5 Justificación de la investigación**

La importancia del rango y de la prelación se pone en evidencia en los derechos reales de garantía (fundamentalmente en el caso de la hipoteca), en la medida en que el deudor renuente evidencia insolvencia o, cuanto menos y en el campo específico de la prioridad de los derechos reales hipotecarios concurrentes, cuando el producto de la realización en subasta pública del inmueble hipotecado no alcanza para desinteresar a todos los acreedores. A su vez y dada la vocación de cada una de las hipotecas a todo el valor del inmueble, los gravámenes están dotados de movimiento potencial ascendente, pues en la medida en que se extinguen las inscripciones hipotecarias de grado prioritario, las sucesivas en orden de prelación progresan por desplazamiento a los rangos vacantes, produciéndose una suerte de expansión vertical hacia los rangos vacantes, a los lugares libres o liberados por fenecimiento de la inscripción de las hipotecas antes

prioritarias.

### **Importancia**

Conocer la hipoteca como institución legal, sus alcances, naturaleza y características, reviste de importancia ya que es una institución que cada vez más se vuelve cotidiana en este tipo de transacciones. La hipoteca es una garantía real que en el derecho positivo peruano recae sobre bienes inmuebles y para su constitución es necesario que se inscriba en el Registro de Predios lo cual otorga el derecho de persecución que recae sobre el bien inmueble.

El Diario El Comercio (2014)<sup>10</sup> ha señalado que el incremento de 21,9% que los créditos hipotecarios registraron en enero del 2014 permite estimar que durante el 2014 estos créditos crecerán entre 10% y 12%, impulsado por la demanda que proviene de los sectores B y C, que ya ha dado muestras de su potencial de expansión. El otorgamiento de nuevos créditos hipotecarios registró picos de crecimiento mensual en mayo y noviembre del 2013, pero considerando la tendencia y los indicadores macroeconómicos del país, se considera que este año cerrará con un crecimiento mayor. Se ha indicado que la concentración de créditos vigentes a enero del 2014 se ubica en el rango de “100 mil a 500 mil soles”, representando el 40,8% del total de la cartera hipotecaria y experimentado un crecimiento del 20,6% en relación al 2013. Estos indicadores reflejan que las políticas crediticias están alineadas con el control del sobreendeudamiento. La calidad de la cartera siempre va ser buena porque las personas tienen como prioridad número uno el pago de las casas porque nadie quiere perderlas. El crédito hipotecario siempre va registrar un buen comportamiento de pago. Sobre el lugar de procedencia de la demanda, se indica que Lima y Callao concentran el 63% de clientes con créditos hipotecarios, mientras que las provincias tienen el otro 36%, un indicador que muestra las oportunidades de crecimiento que

---

<sup>10</sup> Diario El Comercio (2014) Crédito hipotecario crecerá hasta 12% durante el 2014. Lima 14 de Febrero.

existen al interior del país.

En cuanto al crecimiento de los nuevos créditos hipotecarios por rangos de edades, en donde los menores de 25 años (+0,5%) y los mayores de 25 (+3,2%) registraron buenos resultados en comparación con enero del año pasado, se señala que este crecimiento es un indicador positivo porque para acceder a un crédito hipotecario el solicitante tiene que demostrar ingresos y con ello, los jóvenes no solo validan la generación de más empleos sino también el crecimiento del país.

Como podemos apreciar, la hipoteca como contrato accesorio reviste mucha importancia, ya que a través de ella se puede garantizar el pago de una obligación, una característica fundamental es que esta clase de contrato por el hecho de ser accesorio requiere de la existencia de un contrato principal, por ejemplo a través de una hipoteca se puede garantizar el pago del precio de una casa, el contrato principal es la compraventa.

La hipoteca solo recae sobre bienes inmuebles, es decir, que si desea dar en garantía de una obligación una cosa que sea mueble ya no estaríamos frente a una hipoteca, sino frente a una prenda que también es un contrato accesorio ya que para su existencia requiere la celebración de un contrato principal.

Entonces pese a su carácter de accesorio la hipoteca es un contrato de gran importancia en las relaciones jurídicas, pues de ella se deriva la acción hipotecaria que no es más que, el derecho que tiene el acreedor de perseguir judicialmente la cosa dada en hipoteca, no hay que olvidar que es siempre un bien inmueble, una casa, un apartamento, un terreno, una finca etc.,

A través de la acción hipotecaria el acreedor hipotecario podrá perseguir la cosa hipotecada en manos de quien la posea no importando el título por medio del cual la haya adquirido, a menos que se haya adquirido a través de pública subasta ordena por un juez, pero dicha subasta debió hacerse con citación personal y con emplazamiento de los acreedores que tengan constituida hipoteca sobre el bien

rematado. Solo así se podrá proponer esto como excepción a la acción hipotecaria.

Por otro lado el carácter de accesorio de la hipoteca permite que esta solo se extinga cuando se extingue la obligación principal por ejemplo, Juan pide un préstamo a un banco y como garantía al préstamo hipoteca su casa, una vez Juan termina de pagar el préstamo al banco se extingue la hipoteca, pues la obligación que estaba garantizando ya fue saldada.

### **1.6. Limitaciones de la investigación**

Para Josserand (1952)<sup>11</sup> la hipoteca es la garantía real e indivisible que consiste en la afectación de un bien del deudor al pago de una obligación, sin que el constituyente pueda ser en ese momento desposeído, y permitiendo al acreedor hipotecario embargar y hacer vender ese bien, al vencimiento, quien quiera que lo tenga, para hacerse pago con su precio con preferencia a los demás acreedores. Es decir, este autor no precisa que la hipoteca recaerá sólo sobre bienes inmuebles, por lo cual con dicha definición la hipoteca también es de aplicación para bienes muebles.

El Código Civil Español de 1889 define la hipoteca en su artículo 1876 precisando que la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. En esta definición tampoco se precisa que la hipoteca recaerá sólo sobre bienes inmuebles, por lo cual con la misma la hipoteca también es de aplicación para los bienes muebles.

Para Planiol (1981)<sup>12</sup> la hipoteca es una seguridad real que, sin desposeer al propietario bien permite al acreedor hacerlo vender al vencimiento de la

---

<sup>11</sup> Josserand, Louis (1952) Derecho Civil. Ediciones Jurídicas Europa-América, Bosch y Cía. Editores, Buenos Aires.

<sup>12</sup> Planiol, Marcel y Ripert, Georges (1981) Tratado elemental de derecho civil. México. Cárdenas Editor y Distribuidor.

obligación, cualesquiera fueran las manos en que se encuentre, para hacerse pagar con el precio que se obtenga, preferentemente a los demás acreedores . En esta definición tampoco se precisa que la hipoteca recae sólo sobre bienes inmuebles, por lo cual con la misma dicha garantía o derecho real también es de aplicación para los bienes muebles.

El Código Civil Alemán define la hipoteca en su artículo 1113 como un gravamen impuesto sobre una finca por virtud del cual aquel en cuyo beneficio se establece puede obtener de ella determinada suma de dinero para cobrarse de un crédito reconocido a su favor. Con esta definición la hipoteca recae sobre fincas.

El Código Civil Francés define la hipoteca en su artículo 214 como el derecho real sobre inmuebles afectos al cumplimiento de una obligación. En esta definición se precisa que la hipoteca recae sobre inmuebles.

El Código Civil Peruano de 1852 definía la hipoteca como el gravamen que se impone sobre un inmueble a favor de un tercero, en seguridad de un crédito o de una obligación. En esta definición se precisa que la hipoteca recae sobre inmuebles. El Código Civil Peruano de 1984 define la hipoteca en su artículo 1097 precisando que por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. En esta definición se precisa que la hipoteca recae sobre inmuebles. El Código Civil Peruano de 1984 regula la hipoteca como una garantía que recae sobre bienes inmuebles, por lo cual la garantía en mención con la regulación actual en el Estado Peruano no es de aplicación para bienes muebles, sino sólo es de aplicación para bienes inmuebles.

Algunos juristas definen a la hipoteca como la reina de las garantías por las bondades de la misma, ya que el bien no se puede ocultar y el propietario que constituyó la garantía (propietario) queda en posesión del bien hipotecado. Sin embargo, el hecho de considerar a la misma como reina de las garantías no es aceptado en forma unánime por la doctrina. Para comprender la importancia de

la hipoteca hace falta no sólo conocer derecho civil (y específicamente dentro de esta rama del derecho privado los derechos reales y más exactamente los derechos reales de garantía o derechos reales accesorios), sino otras ramas del derecho como registral, notarial, urbanístico, minero, procesal civil, penal, procesal penal, tributario, entre otras ramas del derecho.

### **Alcances del estudio**

En cuanto a la viabilidad del estudio puede indicarse que:

1. El estudio de este problema es políticamente viable por ser la prelación hipotecaria un importante tema civil a nivel nacional.
2. Porque permitirá conocer la actual situación de la prelación hipotecaria en el Perú.
3. Porque al conocer los resultados de la investigación las entidades interesadas estarán en condiciones de asumir las recomendaciones planteadas a fin de mejorar su gestión gubernamental.
4. Porque, en esta oportunidad se dan las mejores condiciones de factibilidad, viabilidad, utilidad y conveniencia para realizar esta investigación.
5. Porque se dispone de recursos humanos, económicos y materiales suficientes para realizar la investigación.
6. Porque es factible llevar a cabo el estudio en el tiempo previsto y con la metodología necesaria.
7. Porque el investigador conoce y domina los métodos seleccionados.
8. Porque no existen problemas éticos-morales para el desarrollo de la investigación.
9. Porque los resultados de este estudio pueden servir de referencia y motivación para la réplica de estudios similares en otros lugares.
10. Porque la investigadora está interesada y motivada en el estudio del problema y tiene la competencia suficiente para llevar a cabo la investigación.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. Antecedentes del estudio**

En Grecia la hipoteca tenía el carácter de una dación en pago "Datio Insolutum" (pago por entrega de bienes) y era, además, pública. No se ha podido establecer si la hipoteca romana es una adaptación del sistema griego o si se trata de una creación original, atendiendo a que sus diferencias son notorias; por tanto sólo cabe afirmar de su existencia en ambos países. En Grecia se consideró la afectación de un inmueble en favor de un acreedor, quien tenía preferencia para hacerse pago con su importe sobre cualquier otra persona, a pesar de quedar el inmueble en manos del deudor. Para que ofreciera debida seguridad era necesario que tuviera publicidad, pero como por entonces no existían los medios suficientes que permitieran al público conocer que determinado inmueble estaba gravado con hipoteca, se ideó la forma rudimentaria de colocar en la fachada del inmueble hipotecado, un pedestal o una lápida para dar a saber que el inmueble

había sido gravado con hipoteca y que, en consecuencia, existía un derecho preferente constituido sobre él.

En el Derecho romano, la hipoteca aparece después de la enajenación como fiducia y la prenda, como una garantía dada al propietario de un fundo destinado a la agricultura. Podía ser general o especial, según recayera sobre la totalidad, uno o más bienes del deudor. No era tampoco indispensable señalar en el contrato el inmueble gravado, con lo cual, no se podía conocer si el inmueble que se ofrecía en garantía estaba libre de gravámenes o no. Como toda institución primigenia era defectuosa; confería al acreedor, un privilegio innecesario; el de entrar en posesión de los bienes, lo que ha sido desterrado de la actual legislación; pues atando de pies y manos al deudor, imposibilitaba nuevas transacciones, además como no estaba sujeta a un régimen de publicidad, los terceros ignoraban su existencia con lo que se posibilitaba el fraude. En Roma, se imaginó la hipoteca como una prenda sin desplazamiento en beneficio de los chacareros que se encontraban imposibilitados de entregar a sus acreedores los instrumentos agrícolas que por su naturaleza son indispensables para la explotación. La diferenciación se hizo lentamente. El acreedor hipotecario adquirió el derecho de vender y se le concedió una acción contra el tercero adquirente del bien hipotecado. En el caso de pluralidad de hipotecas, se daba preferencia a la más antigua. El acreedor tenía entonces lo que llamaríamos actualmente el derecho de preferencia y el derecho de persecución.

La introducción de la hipoteca en el derecho francés no ha sido el efecto de una adopción directa y de una sola vez del derecho romano. Apareció en primer lugar en el siglo XIII con el nombre de "Obligatio Bonorum". En esa época, el acreedor sólo tenía a su disposición procedimientos largos y difíciles para ejecutar los bienes de su deudor. En ciertas regiones sólo se le permitía embargar los bienes muebles y los frutos de los inmuebles. Entonces, por una convención

especial el deudor declaraba que obligaba todos sus bienes en garantía de la deuda y permitía al acreedor venderlos para pagarse.

Fue esta "obligación de los bienes" la que tomó en el siglo XVI el nombre romano de hipoteca y era realmente su equivalente. Primitivamente la "obligatum bonorum" podía establecerse lo mismo por documento privado que por instrumento público. Continuó siendo así hasta el siglo XV, pero esa igualdad primitiva no se mantuvo; la inferioridad del documento privado ya había sido señalada en el siglo XVI por Rebuffe y por Dumoulin. Desde entonces únicamente pudo constituirse una obligación hipotecaria por instrumento público o notarial.

En Francia, antes de la Revolución hubo intentos para crear registros de ventas e hipotecas que, al poco tiempo, se desnaturalizaron para convertirse en registros tributarios. Durante la Revolución se promulgó el Código Hipotecario y la Ley de Declaraciones Mobiliarias, inspiradas en el derecho alemán, con ánimo de atraer capitales del extranjero; pero legislaron sobre la hipoteca en forma defectuosa, y aunque se estableció la publicidad, se omitió para algunas clases de hipotecas algo fundamental, como es la especialidad. Al redactarse- en 1804- el Código de Napoleón, las opiniones de los jurisconsultos que elaboraron ese cuerpo de leyes se dividieron en cuanto a la forma como debía considerarse la hipoteca; y se cuenta que para resolver el escollo insalvable en que se encontraban dichos legisladores tuvo que recurrirse al mismo Napoleón, quien dirimió la controversia adoptando un sistema transaccional es decir, que estableció -de un lado- que la hipoteca convencional para su validez debía de ser pública y especial y de otro se admitieron hipotecas que podían ser generales es decir, que surtían efectos sin necesidad de inscribirlas, tal sucedió con las hipotecas legales y judiciales.

En el derecho germano, en oposición al sistema romano, la hipoteca reposaba en dos principios fundamentales: la publicidad y la especialidad. En el derecho germano la transmisión de la propiedad y la constitución de gravámenes sobre

ella se consideraba un acto de interés público y no privado, por lo que debía intervenir la autoridad para que tuvieran valor. Era necesario realizar ciertos actos solemnes ante un consejo o un tribunal que debía aprobarlos, lo que determinaba que dichos actos fueran públicos. Pero, posteriormente, en la misma Alemania se dejó sentir la influencia del derecho romano; derecho que llegó a adoptarse con él, las hipotecas dejaron de tener publicidad apareciendo también las generales y ocultas. Reaccionando contra esta perjudicial influencia, fue en Prusia que se restableció el sistema germano, apareciendo en el Código Prusiano de 1774, por primera vez, la hipoteca con los caracteres fundamentales que la distinguen en el derecho moderno; a saber:

- a) La especialidad, esto es, que el gravamen debe constituirse afectando determinado inmueble e inscribirse separadamente sobre él.
- b) La legalidad, que consiste en que la inscripción debe hacerse por la autoridad de acuerdo con los requisitos de la ley, la que es responsable por los errores o perjuicios que ocasionen las inscripciones defectuosas.
- c) La publicidad, que significa poder conocer de la existencia de los gravámenes mediante las inscripciones que producen pleno efecto.
- d) La prioridad, que consiste en la preferencia establecida según la antigüedad de la inscripción.

Son estos mismos principios establecidos para la hipoteca en el Código Prusiano los que la norman en el derecho moderno. Torres Mejía (2004)<sup>13</sup> indica que conviene señalar las principales diferencias entre el sistema germano y francés por cuanto, como veremos después, muchas legislaciones han adoptado el último.

Diferencias en cuanto a la transmisión de la propiedad:

---

<sup>13</sup> Torres Mejía, Emilia José (2004) Efectos de la intervención del tercero en el juicio de ejecución de hipoteca. Cumaná. Universidad AndrésBello.

- En el germano las relaciones de las personas con la cosa son de interés público, mientras que en el francés se consideran de orden privado, lo que determina las siguientes consecuencias:
- Para ser válidas en el germano tiene que intervenir la autoridad; en el francés no es necesaria tal intervención.

En el germano la inscripción tiene valor sustantivo y es indispensable para la validez del acto. En el francés la inscripción no tiene ese carácter, no es fundamental para la validez, siendo su finalidad más bien transcriptoria del derecho, con el fin de garantizar el derecho de quienes contraten amparados en las inscripciones del Registro.

Diferencias en cuanto a la hipoteca:

- En el germano sólo tienen valor con la inscripción. En el francés se admiten hipotecas que surten efectos sin haber sido inscritas.
- En el germano la validez de la hipoteca subsiste mientras no se cancela la inscripción, pudiendo existir hipotecas independientes de crédito u obligaciones principales; en el francés la hipoteca es forzosamente un derecho accesorio, que se extingue junto con la obligación principal.

