

UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO



T E S I S

**La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de
prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 – 2022**

Para optar el título profesional de:

Abogado

Autor:

Bach. Ernesto Bryan LOPEZ CUELLO

Asesor:

Mg. Wilfredo Raúl TORRES ALFARO

Cerro de Pasco – Perú – 2024

UNIVERSIDAD NACIONAL DANIEL ALCIDES CARRIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL DE DERECHO



T E S I S

**La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de
prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 – 2022**

Sustentada y aprobada ante los miembros del Jurado:

Dr. Rubén Jaime TORRES CORTEZ
PRESIDENTE

Dr. Miguel Angel CCALLOHUANCA QUITO
MIEMBRO

Dr. Oscar David PEREZ SAENZ
MIEMBRO

La Unidad de Investigación de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión – UNDAC, ha realizado el análisis con el **SOFTWARE ANTIPLAGIO TURNITIN SIMILARITY**, que a continuación se detalla:

INFORME DE ORIGINALIDAD N° 014-2024

Presentado por:

Ernesto Bryan LOPEZ CUELLO

Escuela de Formación Profesional

DERECHO

Tipo de Trabajo:

TESIS

Título del Trabajo:

La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022

Asesor:

Mg. Wilfredo Raúl TORRES ALFARO

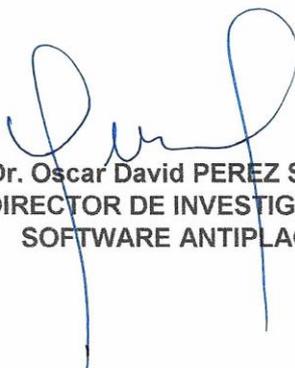
Índice de Similitud: **26.00%**

Calificativo:

APROBADO

Se adjunta al presente el reporte de evaluación del software Antiplagio

Cerro de Pasco, 27 de junio de 2024


Dr. Oscar David PEREZ SAENZ
DIRECTOR DE INVESTIGACION
SOFTWARE ANTIPLAGIO

DEDICATORIA

A Dios por guiar mi camino.

A mi madre: Ada Gladis Cuello Soto y a mi hermana: Tracy Elsyé López Cuello, a pesar de las adversidades que pasamos y distancia que nos aleja siempre las llevo en mi corazón, también por el amor y apoyo brindado durante este largo proceso y por ser mi inspiración para superar mis límites cada día.

AGRADECIMIENTO

A Dios, por siempre guiarme por el camino correcto y por todas las cosas que día a día me brinda oportunidades. De la misma manera agradecer a mi asesor asesor por su intachable asesoramiento, que durante el tiempo nos dedicó tiempo y paciencia.

A todos los docentes quienes aportaron conocimiento jurídicos, sociales y éticos para un buen desenvolvimiento en el campo normativo.

A mi mama y a mi hermana, por siempre haber confiado en mí y haber sido mi sustento y mi inspiración en esta hermosa etapa.

RESUMEN

Este estudio se adentra en el impacto de la inscripción y la prioridad de derechos hipotecarios en la ciudad de Cerro de Pasco durante el período comprendido entre 2019 y 2022. Se parte de la premisa de que las relaciones humanas, basadas en la satisfacción de necesidades individuales y la colaboración, generan obligaciones y deberes. En este contexto, se exploran las relaciones de obligación de contenido patrimonial, específicamente aquellas relacionadas con la hipoteca. La hipoteca, como garantía por excelencia, se rige por una serie de formalidades legales, incluyendo la escritura pública y la inscripción en registros públicos, según lo establecido en los artículos 1098° y 1099° inc. 3) del Código Civil.

Uno de los principales desafíos surge cuando múltiples acreedores establecen garantías hipotecarias sobre un mismo bien. Solo aquellos que cumplen con la formalidad de inscripción pueden asegurar el cobro de su crédito en caso de incumplimiento, mientras que los demás quedan en desventaja. Esto plantea un interrogante relevante: ¿qué opciones tienen los acreedores cuyos títulos no fueron inscritos, pero sí elevados a escritura pública?

El estudio se enfoca en la ciudad de Cerro de Pasco durante el año 2022, abordando los derechos reales de garantía, en particular la hipoteca, y el principio registral de Prioridad Preferente o de Rango. El análisis se sitúa en el ámbito del Derecho Civil y el Derecho Registral y Notarial.

La investigación tiene como objetivo proporcionar una comprensión más profunda de cómo estas cuestiones legales afectan a la comunidad de Cerro de Pasco, destacando la importancia de la inscripción oportuna de los derechos hipotecarios y su influencia en la prioridad en caso de ejecución de garantías hipotecarias.

En conclusión, este trabajo de investigación arroja luz sobre la relevancia de las formalidades legales en las relaciones hipotecarias, subrayando la necesidad de seguir los procedimientos adecuados para garantizar la seguridad jurídica en el tráfico patrimonial en Cerro de Pasco.

Palabras Clave: Hipoteca, principio de prioridad, inscripción.

ABSTRACT

This study delves into the impact of the registration and priority of mortgage rights in the city of Cerro de Pasco during the period between 2019 and 2022. It is based on the premise that human relationships, based on the satisfaction of individual needs, and collaboration, generate obligations and duties. In this context, the relationships of obligation of patrimonial content are explored, specifically those related to the mortgage.

The mortgage, as a guarantee par excellence, is governed by a series of legal formalities, including public deed and registration in public registries, as established in articles 1098° and 1099° inc. 3) of the Civil Code.

One of the main challenges arises when multiple creditors establish mortgage guarantees on the same asset. Only those who comply with the registration formality can ensure the collection of their credit in the event of default, while the others are at a disadvantage. This raises a relevant question: what options do creditors have whose titles were not registered, but were elevated to a public deed?

The study focuses on the city of Cerro de Pasco during the year 2022, addressing real security rights, in particular the mortgage, and the registration principle of Preferential or Rank Priority. The analysis is located in the field of Civil Law and Registry and Notarial Law.

The research aims to provide a deeper understanding of how these legal issues affect the community of Cerro de Pasco, highlighting the importance of timely registration of mortgage rights and its influence on priority in the event of foreclosure of mortgage guarantees.

In conclusion, this research work sheds light on the relevance of legal formalities in mortgage relations, underlining the need to follow appropriate procedures to guarantee legal security in property trafficking in Cerro de Pasco.

Key words: Mortgage, priority principle, registration.

INTRODUCCIÓN

Desde tiempos inmemoriales, la naturaleza social del ser humano ha sido una constante. Aristóteles sostenía que "el ser humano es un ser social por naturaleza" (384-322 a.C.), y a lo largo de la historia, hemos buscado satisfacer nuestras necesidades a través de relaciones y la colaboración con otros. En la era actual, la tecnología ha revolucionado la forma en que nos relacionamos, facilitando aún más la interacción.

Estas relaciones pueden surgir por afinidad, parentesco, objetivos compartidos o incluso por obligación, cuando una persona recurre a otra para satisfacer sus necesidades no cubiertas. Estas relaciones crean deberes y obligaciones, y es aquí donde el derecho entra en juego. El derecho tiene como objetivo fundamental regular estas relaciones para crear un entorno armonioso y seguro en la convivencia.

En este contexto, nos enfocaremos en las relaciones que surgen de obligaciones de contenido patrimonial, específicamente aquellas donde un acreedor entrega un crédito monetario a un deudor sin recibir una garantía inicial por dicho crédito. Esta garantía se conoce como hipoteca, que, como señalan Varsi y Torres (2018), es una garantía por excelencia. Sin embargo, la validez y eficacia de esta garantía están vinculadas a formalidades específicas, como la escritura pública y la inscripción en los registros públicos, según los artículos 1098° y 1099° inc. 3) del Código Civil.

El problema principal surge cuando varios acreedores establecen garantías hipotecarias sobre un mismo bien. En tales casos, solo aquellos que cumplan con la formalidad de inscripción podrán asegurar el cobro de su crédito en caso de incumplimiento, dejando a los demás en desventaja. Esto plantea la pregunta de qué opciones tienen los acreedores cuyos títulos no fueron inscritos pero sí elevados a escritura pública. La norma no proporciona una solución clara, lo que lleva a la posibilidad de demandar por una suma de dinero, un proceso costoso y que implica esperar aún más para recuperar el crédito.

En este contexto, esta investigación se centrará en la ciudad de Cerro de Pasco durante el año 2022, explorando los derechos reales de garantía, especialmente la hipoteca, y el principio registral de Prioridad Preferente o de Rango. Este estudio se ubica en el ámbito del Derecho Civil y el Derecho Registral y Notarial.

Esta delimitación geográfica y temporal proporcionará una visión precisa de cómo estas cuestiones legales afectan a la comunidad de Cerro de Pasco en el contexto actual.

El trabajo de investigación está estructurado en IV capítulos

En el primer capítulo se plantea; el planteamiento de problemas para lo cual se considera la descripción de la causa y efecto del tema de estudio, seguido del planteamiento del problema general y de los específicos, asimismo, se consideran los objetivos, la justificación y la viabilidad.

En el segundo capítulo se establece el marco teórico, para lo cual se detallan antecedentes internacionales, nacionales y regionales, trabajos investigativos que están estrechamente relacionados con el tema de estudio, se deslinda conceptualmente las variables de estudio elaborando la operacionalización de variables y la definición de las mismas.

En el tercer capítulo se plantea el marco metodológico, para lo cual se establece el tipo, el enfoque, el nivel y el diseño de investigación. Se determina la población y la muestra y se establecen los instrumentos y técnicas de investigación.

En el cuarto capítulo se describen los resultados de las variables de estudio, contrastando las Hi y analizando los resultados de las tablas y gráficos.

INDICE

DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTO	
RESUMEN	
ABSTRACT	
INTRODUCCIÓN	
INDICE	

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1.	Planteamiento del problema.....	1
1.2.	Delimitación de la investigación.....	4
1.3.	Formulación del problema	4
1.3.1.	Problema general	4
1.3.2.	Problemas específicos.....	4
1.4.	Formulación de objetivos.....	5
1.4.1.	Objetivo general.....	5
1.4.2.	Objetivos específicos	5
1.5.	Justificación de la investigación.....	5
1.6.	Limitaciones de la investigación	6

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1.	Antecedentes de estudio	7
2.2.	Bases teóricas científicas	12
2.3.	Definición de términos conceptuales	29
2.4.	Enfoque filosófico – epistémico	29

CAPITULO III

METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

3.1.	Tipo de investigación.....	31
3.2.	Nivel de investigación.....	31
3.3.	Característica de la investigación	31
3.4.	Método de investigación.....	31
3.5.	Diseño de investigación.....	32
3.6.	Procedimiento del muestreo.....	32
3.7.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	34
3.8.	Técnicas de procesamiento y análisis de datos.....	34
3.9.	Orientación ética	35

CAPITULO IV

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

4.1.	Presentación, análisis e interpretación de resultados	36
4.2.	Discusión de resultados	67

CONCLUSIONES

RECOMENDACIONES

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANEXOS

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Composición de la población de estudio	33
Tabla 2 Composición de la muestra del estudio	33
Tabla 3 Técnicas e instrumentos	34
Tabla 4 “La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022”	36

ÍNDICE DE ÍTEMS

Item 1	37
Item 2	39
Item 3	42
Item 4	44
Item 5	46
Item 6	49
Item 7	52
Item 8	54
Item 9	57
Item 10.....	60
Item 11.....	62
Item 12.....	65

CAPITULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. Planteamiento del problema

El ser humano desde tiempos remotos ha buscado siempre satisfacer sus necesidades, estar solo nunca fue una opción, pues bien afirmaba Aristóteles cuando refería que “El ser humano es un ser social por naturaleza” (384-322, a. de C.), por tanto, como ser social, a través de los demás y de las relaciones que ha establecido, es que como tal, siempre ha estado en constante superación siendo consecuencia de ello la facilidad con la que ahora nos es posible relacionarnos, esto es, gracias a los nuevos avances tecnológicos.

Así, siendo ello una conducta natural, las personas se relacionan a menudo sea por una cuestión de afinidad por las cosas o ideales, parentesco, por objetivos en común o aquellas que surgen en virtud de un deber que significa que las personas en la medida de sus necesidades que muchas veces no pueden satisfacer por sí mismas tienen que recurrir a otras quienes indirectamente pueden satisfacerlas en condición de que quien lo solicita debe asumir un deber de retribución.

A partir de esa idea es que surgen estas relaciones que crean deberes y obligaciones, como cuando un niño pide permiso a su madre para ir a casa de su amigo con la condición de hacer todas sus tareas el fin de semana o como

cuando pedimos prestado el auto o la moto de papá con la condición de que dicho vehículo le sea devuelto incluso más limpio que cuando nos lo prestó.

Advertiremos en este punto que, desde la vida en comunidad del hombre, existen obligaciones de unas con otras que crean relaciones peculiares que son la finalidad misma del derecho, pues no olvidemos el concepto básico de esta ciencia que busca regular la conducta del hombre a través de un conjunto sistemático de normas con la finalidad de crear un ambiente saludable y en armonía en las relaciones que conviven.

Por ello, este sistema de normas tiene por objetivo regular aquellas conductas o relaciones jurídicamente relevantes a fin de brindarles seguridad en su contenido.

En tal sentido, teniendo como base lo anteriormente señalado, viene al caso que nos ocupa aquellas relaciones que nacen de una obligación de contenido patrimonial, específicamente aquella relación en cuyo contenido el sujeto acreedor de la relación entrega un crédito dinerario al sujeto deudor quien a su vez se hace del patrimonio de su acreedor sin antes brindarle una garantía por el crédito con el cual resulta favorecido; esta garantía es lo que se denomina la hipoteca, lo que a decir por los profesores Varsi y Torres (2018), "Es la garantía por excelencia" (p. 77); es así que la validez y eficacia de esta garantía real está condicionada al cumplimiento de la formalidad prescrita por los artículos 1098° y 1099° inc. 3) del CC.

Los citados artículos, establecen que la hipoteca debe ser constituida por ante escritura pública y consecuentemente inscrita en los registros públicos, pues, mediante el cumplimiento de dicha formalidad se otorga no solo seguridad del recobro del crédito del acreedor ante un eventual incumplimiento de la obligación del deudor, sino además oponibilidad frente a terceros o preferencia ante la concurrencia de más acreedores hipotecarios, pues el sistema registral tiene principios rectores que hace posible esta seguridad jurídica del tráfico

patrimonial compuesto de entre otras por el principio de prioridad y el principio de seguridad.

Así, en esa línea argumentativa, el principal problema recae cuando sobre un mismo bien se constituye garantía hipotecaria a más de un acreedor, por lo que en ocasiones sucede que si el inmueble afectado en hipoteca se encuentra valorizado en S/. 100.000.00 Soles, y la cantidad total del crédito sumado entre todos los acreedores equivale a S/. 150.000.00 Soles solo los acreedores que hayan cumplido en parte con la formalidad prevista, es decir, que hayan inscrito su derecho podrán hacerse del cobro de su crédito hasta donde alcance el valor del inmueble dejando indefenso el cobro del crédito de quienes no realizaron la inscripción debida de su garantía hipotecaria. Recordemos que la formalidad señalada es la de constituir la hipoteca mediante escritura pública y consecuentemente la inscripción, sin embargo, suele suceder que no siempre quien eleva a escritura pública primero es quien ostenta el rango preferente de ejecución de la garantía ante la concurrencia de más acreedores hipotecarios, dado que, si se constituyó dicha garantía ante 5 acreedores en ese mismo orden, pero solo los dos últimos inscribieron su derecho, serán ellos quienes tengan la posibilidad de hacerse del cobro de su crédito mediante el remate del bien antes que los demás acreedores aunque sus títulos no inscritos sean de fecha anterior al de los títulos inscritos lo que nos lleva a preguntarnos ¿qué opción tienen aquellos acreedores cuyo título no fue inscrito pero sí elevado a escritura pública?, la norma no nos señala una solución para ello, pero sí nos deja la posibilidad de demandar por obligación de dar suma de dinero, que resultaría ser un trámite que a su vez generaría gastos por honorarios del abogado y sobre todo generaría que dichos acreedores tengan que esperar otro tiempo más para ver satisfecho su crédito.

1.2. Delimitación de la investigación

Delimitación Espacial: El espacio geográficamente delimitado en que se llevará a cabo la presente investigación es en la ciudad de Cerro de Pasco.

Delimitación Temporal: El estudio del presente trabajo será desarrollado durante el año 2022.

Delimitación Conceptual: El desarrollo de la investigación tiene planteado los siguientes marcos conceptuales a partir de los cuales será desarrollado: Los derechos reales de garantía: Hipoteca, el principio registral de Prioridad Preferente o de Rango.

Delimitación Académica: El estudio de la presente investigación se encuentra relacionado con las áreas del Derecho Civil y El Derecho Registral y Notarial.

1.3. Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿Qué efecto tiene el principio de prioridad preferente en la constitución de hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores hipotecarios cuando la garantía recae sobre un mismo inmueble cuyo valor no cubre la totalidad de sus créditos en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022?

1.3.2. Problemas específicos

PE₁: ¿Qué sucede con los acreedores hipotecarios cuyo crédito no puede verse satisfecho ante la falta de cobertura de la hipoteca por existir acreedores hipotecarios con derecho inscrito antes en el tiempo en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022?

PE₂: ¿Por qué tiene rango preferente del acreedor hipotecario inscrito con título de fecha posterior sobre el acreedor hipotecario que ostenta título celebrado por escritura pública con fecha anterior en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022?

PE₃: ¿De qué forma el principio de prioridad preferente en la constitución de hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores hipotecarios influye cuando la garantía recae sobre un mismo inmueble cuyo valor no cubre la totalidad de sus créditos en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022?

1.4. Formulación de objetivos

1.4.1. Objetivo general

Explicar el efecto del principio de prioridad preferente en la constitución de hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores hipotecarios cuando la garantía recae sobre un mismo inmueble cuyo valor no cubre la totalidad de sus créditos en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022.

1.4.2. Objetivos específicos

OE₁: Describir la situación de los acreedores hipotecarios cuyo crédito no puede verse satisfecho ante la falta de cobertura de la hipoteca por existir acreedores con derecho inscrito antes en el tiempo en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022.

OE₂: Explicar el rango preferente del acreedor hipotecario inscrito con título de fecha posterior sobre el acreedor hipotecario que ostenta título celebrado por escritura pública con fecha anterior en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022.