En cuanto a los antecedentes de la hipoteca en la legislación peruana puede indicarse que los redactores del Código de 1852 se inspiraron, como era natural, en la legislación española y en el Código de Napoleón, muy defectuosas ambas en materia hipotecaria. De allí resultó que adoptaron el sistema mixto, pero con menos rigor que el del Código francés.

Para las hipotecas convencionales hizo obligatoria la especialidad y el registro mientras que se admitieron las hipotecas legales, sin necesidad de que fueran registradas, esto es, como hipotecas generales y ocultas. En cambio, no aceptó con ese mismo carácter a las hipotecas judiciales, como en el derecho francés, pues exigió el registro para su validez.

Como en la época en que se promulgó el Código de 1852 no existían los medios de publicidad suficientes o adecuados a las circunstancias, ni tampoco se habían creado los registros de la propiedad, se quiso salvar el problema estableciendo que las hipotecas debían inscribirse en el oficio de hipotecas, que se estableció en cada capital de departamento a cargo de un Escribano Público, como en esa época se llamaba a los actuales Notarios.

A dichos oficios de hipotecas se refieren los artículos 2051 a 2054 del Código Civil de 1852, artículos que quedaron derogados en el año de 1888 por la ley que creó el Registro de la Propiedad Inmueble, fecha en que se subsanó esa deficiente forma de publicidad y se estableció la inscripción obligatoria de toda clase de hipotecas, inclusive las legales, puesto que la misma ley derogó la primera parte del artículo 2033 del Código de 1852 que les reconocía validez sin necesidad de ser registradas.

La reforma operada en 1888 sobre el sistema del Código de 1852 fue muy importante y útil, ya que el sistema de dicho Código era muy defectuoso y existía una gran incertidumbre en relación con las hipotecas, dado que los terceros no tenían cómo conocer con certeza la condición del bien que debían recibir en garantía, el que podía estar afecto a alguna hipoteca oculta. Bastaba que existiera la posibilidad de que apareciera un solo caso para que todo el sistema fuera defectuoso, no otorgando la seguridad que es indispensable.

La Ley de 1888 creó el Registro de la Propiedad de Inmuebles para la inscripción de los inmuebles, que no la hizo obligatoria sino facultativa; obligatoriedad que sí se exigió para las hipotecas. Como consecuencia inmediata de la creación del Registro de la Propiedad Inmueble, resultó que la propiedad que no aparecía inscrita en él no podía ser hipotecada, porque la hipoteca sólo podía inscribirse sobre inmuebles que ya estuvieran registrados. Al mismo tiempo, desaparecieron las hipotecas generales y ocultas, con una sola excepción en favor del Fisco, que

comentaremos al ocupamos de las hipotecas legales y que no tenía mayor trascendencia. Puede decirse que con la Ley de 1888 se obtuvo un positivo mejoramiento en nuestro régimen hipotecario.

Con el Código Civil de 1936 se reconoció el doble carácter que tiene la hipoteca voluntaria, que servía como derecho de garantía y como instrumento de crédito. Así pues, se autoriza la emisión de títulos hipotecarios al portador o transmisibles por endoso sancionando una práctica establecida entre nosotros al margen de la ley, que si bien ha producido beneficios a la propiedad territorial, ha dejado sentir la ausencia de control. Se suprimieron las hipotecas judiciales porque eran una institución vieja que ya no tenía defensores, o porque las resoluciones judiciales interpretan los contratos o la ley, en cuyo caso no hay creación de hipoteca, u otorga al juez una facultad excesiva, como es la de constituir derechos reales sobre los bienes del deudor. Se mantuvieron las hipotecas legales.

Con relación a la preferencia por antigüedad (rango hipotecario) Aparicio y Gómez Sánchez (1943)<sup>14</sup>, indica que el antecedente nacional de esta norma es el artículo 2044 del Código Civil de 1852 que a la letra disponía textualmente: "Por la fecha del registro se decide de la antigüedad de las hipotecas. Son iguales en tiempo las que aparecen registradas en un mismo día". Por su parte, el artículo 1015 del Código Civil de 1936 disponía que: "La antigüedad de las hipotecas se decide por la fecha del registro".

Con referencia a investigaciones de tesis sobre el tema de nuestro estudio (rango hipotecario) no hemos encontrado estudios de este tipo en las universidades: UNFV, PUCP, UNMSM y Universidad de Lima.

## **2.2. Bases teóricas – Científicas**

---

<sup>14</sup> Aparicio y Gómez Sánchez, Germán (1943). Código Civil-Concordancias, Tomo XII. Taller de Linotipia Guadalupe 1032 Y 1032 A, Lima 1943.

### 2.2.1. Concepto de Hipoteca

Torres Manrique (2013)<sup>15</sup> manifiesta que la hipoteca es una garantía real que en el derecho positivo peruano recae sobre bienes inmuebles y para su constitución es necesario que se inscriba en el Registro de Predios lo cual otorga el derecho de persecución que recae sobre el bien inmueble.

En el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española se define la hipoteca como el derecho real que grava bienes inmuebles o buques, sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación o del pago de una deuda (2014)<sup>16</sup>, es decir, según este diccionario la hipoteca es un derecho real que grava inmuebles y buques. En tal sentido, la hipoteca no sólo recae sobre inmuebles.

Para Josserand (Vásquez Olivera: 2001)<sup>17</sup>, la hipoteca es la garantía real e indivisible que consiste en la afectación de un bien del deudor al pago de una obligación, sin que el constituyente pueda ser en ese momento desposeído, y permitiendo al acreedor hipotecario embargar y hacer vender ese bien, al vencimiento, quien quiera que lo tenga, para hacerse pago con su precio con preferencia a los demás acreedores. Es decir, este autor no precisa que la hipoteca recae sólo sobre bienes inmuebles, por lo cual con dicha definición la hipoteca también es de aplicación para bienes muebles.

El Código Civil Español de 1889 (Vásquez Olivera: 2001)<sup>18</sup> define la hipoteca en su artículo 1876 precisando que la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida. En esta definición tampoco se precisa que la hipoteca recae

---

<sup>15</sup> Torres Manrique, Fernando Jesús (2013) Hipoteca. Lima. FTM. separata.

<sup>16</sup> Real Academia Española (2014) Diccionario de la Lengua Española. Madrid.

<sup>17</sup> Vásquez Olivera, Salvador. (2002) Definiciones en Derecho Civil. Lima. Edt. Palestra. p. 316.

<sup>18</sup> Vásquez Olivera, Salvador. (2002) Definiciones en Derecho Civil. Lima. Edt. Palestra. p. 319-

sólo sobre bienes inmuebles, por lo cual con la misma la hipoteca también es de aplicación para los bienes muebles.

Para Planiol (Vásquez Olivera: 2001)<sup>19</sup> la hipoteca es una seguridad real que, sin desposeer al propietario bien permite al acreedor hacerlo vender al vencimiento de la obligación, cualesquiera fueran las manos en que se encuentre, para hacerse pagar con el precio que se obtenga, preferentemente a los demás acreedores. En esta definición tampoco se precisa que la hipoteca recae sobre sólo sobre bienes inmuebles, por lo cual con la misma dicha garantía o derecho real también es de aplicación para los bienes muebles.

- El Código Civil Alemán define la hipoteca en su artículo 1113 como un gravamen impuesto sobre una finca por virtud del cual aquel en cuyo beneficio se establece puede obtener de ella determinada suma de dinero para cobrarse de un crédito reconocido a su favor. Con esta definición la hipoteca recae sobre fincas.
- El Código Civil Francés define la hipoteca en su artículo 214 como el derecho real sobre inmuebles afectos al cumplimiento de una obligación. En esta definición se precisa que la hipoteca recae sobre inmuebles.
- El Código Civil Peruano de 1852 definía la hipoteca como el gravamen que se impone sobre un inmueble a favor de un tercero, en seguridad de un crédito o de una obligación. En esta definición se precisa que la hipoteca recae sobre inmuebles.
- El Código Civil Peruano de 1984 define la hipoteca en su artículo 1097 precisando que por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía

---

<sup>19</sup> Vásquez Olivera, Salvador. (2002) Definiciones en Derecho Civil. Lima. Edt. Palestra. p. 319-

del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. En esta definición se precisa que la hipoteca recae sobre inmuebles.

- El Código Civil Peruano de 1984 regula la hipoteca como una garantía que recae sobre bienes inmuebles, por lo cual la garantía en mención con la regulación actual en el Estado Peruano no es de aplicación para bienes muebles, sino sólo es de aplicación para bienes inmuebles.

Algunos juristas definen a la hipoteca como la reina de las garantías por las bondades de la misma, ya que el bien no se puede ocultar y el propietario que constituyó la garantía (propietario) queda en posesión del bien hipotecado. Sin embargo, el hecho de considerar a la misma como reina de las garantías no es aceptado en forma unánime por la doctrina.

Para comprender la hipoteca hace falta no sólo conocer derecho civil (y específicamente dentro de esta rama del derecho privado los derechos reales y más exactamente los derechos reales de garantía o derechos reales accesorios), sino otras ramas del derecho como registral, notarial, urbanístico, minero, procesal civil, penal, procesal penal, tributario, entre otras ramas del derecho.

La naturaleza jurídica de la hipoteca es, pues, la de ser un derecho real accesorio, porque es un derecho que tienen o que pueden tener las personas sobre los bienes inmuebles. Por lo cual la norma aplicable a la hipoteca en el derecho civil peruano es el libro titulado derechos reales del Código Civil Peruano de 1984.

Las normas peruanas aplicables son el Código Civil Peruano de 1984, Código Procesal Civil Peruano de 1993, el reglamento de inscripciones y el reglamento del registro de predios y otras normas que regulan la hipoteca.

## **2.2.2. Características de la Hipoteca en la legislación peruana**

### **a) Derecho Real y Accesorio**

La hipoteca está clasificada dentro de la categoría de los derechos reales, pero es un derecho real accesorio. La hipoteca no permite al acreedor actuar materialmente sobre la cosa, como podría hacerse en virtud de los derechos reales de propiedad, de servidumbre o de usufructo. Es una especie de prenda sobre el derecho de propiedad; no existe participación en los atributos y en las ventajas de este derecho. Consecuencia de esta característica: la hipoteca tiene que transmitirse junto con el crédito al cual sirve de garantía y no independientemente. Cuando se afirma que este derecho real es accesorio, se quiere decir que la hipoteca destinada a servir de garantía a un crédito no se comprende sin un crédito cuyo pago debe asegurar. Que la hipoteca sea accesorio a un crédito indica que se constituye para garantizar el cumplimiento de una obligación, y que no puede constituirse en forma autónoma. La hipoteca sólo nace cuando nace el crédito asegurado; su validez se condiciona a la del crédito y se extingue con la extinción de la obligación.

### **b) Carácter inmobiliario**

La hipoteca, en efecto, solamente puede ser constituida sobre inmuebles. Sin embargo, algunos autores han señalado que siendo la hipoteca, accesorio de un crédito, también puede afectar la cosa mobiliaria, lo cual es un error al que se le ha hecho justicia desde hace mucho tiempo. Es llevar demasiado lejos el espíritu de la lógica y cerrar los ojos a la realidad de las cosas, al querer imponer a lo accesorio todos los rasgos jurídicos de lo principal. Pero importa decir que, aun siguiendo la suerte del crédito, la hipoteca conserva su carácter inmobiliario, es

decir, que para renunciar a una hipoteca o ceder un crédito hipotecario, es necesario tener la capacidad requerida para enajenar un inmueble. Si la hipoteca es considerada como un derecho real inmobiliario es porque trae aparejadas las mismas consecuencias que un derecho real.

El titular de la hipoteca posee:

- Un derecho de preferencia en relación a los demás acreedores. Los acreedores son pagados por su orden de gradación y el procedimiento lleva el nombre de procedimiento de orden.
- Un derecho de persecución contra el tercero adquirente del inmueble hipotecado.

Nuestra legislación rescata este carácter inmobiliario en el artículo 1100 del Código Civil. Debiendo agregarse lo siguiente: Cuando la norma dice que debe "recaer sobre inmuebles específicamente determinados" se entiende que el bien debe estar individualizado con la fijación del área, linderos y medidas perimétricas que deben coincidir con aquéllas insertas en la ficha registral del Registro de la Propiedad Inmueble.

### **c) Constitución de la hipoteca por el deudor o por un tercero.**

No es necesario que la hipoteca sea constituida por el que ha contraído la obligación principal, puede ser dada por un tercero sin obligarse personalmente. Es posible que el deudor y el constituyente sean personas distintas, con lo cual aparece aun con mayor nitidez la disociación entre el derecho creditorio y la hipoteca; de ser ésta la hipótesis, el tercer poseedor carece de todo vínculo contractual con el titular de la hipoteca, y si debe soportar la ejecución es la consecuencia del derecho real que pesa sobre el inmueble de su propiedad. La situación del tercero quizás se asemeja más a la de un fiador, pero también se distingue de éste por responder únicamente con la cosa. Un

caso típico de hipoteca constituida por un tercero es aquélla que garantiza el cumplimiento de una obligación contraída por otro deudor. Un ejemplo sería: el hijo obtiene un crédito de una entidad financiera, y el padre para dar seguridad a esta operación hipoteca un bien de su propiedad en favor de la entidad crediticia. El artículo 1097 de nuestro Código Civil, permite la constitución de la hipoteca por parte del deudor o de un tercero siempre alimentada en la concepción de prestar garantía al cumplimiento de la prestación.

**c) No hay desplazamiento del bien, ni desposesión:**

La principal diferencia entre la hipoteca y la prenda común, estriba en que la prenda recae en cosas muebles, y la hipoteca, en inmuebles; en la prenda común, el constituyente debe hacer entrega de la cosa al acreedor; en cambio, la hipoteca no implica entrega del inmueble al acreedor. La institución de la tradición inherente a la prenda común en el caso de la hipoteca se sustituye con la inscripción del gravamen en el Registro de la Propiedad Inmueble como acto constitutivo para el nacimiento de este derecho.

**e) Especialidad:**

A decir de Boulanger- Ripert (1956)<sup>20</sup> la expresión "especialidad de la hipoteca" tiene doble sentido, es decir, significa:

- Que la hipoteca garantiza un crédito determinado.
- Que la hipoteca se constituye sobre un inmueble determinado.

Por su parte Beatriz Arean (1967)<sup>21</sup> en su "Curso de Derechos Reales" nos dice que este carácter juega en un doble aspecto: en cuanto al crédito y en cuanto al objeto.

---

<sup>20</sup>Ripert, G. y Boulanger, (1956) Tratado elemental de Derecho Civil de Planiol. Buenos Aires. La ley.

<sup>21</sup>Arean, Beatriz (1967) Curso de Derechos Reales. Buenos Aires. Arboledo - Perrot.

- En cuanto al crédito: se traducirá no sólo en la expresión de su monto en una suma de dinero cierta y determinada, o el valor estimativo en su caso, sino que, además, será necesaria su correcta individualización a través de la enunciación de sus elementos: sujetos; objeto y causa. Ese monto, tanto en la obligación dineraria como en la no dineraria, representa el máximo por el que va a responder el inmueble, ya que queda gravado en ese monto. Aunque el crédito puede luego aumentar (o disminuir) no se afecta la especialidad de la hipoteca más allá de la cifra en la que ha sido gravado.
- En cuanto al objeto: El inmueble o los inmuebles sobre los que recae la hipoteca deben también estar perfectamente determinados. En sentido concordante, en cuanto a los enunciados que debe contener el contrato hipotecario, se establece la situación de la finca y sus linderos: si fuere rural, el distrito a que pertenece; y si fuere urbana, la ciudad o villa y la calle en que se encuentre. Una designación colectiva de los inmuebles que el deudor hipoteque, como existencia en un lugar o ciudad determinada, no es bastante para dar a la constitución de la hipoteca la condición esencial de la especialidad del inmueble gravado. La escritura hipotecaria debe designar separada e individualmente la naturaleza del inmueble. El deudor podría gravar todos los inmuebles de que es dueño, pero siempre será necesaria la individualización de cada uno de ellos. Quedan excluidas, en consecuencia, las hipotecas generales, o sea las que afectan todos los bienes del deudor, sin especificarlos y, con más razón, las que gravan los bienes presentes y futuros.

En nuestro país esta característica está regulada en el artículo 1099 del Código Civil con el rubro de "Requisitos de validez de la hipoteca". En efecto, en los incisos 2 y 3 se dice: "inc.2: Que asegure el cumplimiento

de una obligación determinada o determinable". "inc.3: Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble".

#### **f) Indivisibilidad**

De acuerdo al Código Civil argentino en su artículo 3112, el primer párrafo dice: "La hipoteca es indivisible; cada una de las cosas hipotecadas a una deuda, y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella". De modo que el gravamen se extiende a todo el inmueble y cada parte del mismo; garantizando el pago de todo el crédito y cada parte de éste. La indivisibilidad de la hipoteca es independiente de la divisibilidad o indivisibilidad del crédito. Por lo tanto, el acreedor no está obligado a cancelar la hipoteca mientras no haya sido totalmente satisfecho su crédito. El pago hecho por un codeudor o el pago efectuado a un coacreedor, en proporción a sus respectivas cuotas, deja subsistente la hipoteca por el todo, es decir que el inmueble sigue gravado en su totalidad y podrá así ser ejecutado como si no se hubiere hecho o recibido pago alguno.