OE₃: Explicar la influencia del principio de prioridad preferente en la constitución de hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores hipotecarios cuando la garantía recae sobre un mismo inmueble cuyo valor no cubre la totalidad de sus créditos en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022.

1.5. Justificación de la investigación

La presente investigación es fundamental en el marco de los derechos reales de garantía y el uso indebido que nuestra legislación admite al establecer que fue posible constituir hipoteca para la cobertura de distintas obligaciones no necesariamente con un solo acreedor.

Así, este problema resulto de vital importancia para la comunidad jurídica y sobre todo para los profesionales que ejercen una función pública como los notarios y aquellos quienes ejercen una función de calificación registral, pues no solo coadyuvará a un mejor empleo de las garantías reales, en especial de la hipoteca cual es la garantía real por excelencia, sino también, nos permitirá comprender que aunque no haya muchas investigaciones al respecto, es necesario prestarle un tratamiento especial al problema de la concurrencia de acreedores hipotecarios cuando la cobertura de la hipoteca no alcanza a satisfacer el crédito de todos.

En tal sentido, la investigación que nos ocupa resulto ser un tema nuevo y poco estudiado a razón de que, si bien en el campo práctico este problema no suele suscitarse muy a menudo, no significa que no se suscite y que el sistema normativo que la regula no tenga algunas falencias como es el caso. Por tal motivo se hace muy relevante, doctrinal y jurisprudencialmente analizar con mucho cuidado este tema que puede repercutir con mayor frecuencia en el porvenir del ser humano.

1.6. Limitaciones de la investigación

Para los fines del presente estudio no existió limitaciones dado que el investigador cuenta con la solvencia económica y el acceso necesario para hacer posible la presente.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de estudio

2.1.1. Antecedentes internacionales

Cerdeira (1997). *Derecho o Carga Real: naturaleza jurídica de la hipoteca*. [Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad de Sevilla].

En el citado trabajo de investigación el autor tuvo como objetivo observar si los caracteres propios y esenciales del derecho real son predicables de la hipoteca y si es posible concluir sobre su genuina esencia jurídica. El estudio citado se mantiene en el marco de una investigación descriptiva-explicativa, apoyada bajo la revisión de material normativo y doctrinario; de esta manera, el autor llega a la siguiente conclusión:

El investigador considera que la hipoteca es una carga real que tiene como finalidad asegurar el cumplimiento de un crédito emergido a partir de una relación jurídica de carácter obligacional, es oponible frente a terceros que adquieran total o parcialmente el bien hipotecado y contra acreedores inferiores en grado que pretendan realizar el cobro de su crédito mediante la ejecución dicha garantía, es por tal razón que esta figura goza de seguridad jurídica a través del sistema de publicidad registral y que de ninguna manera puede ser confundida con la deuda ni la fianza.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Chávez (2019). *Las Hipotecas Especiales en el Ordenamiento Peruano*. [Tesis para optar el título de segunda especialidad en derecho registral, Pontificia Universidad Católica del Perú].

El autor tuvo como objetivo principal el dar a conocer la normativa peruana que regula cada una de las hipotecas especiales y cómo los gobiernos vienen utilizando la figura de la hipoteca para dar cabida a distintas hipotecas especiales creadas hasta el momento. El trabajo citado al haber sido elaborado como un trabajo académico de segunda especialidad no cuenta con una metodología ni una población determinada; de esta manera, el autor llega a la siguiente conclusión:

Las hipotecas especiales no tienen una regulación dentro del código civil, incluso muchas de ellas fueron derogadas, sin embargo, advierte que en nuestro sistema jurídico podemos contemplar la hipoteca sobre unidades de producción que, si bien puede no estar regulada por el código civil, sí es equiparable con la hipoteca minera o la hipoteca acuícola; así mismo, que, la hipoteca sábana puede ni estar regulada por haber sido derogada, empero el Tribunal Registral reconoció su existencia solo mediante el reconocimiento de tres criterio de determinabilidad de las obligaciones a garantizar; por otro lado también la hipoteca naval que si bien mediante la ley de garantía mobiliaria se consideraron a los buques y embarcaciones como bienes muebles, con la entrada en vigencia del Decreto Legislativo 1400 volverían a ser considerados bienes inmuebles.

Tamata (2021). *La vulneración del derecho del acreedor hipotecario preferente frente al remate judicial por embargo* [Tesis para optar el título de abogado, Universidad Andina del Cusco].

La autora tuvo como objetivo principal demostrar la vulneración del derecho del acreedor hipotecario preferente frente al remate judicial del bien hipotecado que fue producto de un embargo, sin tener en cuenta dicho

gravamen. En su marco metodológico, empleó un estudio de tipo empírico propositivo bajo un enfoque cualitativo. Así mismo, tuvo como población a los acreedores hipotecarios de la república peruana y su muestra a aquellas entidades financieras de la ciudad de cusco. Para la obtención de datos y para la recolección de información se utilizaron técnicas como el análisis documental y el cuestionario. Por otro lado, el investigador llegó a la siguiente conclusión en su estudio:

Que la hipoteca es un derecho real oponible contra terceros que de forma ilegal o legal adquieran total o parcialmente el bien hipotecado y contra aquellos acreedores hipotecarios del mismo bien inferiores en grado o posteriores que pretendan hacerse del cobro de su crédito con la ejecución de la misma; así mismo, que no existe una estricta medida legal para evitar la infracción del daño causado al acreedor de una garantía hipotecaria frente a los actos que vulneren la seguridad jurídica con la cual se encuentra revestida la hipoteca mediante la publicidad otorgada cuando esta es inscrita en los registros públicos.

Garrido (2019). *La hipoteca sobre pluralidad de inmuebles frente al ejercicio abusivo del derecho*. [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Nacional de Piura].

El objetivo del autor con el trabajo citado fue determinar las razones por las que la ejecución simultánea de todas las hipotecas en los casos de pluralidad de hipotecas, el acreedor incurre en el ejercicio abusivo del derecho. Así, la metodología empleada en dicho trabajo consta de un tipo de estudio descriptivo y analítico una investigación de carácter descriptivo, correlacional y documental. Las técnicas empleadas para la recolección de datos fueron el análisis documental (dogmático, doctrinario y jurisprudencial). Por otro lado, el investigador llegó a la siguiente conclusión:

Que, no es posible efectuar un remate o una ejecución de garantía hipotecaria de una pluralidad de inmuebles del deudor cuando esta acción

perjudica a este último al superar en demasía el monto de la obligación contraída, así mismo el artículo 1109 del código civil no resulta ser lo suficientemente contra restante ante aquellos actos por los cuales los acreedores hipotecarios pretenden en perjuicio de sus deudores o de terceras personas solicitar la ejecución de garantía de una pluralidad de bienes muebles como hipoteca.

Encarnación et al. (2017). La influencia de la prioridad y publicidad registral en la prevalencia de la hipoteca sobre la propiedad inmueble en Huánuco año 2015 [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Nacional Hermilio Valdizán].

Los tesisistas tuvieron como objetivo establecer de qué manera se relaciona la inscripción registral con el pleno ejercicio del derecho de propiedad y establecer que la oponibilidad de los derechos no debe darse en consideración a la naturaleza de los derechos contrapuestos sino en mérito de la publicidad que hayan adquirido. Dentro de su marco metodológico emplearon una investigación de nivel descriptivo y explicativo con un tipo de investigación básica y un diseño descriptivo correlacional; así también la población estuvo comprendida por magistrados especializados en materia civil (Ministerio Público y Poder Judicial) tanto en procesos únicos como en las tercerías de dominio durante el 2015. Por otro lado, los autores llegaron a la siguiente conclusión después de analizar los resultados que obtuvieron:

Que la prioridad y la publicidad a pesar de que el sistema actual no permite un tráfico inmobiliario seguro debido a la frecuencia con la se llevan a cabo los actos de fraude, son principios influyentes en la prevalencia de la hipoteca sobre la propiedad inmueble debido a la existencia de la seguridad jurídica que al mismo tiempo evita la injusticia con la que se opera en la adquisición de la propiedad inmueble; es decir, el autor asegura en mérito a las conclusiones arribadas que no existiría seguridad jurídica de los actos inscritos

sino a través de los principios de prioridad y seguridad jurídica que dan prevalencia a la hipoteca.

2.1.3. Antecedentes locales

Ventura (2019). *La segunda hipoteca, su aplicación normativa y su correcta aplicación en el distrito judicial de Pasco, 2018* [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad Nacional Daniel Alcides Carrión].

El autor tuvo como objetivo realizar una revisión de bibliografía, jurisprudencia y doctrina a fin de analizar el rango de la hipoteca en la legislación peruana y de esa forma proponer alternativas de solución oportunas, razonables y correctas para un mejor tratamiento jurisdiccional. Así también el autor empleó en dicho trabajo un método de investigación analítico crítico, de tipo aplicado, a un nivel explicativo causal. La población estuvo conformada por Jueces y secretarios de la corte superior de Pasco, abogados del distrito judicial de Pasco, estudiantes y analistas especializados en el tema siendo en total 67 personas, además de ellos empleó para su trabajo técnicas de recolección de información como el cuestionario y la entrevista. Por otro lado, el investigador llegó a la siguiente conclusión:

La Hipótesis General de este estudio afirmaba que realizar una revisión exhaustiva de la bibliografía, normativa y jurisprudencia relacionada con el rango hipotecario en la legislación peruana permitiría proponer alternativas normativas para mejorar su tratamiento judicial. Esta revisión se realizó en tres áreas específicas: 1. Bibliografía Nacional y Extranjera: Al analizar la literatura nacional y extranjera, se pudieron identificar sugerencias para establecer nuevas modalidades, ampliar campos de aplicación y detallar requisitos y coberturas adicionales en el ámbito del rango hipotecario. 2. Legislación Civil Peruana sobre el Rango Hipotecario: La revisión de la legislación civil peruana relacionada con el rango hipotecario reveló la posibilidad de optimizarla mediante la expansión de su cobertura y la especificación de requisitos

adicionales. 3. Derecho Comparado: Al comparar la legislación peruana con la de otros países europeos y latinoamericanos, se observó que la mayoría de las legislaciones consideran esta figura jurídica de manera específica.