En la legislación francesa a decir de Colin – Capitant (1988)<sup>22</sup>, la acción hipotecaria, a diferencia de la acción personal, no se divide. El inmueble hipotecado responde siempre de la totalidad de la deuda, y, cosa notable, cada fracción del inmueble hipotecado responde también de la totalidad.

Valencia Zea (1994)<sup>23</sup>, siguiendo a la legislación colombiana señala que la regla de la indivisibilidad de la hipoteca contraría manifiestamente el carácter de la accesoriedad, pues a pesar de la división del crédito o de

---

<sup>22</sup>Colin, Ambrosio y Capitant, H. (1988) Curso elemental de derecho civil. México. Edt. Reus.

<sup>23</sup> Valencia Zea, Arturo (1994) Derecho Civil. Bogotá. THEMIS.

la división del inmueble la hipoteca no se divide, y conserva intacta su integridad jurídica. En consecuencia, todo el crédito y cada fracción de él se encuentran respaldados por el valor total del inmueble. La regla de la indivisibilidad de la hipoteca no es de orden público, sino de orden privado pues se ha instituido en garantía del crédito del acreedor, y por ello podría renunciarse expresamente.

En nuestro país esta característica está regulada en el artículo 1102 del Código Civil cuyo texto es: "La hipoteca es indivisible y subsiste por entero sobre todos los bienes hipotecados"; de donde aflora su carácter intangible mientras subsiste la obligación. Sin embargo para menguar en parte esta característica perfectamente explicable si se trata de reducir el crédito hipotecario por pagos fraccionados, el Código ha previsto la figura de la reducción de la hipoteca en dos artículos:

En el artículo 1115 y en el artículo 1116.

Si comparamos ambos textos podría inferirse lo siguiente:

- El artículo 1115 regularía la reducción voluntaria concertada entre el acreedor y el deudor, por eso el Código Civil habla de "acuerdo".
- Al artículo 1116, la doctrina lo denomina reducción judicial; esta hipótesis se configuraría cuando obviamente no se accede al acuerdo, en cuyo supuesto el deudor puede solicitar al Juez. la reducción del monto de la hipoteca, petición que se tramita como proceso sumarísimo, en cuya secuencia, obviamente la prueba vital será aquella que demuestre la disminución del importe de la obligación.

Ambas formas de reducción del monto de la hipoteca son justificables para facilitar al deudor futuras operaciones crediticias, porque no es lo mismo que el bien esté garantizando un monto, cuando en realidad éste

pudo haber disminuido lo que permitiría al deudor, en esas circunstancias, acceder a nuevas fuentes crediticias puesto que el bien de su propiedad liberalizado de cargas económicas podría facilitarla.

#### **g) Publicidad**

Según la legislación argentina, todos los derechos reales inmobiliarios sólo son oponibles a terceros después de haberse registrado. Sin embargo, media una diferencia entre la hipoteca y los demás derechos reales. Ya que mientras para éstos la inscripción es declarativa, para la primera es constitutiva. En efecto, el ejercicio del iuspreferendi y del iuspersequendi queda supeditados a la previa inscripción. Inclusive, el privilegio que la ley acuerda al acreedor hipotecario únicamente puede hacer valer si la hipoteca está registrada. En definitiva, la publicidad registral es carácter esencial de la hipoteca: la hipoteca no inscrita no es un derecho real. Nuestra legislación lo regla en el artículo 1099 del Código Civil cuando señala: "Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble"; lo que quiere decir que si por alguna razón este derecho no se inscribe, no ha nacido la hipoteca, y no es factible entonces, un proceso de ejecución de garantía conforme a las normas del Código Procesal Civil.

#### **2.2.3.Rango de la Hipoteca**

La mayoría de sistemas registrales se basan en un principio que se formula como "Prior Tempore, Potior Iure", o lo que es lo mismo, el primero en el tiempo tiene el mejor Derecho. De esta manera quien accede antes al Registro de la Propiedad tiene un derecho con preferencia sobre los derechos que acceden con posterioridad. Esta prioridad temporal es el rango hipotecario.

Esto supone que un acreedor con una garantía real (hipoteca o prenda principalmente) tiene el riesgo de perder su derecho sobre el bien gravado siempre que otro acreedor con un mejor rango, es decir con una inscripción anterior contra el bien inmueble, ejecute su carga anterior.

Por ese riesgo es por el que las entidades financieras buscan tener la mejor garantía, es decir el primer rango hipotecario, exigiéndolo así a quien le solicita un crédito. Si un mejor rango hipotecario supone una mayor garantía, el titular del crédito podrá acordar con otros titulares de créditos posteriores un cambio de orden, posponiendo el suyo y mejorando el del tercero, e incluso una igualación de rango, quedando a la par los dos (o más).

El rango hipotecario viene constituido por la posición jerárquica que una hipoteca ostenta sobre las demás hipotecas que gravan un mismo bien inmueble. El rango es una mera cualidad de la hipoteca, es la simple posición de ser primera, segunda o ulterior hipoteca que implica una evidente ventaja para el derecho que cuenta con un mejor rango en materia de ejecución hipotecaria.

Sobre la posibilidad de un propietario de hipotecar consecutivamente un mismo bien inmueble el artículo 923 de nuestro Código Civil define a la propiedad como el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Siendo el propietario del bien quien ejerce ese poder jurídico resulta claro que, en el ejercicio del poder jurídico de disposición del bien, tiene la facultad de gravar el mismo bien sucesivas veces. Resulta pertinente recordar algunas características que constituyen la naturaleza misma del derecho de propiedad.

Para Peña Bernaldo de Quiros (1999)<sup>24</sup>, la propiedad es un ámbito de poder, de arbitrio, concedido a la persona y para que sirva a sus fines dentro de la comunidad. Sigue el citado autor señalando que "el derecho de propiedad comprende, en principio, todas las facultades posibles sobre la cosa. Se trata de una plena in re potestas (Instituta, 2,4,4). Es como decían Aubry y Rau (1929)<sup>25</sup>:

"El poder jurídico más completo de una persona sobre una cosa. Por la propiedad, en principio, los bienes están sometidos, en todas las utilidades posibles, al poder del propietario".

En atención a lo citado, queda claro que, en ejercicio de este poder pleno del propietario, no existe obstáculo alguno que le niegue al propietario la posibilidad de hipotecar sucesivamente un mismo bien inmueble. Nuestra legislación ha entendido que resulta de interés público proteger especialmente esta facultad del propietario, por lo que, siendo que la norma se encuentra dentro del marco del derecho privado, se ha negado expresamente al propietario la posibilidad de renunciar a esta facultad vía pacto, tal como se aprecia en el artículo 1113 del Código Civil.

La irrenunciable posibilidad del propietario de otorgar sucesivas hipotecas sobre un mismo bien inmueble para garantizar deudas propias o de terceros tiene como consecuencia inmediata el que se presente un supuesto de concurrencia de acreedores hipotecarios. Serán varios los acreedores quienes tengan como respaldo de su acreencia un mismo bien inmueble determinado y, por lo tanto, ante el incumplimiento en el pago de su acreencia, cualquiera de ellos se encuentra legitimado a iniciar la ejecución de la garantía hipotecaria sin necesidad del consentimiento o aceptación de

---

<sup>24</sup> Peña Bernaldo de Quiros, Manuel (1999) Derecho Hipotecario. Tomo 1, Centro de Estudios Registrales, Madrid.

<sup>25</sup>Aubry, C. y Rau, C. (1929) Tratado de Derecho Civil Francés. Madrid. Morata..

cualquiera de los restantes acreedores hipotecarios, independientemente de cuál sea su rango

Complementariamente el Art. 1113º del Código Civil señala: "No se puede renunciar a la facultad de gravar el bien con segunda y posteriores hipotecas".

Una concordancia obligatoria a esta norma lo constituye el artículo 882 del Código Civil que a la letra dispone: "No se puede establecer contractualmente la prohibición de enajenar o gravar, salvo que la ley lo permita".

Al respecto Muro (1999)<sup>26</sup>, señala:

"El pacto en virtud del cual el hipotecante renuncia a su derecho de volver a hipotecar el bien es nulo, en cuanto atenta contra la posibilidad de acceso al crédito, propósito que el legislador desea vigorizar, haciéndolo prevalecer, incluso sobre la autonomía de la voluntad".

Debe quedar claro que si un contrato de constitución de garantía hipotecaria contiene una cláusula en la cual el propietario del inmueble renuncia a la facultad de constituir segunda o posteriores hipotecas, esa cláusula será nula no acarreado la nulidad de todo el contrato constitutivo de hipoteca, esto en aplicación del primer párrafo del artículo 224 del Código Civil que a la letra dispone: "La nulidad de una o más de las disposiciones de un acto jurídico no perjudica a las otras, siempre que sean separables".

Sobre un mismo inmueble pueden constituirse varias hipotecas, por lo cual es necesario determinar que entre las mismas existe preferencia entre ellas a lo cual se denomina rango de la hipoteca. En tal caso corresponde determinar que el rango de la hipoteca la determina la inscripción en el registro de predios. Por ejemplo si existen cuatro hipotecas inscritas la fecha de ingreso al registro es la que determina el rango de la hipoteca. No

---

<sup>26</sup> Muro P. (1999) Manual de Derechos Reales de Garantía. Librería y Ediciones Jurídicas, Lima.

determina el rango la fecha de la minuta ni tampoco la fecha de la escritura pública, ni la fecha del testimonio, parte o boleta.

Es necesario destacar que sobre el mismo inmueble pueden inscribirse una cantidad indeterminada de hipotecas, pero en la práctica generalmente en una partida registral sólo corre registrada una hipoteca.

Para comprender el rango de la hipoteca es necesario estudiar el principio registral de prioridad de rango. El Principio Registral de Prioridad de Rango se encuentra consagrado en el artículo 2016 del Código Civil Peruano de 1984 que establece: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.

Al Principio Registral de Prioridad Preferente también se le denomina Principio Registral de Prioridad de Rango, Prioridad Compatible o Prioridad por Rangos. Este principio registral se aplica generalmente en el caso de gravámenes y medidas cautelares, por ejemplo cuando existen dos hipotecas, tiene prioridad la hipoteca que se inscribió primero frente a la hipoteca que se inscribió después, sin importar las fechas de las escrituras públicas ni tampoco de las minutas. En tal supuesto se encuentra en ventaja el acreedor hipotecario que logró inscribir primero su título. Cuando se aplica el principio registral de prioridad de rango se inscriben las dos hipotecas que se presentan al registro, pero una de las mismas prima sobre la otra.

#### **2.2.4. Concurrencia de acreedores hipotecarios y factor de prelación**

La ineludible posibilidad del propietario de otorgar sucesivas hipotecas sobre un mismo bien inmueble para garantizar deudas propias o de terceros tiene como consecuencia inmediata el que se presente un supuesto de concurrencia de acreedores hipotecarios. En este caso serán varios los acreedores quienes tendrán como respaldo de su acreencia un mismo bien

inmueble determinado y, por lo tanto, ante el incumplimiento en el pago de su acreencia, cualquiera de ellos se encuentra legitimado a iniciar la ejecución de la garantía hipotecaria sin necesidad del consentimiento o aceptación de cualquiera de los restantes acreedores hipotecarios, independientemente de cuál sea su rango.

La norma dispone que las hipotecas tengan preferencia por razón de su antigüedad, conforme a la fecha de registro, consagrando de esta manera el principio "prior tempore potior iure". ¿Qué ocurre si los títulos constitutivos de la hipoteca ingresan el mismo día a los Registros Públicos? A diferencia de lo que establecía el Código Civil de 1852, el artículo 2016 del Código Civil vigente dispone que: "La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro". Como se aprecia, el artículo citado menciona a la "antigüedad" en el tiempo de la inscripción como factor determinante omitiendo señalar solo el factor fecha. La Exposición de Motivos del citado artículo 2016 del Código Civil señala: "Este artículo reconoce el principio de prioridad de rango, que es la que se produce respecto de derechos sucesivamente inscritos, con posibilidad de concurrencia registral. En este caso, los derechos inscritos no se excluyen pero sí se jerarquizan en función de la antigüedad de su inscripción".

El Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos contiene como principio IX el "Principio de Prioridad Preferente" que a la letra dispone expresamente: "Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanen, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación". La escritura pública que contiene la hipoteca se presenta por diario existente en los Registros Públicos. Es la fecha de presentación por el diario la que determina la preferencia por antigüedad de la hipoteca. Siendo entonces de suprema

importancia la protección del diario como fuente de verdad formal sobre el momento exacto de presentación de un título en los Registros Públicos y a los efectos de otorgar certeza sobre la inalterabilidad del diario, el artículo 24 del Reglamento General de los Registros Públicos dispone que "las Oficinas Registrales adoptarán las medidas de seguridad que garanticen la inalterabilidad del contenido de la información ingresada en el diario. En aquellas oficinas en las que el diario se organice a través del sistema manual, al término de cada día el registrador o funcionario encargado suscribirá la constancia de cierre respectivo".

Borda (Avendaño: 1989)<sup>27</sup>, señala que:

"En materia hipotecaria el principio esencial es que quien inscribe primero hipoteca, tiene prioridad sobre los posteriores. Para decirlo con más rigor, la prioridad entre dos o más inscripciones se establece por la fecha de la escritura y el número de orden de presentación en el Registro".

Es decir, en nuestro sistema es la fecha y hora del respectivo asiento de presentación del título al diario de Registros Públicos la que establece su rango y prioridad siempre que, claro está, el título no sea tachado luego de su calificación por el registrador.

Ahora bien, ¿es acaso absolutamente cierto que el rango de las hipotecas se determina por el orden de su presentación a los Registros Públicos? En este extremo resulta pertinente citar a Muro (1999)<sup>28</sup>, cuando señala que resulta lícito pactar que una hipoteca, a pesar de presentarse e inscribirse en primer lugar, pueda ser considerada como de segundo rango si se hubiese establecido expresamente la reserva de rango a favor de otra que

---

<sup>27</sup> Avendaño Valdez, Jorge (1989) Garantías. Materiales de Enseñanza de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.

<sup>28</sup> Muro P. (1999) Manual de Derechos Reales de Garantía. Librería y Ediciones Jurídicas, Lima.

se inscriba con posterioridad. Sigue el citado autor señalando que si bien esta figura no se encuentra normada en el Código Civil, está permitida dentro del juego de la autonomía de la voluntad. Señala que en doctrina se acepta la reserva de rango siempre que:

- a) Se cuente con el consentimiento del acreedor hipotecario.
- b) Se determine el importe de la hipoteca posterior, materia de la reserva.
- c) Se inscriba en el Registro.

La norma señala como excepción a la antigüedad como elemento determinante para establecer la prioridad entre las hipotecas al caso de la cesión de rango.

#### **2.2.5. Naturaleza de la prelación**

El concepto de prelación es el eje de todo régimen eficaz de ejecución de garantías. La lógica y los límites del concepto de prelación se entenderán mejor con el trasfondo del régimen general de las relaciones entre deudores y acreedores en un ordenamiento jurídico. En algunos de ellos, el régimen de deudores y acreedores no se ocupa directamente de la relación entre los distintos acreedores del deudor; se ocupa únicamente de la relación entre el deudor y un determinado acreedor. En caso de incumplimiento, el acreedor puede obtener una sentencia judicial contra su deudor y conseguir sencillamente el embargo y la venta de los bienes de ese deudor para pagar la suma que deba según determine el tribunal. Con arreglo al régimen general de las relaciones entre deudores y acreedores en esos ordenamientos, el concepto de prelación (que se deriva de la necesidad de determinar cuál de dos o más acreedores tiene un derecho preferente sobre el bien) entra en juego únicamente si un acreedor concurrente impugna el derecho de otro acreedor a resarcirse con uno o más de los bienes de su deudor. Esto podría ocurrir, por ejemplo, si un acreedor embarga bienes

que se encuentren en una dependencia del deudor y que en verdad pertenezcan a un tercero.

Sin embargo, en la mayoría de los ordenamientos legales, el régimen de deudores y acreedores es más amplio y regula también más expresamente las relaciones entre todos los acreedores de un deudor. En esos ordenamientos, tales relaciones se rigen habitualmente por dos principios generales.

- a) En primer lugar, la ley establece normalmente que los bienes de un deudor pueden embargarse y venderse para cumplir una obligación confirmada mediante sentencias favorables a alguno de los acreedores (los activos de un deudor son la “prenda común” de sus acreedores). Sin embargo, si otros acreedores han obtenido también una sentencia adversa al deudor y se suman al embargo, el producto de la venta se utilizará para pagar las deudas con todos los acreedores que se han sumado a ese procedimiento.
- b) En segundo lugar, si la venta de los bienes no reporta dinero suficiente para pagarles íntegramente, las deudas se satisfacen proporcionalmente y se prorratea entre los acreedores el producto de esa venta proporcionalmente a la cuantía respectiva de sus créditos.