2.2. Bases teóricas científicas

2.2.1. Concepto de Hipoteca

La figura de la hipoteca como uno de los más importantes derechos reales reconocidos por nuestra legislación peruana y a lo que la doctrina denomina un derecho real de garantía ha sido objeto de estudio de muchos autores y juristas reconocidos a nivel nacional de quienes hemos podido rescatar algunos de los conceptos más completos y precisos a fin de ampliar el panorama para los objetivos de la presente investigación; así tenemos:

Que, el profesor Varsi (2017) refiere que, la Hipoteca es un derecho real de garantía que consiste en la afectación de un bien con el cual se pretende garantizar el cumplimiento de una obligación sin la necesidad bajo ninguna circunstancia de desposesión del bien de su titular, siendo por tanto un derecho perseguible, preferente y susceptible de venta para recobrar el acreedor su crédito impago por el deudor.

Al respecto, el ilustre profesor como es de verse, considera que la hipoteca es un derecho preferible, preferente y susceptible de venta para recobrase su crédito, esto -según entendemos- consiste en que el sujeto acreedor a favor del cual se ha constituido la hipoteca tendrá toda la facultad de persecución sobre el bien ante una inminente pérdida del mismo, así como la calidad de preferencia, que le otorga la facultad de poder satisfacer su cobro antes que cualquier otro acreedor hipotecario, claro está, ante la concurrencia de más acreedores hipotecarios o ante cualquier otro acreedor en cuyo favor se haya constituido el bien en garantía del cumplimiento de una obligación.

Como podremos apreciar, en nuestro Código Civil vigente desde el año de 1984, se reconoce desde el artículo 1097° al 1122° el derecho real de

garantía que es la Hipoteca, la misma que en términos conceptuales nos señala y reconoce que existe un derecho de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

A palabras de la profesora Maisch (2015), la hipoteca es un derecho real que recae sobre un bien inmueble impropio sufriendo por tal condición una afectación en aras de garantizar el cumplimiento de la obligación del deudor para con su acreedor otorgando un derecho de persecución y preferencia sobre el bien para hacerse el acreedor mediante un remate judicial el pago con el precio que se obtuvo.

En tal sentido, algunos otros juristas citados por la autora antes señalada como Castañeda (1967), sostienen que por hipoteca debemos entender a aquel derecho real materializado en un bien inmueble constituido en favor de otra persona (acreedor hipotecario) y que es susceptible de venta judicial por parte de esta última para hacerse -con preferencia de otros acreedores- de su pago.

Así mismo, Carbajo (2018) en su tesis denominada "*Análisis Comparado de la hipoteca en España Colombia y Méjico*", señala que la hipoteca en España regulada por el art. 104 de la Ley Hipotecaria y el art. 1876 del Código Civil español que prescribe 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*" tiene un carácter de derecho real oponible a terceros sujeto al cumplimiento de la obligación garantizada y que no importa la traslación de dominio ni mucho menos el desmembramiento del mismo; concepto que asimila a lo establecido por el art. 2893 del título XV del Código Civil Mexicano que establece que la hipoteca es una garantía real compuesta por bienes que no son entregados al acreedor pero sí confieren derecho de que en caso de incumplimiento de la obligación -en virtud de la cual se constituyó la hipoteca- pueda hacerse del pago con el valor del bien según el grado de preferencia reconocido por ley.

A partir del análisis realizado por la autora en dicho trabajo no cabe duda que tanto en la legislación peruana como en la legislación comparada (España y México) la hipoteca es un derecho real de garantía que otorga a su acreedor no solo la seguridad de recobrar su crédito en caso de incumplimiento de la obligación por parte del deudor, sino, la seguridad de recobrar dicho crédito según el grado de preferencia que únicamente surte su eficacia a partir de la inscripción como veremos más adelante.

Por otro lado, los profesores Avendaño y Avendaño (2017), conciben que la hipoteca es un derecho real de garantía que afecta un inmueble para respaldar una obligación de dar suma de dinero propia o de tercero lo cual no importa la desposesión y confiere al acreedor hipotecario los derechos de persecución, preferencia y venta judicial. No obstante, los profesores sostienen que es persecutoria porque el acreedor persigue el bien en poder de quien se encuentre, es preferente porque el acreedor puede satisfacer su crédito con la venta del bien antes que otros acreedores del mismo y es susceptible de venta judicial en atención al procedimiento de ejecución de garantías establecido por el Código Civil vigente.

2.2.2. Características de la hipoteca en la legislación peruana

La hipoteca tiene las siguientes características:

2.2.2.1. Accesorio

Según los profesores Varsi y Torres (2018), la hipoteca es un derecho accesorio debido a que depende de una obligación principal sin la cual no habría cabida a su existencia, es decir, no puede ser autónoma sin un crédito que garantizar; en tal sentido, la accesoriedad de la hipoteca se refiere a su dependencia de un derecho de crédito el cual debe ser cierto y determinado en “dinero”.

La hipoteca, como lo señalan los citados juristas, tiene un carácter accesorio debido a que, desde nuestra concepción, además de una naturaleza convencional tiene una naturaleza garantista y a partir de esa naturaleza es posible respaldar -sea que se cumpla o no con la obligación asumida- que el acreedor podrá recobrar y ver satisfecho su crédito inicialmente otorgado al deudor; no es que la hipoteca exista por sí misma, pues no tendría sentido su existencia al no haber una obligación que garantizar.

En esa línea de ideas, los autores antes citados precisan que el carácter accesorio de la hipoteca es en función de garantía al pre existir una obligación principal de modo que la existencia de lo accesorio está condicionado a la existencia de lo principal, no en sentido contrario, pues existe la posibilidad de que la hipoteca pueda ser declarada nula pero ello no conlleva a declarar la nulidad del acto principal pero sí es posible que de ser nula la obligación principal, la accesoria (hipoteca) corra la misma suerte.

En tal sentido, la profesora Maisch (2015), asevera que, el carácter accesorio de la hipoteca está orientado a establecer que únicamente se constituye ante la pre existencia de una obligación que garantizar -haciendo hincapié en el apotegma: *accessorium sequitur principale*-.

Entendemos de tal aseveración, que el nacimiento de una obligación es propicia para el nacimiento de la hipoteca sea que las partes la convengan o no y es a partir de este punto que podremos diferenciar la existencia de la obligación principal de la accesoria, diferencia que no habría que hacer de no existir el crédito hipotecario pues tan solo nos encontraríamos ante la existencia de una relación obligacional.

2.2.2.2. Inmobiliario

Los profesores Jorge Avendaño y Francisco Avendaño consideran que el carácter inmobiliario de la hipoteca nace en el derecho francés, puesto que, si bien esta figura jurídica nace con el derecho romano, entonces la hipoteca podía recaer tanto sobre bienes muebles o inmuebles; sin embargo, con el derecho francés la hipoteca únicamente podía recaer sobre inmuebles lo que llevó a la legislación peruana adoptar este modelo.

La profesora Maisch (2015), por su parte, considera que el carácter inmobiliario de la hipoteca se debe al mayor valor que generalmente en la actualidad tienen los bienes inmuebles sobre los muebles.

Parte de razón tiene la citada profesora puesto que generalmente las personas celebran contratos sobre obligaciones de dar suma de dinero garantizando la obligación no con un bien mueble, sino con bienes inmuebles, y ello es acertado atendiendo a que el acreedor realiza una prestación dineraria elevada que naturalmente va a procurar recobrar en los términos convenidos con el deudor quien deberá asegurar o garantizar al acreedor que en caso de incumplimiento de su obligación este último podrá recuperar su crédito con la garantía que a su vez debe ser suficiente para cubrir dicha obligación. Sin embargo, es el caso y no tendría sentido, celebrar un contrato cuya deuda esté valorizada en 100 soles o 150 soles, pues consideramos que tal actividad se realiza a menudo entre las personas sin que tengan que recurrir a esos extremos porque de todas formas no les resultaría económicamente conveniente.

Finalmente, la hipoteca tiene carácter inmobiliario puesto que, el Código Civil en su artículo 1097° establece que la hipoteca es la afectación de un bien “inmueble” en garantía del cumplimiento de cualquiera que sea la obligación asumida por uno mismo o por un tercero.

Respecto a ello, la hipoteca en la legislación peruana solo puede recaer sobre un bien inmueble dado que la regulación sobre los bienes inmuebles se encuentra recogida por la Ley N° 28677 de Garantía Inmobiliaria.

2.2.2.3. Literalidad

Para los profesores Varsi y Torres (2018), la hipoteca no admite su constitución de forma verbal o tácita, sino expresa, pues solo es exigible si para ello existe un título constitutivo; es decir, para los juristas en mención, la hipoteca es una garantía que únicamente surte eficacia a partir de su constitución expresa, no habiendo lugar a una hipoteca constituida de forma tácita o verbal; así, las partes celebrantes del acto principal deben convenir en forma expresa la constitución de la misma a efectos de ser reclamada y consecuentemente ejecutada ante un eventual incumplimiento de la obligación de parte del deudor.

2.2.2.4. Formal

Como bien lo habíamos señalado anteriormente, la hipoteca nace derivada de una relación obligacional que se materializa mediante un contrato, en ese sentido, autores como Varsi y Torres (2018), sostienen que para probar la existencia y contenido de la hipoteca debe seguirse una forma que no solo cumple una función probatoria, sino, que sería la única forma de probar su existencia pues no admite prueba supletoria.

Al respecto, el artículo 1098° del Código Civil peruano prescribe la formalidad que debe observarse para constituir hipoteca y no es otra que la celebrada por escritura pública; en tal sentido, si la norma misma establece la formalidad, significa que no existiría otro modo salvo disposición diferente de ley que nos permita no solo probar la existencia de la hipoteca, sino reclamarla. Así mismo, los juristas citados sostienen que la sola minuta no bastaría sino hasta que dicha minuta sea elevada a escritura pública siendo a partir de ese momento posible la persecución de la hipoteca por parte del acreedor hipotecario.

Por otro lado, Maisch (2015), sostiene que la hipoteca no sería un contrato real, sino solemne toda vez que no es posible perfeccionar el acto mediante la traditio, pues como lo habíamos señalado anteriormente, la hipoteca no importa la desposesión del bien; así, la formalidad a seguir de la hipoteca sería la forma prescrita que no es otra que la escritura pública cuya prioridad en el cobro frente a otros intervinientes con derecho -de la que hablaremos más adelante- se tendría a partir de la inscripción.

2.2.2.5. Especialidad

El carácter especial de la hipoteca está orientado a que dicha garantía debe recaer sobre un bien determinado y existente al momento del acto; bien lo sostienen los profesores Avendaño y Avendaño (2017), cuando refieren que la hipoteca adopta un carácter especial en cuanto al bien y un carácter especial respecto al crédito; el primero significa que la garantía hipotecaria debe recaer sobre un bien específico y no un bien futuro en razón a la formalidad que debe observarse al constituir la hipoteca como elevar a escritura pública y la inscripción, para lo cual, la garantía debe describirse con exactitud de manera que permita

individualizarla; y el segundo respecto a la especialidad en cuanto al crédito, consiste en que el crédito debe de estar cuantitativamente determinado a fin de evitar que el inmueble dado en garantía cubra todas las deudas del deudor sean presentes y/o futuras.

En efecto, lo sostenido por los profesores en mención nos presenta dos formas a las que se encuentra orientado este carácter especial de la hipoteca, el de poder determinar o individualizar el bien inmueble constituido como hipoteca y de poder determinar cuantitativamente el monto de la deuda que dicha garantía deberá cubrir, pues sin ambas acepciones no existiría la seguridad jurídica en cuanto al acreedor de no tener una garantía como tal de saber con qué inmueble verá satisfecho el cobro de su crédito y en cuanto al deudor respecto de no poder satisfacer ni con la totalidad de sus bienes la deuda a su acreedor.

De otro lado, los profesores Varsi y Torres (2018), coinciden de la misma manera que la especialidad tiene un doble aspecto: Especialidad en cuanto al inmueble y Especialidad en cuanto al crédito, sin embargo, nos precisan que la especialidad en cuanto al inmueble referida a la individualización del bien, puede no solo recaer sobre cosas inmuebles, sino sobre derechos sobre inmuebles como es el caso de las cuotas ideales en la copropiedad en que no existe una parte material; y en cuanto a la especialidad respecto al crédito nos señalan que si bien es necesario que al constituir en hipoteca un inmueble tenga que determinarse la deuda obligacional que tendrá que cubrir, también es posible que en caso contrario por lo menos la deuda sea determinable como es el caso de las obligaciones futuras o eventuales, claro está, siempre que sean posibles de ser cubiertas con la garantía hipotecaria.

2.2.2.6. No hay desplazamiento del bien ni desposesión

Bien lo señala la profesora Maisch (2015), cuando señala que, este carácter de la hipoteca significa que el deudor o el constituyente de la hipoteca mantiene su derecho de posesión mediata e inmediata sobre el bien hipotecado, pues la hipoteca es una garantía que otorga seguridad respecto a crédito del acreedor, no para satisfacer el derecho de posesión del deudor salvo que este último se lo haya cedido por usufructo, comodato, etc; así mismo la citada profesora asevera que si bien no significa que el acreedor hipotecario pueda tomar posesión del mismo por ser dicho derecho únicamente del propietario, sí es limitativo de derecho de este último respecto del inmueble porque el deudor está impedido de realizar determinadas actividades sobre el bien que le produzcan una disminución en su valor repercutiendo indirectamente en los intereses del acreedor quien consecuentemente verá disminuido sus intereses crediticios.

Así, la hipoteca, por tanto, no puede ser objeto de posesión por parte del acreedor ni antes ni después de un eventual incumplimiento de la obligación con la salvedad del pacto comisorio, puesto que únicamente se constituye para respaldar un determinado comportamiento que debe seguir el deudor hipotecario que es el de cumplir con la obligación convenida.

2.2.2.7. Indivisibilidad

La indivisibilidad de la hipoteca está referido a que cada parte por más mínima que sea de cada inmueble es indispensable para cubrir la obligación del deudor, así los profesores Avendaño y Avendaño (2017), sostienen que aunque el crédito por parte del deudor haya sido pagado parcialmente, no significa que la hipoteca tenga que subsistir

parcialmente solo para garantizar el crédito restante, sino que a pesar que la deuda sea cancelada en parte, la hipoteca subsiste íntegramente incluso para cubrir solo el saldo restante.

Así mismo, si se trata de una pluralidad de inmuebles hipotecados, estos subsisten para garantizar la obligación, aunque esta última se haya cancelado en parte; no es posible levantar una o más hipotecas por el solo hecho de haber cumplido parcialmente la obligación bajo el sustento que una sola hipoteca podría cubrir el saldo restante de la obligación.

Ahora bien, la citada profesora nos señala que, sí sería posible previo acuerdo entre deudor y acreedor, que este último renuncie expresamente a la indivisibilidad de la hipoteca lo que conlleva a una renuncia respecto del monto de cobertura de la hipoteca, aunque esta no sea proporcional al importe restante de la obligación.

En otros términos, la indivisibilidad de la hipoteca se enfoca en la imposibilidad –salvo renuncia expresa del acreedor- de que la hipoteca pueda ser dividida al tiempo mismo en que la obligación es cumplida en una fracción del total o ante la prescripción de una parte de la obligación puesto que la garantía hipotecaria queda a salvo en su integridad para cubrir el saldo restante o aquella parte de la obligación que aún no se ha extinguido por cualquiera de las formas de extinción.

Por su lado, Varsi y Torres (2018), refieren que, aunque el inmueble hipotecado se divida en fracciones, aún esas pequeñas fracciones continuarán gravadas para garantizar el cumplimiento de la obligación; así mismo, el artículo 1102° si bien dispone la indivisibilidad de la hipoteca, no la prohíbe dejando a las partes la posibilidad de poder dividir la hipoteca para cubrir solo el monto restante de la obligación, ello con fines de resguardar el derecho del deudor de reducir el monto del

gravamen para adecuarlo al saldo real de la obligación, pues si dicha reducción modifica el carácter indivisible de la hipoteca, rescata el principio de equidad evitando de esa forma un ejercicio abusivo del derecho por estar constituida una hipoteca para garantizar una deuda mínima.

2.2.2.8. Publicidad

El carácter público de la hipoteca está relacionado con la formalidad que debe observarse para su constitución como lo establece el artículo 1099° del Código Civil cuando señala que la hipoteca debe ser determinada o determinable e inscrita en el registro de la propiedad inmueble.

Así lo señalan los profesores Varsi y Torres (2018), cuando refieren que la publicidad representa un carácter esencial de la hipoteca cuyo único medio es la inscripción; además sostienen que no hay hipoteca sin la inscripción pues esta última confiere -al no existir desplazamiento del inmueble ni desvinculación de su propietario- garantía a través de la publicidad de un gravamen existente sobre el bien, de manera que la persecución, preferencia y venta del mismo solo es posible al perfeccionarse la formalidad de la misma sino mediante la inscripción.

En esa línea de ideas la formalidad a la cual se encuentra sujeta la hipoteca y a la que hemos aludido anteriormente se encuentra compuesta por el carácter literal que no señala que la hipoteca debe convenirse de forma expresa, pero no sobre cualquier documento, sino ante un documento público o instrumento público como lo denominan algunos, como único medio para la inscripción.