Aunque los dos principios señalados en el párrafo anterior forman parte del ordenamiento de la mayoría de los Estados, el régimen de deudores y acreedores en esos Estados ha evolucionado e incorpora también otros principios. Lo más importante es que en esos Estados algunos acreedores puedan obtener preferencia sobre otros. Dicho de otro modo, los dos principios básicos rigen todas las relaciones entre deudores y acreedores únicamente si uno o más de los acreedores no han contratado con su deudor una prelación.

Hay varias formas en que los acreedores pueden contratar un derecho preferente. Por ejemplo, en muchos ordenamientos legales los vendedores utilizan mecanismos, como la retención de la titularidad, para impedir que determinados bienes pasen a formar parte de la prenda común a disposición de todos los acreedores. De manera análoga, en muchos ordenamientos los prestamistas pueden utilizar un mecanismo, como la venta con derecho de redención, para retirar algunos bienes del deudor del fondo común. De este modo, esos acreedores pueden tener más probabilidades de cobrar el importe íntegro de todas las obligaciones contraídas frente a ellos, porque no tienen que seguir compartiendo con acreedores concurrentes el valor económico de los bienes sujetos a esos mecanismos. Además, en la mayoría de los ordenamientos se autoriza a algunos acreedores a obtener un derecho preferente en el reparto de los ingresos obtenidos de una venta realizada para satisfacer su crédito. Esta prelación puede derivar de una disposición legal (como la prelación que se atribuye con frecuencia a los reparadores de los bienes, a los vendedores de bienes que no se hayan pagado y a las autoridades fiscales), o celebrando un contrato de garantía legal sobre bienes concretos del deudor. En estos casos, el derecho de algunos acreedores a cobrar con prelación a otros incrementa directamente la probabilidad de que perciban el pago íntegro de sus créditos, porque sólo se pagará a los acreedores concurrentes una vez que se hayan satisfecho íntegramente las deudas con los acreedores preferentes. Uno de los objetivos fundamentales de las reglas sobre prelación es determinar las consecuencias que tienen estas técnicas para obtener prelación frente a los acreedores concurrentes.

Los diversos ordenamientos legales adoptan enfoques generales distintos para establecer un régimen de prelación. En algunos se asigna a este

concepto un significado bastante limitado, en el sentido de que se utiliza únicamente cuando concurren acreedores que han obtenido preferencia quebrantando el principio de igualdad entre los acreedores. En esos Estados, la prelación no se refiere a cuestiones de titularidad. Los conflictos con otros acreedores cuyos créditos no supongan la reclamación de derechos sobre uno o más de los bienes de propiedad del deudor (en particular, con los vendedores que hayan retenido la titularidad y los posteriores compradores de bienes del deudor) no se consideran normalmente conflictos de prelación. Esos conflictos se resuelven ante todo determinando si el derecho de titularidad sobre el bien corresponde al acreedor o al deudor (por remisión a los principios generales del derecho de propiedad, como el de que ninguna persona puede transferir a otros más derechos de los que tiene: *nemo dat quod non habet*). Además, en esos ordenamientos las cuestiones de prelación se plantean únicamente cuando un acreedor pretende ejecutar su crédito actuando sobre los bienes de deudor; el concepto de prelación no tiene ninguna transcendencia antes de ese momento.

En otros ordenamientos, el término prelación tiene un alcance más amplio, en el sentido de que se utiliza para referirse a la concurrencia entre todos los acreedores que tengan un derecho real sobre los bienes del deudor, inclusive los que se hallen en posesión de dicho deudor, y que éste sólo tenga derecho a utilizarlos, incluso si todavía no es su propietario (los bienes aparentes del deudor). Por ejemplo, en esos ordenamientos el conflicto entre un vendedor que haya retenido la titularidad de un bien, un tercero a quien el deudor ha vendido presuntamente ese bien y un acreedor por sentencia judicial del comprador que tenga derecho sobre el bien se puede considerar un conflicto de prelación. Además, en esos ordenamientos el

concepto de prelación rige la relación entre los acreedores concurrentes antes incluso de que el deudor haya incumplido sus obligaciones. De este modo, la concurrencia entre el beneficiario de la transferencia de un crédito (el cesionario) y un acreedor que pretenda cobrar ese crédito se considera un conflicto de prelación, aunque el deudor aún no haya incumplido sus obligaciones frente al acreedor que pretenda cobrarla. De modo similar, si dos acreedores garantizados han estipulado en un contrato con un otorgante la obtención de la posesión de un bien gravado en el momento en que se exija antes del incumplimiento, la concurrencia entre ellos es una cuestión de prelación, incluso en el caso de que el deudor aún no se halle en situación de incumplimiento respecto de dichos acreedores y del otorgante.

En algunos Estados se adopta un concepto todavía más amplio de la prelación, en el sentido de que los conflictos de esta índole pueden plantearse incluso entre acreedores y reclamantes cuyos derechos no se deriven del mismo deudor. Por ejemplo, el otorgante A constituye una garantía real en favor del acreedor M y arrienda el bien gravado al arrendatario X, antes de venderlo al comprador B. Este último otorga a continuación una garantía real sobre ese bien al acreedor N y arrienda el bien gravado al arrendatario Y. Aunque sus garantías son otorgadas por dos deudores diferentes (A y B), la concurrencia entre M, N, X e Y se considera un conflicto de prelación. En otros ordenamientos, en cambio, sólo se plantea un conflicto de prelación cuando los acreedores concurrentes reclaman sus derechos al mismo otorgante. Cuando dos otorgantes distintos han constituido garantías sobre el mismo bien, esos ordenamientos aplican otra legislación, como la del régimen legal básico de la propiedad o el de la compraventa, para establecer los principios (como

el *denemodatquod non habet*) por los que se registrarán los derechos concurrentes de las dos categorías de acreedores (los de A, por una parte, y los de B, por la otra).

Con mayor frecuencia, las cuestiones de prelación se plantean en el momento de ejecutar una garantía real, por ejemplo, cuando el otorgante de una garantía real sobre un bien gravado incumple la obligación garantizada y el valor de ese bien gravado no basta para satisfacer las obligaciones contraídas con el acreedor que ejecuta su garantía ni con los demás acreedores concurrentes que reclamen un derecho sobre ese bien. En tal situación, el régimen de las operaciones garantizadas debe determinar la forma en que se distribuirá entre ellos el valor económico del bien. Muchas veces, el acreedor concurrente será otro acreedor garantizado del otorgante. Un ejemplo característico es el del otorgante que concede una garantía real sobre el mismo bien a dos prestamistas diferentes. Sin embargo, en otros casos el acreedor concurrente podrá ser el titular de otro tipo de derecho real, como un derecho creado por imperio de la ley (por ejemplo, un acreedor preferente o un acreedor no garantizado del otorgante que haya obtenido una sentencia ejecutiva contra éste y adopte las medidas necesarias para ejecutarla contra bienes gravados por la garantía real).

Consideramos útil exponer en términos generales las opciones normativas de que disponen los Estados para elaborar reglas de prelación. En la mayoría de ellos las reglas de prelación se organizan conjugando dos principios:

- a) El primero es el de que la prelación debe determinarse con criterios estrictamente cronológicos.

- b) El segundo principio radica en que la prelación debe determinarse en función de las características particulares de la reclamación que se presente.

Aunque estos principios parecen relativamente sencillos, deben llevarse a la práctica con especial atención.

Habitualmente, si en un ordenamiento se adopta como base el orden de inscripción para determinar la prelación, la regla fundamental que se anuncia es que el orden de prelación de los créditos está en función de la fecha en que adquieren eficacia frente a terceros (*prior tempore, potior jure*). Sin embargo, no siempre será el caso. En algunas situaciones, podrá darse mayor prelación al crédito nacido en último lugar. En algunos ordenamientos esta regla existe, por ejemplo, con respecto a la financiación posterior a la apertura. De este modo, incluso si en algunos Estados la prelación se rige por el orden de oponibilidad, es necesario especificar si la norma relativa al orden de prelación se basa en la primera garantía oponible o en la última.

Si en los ordenamientos se decide fijar la prelación en función de diversas características del crédito, se plantea una diversidad de posibilidades aún mayor. La cuestión es si la prelación deberá basarse en: a) un orden determinado por la legislación y centrado en el carácter del crédito (un préstamo a plazo, una línea de crédito o un derecho por concepto de responsabilidad civil; b) tipo de reclamante (vendedor, reparador, municipalidad); c) la cuantía de la obligación exigible (pequeña, mediana, elevada); d) la cuantía pendiente de la obligación (menos del 25%, entre el 25 y el 50%, más del 50%); o e) la forma en que se logra la oponibilidad a terceros (por ejemplo, la inscripción en el registro general de garantías

reales, la posesión, la inscripción en un registro especial o el control del bien gravado). Dicho de otra manera, cuando los Estados determinan la prelación conforme a estos criterios subjetivos, el mecanismo para establecer su orden se hace complejo, y se pierde en gran medida la eficiencia de un régimen de las operaciones garantizadas fundado en normas de procedencia temporal.

Los distintos sistemas para determinar la prelación se examinan por dos razones:

- a) Para establecer un contexto básico en el que exponer brevemente la forma en que estos distintos principios generales pueden aplicarse según el método por el que se haya logrado la oponibilidad a terceros;
- b) Para indicar que en los ordenamientos se establecen siempre reglas de prelación que suponen algún tipo de combinación de normas basadas en criterios cronológicos y otras basadas en la naturaleza del crédito, incluso si el método para lograr la oponibilidad a terceros (en particular, la inscripción) parece prestarse para la adopción de una regla de prelación absoluta fundada en la precedencia cronológica.

En resumen, la prioridad del título de la hipoteca la otorga el día, hora y segundo de presentación al registro, siempre que la misma se inscriba. La hipoteca tiene preferencia frente a otras por la fecha de su ingreso al Registro, en tal sentido si un predio corre inmatriculado y se presentan dos títulos distintos que contienen hipotecas tiene preferencia o prima el título que ingresa primero al registro, siempre y cuando se inscriba. Dejando constancia que el ingreso al registro de los documentos o títulos con lo cual se solicita la inscripción se canalizan por el libro diario, el cual por lo general se lleva en sistemas informáticos y al final del día se imprimen.

### **2.2.6.El Principio Registral de Prioridad**

Torres Manrique (2013)<sup>29</sup> señala que el Principio Registral de Prioridad es de vital importancia en el Sistema Registral Peruano, porque todas las garantías que otorga el mismo están sujetas al tiempo en que se presenta el título solicitando su registración. Por este motivo se encuentra establecido en el derecho positivo peruano el Bloqueo (Decreto Ley 18278 y Ley 26481) y la Reserva de denominación o razón social (Reglamento del Registro de Sociedades, artículo 18). También son de vital importancia en la aplicación de este principio registral las medidas cautelares (Código Procesal Civil, artículo 608 y siguientes) y la prórroga de la vigencia del asiento de presentación (Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 37). El Principio de Prioridad se encuentra consagrado en el aforismo latino *prior in tempore, potior in jure* (primero en el tiempo mejor en el derecho). Este aforismo es un Principio General del Derecho, es decir, es un aforismo latino aplicable a todo el derecho.

En las Reglas de Bonifacio III, Libro Sexto de las Decretales encontramos como antecedentes del Principio Registral de Prioridad que *Qui prior est tempore, potior est jure*, es decir, quien es primero en el tiempo, es mejor en derecho.

El Principio Registral de Prioridad opera de dos maneras: para excluir derechos y para determinar el rango entre ellos (preferencia entre varios derechos inscritos: embargos, hipotecas, etc). Cuando opera en la primera forma se le denomina Principio de Prioridad Excluyente y cuando opera en la segunda forma se le denomina Principio de Prioridad Preferente.

---

<sup>29</sup> Torres Manrique, Fernando Jesús (2013) Principios registrales. Lima. Rev. Derecho y cambiosocial..

En mérito a la fecha del ingreso al Registro se determina el rango hipotecario de las hipotecas (Principio de Prioridad Preferente) y se excluyen unas a otras las dobles ventas realizadas respecto del mismo bien inscribible (Principio de Prioridad Excluyente).

Cuando existe incompatibilidad absoluta, sustancial o excluyente, eficacia excluyente o preferencia excluyente se denomina Prioridad Excluyente provocando el cierre registral en una determinada partida registral (o en varias partidas registrales), por ejemplo en el caso de la doble compra venta, ya que inscrita una compra venta no es posible inscribir otra del mismo bien efectuada por el mismo propietario.

Cuando existe incompatibilidad relativa o eficacia preferente de la prioridad se denomina prioridad preferente y es necesario tener en cuenta el rango registral existente entre los derechos registrados y la superioridad de rango existente entre el primer título inscrito y los posteriormente inscritos (por ejemplo la superioridad de rango existente entre la primera hipoteca inscrita respecto de las hipotecas inscritas con posterioridad), ya que en este supuesto no se provoca el cierre registral, porque inscrito el primer título en la partida registral pueden inscribirse otros títulos que pueden ser otras hipotecas o embargos principalmente.

Roca Sastre (1979)<sup>30</sup> precisa que el principio de prioridad es el principio hipotecario en virtud del cual el acto registrable que primeramente ingrese en el Registro de la propiedad se antepone con preferencia excluyente o superioridad de rango, a cualquier otro acto registrable que, siéndole incompatible o perjudicial, no hubiere sido presentado al Registro o lo hubiere sido con posterioridad aunque dicho acto fuese de fecha anterior.

---

<sup>30</sup> Roca Sastre, Ramón M. (1979) Derecho Hipotecario. Barcelona. Edt. Bosch .

La prioridad reviste dos formas: Prioridad Directa y Prioridad Indirecta. La Prioridad Directa es por la cual la registración produce efecto desde la fecha y hora del asiento de presentación, conforme al artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos del 2001 que establece que los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación. La Prioridad Indirecta consiste en que los efectos de los asientos registrales, se retrotraen al inicio de los derechos reales.

**a) Principio de prioridad excluyente**

El Principio Registral de Prioridad Excluyente se encuentra consagrado en el artículo 2017 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.

También se encuentra establecido en el artículo X del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, en los siguientes términos: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”. Para garantizar la aplicación de este principio es importante tener en cuenta la prórroga regulada en el Reglamento General de los Registros Públicos, el bloqueo registral y la reserva de nombre, denominación o razón social.

El principio registral de Prioridad Excluyente tiene como finalidad establecer reglas en caso de derechos reales inscritos y no inscritos y sólo puede ser acogido por los sistemas registrales no constitutivos, porque cuando el sistema registral es constitutivo, no se puede presentar este problema, ya que los derechos reales nacen sólo con la inscripción, y antes de efectuada ésta el derecho real no existe, es decir, en los

sistemas registrales constitutivos no existen derechos reales fuera del registro ni aún entre las partes.

Este principio registral está consagrado para el supuesto de dos derechos reales en conflicto un derecho real inscrito y otro derecho real no inscrito. Este problema no puede presentarse en los Sistemas Registrales Constitutivos, porque en dichos Sistemas Registrales los derechos reales nacen con la inscripción en el Registro, es decir, este problema no puede presentarse en los Sistemas Registrales Constitutivos por que en los mismos sólo existen derechos reales inscritos.

En los Sistemas Registrales constitutivos no existe el problema de realidad registral versus realidad extra registral, tampoco existe el problema entre derechos reales inscritos versus derechos reales no inscritos, porque en dichos sistemas registrales no existe el derecho real antes de la inscripción y recién nacen los derechos reales con la inscripción. Como la hipoteca en el Perú, si no está inscrita la hipoteca no existe como derecho real.

Este principio registral trae como consecuencia el cierre del registro para cualquier otro título incompatible. Se aplica cuando ya existe un título inscrito y se presenta otro relacionado al mismo inmueble (a la misma partida registral, pero totalmente incompatible con el otro título, digamos la doble venta). Es decir, se aplica de un título inscrito respecto a otro título no inscrito que es incompatible.

El Principio Registral de Prioridad Excluyente se aplica cuando existen dos derechos cuya existencia simultánea en el Registro no puede ocurrir, o más exactamente no debe ocurrir. Cuando son dos derechos incompatibles entre sí, registralmente no pueden coexistir, es decir, dos

derechos incompatibles no pueden estar registrados, sino sólo uno de ellos y la registración de uno de ellos tiene como efecto el cierre del Registro para el otro u otros derechos.

El artículo 66 del Reglamento de las Inscripciones de 1936 establecía lo siguiente: “Inscrito un título traslativo de dominio de un inmueble, no puede inscribirse ningún otro de fecha anterior, por el cual se haya transmitido la propiedad del mismo inmueble. Si solo se ha extendido asiento de presentación de un título traslativo de dominio no puede inscribirse ningún otro título anterior de la misma naturaleza durante el término que esté vigente dicho asiento conforme a este Reglamento”.

El Reglamento del Registro de Sociedades del 2001 contiene normas sobre el Principio Registral de prioridad excluyente en los artículos 15, 18, 21, 22, 23 y 164.

El Principio Registral de Prioridad Excluyente se encontraba consagrado en el artículo 148 del abrogado Reglamento General de los Registros Públicos de 1968, en los siguientes términos: “Encontrándose vigente el asiento de presentación, no podrá inscribirse ningún título referente a la misma partida o asunto”. También se encontraba consagrado en el artículo 1047 del abrogado Código Civil de 1936, en los siguientes términos: “No podrá inscribirse un título traslativo de dominio incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”.

Este Principio Registral no se encontraba consagrado en el Título I (titulado Disposiciones Generales) de la Sección Quinta (titulada De los Registros Públicos) del Libro Cuarto (titulado De los Derechos Reales) del Código Civil de 1936, sino dentro de las normas relativas al Registro de Propiedad Inmueble, que conformaban el Título II de la referida Sección Quinta.

El Principio Registral de Prioridad Excluyente se encontraba consagrado en el artículo IV del Título Preliminar del Anteproyecto del Reglamento General de las Inscripciones publicado el 4 de setiembre de 1994 en los siguientes términos: “No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de igual o anterior fecha. La misma regla será de aplicación durante la vigencia del asiento de presentación de un título”.

#### **b) Principio de prioridad preferente**

El Principio Registral de Prioridad Excluyente se encuentra consagrado en el artículo 2016 del Código Civil de 1984 que establece: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”. También se encuentra consagrado en el artículo IX del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, en los siguientes términos: “Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario”.

Al Principio Registral de Prioridad Preferente también se le denomina Principio Registral de Prioridad de Rango, Prioridad Compatible o Prioridad por Rangos. Para garantizar la aplicación de este principio es importante tener en cuenta la prórroga regulada en el primer párrafo del artículo 37 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Este principio registral se aplica generalmente en el caso de gravámenes y medidas cautelares, por ejemplo cuando existen dos hipotecas, tiene prioridad la hipoteca que se inscribió primero frente a la hipoteca que se inscribió después, sin importar las fechas de las escrituras públicas ni tampoco de las minutas. En tal supuesto se encuentra en ventaja el acreedor hipotecario que logró inscribir primero su título.

Otro supuesto sería el caso de un embargo y una hipoteca, en tal supuesto los dos títulos están válidamente inscritos, sin embargo tiene preferencia el que se inscribió primero (dejando constancia que los efectos de la registración se retrotraen al momento de la presentación del título al Registro), sin importar la fecha de la escritura pública, la fecha de la minuta, ni tampoco la fecha de la resolución que ordena trabar embargo, ni tampoco la fecha del acta de embargo. Sin perjuicio que en el asiento de inscripción se cumpla con lo establecido en los artículos. 50 al 53 del Reglamento General de los Registros Públicos.

En la aplicación del Principio de Prioridad Preferente es necesario tener presente que ambos Títulos se inscriben, es decir, si se trata de dos hipotecas, las dos se inscriben, o si se trata de tres embargos y cuatro hipotecas, los siete actos inscribibles se registran y la prioridad la determina la fecha y hora del ingreso al Registro, siempre y cuando tenga acogida registral.

El rango de las hipotecas se encuentra regulado del artículo 1112 al artículo 1114 del Código Civil:

- Artículo 1112.- Las hipotecas tendrán preferencia por razón de su antigüedad conforme a la fecha del registro, salvo cuando se ceda su rango.
- Artículo 1113.- No se puede renunciar a la facultad de gravar un bien con segunda y ulteriores hipotecas.
- Artículo 1114.- El acreedor preferente puede ceder su rango a otro acreedor hipotecario. Para que la cesión produzca efecto contra el deudor se requiere que éste la acepte o que le sea comunicada fehacientemente.

El artículo 67 del Reglamento de las Inscripciones de 1936 establecía lo siguiente: “Se considera como fecha de una inscripción para todos los efectos que ésta debe producir, la del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma. Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de una misma fecha, relativas a un mismo inmueble, se atenderá a la hora del asiento de presentación en el Registro respectivo de los títulos respectivos.”

El Principio Registral de Prioridad Preferente se aplica cuando dos derechos corren registrados al mismo tiempo. Es claro que cada uno de ellos ingresó al Registro en una hora y/o día distinto, pero lo que caracteriza la aplicación del Principio Registral en mención es que registralmente varios derechos (generalmente hipotecas y embargos) pueden coexistir.

Por el Principio Registral de Prioridad Preferente se origina una posición de desigualdad ya que no se satisface por cuotas a los acreedores sino que existe una posición de primacía de rango de quien o quienes fueron beneficiados con la primera inscripción respecto de los que fueron beneficiados con las siguientes inscripciones. Por ejemplo cuando existen varias hipotecas inscritas se encuentra privilegiado el acreedor hipotecario que obtuvo la inscripción de hipoteca en primer rango, luego el acreedor hipotecario que obtuvo la inscripción de hipoteca en segundo rango y así sucesivamente. En el caso de existir varios embargos anotados se encuentra privilegiado quien obtuvo la anotación de embargo en primer orden, luego quien obtuvo la anotación de embargo en segundo orden y así sucesivamente. Es posible que en una misma partida registral coexistan hipotecas inscritas y embargos anotados, en

cuyo supuesto se encuentra privilegiado quien obtuvo la inscripción de hipoteca o anotación de embargo en primer orden, luego quien obtuvo la inscripción de hipoteca o anotación de embargo en segundo orden y así sucesivamente conforme al Principio Registral de Prioridad Preferente consagrado en el artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, que establece que los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación y el artículo 2016 del Código Civil Peruano de 1984 que establece que la prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

En caso de no aplicar el Principio de Prioridad Preferente se originaría una posición de igualdad entre los acreedores hipotecarios de distintos órdenes, es decir, se establecería la satisfacción por cuotas a todos los acreedores hipotecarios por lo cual si el monto resultante de la realización del bien fuera insuficiente para pagar a todos los acreedores hipotecarios, se cumpliría con pagar parcialmente a todos los acreedores hipotecarios, con lo cual no estamos de acuerdo ya que no se beneficiaría al que obtuvo la inscripción de hipoteca en primer rango o la anotación de embargo en primer rango.

En la aplicación del Principio Registral de Prioridad Preferente es necesario tener en cuenta la Posposición del Rango, la Permuta del Rango, la Reserva de Rango y el Sistema de Rango Fijo y el Sistema de Rango Móvil.

#### **2.2.7.Sistema de rangos hipotecarios en la legislación peruana**

En la doctrina y en la legislación comparada encontramos dos principios sobre rango de hipotecas que, a su vez, originan dos sistemas diferentes:

- a) El principio del rango fijo.
- b) El principio del rango de avance o rango progresivo.

El principio de rango fijo se deriva del sistema germánico y dispone que si el crédito por el cual la hipoteca se ha constituido no se hubiese efectuado, la hipoteca pertenecerá al propietario. Por ejemplo, si la hipoteca no se ejecuta por haberse honrado el crédito, ese rango hipotecario le pertenece al propietario quien podrá disponer de ese rango según convenga a sus intereses. Albaladejo, citado por Arias-Schreiber (2002)<sup>31</sup>, nos recuerda que a esta figura se la denomina "hipoteca de propietario". Por la forma como está planteado el criterio, este sistema parece tener sustento en afirmar que si el propietario y el acreedor pactaron la constitución de una hipoteca de segundo rango para garantizar una acreencia y el acreedor aceptó esa hipoteca de segundo rango como garantía, es porque su interés se vio satisfecho con este rango, de manera que el sistema legal no puede mejorar "de oficio" su rango por cuanto atentaría al pacto existente entre las partes.

El principio del rango de avance o rango progresivo implica que si una hipoteca se extingue por cualquiera de las razones señaladas en el artículo 1122 del Código Civil, las hipotecas posteriores "avanzan" su rango hacia el mejor rango inmediato, de manera que mejoran su rango en el inmueble. Mariani de Vidal, citada por Arias-Schreiber (2002)<sup>32</sup>, señala:

"Si habiendo sido inscritas dos hipotecas sobre un mismo inmueble, una antes que la otra, de modo que les corresponde el primero y segundo

---

<sup>31</sup> Arias-SchreiberPezet, Max (2002) Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Tomo VI, Gaceta Jurídica, Lima.

<sup>32</sup> Arias-SchreiberPezet, Max (2002) Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Tomo VI, Gaceta Jurídica, Lima.

grado o rango, respectivamente, la de primer grado caduca por cualquier causa, la de segundo pasará automáticamente a ocupar su lugar y se convertirá, así, en hipoteca de primer grado, es decir, que habrá avanzado en su colocación respecto del valor del inmueble".

La autora señalada manifiesta que "lo expuesto nos lleva a la conclusión que en nuestro sistema impera el principio del rango de avance o rango progresivo".

### **2.8.8. Cesión del rango hipotecario**

La hipoteca es una garantía real que en el derecho positivo peruano recae sobre bienes inmuebles y para su constitución es necesario que se inscriba en el Registro de Predios lo cual otorga el derecho de persecución que recae sobre el bien inmueble.

Pesantes Plaza (2013)<sup>33</sup> manifiesta que nuestro código civil regula, en los artículos 1112 al 1114 los rangos de la hipoteca, el cual se define como la relación en que un derecho se encuentra respecto de otro derecho, y, más concretamente, es la relación que se establece entre derechos reales compatibles, por lo cual se crea un orden o preferencia entre ellos; el rango expresa la prioridad referida a derechos reales compatibles entre sí.

En el Derecho Civil Peruano las hipotecas deben ser inscritas en el lugar o rango que cronológicamente les corresponde por orden de inscripción al Registro y según la existencia o no de otras que hayan accedido prioritariamente al emplazamiento registral. Así, en segundo grado, si hay una primera hipoteca, en terceros, si se encuentran anotadas ya una primera y segunda hipoteca, y de esa forma sucesivamente.

---

<sup>33</sup> Pesantes Plaza, Manuel (2013) Cesión de rango en la hipoteca. Lima. <https://es-la.facebook.com/estudiojuridicopesantesplaza/posts/453010828111798>

El artículo 1114 establece que “el acreedor preferente puede ceder su rango a otro acreedor hipotecario. Para que la cesión produzca efectos contra el deudor se requiere que éste la acepte o que le sea comunicada fehacientemente”.

Mariana Mariani de Vidal (2004: 89)<sup>34</sup> señala que se da cuando las hipotecas permitan o cambian sus rangos entre sí. La cesión de rango no debe confundirse con la cesión de derechos ni con el cambio de posición contractual. Ahora la pregunta es, qué pasaría si sobre un mismo bien recaen 5 hipotecas, la primera por ejemplo, constituida por \$ 3,000.00, la segunda por \$ 2,000.00, la tercera por \$ 5,000.00, la cuarta por \$ 3,000.00 y la quinta por \$ 9,000.00. Y, en aplicación del artículo 1114, la hipoteca número 2 realiza una cesión de rango con la hipoteca número 5, es más, esta cesión es inscrita en los registros públicos; evidentemente esto perjudicará a los demás acreedores, corriendo el peligro de no poder cobrar sus acreencias. La legislación española establece algunos requisitos que se deben de tener en cuenta al momento de realizar esta cesión, cosa que no sucede en la legislación peruana.

### **2.3. Definición de Términos Básicos**

- **HIPOTECA CONVENCIONAL:** La hipoteca convencional se constituye por acuerdo de partes, que son acreedor y propietario. La misma se caracteriza por que la constituye el propietario del inmueble por escrito y al igual que todas las hipotecas requiere inscripción en el registro de predios. La hipoteca convencional generalmente asegura el cumplimiento de un contrato de mutuo o de crédito bancario.

---

<sup>34</sup> Mariani de Vidal, Mariana (2004) Curso de Derechos Reales. Buenos Aires. Zavallía. p. 89

- **HIPOTECA LEGAL:** Además de la hipoteca convencional que es la más frecuente, existe también la hipoteca legal, cuyo caso más frecuente es la del inmueble enajenado sin que su precio haya sido pagado totalmente o lo haya sido con dinero de un tercero. La hipoteca legal no se pacta sino que se constituye de oficio bajo responsabilidad del registrador público. Las hipotecas legales son renunciables y también puede cederse su rango respecto a otras hipotecas legales y convencionales. La renuncia y cesión pueden hacerse antelada y unilateralmente.
- **HIPOTECA JUDICIAL:** La hipoteca judicial se concede al acreedor, en la ejecución de la sentencia.
- **INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA:** La hipoteca en el Estado Peruano se inscribe en el Registro de Predios.
- **RANGO DE LA HIPOTECA:** Sobre un mismo inmueble pueden constituirse varias hipotecas, por lo cual es necesario determinar que entre las mismas existe preferencia entre ellas a lo cual se denomina rango de la hipoteca. En tal caso corresponde determinar que el rango de la hipoteca lo determina la inscripción en el registro de predios. Por ejemplo si existen cuatro hipotecas inscritas la fecha de ingreso al registro es la que determina el rango de la hipoteca. No determina el rango la fecha de la minuta ni tampoco la fecha de la escritura pública, ni la fecha del testimonio, parte o boleta. El Principio Registral de Prioridad de Rango se encuentra consagrado en el artículo 2016 del Código Civil Peruano de 1984 que establece: “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.
- **RETROPRIORIDAD DE LA HIPOTECA:** Cuando ha sido separado el rango de la hipoteca con bloqueo notarial, y posteriormente se inscribe la hipoteca, la misma se considera inscrita desde la fecha de la anotación del bloqueo notarial. Actualmente la adquisición inmobiliaria, que se ha incrementado

notablemente en los últimos años, gracias al mayor acceso a diferentes fuentes de financiamiento, utiliza la hipoteca como medio de garantía del préstamo que permite la adquisición del bien inmueble.

- **TITULAR REGISTRAL:** El titular registral es el que aparece en el registro como propietario, en tal sentido normalmente el titular registral es el que hipoteca el inmueble, salvo que con la hipoteca se presente el título de adquisición del nuevo propietario, en tal caso el que hipoteca no será el titular registral, sino el nuevo adquirente o propietario que con la inscripción de este título se convertirá en el nuevo titular registral.
- **PRINCIPIO DE PUBLICIDAD:** El artículo 2012 del Código Civil Peruano de 1984 establece que se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.
- **TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL:** Conforme al artículo 2014 del Código Civil Peruano de 1984 puede constituirse tercero registral siempre que existan los siguientes requisitos:
  - Que se adquiera de quien en el registro aparezca con facultades para otorgar el documento. Que sea una adquisición a título oneroso.
  - Que se inscriba la adquisición el registro.
  - Que se actúe de buena fe y no se conozca de la inexactitud del registro.
  - El tercero registral no es igual que el tercero civil, porque el primero es el protegido por el principio registral de fe pública registral. Mientras que el segundo es la persona que no interviene en un contrato, por ejemplo si A con B celebran un contrato de compra venta, es considerado como tercero civil respecto de este contrato.
  - El derecho registral protege al tercero registral.
- **REDUCCIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA HIPOTECA:** La hipoteca puede reducirse y ampliarse en cuanto al monto, lo cual es necesario inscribir en el Registro

porque estos actos también son constitutivos como lo es la constitución de hipoteca.

- **FÁBRICA:** La fábrica es la construcción que puede inscribirse en el registro de predios, es decir, es declarativa la inscripción de la construcción sobre la cual también puede recaer la hipoteca.
- **INDEPENDIZACIÓN E HIPOTECA:** Si un predio corre hipotecado y se independizan de él algunos predios, la hipoteca pasa también a ser registrada en las partidas registrales de los nuevos predios independizados, es decir, no se afecta el acreedor hipotecario con las independizaciones.
- **EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA REMATE JUDICIAL Y ADJUDICACIÓN DEL BIEN HIPOTECADO:** En el Estado Peruano la hipoteca se ejecuta judicialmente, El inmueble hipotecado puede ser rematado y también puede solicitarse la adjudicación al acreedor del bien hipotecado. Siempre y cuando el proceso en el derecho peruano sea judicial.
- **EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA:** El artículo 1122 del Código Civil Peruano de 1984 establece que la hipoteca se acaba por Extinción de la obligación que garantiza, anulación, rescisión o resolución de dicha obligación, Renuncia escrita del acreedor, Destrucción total del inmueble, o Consolidación.

## **2.4. Formulación de Hipótesis**

### **2.4.1. Hipótesis General**

Si se lleva a cabo una exhaustiva revisión bibliográfica, normativa y jurisprudencial que nos permita analizar el rango hipotecario en la legislación peruana entonces será posible proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables.

### **2.4.2.Hipótesis Específicas**

1. Si se lleva a cabo una exhaustiva revisión bibliográfica que nos permita analizar el rango hipotecario en la legislación peruana entonces será posible proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables.
2. Si se lleva a cabo una exhaustiva revisión normativa que nos permita analizar el rango hipotecario en la legislación peruana entonces será posible proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables.
3. Si se lleva a cabo una exhaustiva revisión jurisprudencial que nos permita analizar el rango hipotecario en la legislación peruana entonces será posible proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables.

## **2.5. Identificación de Variables**

### **2.5.1.Variable Independiente (X)**

Revisión bibliográfica, normativa y jurisprudencial del rango hipotecario en la legislación peruana

### **2.5.2.Variable Dependiente (Y)**

Alternativas normativas para optimizar la legislación sobre el rango hipotecario.