2.2.3. El acreedor y el titular del bien hipotecado

En la constitución de la hipoteca por lo general intervienen los mismos sujetos de la relación obligacional y excepcionalmente un tercero quien solo interviene como propietario del inmueble dado en garantía mas no como deudor y por ello corresponde hacer una distinción e identificación de los sujetos intervinientes porque, aunque generalmente sea 2 en ocasiones pueden concurrir hasta 3 sujetos cuando de garantía hipotecaria se trata:

- a) **Deudor:** Es aquella persona obligada a cumplir con el pago del crédito y quien en garantía de dicha obligación afecta uno o varios inmuebles de su propiedad quienes tendrán la calidad de hipoteca(s).
- b) **Acreedor:** Persona con la cual el deudor a contraído una obligación y a favor de la cual se ha constituido la garantía hipotecaria; es la única persona legitimada para solicitar la ejecución de la garantía (remate del bien) en caso de incumplimiento de la obligación del deudor sea porque este se sustraiga de su obligación por voluntad o por causas externas que no le permitan cumplirla.
- c) **Tercero hipotecante no deudor:** Es la persona ajena a la relación obligacional entre deudor y acreedor, pero se vuelve parte de la relación accesoria (hipotecaria) al garantizar la obligación del deudor con uno o varios inmuebles de su propiedad.

2.2.4. Tipos de Hipoteca vigentes en nuestra legislación peruana

- a) **Hipoteca Convencional:** Es aquella hipoteca cuyo origen consensual permite que las partes (acreedor y deudor) puedan convenirla en un contrato debidamente elevado a escritura pública e inscrito en el registro correspondiente.

En tal sentido, la hipoteca convencional es aquella constituida voluntariamente por las partes en razón al derecho de disposición del deudor de gravar sus bienes, se crea al momento de nacido el

crédito para garantizar generalmente un préstamo o en seguridad de una deuda.

- b) **Hipoteca Legal:** El artículo 1119° del Código Civil prescribe que las hipotecas legales son aquellas que se inscriben de oficio y de pleno derecho bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con los contratos de donde emanen.

Así, Varsi y Torres (2018), refieren que la hipoteca legal será aquella constituida por ley sin que las partes necesariamente expresen o manifiesten su voluntad para ello. Para la existencia de este tipo de hipoteca es necesario que concurren determinados supuestos que el artículo 1118° establece tales como:

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

Así mismo, para Maisch (2015), la hipoteca legal es un gravamen impuesto por la misma ley para ciertas personas y para garantizar determinadas obligaciones, pues esta solo obedece a ciertos casos expresamente establecidos por ley cuya interpretación debe hacerse de forma restrictiva para esta figura.

2.2.5. Formalidad de la Hipoteca

La hipoteca según el artículo 1098° del CC. establece la formalidad de la hipoteca, misma que debe ser constituida por escritura pública; así mismo, el artículo 1099° del mismo cuerpo de leyes prescribe que para su validez debe

inscribirse en el registro de la propiedad inmueble (SUNARP) entre otras condiciones que veremos a continuación.

Primeramente, la formalidad nos señala que el bien constituido en hipoteca debe ser de propiedad del deudor y ser él mismo quien exprese su voluntad para ello sea por sí mismo o a través de otra persona autorizada; respecto a ello Maisch (2015), señala que para hipotecar in inmueble es necesario ser el propietario y no un propietario aparente, así como tener la libre disposición del bien, es decir, capacidad para enajenarlo.

2.2.6. Ejecución de la Hipoteca

La ejecución de la hipoteca obedece al incumplimiento de la obligación por parte del deudor, lo cual conlleva a que el acreedor hipotecario con las facultades de persecución busque recobrar su crédito a través de la ejecución de la garantía.

Así la venta a la cual se refiere el artículo 1097° del Código Civil es una disposición de orden público y por lo tanto sería nulo cualquier acto de venta que fuese realizado de forma distinta a la prescrita, salvo en el caso en que la hipoteca haya sido convenida en la vía arbitral.

En ese sentido, el profesor Álvarez (2017), refiere que la ejecución de la garantía tiene dos acepciones, desde el punto de vista de una acción real y desde el punto de vista de una acción personal:

Se trataría pues, de una acción real porque se pretende la realización de la cosa en caso de incumplimiento; lo cual, por supuesto no impide el ejercicio del derecho personal. Sin embargo, la acción real se identifica por la acción de persecución sobre el bien que no es del obligado, sino del tercero quien constituyó la hipoteca afectando su bien para garantizar una obligación ajena.

2.2.7. Extinción de la Hipoteca

Según el artículo 1122° del CC. las causas de extinción de la hipoteca son:

2.2.7.1. Por extinción de la obligación

Se refiere a que la hipoteca al ser un derecho accesorio dependiente de la obligación principal, esta dejará de existir ante la extinción de esta última, pues recordemos que la obligación puede extinguirse por cualquiera de las formas de extinción de las obligaciones previstas por el CC. como son la Novación, condonación, compensación, etc.

2.2.7.2. Por anulación, rescisión, resolución de dicha obligación

Significa que al ser la hipoteca un derecho accesorio derivado de una obligación principal, al extinguirse la relación obligación que le dio nacimiento la hipoteca correrá la misma suerte como consecuencia de su carácter accesorio.

2.2.7.3. Por renuncia expresa del acreedor

La extinción a causa de la renuncia expresa del acreedor tendrá el efecto extintivo siempre que tal renuncia se exprese en documento público o privado.

2.2.7.4. Por destrucción total del inmueble

Consiste sin mayor preámbulo en que si se destruye el inmueble de manera que no solo no sirva materialmente, sino funcionalmente, se extingue la obligación, sin embargo, si a pesar de la destrucción material del inmueble aún sirve funcionalmente, la hipoteca subsistirá cubriendo incluso el importe de las indemnizaciones de los seguros de las

construcciones en caso estuvieran aseguradas. Por otro lado, si el inmueble se extingue, también lo hará la hipoteca mas no la obligación.

2.2.7.5. Por consolidación

La consolidación está orientada a que en una sola persona en cuyo favor recaiga la hipoteca se convierta en el propietario del bien que contiene dicho gravamen.

2.2.7.6. Por prescripción del crédito garantizado

Este supuesto, si bien no se encuentra regulado en el CC. sí se encuentra regulado en el art. 3° de la Ley 36639, según el cual la acción para exigir el cumplimiento de la obligación principal es de 10 años a partir de la fecha de vencimiento del crédito garantizado; por lo que al extinguirse por prescripción la acción principal, el derecho accesorio como es la hipoteca también seguiría la misma suerte.

2.2.8. El principio de Prioridad Registral

2.2.8.1. Prioridad Preferente

Conocido también como prioridad de rango, el profesor Rimascça (2015), nos explica que es aquel principio que reconoce que todo acto que ingrese primero al registro tendrá preferencia respecto del acto inscrito con posterioridad, toda vez que todo derecho inscribible estará determinado por la fecha, hora, minuto y segundo en que fue ingresado al registro.

Continúa el citado autor cuando refiere que, este principio es fundamental porque determina la preferencia entre los títulos presentados; consecuentemente los actos deben preexistir a la fecha del asiento registral dado que no se les puede reconocer eficacia desde fecha anterior a su creación

Por tanto, podemos afirmar que la preferencia del acto lo tendrá aquel que lo haya inscrito con anterioridad a los demás, pues la función de los registros públicos es el de otorgar seguridad jurídica respecto de los derechos adquiridos y la única forma de obtener esta es a partir de la inscripción con la cual se pone inmediatamente en funcionamiento el sistema registral.

Según el autor citado, este principio tiene dos manifestaciones, cuales son:

1. **La eficacia preferente:** Cuando de título compatibles se trata, es decir, cuando el sistema registral acoge documentos que declaran derechos compatibles unos con otros como es el caso de la hipoteca sobre un mismo inmueble, que se puede constituir en favor de varios acreedores, o una hipoteca y un usufructo sobre el mismo bien, etc. Los títulos (documentos) que contienen estos derechos compatibles pueden ingresar al registro siendo el derecho preferente el que tenga acogida previa a la otra
2. **La eficacia excluyente del título:** Esta eficacia se refiere a aquellos títulos incompatibles unos con otros, es decir, ante la existencia de títulos que a criterio del registrador no pueden registrarse a la vez, ni otro después del primero, como por ejemplo en el caso de dos títulos que contengan la compraventa de un inmueble en su totalidad, no cabría ni idea de poder inscribir dos títulos de propiedad respecto de un determinado inmueble puesto que de lo contrario se desnaturalizaría la función registral que es la de otorgar la seguridad de los derechos inscritos.

Bajo esa línea de ideas, ante la primera inscripción o bastando que se haya creado un asiento de presentación para la inscripción de un derecho, no será posible inscribir un segundo o un tercer derecho sobre

la misma materia u objeto salvo que dicho asiento caduque debido a una eventual liquidación impaga o una tacha del acto.

2.3. Definición de términos conceptuales

Hipoteca: Derecho real de garantía derivada de una relación obligacional que recae sobre uno o varios inmuebles cuya función es asegurar que ante un eventual incumplimiento de la obligación del deudor el acreedor mediante el remate del inmueble pueda recobrar el crédito otorgado al deudor.

Acreedor hipotecario: Aquella persona que en virtud de un contrato en cuyo favor se haya constituido la garantía hipotecaria para respaldar una obligación, tiene la facultad de recobrar su crédito mediante la ejecución de la garantía constituida en su favor a fin de no sufrir un perjuicio o detrimento en sus bienes.

Deudor hipotecario: Aquella persona quien, con la finalidad de respaldar una obligación asumida, afecta uno o varios de sus bienes en favor de su acreedor para obtener de este último la confianza de poder otorgarle un crédito dinerario.