## **2.6. Definición Operacional de las Variables e indicadores**

### **Variable Independiente(X)**

**Indicadores:**

- 1) Revisión bibliográfica del rango hipotecario
- 2) Revisión normativa del rango hipotecario
- 3) Revisión jurisprudencial del rango hipotecario

**Variable Dependiente (Y)**

**Indicadores:**

- 1) Respuesta oportuna del órgano jurisdiccional
- 2) Respuesta correcta del órgano jurisdiccional
- 3) Respuesta razonable del órgano jurisdiccional

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA.Y TECNICAS DE INVESTIGACIÓN**

#### **3.1. Tipo de Investigación**

##### **3.1.1.Tipo de Investigación**

La presente investigación es de tipo aplicado porque se orienta a plantear o modificar los alcances del rango hipotecario desarrollando las alternativas normativas para actualizar y optimizar los procedimientos y mecanismos jurídicos pertinentes.

##### **3.1.2. Nivel de Investigación**

El nivel de la presente investigación es el “Explicativo Causal”, porque pretende investigar los factores intervinientes en la regulación de los alcances del rango hipotecario.

### 3.2. Métodos de investigación

Se usará el método analítico crítico que se sustenta en la dogmática jurídica para analizar los factores intervinientes en la regulación de los alcances de la confesión sincera.

Para el presente trabajo se adoptará, además, el método funcionalista (cuestionarios y entrevistas) con la intención de conocer con detalle el fenómeno objeto de estudio.

### 3.3. Diseño de la investigación

El diseño de la investigación será el "no experimental" ya que los datos serán recogidos directamente y no se manipularán las variables. En cuanto a su diseño estadístico la investigación asume un diseño descriptivo.

### 3.4. Población y muestra

La población de la investigación estará conformado por integrantes de diversos niveles de la Corte Superior de Pasco (jueces y secretarios), abogados del Distrito Judicial de Pasco, estudiantes de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional "Daniel Alcides Carrión" y analistas especializados en el tema. Se calcula un universo de 200 personas. De la población antes señalada, se tomará una parte de la misma que sea representativa. (representa el 95% de los casos con un margen de error del 0.05). La muestra fue seleccionada mediante la siguiente fórmula de Blalock (2002)<sup>35</sup>:

$$n = \frac{Z^2 (P.Q.N)}{(E) (N-1) + (Z) (P.Q)}$$

Z = Desviación Estándar

---

<sup>35</sup> BLALOCK, Hubert (2002) Estadística Social. Fondo de Cultura Económica. México.

E = Error de Muestreo

P = Probabilidad de ocurrencia de los casos

Q = (1 - )

N = Tamaño del Universo

n = Tamaño del Universo

Factores considerados en la fórmula, para determinar el tamaño de la muestra:

Z = 1.96

E = 0.05

P = 0.50

Q = 0.50

N = 200

n = Resultado a obtener (Muestra)

Sustituyendo:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5 \times 0.5) 200}{(0.05)^2 (200 - 1) + (1.96)^2 (0.5 \times 0.5)}$$

n = 67

La muestra estará conformada por 67 personas. El muestreo aplicado será el muestreo probabilístico.

### 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

La técnica de recolección de datos que se aplicará será la encuesta por observación y el instrumento a utilizarse será el "cuestionario" que se aplicará a la muestra seleccionada (Sánchez Carlessi: 2005: 142)<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Sánchez Carlessi, Hugo (2005) Metodología y diseños en la investigación científica. Lima. HSC.

Antes de aplicar el Cuestionario se efectuará una breve aplicación (Prueba Piloto) para determinar su funcionalidad.

Se determinará la validez del Cuestionario mediante el sistema del "juicio de expertos". El Cuestionario será sometido al juicio de cinco expertos para que éstos se pronuncien sobre su validez.

La confiabilidad del cuestionario se establecerá mediante la aplicación del estadístico Coeficiente Alpha de Cronbach a los resultados de la Prueba Piloto.

Se aplicará también una entrevista personal no estructurada a un grupo de 5 magistrados y 10 abogados especialistas en Derecho Penal y Administrativo.

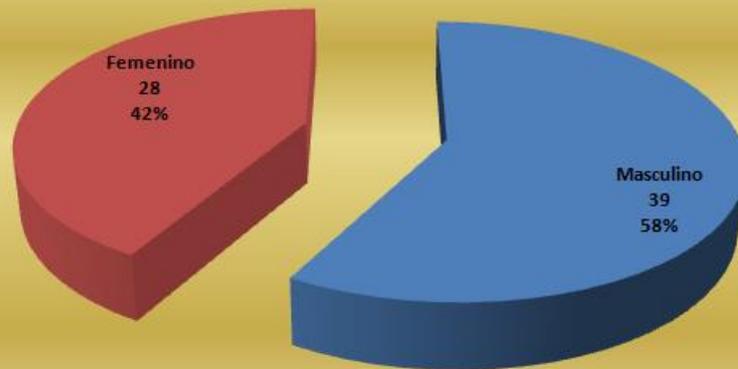
### **3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos**

Para el "procesamiento de datos" la información proveniente del cuestionario será ingresada a una matriz de datos para su tratamiento estadístico. La contrastación de las hipótesis se efectuará comparando el enunciado formulado en la hipótesis con el resultado obtenido en el procedimiento correlacional llevado a cabo. De verificarse la existencia de una relación positiva y significativa se considerará comprobada las hipótesis. El análisis de datos se realizará utilizando la estadística descriptiva y el análisis invariado.

### **3.7. Tratamiento estadístico**

La muestra de la investigación estuvo conformada por 67 personas distribuidas según género de la siguiente manera:

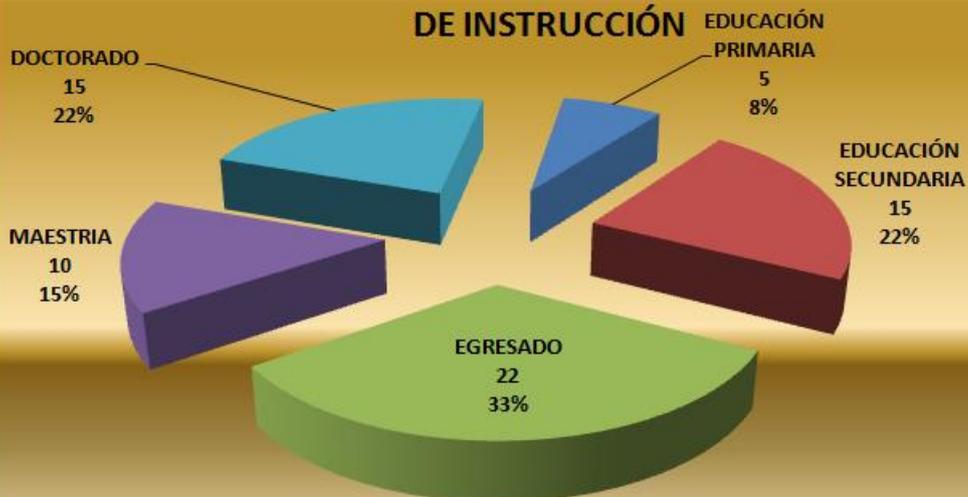
### DISTRIBUCION DE LA MUESTRA SEGÚN GÉNERO



Se aprecia un marcado predominio del género masculino (39) sobre el femenino (28):

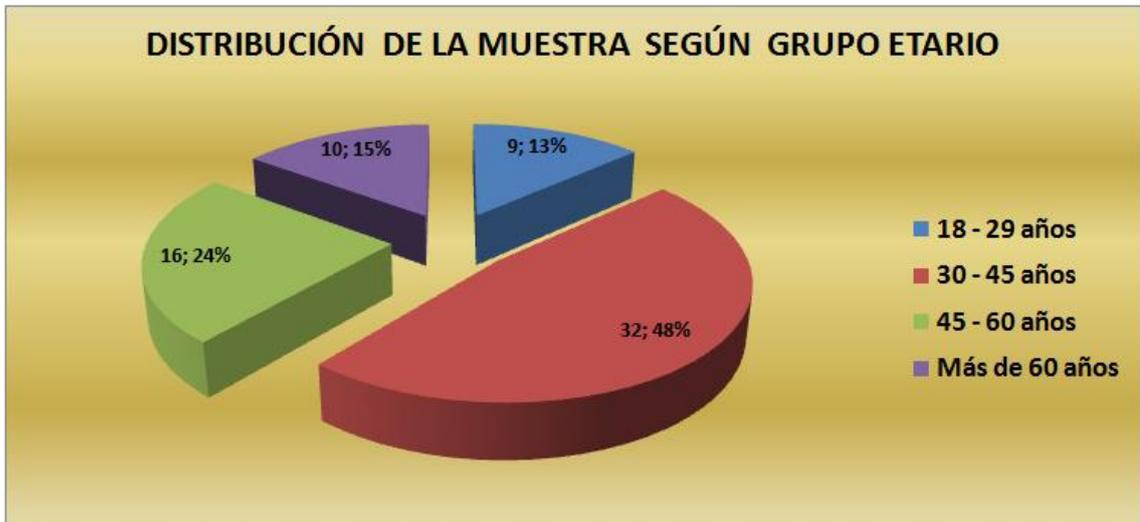
Según el nivel de instrucción la muestra se estructuró de la siguiente manera:

### DISTRIBUCIÓN DE LA MUESTRA SEGÚN GRADO DE INSTRUCCIÓN



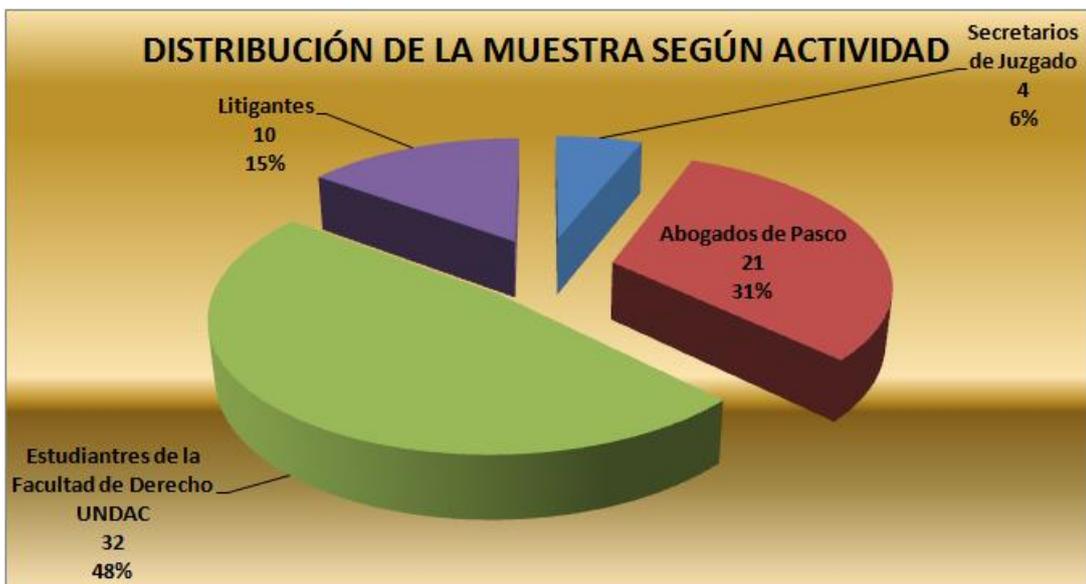
El mayor porcentaje se aprecia a nivel de Egresado y Doctorado (22%) y el menor porcentaje se aprecia a nivel de Educación Primaria (8%).

La distribución de la muestra según el grupo etario puede apreciarse en el siguiente gráfico:



El mayor porcentaje de la muestra se ubica entre las personas de 30 a 45 años (48%).

Según el tipo de actividad la muestra se distribuyó de la siguiente manera:



Se aprecia que el mayor porcentaje de la muestra se ubica a nivel de alumnos de la Facultad de Derecho (33%) y el menor porcentaje es a nivel de Secretarios de Juzgado.

### **3.8 Selección, validación y confiabilidad de los instrumentos de investigación**

El Cuestionario se aplicará anticipadamente (Prueba Piloto) para determinar su funcionalidad y comprobar su claridad en la redacción y, de ser el caso, aplicar los correctivos pertinentes.

Se determinará la validez del Cuestionario mediante el sistema del "juicio de expertos". El Cuestionario será sometido al juicio de cinco expertos para que éstos se pronuncien sobre su validez. La confiabilidad del cuestionario se establecerá mediante la aplicación del estadístico Coeficiente Alpha de Cronbach a los resultados de la Prueba Piloto.

### **3.9. Orientación ética**

- 1 Se realizó la investigación teniendo en cuenta los procedimientos establecidos en la universidad y se solicitaron las autorizaciones pertinentes, para la toma de muestra, sin falseamiento de datos.
- 2 La investigación buscó mejorar el conocimiento y la generación de valor en las instituciones estatales y sus grupos de interés.
- 3 El trabajo de investigación guarda la originalidad y autenticidad buscando un aporte por parte del tesista hacia la comunidad científica.
- 4 Los encuestados fueron informados acerca de la investigación y dieron su consentimiento voluntario antes de convertirse en participantes de la investigación.
- 5 Los participantes en la investigación fueron seleccionados en forma justa y equitativa y sin prejuicios personales o preferencias. Se respetó la autonomía de los participantes.

- 6 Se respetaron los resultados obtenidos, sin modificar las conclusiones, simplificar, exagerar u ocultar los resultados. No se utilizaron datos falsos ni se elaborarán informes intencionados.
- 7 No se cometió plagio, se respetará la propiedad intelectual de los autores y se citó de manera correcta cuando se utilizaron partes de textos o citas de otros autores.
- 8 Se contó con el previo consentimiento confirmado de los encuestados.

## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 4.1. Descripción del trabajo de campo

Se aplicó a la muestra seleccionada un cuestionario destinado a recoger sus conocimientos y opiniones sobre el rango hipotecario sincera:

#### 4.2. Presentación y análisis e interpretación de resultados

ITEMS	MUY POCO	POCO	REGULAR	BASTANTE
Conoce asuntos de Derecho Registral				
Conoce el tema de la Hipoteca				
Conoce el tema del rango hipotecario				
Tiene experiencias en asuntos de				
Ha efectuado una revisión bibliográfica				
Ha efectuado una revisión normativa del				
Ha efectuado una revisión				
El órgano jurisdiccional brinda una respuesta oportuna a los asunto de				
El órgano jurisdiccional brinda una respuesta correcta a los asunto de rango				
El órgano jurisdiccional brinda una respuesta razonable a los asunto de				

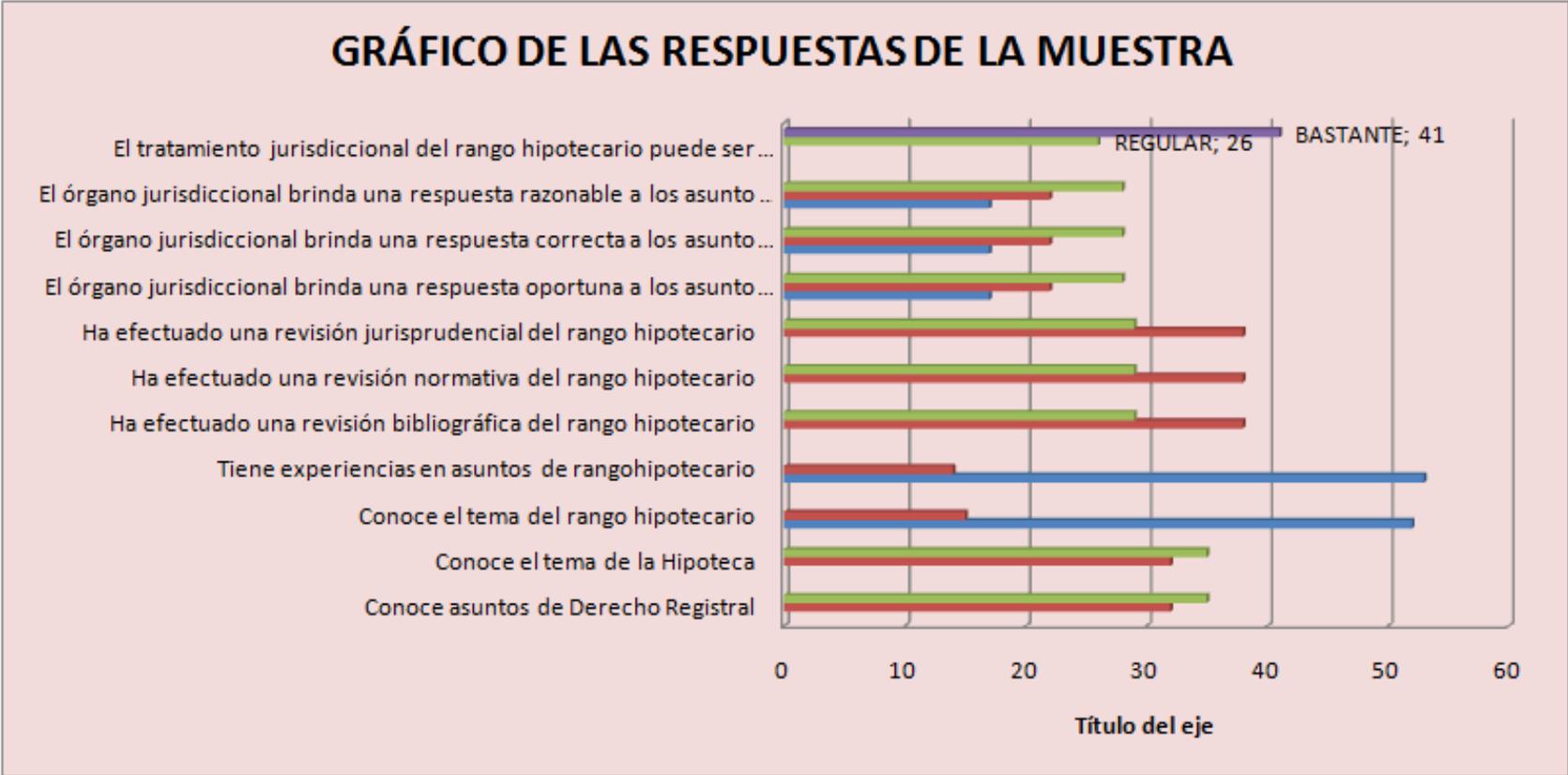
El tratamiento jurisdiccional del rango				
---	--	--	--	--