Bien inmueble: Es aquella cosa con valor económico que al ser adquirida por alguna de las formas de adquisición de la propiedad será susceptible de, enajenación, donación y cualquier otro acto de disposición que sobre ella pueda realizar quien fuese su propietario.

Prioridad: Es una situación de preferencia que se tiene de las cosas o de las situaciones o condiciones de las personas en función a una característica que amerite dicha situación.

2.4. Enfoque filosófico – epistémico

En el proceso de investigación científica, es crucial analizar las construcciones que dan forma a la racionalidad de los productos teóricos y prácticos derivados de la exploración de la realidad desde las ciencias. Para establecer un punto de partida sólido, es esencial definir los fundamentos

filosóficos que sustentan esta investigación y comprender su importancia en el contexto lógico de las ciencias. La investigación científica representa un ejercicio del pensamiento humano que implica la descripción y caracterización de una porción específica de la realidad, seleccionada y abstraída de su contexto amplio, rico y complejo. Esta porción se convierte en el objeto de estudio con el propósito general de comprender las causas que subyacen a los fenómenos y que determinan las particularidades de su desarrollo (Izaguirre et al., 2018).

En la investigación que se viene desarrollando se aplicó un doble enfoque inclinado en primer lugar al positivismo jurídico puesto que, en su filosofía sostiene que la ley es la ley, independientemente de si es justa o moral. Se enfoca en analizar y comprender las leyes tal como están escritas y aplicadas en la práctica y en su epistemología, se basa en la observación y análisis empírico de las leyes y los sistemas jurídicos existentes. Se centra en datos concretos, hechos y pruebas para desarrollar conclusiones y en segundo lugar se usó un enfoque empirista, el cual, en su filosofía, el empirismo se basa en la experiencia y la observación como base del conocimiento. En el contexto de tu investigación, implica observar y analizar casos de pluralidad hipotecaria, examinar datos financieros y estudiar la aplicación práctica del principio de prioridad en situaciones reales y desde el punto epistemológico en este enfoque, se valora la recopilación y el análisis de datos empíricos para comprender y explicar los fenómenos jurídicos y financieros relacionados con la pluralidad hipotecaria y el principio de prioridad.

CAPITULO III

METODOLOGÍA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo de investigación

La presente investigación fue de tipo básica; en ese sentido, Sánchez et al. (2018), precisaron que una investigación básica está dirigida a la indagación de conocimientos nuevos, empero sin un fin práctico de manera específica o inmediata. Por lo general busca organizar la teoría científica mediante principio y leyes.

3.2. Nivel de investigación

La presente investigación tendrá como nivel descriptivo, porque es un tipo de metodología que tiene como finalidad describir un fenómeno, situación o población.

3.3. Característica de la investigación

Las características de la investigación es el muestreo que tuvo como propósito ampliar los descubrimientos entre cuanto es la cantidad de la pluralidad hipotecaria y los impactos que estos causan en el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco.

3.4. Método de investigación

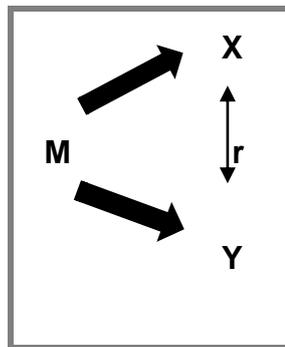
En el estudio se utilizó el método analítico crítico, el cual se sustenta en la dogmática jurídica, el mismo que sirve para realizar análisis de los factores

intervinientes en la posible relación entre la pluralidad hipotecaria y el principio de prioridad.

3.5. Diseño de investigación

El diseño que se desarrolló en la investigación sería el "no experimental - correlacional"; de esta manera, los datos serán recogidos directamente y no se manipularán las variables. Asimismo, Hernández et al. (2014), afirman que el diseño correlacional, tiene por finalidad alcanzar el grado de relación que podría existir entre dos o más variables de interés en una muestra de sujetos o el grado de relación existente entre dos fenómenos o actividades observadas.

El esquema es el siguiente:



Donde:

X= V.I. Pluralidad hipotecaria.

Y= V.D. Principio de Prioridad de Rango.

M= Muestra.

r= La relación entre las variables.

3.6. Procedimiento del muestreo

Población:

La población fue el conglomerado de todos los elementos que posean una serie de características en común; en ese sentido, si esta se trata de seres humanos es adecuado denominarlos población, empero, si se tratase cualquier cosa que no sean individuos humanos se les denominará universo de estudio. (Sánchez et al., 2018).

Tabla 1 *Composición de la población de estudio*

Unidades de estudio	Cantidad
Hipotecas realizadas en la ciudad de Pasco, entre el 2019 a setiembre del 2022	43 unidades de estudio
TOTAL	43 unidades de estudio

Fuente: Elaboración propia

Muestra:

La muestra fue el conglomerado de casos o individuos que se extrae de una población, mediante algún sistema de muestreo ya sea probabilístico o no probabilístico. (Sánchez et al., 2018). Por otro lado, la muestra se obtendrá por el método no probabilístico a criterio del investigador.

En la presente investigación, la muestra estuvo conformada por:

Tabla 2 *Composición de la muestra del estudio*

Unidad de estudio	Cantidad
Hipotecas realizadas en la ciudad de Pasco, entre el 2019 a setiembre del 2022	12 unidades de estudio
TOTAL	12 unidades de estudio

Fuente: Elaboración propia

3.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Tabla 3 *Técnicas e instrumentos*

Técnica	Instrumento
	Matriz de análisis documental.
Análisis documental	Esta técnica es usada para la organización, clasificación y análisis de la información extraída de fuentes documentales.
	Guía de observación.
Observación	Formato en el cual se podrá recopilar información de manera sistemática y uniforme, su utilidad se enmarca en ofrecer una revisión clara y objetiva de hechos y reúne datos según una necesidad en específico

Fuente: Elaboración propia

3.8. Técnicas de procesamiento y análisis de datos

- **Análisis de correlaciones**

Este análisis ayudo determinar si existió la presencia o no de la relación entre dos variables diferentes; asimismo, a determinar la fortaleza de esta relación de variables. En ese sentido, este análisis se generará al

dividirlo en función a los indicadores presentados en la operacionalización de variables.

- **Análisis de regresión**

Esta técnica permitió al investigar si se presenta o no la existencia de una relación entre diferentes variables. Se hace uso de la misma, cuando se tiene asomo de que una de las variables puede estar afectando (variable independiente) al comportamiento de la otra (variable dependiente) u otras.

- **Visualización de datos**

Esta técnica de análisis de datos resulto útil en la medida que permite mediante gráficos o imágenes, el poder entender grandes volúmenes de datos de manera simplificada y rápida. Del mismo modo, luego del uso de la matriz de análisis documental y la guía de observación, si obtendrán datos con credibilidad superior y organizadas de manera sistemática para una mejor visualización de las mismas.

3.9. Orientación ética

El trabajo de investigación se desarrolló en honor a la verdad mediante los pasos o el esquema de investigación, sin adulterar información alguna; ya que, declaro conocer las sanciones que administra el sistema universitario.

CAPITULO IV

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

4.1. Presentación, análisis e interpretación de resultados

Tabla 4 “La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022”

“La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022”					
N° de Hipoteca	INDICADORES				
	Derecho de persecución del bien	Preferencia en la ejecución de la garantía real antes que los demás acreedores	Remate de bien por subasta pública	Pluralidad de acreedores hipotecarios	Pluralidad de bienes hipotecados
1072-2019	X			X	
039-2020	X			X	
072-2020	X				X
226-2020	X			X	
454-2019	X			X	
508-2022	X				X
770-2019	X				X
1144-2019	X			X	
1048-2019	X				X
389-2022	X				X
841-2021	X				X
756-2021	X				X

Item 1

"La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022"	
Nº de Minuta	1072-2019
Fecha Hipotecario	31-Oct-2019
Otorgado	Eladio Fernández Villanueva e Hijos
A favor de quien	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITOS "SAN VALOR DE MILPO" LTDA 305
Materia	Derecho Civil
Hechos:	<p>FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYÓ A LOS COMPARECIENTES QUIENES DECLARAN CONOCER DEL OBJETO Y RESULTADOS DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE TODO LES HICE, MANIFESTANDO ADEMÁS QUE HAN VERIFICADO LOS DATOS EXPRESADOS TALES COMO SON: NOMBRES, APELLIDOS, NACIONALIDAD, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL, DOMICILIO, TRASCIPCIÓN DE LA MINUTA E INSERTOS, INDICANDO QUE SON CORRECTOS Y SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO ACEPTÁNDOLO EN TODOS SUS TÉRMINOS DE LO QUE DOY FE, POR LO QUE FIRMARON E IMPRIMIERON SU HUELLA DACTILAR, EN FORMA LIBRE SIN IMPEDIMENTO NI PRESIÓN DE NINGUNA ÍNDOLE, CONJUNTAMENTE CONMIGO EL NOTARIO, DE ACUERDO AL INCISO "J" DEL ART. FIRMAS E IMPRESIONES DACTILARES DE: EDALIO FERNANDEZ VILLANUEVA, DEUDOR HIPOTECARIO, FECHA: 31-OCT-2019. ERNESTO ELIDER FERNANDEZ FALCON, DEUDOR HIPOTECARIO, FECHA: 31-OCT-2019. GERSSIN EDIN FERNANDEZ FALCON, DEUDOR HIPOTECARIO, FECHA: 31-OCT-2019. CERTIFICO: QUE SE HA CONCLUIDO CON EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO, CON FECHA: TREINTA Y UNO DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECINUEVE. EXPIDO EL PRESENTE PARTE DE ACUERDO A LEY, EL MISMO QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN CERRO DE PASCO A LOS TREINTA Y UN DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.</p>
PLURALIDAD HIPOTECARIA	Derecho de persecución del bien
PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO	Pluralidad de acreedores hipotecarios

Análisis

La presente hipoteca con minuta 1072-2019 tiene como Partes involucradas: Acreedora Hipotecaria: La Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" Ltda. 305. Y como Deudores Hipotecarios: Edalio Fernández Villanueva, Celmi Yesmi Fernández Falcón, Ernesto Elider Fernández Falcón y Gerssin Edin Fernández Falcón, esta hipoteca se otorgó el 31 de octubre de 2019 en Cerro de Pasco, Perú.