Los resultados pueden apreciarse en la siguiente tabla:

## RESPUESTAS DE LA MUESTRA AL CUESTIONARIO SOBRE RANGO HIPOTECARIO

ITEMS	MUY POCO	POCO	REGULAR	BASTANTE	TOTAL
Conoce asuntos de Derecho Registral		32	35		67
Conoce el tema de la Hipoteca		32	35		67
Conoce el tema del rango hipotecario	52	15			67
Tiene experiencias en asuntos de rango hipotecario	53	14			67
Ha efectuado una revisión bibliográfica del rango hipotecario		38	29		67
Ha efectuado una revisión normativa del rango hipotecario		38	29		67
Ha efectuado una revisión jurisprudencial del rango hipotecario		38	29		67
El órgano jurisdiccional brinda una respuesta oportuna a los asunto de rango hipotecario	17	22	28		67
El órgano jurisdiccional brinda una respuesta correcta a los asunto de rango hipotecario	17	22	28		67
El órgano jurisdiccional brinda una respuesta razonable a los asunto de rango hipotecario	17	22	28		67
El tratamiento jurisdiccional del rango hipotecario puede ser mejorado			26	41	67

Este cuadro se puede apreciar en el siguiente gráfico:



### 4.3. Prueba de hipótesis

Item	Sig. Asintótica Bilateral	Resultado
Item 1	0.001	Item Significativo
Item 2	0.001	Item Significativo
Item 3	0.001	Item Significativo
Item 4	0.001	Item Significativo
Item 5	0.001	Item Significativo
Item 6	0.001	Item Significativo
Item 7	0.001	Item Significativo
Item 8	0.001	Item Significativo
Item 9	0.001	Item Significativo
Item 10	0.001	Item Significativo
Item 11	0.001	Item Significativo

### 4.4. Discusión de resultados

Las respuestas dadas por la muestra entrevistada son todas de nivel significativo (Significación Asintótica p: 0.001). Con esto se demuestra que la totalidad de la muestra presente un conocimiento entre parcial y completo de los asuntos referidos a las bases doctrinarias y conceptuales referidos a la confesión sincera. Es decir, sus opiniones están fundamentadas en un conocimiento entre básico y avanzado de los fundamentos doctrinales de la confesión sincera y su aspecto premial en lo que a la reducción de la pena se refiere.

Cuadros (1996, pág. 285)<sup>37</sup> señala las características de la hipoteca:

#### a. Es un derecho real de garantía.

Los derechos reales son la organización jurídica de las relaciones de

---

<sup>37</sup> Cuadros, C. V. (1996). Derechos Reales. Tomo IV. 1° Edición. Lima: Fecat E.I.R.L.

la propiedad del hombre sobre los bienes con las cuales atiende sus necesidades materiales y espirituales. Lo ejercita un titular y otro valor de disposición, se presenta los derechos reales sobre bien ajeno. Tenemos entonces, que la hipoteca es un derecho real sobre bien ajeno, porque como en todo derecho real de garantía el hipotecante transmite a favor del acreedor sus potestades de disposición del bien gravado. El derecho real nace en el momento en que se transmite el acreedor las potestades dispositivas sobre el bien gravado. Algunos tratadistas han impugnado la naturaleza de derecho real de la hipoteca y han sostenido, que no es un derecho real.

**b. Es un derecho accesorio**

Cuando se señala que la hipoteca es un derecho real accesorio, se quiere indicar que la hipoteca está destinada a servir de garantía a un crédito, no existe la hipoteca sin crédito al que garantizar, no tendría objeto. La hipoteca es una garantía y como tal tiene que estar ligada al crédito que garantiza. No existe hipoteca autónoma, sin el crédito garantizado. Aún en el caso de que la hipoteca hubiese nacido antes del crédito, en el caso del artículo 1108 del C.C.

**c. Es un derecho inmobiliario**

Efectivamente la hipoteca sólo puede ser constituida sobre inmueble. Siguiendo la doctrina clásica, nuestro código civil de 1984, establece que: “Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación propia o de un tercero art. 1097 del C.C., y el art. 1100 en forma reiterativa y como para no dejar lugar a dudas establece que: “La hipoteca debe recaer sobre inmueble

especialmente determinados (...).”.

Nos dice nuestro código civil que clase de bienes inmuebles servirán para la hipoteca si las cosas o los derechos, el código civil utiliza únicamente el vocablo “inmuebles”, sin la calificación previa de cosa, derecho o bien pero es indudable que puede ser materia de hipoteca tanto las cosas inmuebles, como los derecho sobre inmueble, como en el caso de la propiedad en copropiedad, en el que no existe una parte material del bien sino cuotas ideales y que ante la negativa del deudor a pedir la división y partición para que el acreedor haga efectiva su acreencia, no le queda otra cosa a dicho acreedor sino a interponer la acción oblicua o subrogatoria de partición, para de esta forma materializar las cuotas ideales de su deudor.

#### **d. Es un derecho indivisible**

La hipoteca comprende en su integridad al bien en el que recae la garantía, por la totalidad de la obligación, el artículo 1102, es la norma que está destinada a establecer que la garantía hipotecaria no se fraccionará y comprometerá todo a todos los bienes sobre los cuales recae, por mucho que la obligación haya sido reducida. La exposición de motivos del C.C., dice que esta norma no tiene precedentes en el código de 1936. Pero la indivisibilidad, es carácter de todas las garantías reales. La indivisibilidad, es el carácter creado en beneficio de los acreedores, la hipoteca será indivisible y subsistirá por entero sobre todos los bienes hipotecados. No obstante la indivisibilidad de la hipoteca, el deudor tiene derecho a la reducción del gravamen y adecuarlo al monto real de la obligación. Este derecho esta normado

en los artículos 1115 y 1116 del C.C. La reducción de la hipoteca puede ser voluntaria o judicial.

La reducción de la hipoteca, que modifica el principio de la indivisibilidad, responde a principios de equidad, pues no es justo seguir manteniendo una hipoteca solamente para garantizar una parte diminuta del crédito, porque este hecho linda con el abuso del derecho, pues, en atención a la indivisibilidad la hipoteca seguirá gravando la totalidad del bien sobre el que se instituyó la garantía. Quiere decir, que el principio de la indivisibilidad de la hipoteca, admite que ella pueda ser reducida por voluntad contractual o por decisión judicial. El titular de la hipoteca posee:

- Un derecho de preferencia en relación a los demás acreedores, estos son pagados por su orden de gradación y el procedimiento lleva el nombre de procedimiento de orden.
- Un derecho de persecución contra el tercero adquirente del inmueble hipotecario.

Nuestra legislación rescata este carácter inmobiliario en el art. 1100 del C.C. de 1984 debiendo agregarse lo siguiente: cuando la norma dice que debe “recaer sobre inmuebles específicamente determinados”, se entiende que el bien debe estar individualizado con la fijación del área, linderos o medidas perimétricas que deben coincidir con aquellas insertas en la ficha registral del registro de la propiedad inmueble.

#### **e. La especialidad**

La especialidad tiene por objeto determinar en forma inconfundible el bien, sobre el cual recae la garantía y el monto de la obligación que

garantiza. La especialidad es un carácter fundamental que reviste dos aspectos:

- La especialidad del crédito.
- La especialidad del bien dado en garantía.

Necesariamente, ambas formas de especialidad deben concurrir para perfeccionar la hipoteca. Si sólo una de ellas concurriese, el acto jurídico sería nulo.

La especialidad de la hipoteca exige la exigencia actual del bien gravado. No se admite la hipoteca de bienes futuros, el artículo 1106 de nuestro C.C. dice: “No se puede constituir hipoteca sobre bienes futuros”. La prohibición obedece a que la falta actual del bien hipotecario, lo hace indeterminable. El bien para ser hipotecado, debe existir actualmente y debe ser definido en el acto constitutivo de la hipoteca.

#### **f. La publicidad**

La publicidad registral es carácter esencial de la hipoteca, de no ser inscrita no es un derecho real. Nuestra legislación el art. 1099 del C.C. señala que: “el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble”, lo que quiere decir, que si por alguna razón este derecho no se inscribe, no ha nacido la hipoteca y no es factible entonces un proceso de ejecución de garantías, como lo señala el C.P.C.

Entre las principales propuestas de los encuestados es incorporar la figura de la hipoteca inversa en nuestro sistema legal principalmente por sus implicancias sociales-

Según Lumbi y Gonzales (2009)<sup>38</sup> el momento exacto de su nacimiento y sus causas las siguientes: La hipoteca inversa tiene su origen en los países anglosajones, Reino Unido y Estados Unidos, y se ha regulado recientemente como tal en España y Francia. En Inglaterra, desde la década de los años 30, existía una figura similar a las hipotecas inversas, llamadas: home-equity reversión, sin embargo es hasta el año 1965 aproximadamente que este tipo de Negocio Hipoteca Inversa aparece en su concepción actual, siendo muy utilizada desde entonces, tan es así que para el año 2004, existía, más de una veintena de entidades ofreciendo este tipo de operaciones. En cambio, en Estados Unidos, la hipoteca inversa, se ha desarrollado un poco más distante del Reino Unido, ya que es a partir del año 1989, cuando vemos la aparición de estas, veinticuatro años de diferencia, su crecimiento ha sido lento nunca parecido al de Inglaterra, su auge mayor se dio en los años 2005 y 2006.

Tal como se puede apreciar, la hipoteca inversa tiene sus orígenes en Inglaterra, siendo este país, el primero en aplicarla, y es uno en los que, dada su antigüedad, más se aplica actualmente y en el cual existen más entidades financieras que la ofrecen como producto.

Si bien para Lumbi y Gonzales el momento y el lugar de nacimiento de la hipoteca inversa está claro, para otros no lo es tanto, pues señalan que es difícil concretar el origen de la “hipoteca inversa” ya que existieron negocios con ciertas similitudes en ordenamientos jurídicos

---

<sup>38</sup> LUMBI, J. S. & GONZALEZ, A. P. (2009) La Hipoteca Inversa: Criterios para su Regulación en Costa Rica. Tesis para optar al grado de licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. Ciudad Universitaria Rodrigo Facio.

y lugares muy diversos.

Figuras similares existían y existen en Derecho Civil español y mundial, como la renta vitalicia, que es un negocio que tal cual está configurado en el Código Civil Español presenta ciertas dificultades e inconvenientes, como que la falta de pago de la renta no faculta al rentista para finalizar con el contrato y exigir la devolución de la propiedad, que a pesar de la escasa utilización de dicha figura y de la falta de atención a esta figura por parte de la doctrina, actualmente existen nuevas modalidades de negocios que si bien no se identifican con la renta vitalicia típica, se acercan a sus esquemas normativos de forma singular, y han venido a dar respuesta a las necesidades sociales de los particulares que los crean. Sin embargo, es cierto, que estas modalidades de negocio llegan a España y otros países como una evolución lógica de antiguas figuras jurídicas del derecho civil. Ochoa (2012)<sup>39</sup> señala además que:

Aunque ya en la década de los 30 aparecen en Reino Unido negocios similares a las hipotecas inversas, las hipotecas inversas o vitalicias aparecen en su concepción moderna en 1965. En este país existen más de una veintena de entidades que ofrecen este tipo de operaciones, si bien, son dos entidades de crédito las que cubre el 90% del mercado, formalizándose solo en el 2004, 26.000 nuevas operaciones. (pág. 83). De esta manera se puede apreciar que la hipoteca inversa ha ido adquiriendo con el paso de los años, diversos matices que hacen de ella

---

<sup>39</sup> Ochoa, C. (2012). La hipoteca. Lima: UNASAM

lo que es hoy, sin embargo, la esencia en sí, sigue siendo la misma, pues se concibió como un producto pensado para personas en años de retiro, y actualmente ese sigue siendo ese su mercado, aunque se le fue agregando más características acordes con el sistema jurídico del país en el que se aplica.

La Hipoteca Inversa se define como el crédito otorgado por una entidad financiera, que usualmente serán desembolsados en cuotas periódicas a lo largo de muchos años, en favor del titular de un inmueble que lo afecta en calidad de garantía del crédito. Se debe tener en cuenta que el pago de misma se efectuará recién al final del período pactado o acordado entre el titular de un inmueble y la entidad financiera.

Concha y Lladó (2013)<sup>40</sup>, definen la hipoteca inversa como:

Un producto hipotecario que permite a las personas obtener liquidez sobre la base de propiedades inmobiliarias. A diferencia de una hipoteca convencional, una Hipoteca Revertida proporciona una suma global o pagos periódicos al propietario, usualmente personas en edad de retiro.

Parafraseando al autor mencionado líneas arriba, la Hipoteca Inversa es un mecanismo que funciona al revés que una hipoteca ordinaria, dado que lo habitual es que un acreedor hipotecario haga la entrega de una cantidad de dinero al deudor previo a la suscripción de un contrato para que en un tiempo determinado éste último se obligue a devolver la cantidad recibida más los intereses pactados en la celebración de la

---

<sup>40</sup> CONCHA M., & LLADÓ, J., (2013). "La Hipoteca Revertida: Una Propuesta para Mejorar el Acceso a las Pensiones en el Mercado Peruano". Revista Moneda. N°157,

misma, garantizándose dicha obligación a través de la constitución de la Hipoteca sobre el bien inmueble del deudor. Asimismo, esta figura jurídica va permitir a los propietarios de viviendas poder tener la posibilidad de acceder al dinero que fueron acumulando como capital en sus viviendas.

En ese sentido, se entiende a la hipoteca inversa como una vía para ir transformando el patrimonio inmobiliario en dinero a medida que éste se va necesitando, de manera progresiva y sin desprenderse del título de propiedad. Podemos decir que la Hipoteca Inversa entre sus objetivos más importantes es la de hacer líquida el patrimonio inmovilizado o la riqueza con la que cuenta una persona, garantizando de esa forma un ingreso periódico para las personas que no cuentan con una pensión o los que cuentan con ello, pero que son mínimos e insuficientes para cubrir sus necesidades básicas. La definición que tiene tanto de jurídico como de bancario, la cual nos da Serrano (2013)<sup>41</sup> quien refiere que:

La hipoteca inversa se define como un préstamo hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, periódicas o en forma de cobro único, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución, y al alcanzarse dicho porcentaje se deja de disponer de la renta aunque la deuda sigue generando intereses hasta su total amortización. Es decir, si popularmente una hipoteca se entiende como un “pago a plazos” de la

---

<sup>41</sup> SERRANO DE NICOLÁS, Á. (2008) Régimen jurídico de la hipoteca inversa Revista de Derecho Privado. Núm. 92.

vivienda, esta operación se explicaría como “ir recibiendo a plazos el dinero que se obtendría de la constitución de un préstamo hipotecario sobre la vivienda. Una vez alcanzado el vencimiento pactado para la devolución del préstamo, o una vez fallecido el deudor hipotecario o el último beneficiario, corresponde a los herederos liquidar la deuda con la entidad de crédito. Podrán optar por cancelar totalmente el crédito hipotecario, para lo cual deberán satisfacer a la entidad de crédito la totalidad de los débitos vencidos más los intereses, sin que la entidad pueda en estos casos exigir ninguna compensación por la cancelación de la hipoteca. Esta cancelación puede producirse mediante el uso de fondos propios de los herederos, mediante la refinanciación de la deuda contraída o bien vender la vivienda. (pág. 33).

No podemos pasar inadvertido que los autores mencionados hacen énfasis en que esta figura jurídica sirve para que los propietarios puedan disponer de liquidez sin necesariamente realizar una disposición de su patrimonio. Permitiéndoles de esta forma a las personas mayores poder usar esta disposición de dinero para mejorar su calidad de vida, de esa manera cubrir las necesidades básicas que podrían surgir propios de su edad. Recordemos que en nuestro país la situación del adulto mayor está casi en total desamparo, teniendo en cuenta que las pensiones no son lo suficientemente adecuadas para cubrir los gastos mínimos necesarios para llevar una vida más acorde con los que se preconiza, es decir, una vida plena y digna.

En definitiva, la Hipoteca Inversa es un producto financiero complejo. La

decisión de contratar una Hipoteca Inversa es una de las decisiones más culminantes que se va a tomar y que influirá en la familia y posibles herederos. Conocer su conveniencia para su situación particular y contratar el producto óptimo a sus necesidades se pueden convertir en un reto difícil de gestionar para alguien no experto.

Parte de la doctrina considera la hipoteca inversa como un producto con una finalidad asistencial, puesto que cuenta con el beneplácito de los Poderes Públicos. Podemos citar autores como Jiménez, que destaca que nos encontramos ante un supuesto de hecho específico cuyas condiciones deben cumplirse íntegramente, y considera que se trata de un tipo especial de hipoteca que debe comprenderse integrado en la parte del ordenamiento jurídico dedicada a la protección de determinados grupos sociales más desfavorecidos (2009, pág. 106). Incluso Luque, señala como con este producto financiero se pretende proporcionar un instrumento jurídico económico dirigido a solucionar demandas sociales, como es la satisfacción del incremento de las necesidades de rentas durante los últimos años de la vida a través del disfrute del ahorro acumulado en la vivienda habitual (2009, pág. 218).

Evidentemente estos autores cuando se plantean algún problema jurídico en la figura de la hipoteca inversa, tratan de dar una solución siempre pensando en este prisma asistencial. Pero este matiz asistencial, hace a esta hipoteca incómoda al sector de la oferta, porque las entidades financieras están poco acostumbradas a financiar operaciones con un componente asistencial y al mismo tiempo, con un

elevado riesgo crediticio. De hecho, han sido las Cajas de Ahorros las primeras que han ofrecido el producto en el mercado, quizás por el componente social de este tipo de entidades financieras, además de las entidades extranjeras afincadas en nuestro país que llevan muchos años contratando esta figura jurídica en sus países de origen, y han visto un nicho de mercado.

En contraste a los referidos autores opinan que la función social que cumple la hipoteca inversa es dotar a las personas mayores de 65 años de un instrumento jurídico-financiero más, al que pueden optar en un momento de su vida, dentro de un abanico de posibilidades. Y aunque se le haya intentado adornar con ese matiz asistencial, concluye que sería necesarios mayores apoyos para considerarla asistencial.

De las distintas características que tiene la hipoteca, dos son las más importantes: la carencia de capital e intereses del préstamo o crédito y el momento de su exigibilidad.

La primera se refiere a que en ningún momento, y solo en caso de vencimiento anticipado puede el acreedor requerir el pago de ninguna cantidad al deudor, ni en concepto de capital, ni de intereses, ni comisiones, no puede solicitar ningún tipo de abono hasta el momento del vencimiento. Siendo esta característica la que le da el nombre de hipoteca inversa en razón de que el crédito en lugar de decrecer el importe adeudado va a aumentar, por cálculo de los intereses, y donde el importe máximo del que se va a disponer se calcula en el momento inicial, pero a través de una proyección a un momento incierto en el futuro.

El punto que caracteriza esta figura, va a ser el momento de su exigibilidad, ya que la deuda sólo es exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario. De este modo, la hipoteca está garantizando una obligación futura, que se va a extender a lo largo de los años. Igualmente, salvo que se produzca una causa de vencimiento anticipado, por otro lado muy específicas en esta figura como veremos, la única causa de vencimiento va a ser el óbito del deudor, o del último de los beneficiarios, sólo exigible post mortem debitoris. No es de extrañar, que producto de esta idea se haya denominado a la hipoteca inversa “crédito vitalicio”, sobre todo en Iberoamérica.

Además, existen otras características, tales como:

- a. En cuanto al propósito, la hipoteca inversa tiene como principal y único propósito el generar ingresos periódicos para la manutención de los propietarios del inmueble que se afecta en garantía.
- b. En cuanto al público objetivo, la hipoteca inversa apunta a las personas de edad avanzada que carecen de una edad apropiada pensión de jubilación u otras fuentes de ingresos suficientes para su manutención. Adicionalmente, comprende en sus alcances a aquellas personas con dependencia severa o grave dependencia.
- c. En cuanto a los requisitos para evaluar la viabilidad de la operación, en la hipoteca inversa se considera principalmente el valor del inmueble, lo que junto con la proyección de vida del

titular y la tasa de interés aplicable permiten definir en monto a desembolsar.

- d. En cuanto al destino final del inmueble afectado, la venta del inmueble afectado es destinado como el destino natural en la operación, sin perjuicio de la posibilidad de que el crédito sea pagado por el titular o el inmueble sea “rescatado” por los herederos, en tanto estas cumplan con honrar el monto financiado, incluyendo gastos por todo concepto.
- e. En cuanto a la relación activo préstamo, en la hipoteca inversa el activo del prestatario se reduce con el tiempo, en la medida en que los desembolsos recibidos, y sus intereses generados, serán “cargados” contra dicho activo.
- f. En cuanto a la oportunidad de pago del desembolso recibido por el cliente, en la hipoteca inversa el cliente no tiene la necesidad de pagar la deuda sino hasta el final de la operación, pues esta se va contabilizando para aplicarse posteriormente contra el valor del inmueble. Cabe resaltar que, conforme lo señala Ángeles Parra Lucán, la recuperación por parte de la entidad del crédito dispuesto, más los intereses, se produce normalmente cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o, la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito.

## CONCLUSIONES

- 1) Se comprobó la Hipótesis General la cual afirmaba que si se lleva a cabo una exhaustiva revisión bibliográfica, normativa y jurisprudencial que nos permita analizar el rango hipotecario en la legislación peruana entonces será posible proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables. Esto se ha llevado a cabo en los tres campos considerados.
- 2) Se comprobó la Hipótesis Específica 1 la cual afirmaba que si se lleva a cabo una exhaustiva revisión bibliográfica que nos permita analizar el rango hipotecario en la legislación peruana entonces será posible proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables. La bibliografía nacional y extranjera nos permite plantear algunas sugerencias para especificar nuevas modalidades, nuevos campos de aplicación y detallar nuevos requisitos y cobertura.
- 3) Se comprobó la Hipótesis Específica 2 la cual planteaba que si se lleva a cabo una exhaustiva revisión normativa que nos permita analizar el rango hipotecario en la legislación peruana entonces será posible proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables. La revisión de la legislación civil peruana relativa al rango hipotecario ha establecido que puede ser optimizada ampliando su cobertura y requisitos.

4) Se comprobó la Hipótesis Específica 3 la cual planteaba que si se lleva a cabo una exhaustiva revisión jurisprudencial que nos permita analizar el rango hipotecario en la legislación peruana entonces será posible proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables. Se encontró en el Derecho Comparado que la mayoría de las legislaciones civiles de países europeos y latino americanos consideran esta figura jurídica-

## **RECOMENDACIONES**

Se plantea la incorporación complementaria del reglamento de la hipoteca inversa y su rango hipotecario como una forma de ampliar la cobertura del rango hipotecario y su función social.

## BIBLIOGRAFÍA

- 1) Aparicio y Gómez Sánchez, Germán (1943). Código Civil-Concordancias, Tomo XII. Taller de Linotipia Guadalupe 1032 Y 1032 A, Lima 1943.
- 2) Arean, Beatriz (1967) Curso de Derechos Reales. Buenos Aires. Arboledo - Perrot.
- 3) Arias-SchreiberPezet, Max (2002) Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Tomo VI, Gaceta Jurídica, Lima.
- 4) Arias-SchreiberPezet, Max (2002) Exégesis del Código Civil peruano de 1984. Tomo VI, Gaceta Jurídica, Lima.
- 5) Aubry, C. y Rau, C. (1929) Tratado de Derecho Civil Francés. Madrid. Morata.
- 6) Avendaño Valdez, Jorge (1989) Garantías. Materiales de Enseñanza de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, Lima.
- 7) BLALOCK, Hubert (2002) Estadística Social. Fondo de Cultura Económica. México.
- 8) Colin, Ambrosio y Capitant, H. (1988) Curso elemental de derecho civil. México. Edt. Reus.
- 9) CONCHA M., & LLADÓ, J., (2013). "La Hipoteca Revertida: Una Propuesta para Mejorar el Acceso a las Pensiones en el Mercado Peruano". Revista Moneda. N°157,
- 10) Cuadros, C. V. (1996).Derechos Reales. Tomo IV. 1° Edicion. Lima: Fecat E.I.R.L.
- 11) Diario El Comercio (2014) Crédito hipotecario crecerá hasta 12% durante el 2014. Lima 14 de Febrero.
- 12) Guilarte Zapatero, Vicente (1997) Jurisprudencia sobre fianza y demás garantías. España. Wolters Kluwer.

- 13) Hurtado Reyes, Martín Alejandro (2012) Problemática actual del proceso de ejecución de hipoteca. Lima.USMP.
- 14) Hurtado Reyes, Martín Alejandro (2012) Problemática actual del proceso de ejecución de hipoteca. Lima.USMP.
- 15) Josserand, Louis (1952) Derecho Civil. Ediciones Jurídicas Europa-América, Bosch y Cía. Editores, Buenos Aires.
- 16) Lacruz Berdejo, José Luis (2010) Elementos de derecho civil. España. Editorial: Dykinson.
- 17) López Domínguez, Ignacio (2016) El rango hipotecario. México. Enciclopedia Financiera.
- 18) LUMBI, J. S. & GONZALEZ, A. P. (2009) La Hipoteca Inversa: Criterios para su Regulación en Costa Rica. Tesis para optar al grado de licenciatura en Derecho. Universidad de Costa Rica. Ciudad Universitaria Rodrigo Facio.
- 19) Mariani de Vidal, Mariana (2004) Curso de Derechos Reales. Buenos Aires. Zavalía. p. 89
- 20) Mariani de Vidal, Mariana (2004) Curso de Derechos Reales. Buenos Aires. Zavalía. p. 89
- 21) Mariani de Vidal, Mariana (2004) Curso de Derechos Reales. Buenos Aires. Zavalía. p. 89
- 22) Muro P. (1999) Manual de Derechos Reales de Garantía. Librería y Ediciones Jurídicas, Lima.
- 23) Muro P. (1999) Manual de Derechos Reales de Garantía. Librería y Ediciones Jurídicas, Lima.
- 24) Ochoa, C. (2012). La hipoteca. Lima: UNASAM
- 25) Peña Bernaldo de Quiros, Manuel (1999) Derecho Hipotecario. Tomo 1, Centro de Estudios Registrales, Madrid.
- 26) Pesantes Plaza, Manuel (2013) Cesión de rango en la hipoteca. Lima. Legis.pe.

- 27) Planiol, Marcel y Ripert, Georges (1981) Tratado elemental de derecho civil. México. Cárdenas Editor y Distribuidor.
- 28) Portal Jurídico Prometheo (2015) La Cesión de Rango Hipotecario y un Potencial Perjuicio a un Acreedor (2012) En Preferente <http://www.prometheo.cda.org.pe/articulo.php?id=28>
- 29) Real Academia Española (2014) Diccionario de la Lengua Española. Madrid.
- 30) Ripert, G. y Boulanger, (1956) Tratado elemental de Derecho Civil de Planiol. Buenos Aires. La ley.
- 31) Roca Sastre, Ramón M. (1979) Derecho Hipotecario. Barcelona. Edt. Bosch.
- 32) Sánchez Carlessi, Hugo (2005) Metodología y diseños en la investigación científica. Lima. HSC.
- 33) Sanz Fernández, Ángel (1947) Instituciones de Derecho Hipotecario. Reus. Madrid .
- 34) SERRANO DE NICOLÁS, Á. (2008) Régimen jurídico de la hipoteca inversa Revista de Derecho Privado. Núm. 92.
- 35) Torres Manrique, Fernando Jesús (2013) Hipoteca. Lima. FTM. separata.
- 36) Torres Manrique, Fernando Jesús (2013) Principios registrales. Lima. Rev. Derecho y cambiosocial..
- 37) Torres Mejía, Emilia José (2004) Efectos de la intervención del tercero en el juicio de ejecución de hipoteca. Cumaná. Universidad AndrésBello.
- 38) Valencia Zea, Arturo (1994) Derecho Civil. Bogotá. THEMIS.
- 39) Vásquez Olivera, Salvador. (2002) Definiciones en Derecho Civil. Lima. Edt. Palestra. p. 316.
- 40) Vásquez Olivera, Salvador. (2002) Definiciones en Derecho Civil. Lima. Edt. Palestra. p. 319-

# **ANEXOS**

## MATRIZ DE CONSISTENCIA

### “La segunda hipoteca, su aplicación normativa y su correcta aplicación en el distrito judicial de Pasco, 2018”

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p><b>Problema General.</b></p> <p>¿Es posible después de efectuar una exhaustiva revisión bibliográfica, normativa y jurisprudencial analizar el rango hipotecario en la legislación peruana y proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables?</p> <p><b>Problemas Específicos.</b></p> <p>¿Cuál sería el orden correcto del rango de una hipoteca luego de haber dilucidado el problema?</p> <p>1) ¿En el distrito judicial de Pasco, hay una correcta aplicación del rango en la constitución de una hipoteca?</p>	<p><b>Objetivo General.</b></p> <p>Llevar a cabo una exhaustiva revisión bibliográfica, normativa y jurisprudencial que nos permita analizar el rango hipotecario en la legislación peruana y proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables.</p> <p><b>Objetivos Específicos.</b></p> <p>1) El correcto orden para la aplicación del rango de una hipoteca de acuerdo a los parámetros ya descritos en el presente trabajo de investigación.</p> <p>2) Que nuestra población del distrito judicial de Pasco, así como las entidades financieras puedan utilizar de una manera correcta los rangos de prelación en una hipoteca.</p>	<p><b>Hipótesis General</b></p> <p>Si se lleva a cabo una exhaustiva revisión bibliográfica, normativa y jurisprudencial que nos permita analizar el rango hipotecario en la legislación peruana entonces será posible proponer alternativas normativas para optimizar su tratamiento judicial posibilitando a los órganos jurisdiccionales respuestas oportunas, correctas y razonables.</p> <p><b>Hipótesis Específicas</b></p> <p>1) El rango correcto sería que todos los acreedores de una hipoteca asistieran de forma concursal, a la recuperación del derecho adquirido mediante una garantía hipotecaria.</p> <p>2) Que nuestra legislación cada día vaya a una mejora notable en la aplicación de la normativa pertinente, para los acreedores de nuestro distrito judicial de Pasco.</p>	<p><b>Variable Independiente (X)</b></p> <p>Revisión bibliográfica, normativa y jurisprudencial del rango hipotecario en la legislación peruana</p> <p><b>Variable Dependiente (Y)</b></p> <p>Alternativas normativas para optimizar la legislación sobre el rango hipotecario.</p> <p><b>Variable Independiente (X)</b></p> <p><b>Indicadores:</b></p> <p>Revisión bibliográfica del rango hipotecario</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión normativa del rango hipotecario</li> <li>• Revisión jurisprudencial del rango hipotecario</li> </ul> <p><b>Variable Dependiente (Y)</b></p> <p><b>Indicadores:</b></p>	<p>La investigación es de tipo aplicado porque se orienta a plantear alternativas normativas para optimizar el tratamiento del rango hipotecario por los órganos jurisdiccionales respectivos.</p> <p>El nivel de la presente investigación es el “Explicativo Causal”, porque pretende investigar los factores que afectan el tratamiento jurisdiccional del rango hipotecario.</p> <p>El diseño de la investigación es el “no experimental”.</p> <p>El universo de la investigación estará conformado por la totalidad de docentes letrados de la UNDAC así como de los alumnos que cursen Derecho. También se consideran abogados especialistas en Derecho Civil y miembros de la Corte Superior de Pasco. Así como los funcionarios de SUNARP y notarias de Pasco. Según cálculos aproximados esta población estará conformada por 220 personas. La muestra estará conformada por 67 personas. El método será el análisis jurídico crítico histórico.</p>

### INSTRUMENTO: CUESTIONARIO

Estamos investigando el tema del rango hipotecario. No hay respuestas correctas ni incorrectas. El anonimato está plenamente garantizado. Gracias por su colaboración.

	<b>MUY POCO</b>	<b>POCO</b>	<b>REGULAR</b>	<b>BASTANTE</b>
Conoce asuntos de Derecho Registral				
Conoce el tema de la Hipoteca				
Conoce el tema del rango hipotecario				
Tiene experiencias en asuntos de rango				
Ha efectuado una revisión bibliográfica				
Ha efectuado una revisión normativa del				
Ha efectuado una revisión				
El órgano jurisdiccional brinda una respuesta oportuna a los asunto de				
El órgano jurisdiccional brinda una respuesta correcta a los asunto de rango				
El órgano jurisdiccional brinda una respuesta razonable a los asunto de				
El tratamiento jurisdiccional del rango				

1) ¿Qué alternativas administrativas propondría para mejorar el tratamiento del rango hipotecario en nuestro medio?

2) ¿Qué alternativas normativas propondría para mejorar el tratamiento del rango hipotecario en nuestro medio?