La Acreedora Hipotecaria concedió un crédito por la suma de S/. 150,000.00 (ciento cincuenta mil soles), amortizando el crédito se acordó amortizarlo en 36 cuotas periódicas mensuales. Con una Garantía Hipotecaria de los deudores Hipotecarios constituyeron una "Segunda y Preferencial" Garantía Hipotecaria sobre un inmueble de su propiedad, ubicado en la Avenida Libertad, Manzana "K", Lote 209, Asentamiento Humano Túpac Amaru, Sector 2, Distrito de Chaupimarca, Provincia y Región Pasco. El inmueble tiene un área de 214.3000 m² y está inscrito en la Partida Registral N° P13007076. Teniendo un límite de la garantía hipotecaria que se constituyó hasta por la suma de S/. 233,444.34 (doscientos treinta y tres mil cuatrocientos cuarenta y cuatro con 34/100 soles).

La persecución del bien hipotecado se da a la Acreedora Hipotecaria tiene el derecho de persecución del bien hipotecado en caso de incumplimiento por parte de los Deudores Hipotecarios teniendo como prioridad y preferencia a la Acreedora Hipotecaria tendrá segunda preferencia con respecto a otros acreedores hipotecarios de los Deudores Hipotecarios, salvo las excepciones de ley. El estado del inmueble se establece que la hipoteca comprende la totalidad del inmueble, sus entradas, salidas, partes integrantes y accesorias, sin reserva ni limitación alguna.

Tienen la obligación de comunicación los Deudores Hipotecarios están obligados a comunicar cualquier deterioro o pérdida del bien hipotecado con la

ejecución de la garantía con el incumplimiento en el pago de una o más cuotas o cualquier otra obligación dará lugar al vencimiento de las cuotas restantes y a la ejecución de la garantía hipotecaria teniendo una competencia territorial de las partes se someten a la competencia territorial de los jueces y tribunales del Distrito Judicial de Pasco en caso de controversia.

Se establecen los domicilios de las partes para efectos de notificaciones con una ley aplicable en caso de falta de disposición específica, el contrato se rige por las normas del Código Civil y otras del sistema jurídico aplicable y supletorio. Las precauciones legales se mencionan que se han tomado precauciones legales, como la prevención de lavado de activos, y se hace referencia a la identificación de los fondos utilizados, para la verificación de identidad se utilizó un sistema de verificación de identidad por comparación biométrica para la toma de firmas.

Comentario, esta hipoteca establece un acuerdo entre los Deudores Hipotecarios y la Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" Ltda. 305, donde los Deudores Hipotecarios ofrecen su propiedad como garantía para un préstamo. La hipoteca se constituye como una "Segunda y Preferencial" Garantía Hipotecaria, y la Acreedora Hipotecaria tiene el derecho de persecución del bien en caso de incumplimiento.

Item 2

"La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022"	
Nº de Minuta	039-2020
Fecha Hipotecario	13- ene-2020
Otorgado	Leoncio Luis Mancilla Rosas y Yolanda López Lázaro
A favor de quien	Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" LTDA
Materia	Derecho Civil

Hechos:	<p>FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYÓ A LOS COMPARECIENTES QUIENES DECLARAN CONOCER DEL OBJETO Y RESULTADOS DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE TODO LES HICE, MANIFESTANDO ADEMÁS QUE HAN VERIFICADO LOS DATOS EXPRESADOS TALES COMO SON: NOMBRES, APELLIDOS, NACIONALIDAD, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL, DOMICILIO, TRASCRIPTIÓN DE LA MINUTA E INSERTOS, INDICANDO QUE SON CORRECTOS Y SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO ACEPTÁNDOLO EN TODOS SUS TÉRMINOS DE LO QUE DOY FE, POR LO QUE FIRMARON E IMPRIMIERON SU HUELLA DACTILAR, EN FORMA LIBRE SIN IMPEDIMENTO NI PRESIÓN DE NINGUNA ÍNDOLE, CONJUNTAMENTE CONMIGO EL NOTARIO, DE ACUERDO AL INCISO “J” DEL ART.</p> <p>FIRMAS E IMPRESIONES DACTILARES DE: LEONCIO LUIS MANCILLA ROSAS, EL DEUDOR HIPOTECARIO, FECHA: 12-ENE-2020.</p> <p>CERTIFICO: QUE SE HA CONCLUIDO CON EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO, CON FECHA: TRECE DE ENERO DE DOS MIL VEINTE.</p> <p>ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO, CONTIENE LA TRASCRIPTIÓN INTEGRAL E IDÉNTICA CON LA MATRIZ; EL ACTA SE ENCUENTRA SUSCRITA POR LOS OTORGANTES Y AUTORIZADA POR EL NOTARIO, DE LO QUE DOY FE, LA MISMA QUE SE HA SUSCRITO SIN MODIFICACIÓN ALGUNA.</p> <p>EXPIDO EL PRESENTE PARTE DE ACUERDO A LEY, EL MISMO QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN CERRO DE PASCO A LOS TRECE DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.</p>
PLURALIDAD HIPOTECARIA	Derecho de persecución del bien
PRINCIPIO DE PRIORITYAD DE RANGO	Pluralidad de acreedores hipotecarios

Análisis

La presente hipoteca con minuta 039-2020 tiene como Partes involucradas: Esta escritura fue otorgada por Leoncio Luis Mancilla Rosas y Yolanda López Lázaro a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito "San

Salvador de Milpo" LTDA, el Monto del Crédito que la Cooperativa de Ahorro y Crédito otorgó un crédito por la suma de S/. 42,000.00 a los deudores hipotecarios. La garantía hipotecaria a los deudores hipotecarios constituye unilateralmente una "segunda y preferencial" garantía hipotecaria sobre un inmueble de su propiedad ubicado en la calle Huaricapcha, Manzana "E-1", Lote 12, Asentamiento Humano 27 de noviembre, Zona 1, Distrito de Yanacancha, Provincia y Región Pasco, con un área de 136.40 m². Esta garantía se establece hasta por la suma de S/. 53,000.00. La persecución de la garantía de La acreedora hipotecaria tiene el derecho de persecución del bien hipotecado y segunda preferencia con respecto a otros acreedores hipotecarios de los deudores hipotecarios.

El estado del Bien Hipotecado: Los deudores hipotecarios establecen que la hipoteca comprende la totalidad del inmueble, incluyendo modificaciones y mejoras posteriores, la ejecución de la garantía fue el incumplimiento en el pago de las cuotas o de cualquier otra obligación dará lugar a la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la acreedora, el valor del bien hipotecado: Para efectos de ejecución, se establece que el valor del bien hipotecado es de S/. 216,869.40.

La competencia jurisdiccional se establece que cualquier controversia relacionada con el contrato se someterá a la competencia territorial de los jueces y tribunales del Distrito Judicial de Pasco. Los domicilios de las partes para notificaciones se indican en el documento. Ley Aplicable es en ausencia de disposiciones específicas en el contrato, se someterán a las normas del Código Civil y otras leyes aplicables.

Control y Prevención de Lavado de Activos: Se menciona que se realizaron acciones de control y debida diligencia en materia de prevención de lavado de activos, y los intervinientes declararon que los fondos y activos involucrados fueron lícitamente adquiridos, todas las firmas se realizó la toma

de firmas mediante el uso de verificación de identidad por comparación biométrica.

Comentario: Este documento es una escritura pública que establece los términos y condiciones legales de la hipoteca y proporciona un marco legal para la relación entre los deudores hipotecarios y la cooperativa de ahorro y crédito.

Item 3

"La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022"	
Nº de Minuta	072-2020
Fecha Hipotecario	21- ene - 2020
Hipotecarios	Janet Karin Perez Charri y Alex Saul Tovalino Condor
A favor de quien	Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" Ltda. 305
Materia	Derecho Civil
Hechos:	<p>FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYÓ A LOS COMPARECIENTES QUIENES DECLARAN CONOCER DEL OBJETO Y RESULTADOS DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE TODO LES HICE, MANIFESTANDO ADEMÁS QUE HAN VERIFICADO LOS DATOS EXPRESADOS TALES COMO SON: NOMBRES, APELLIDOS, NACIONALIDAD, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL, DOMICILIO, TRASCRIPTIÓN DE LA MINUTA E INSERTOS, INDICANDO QUE SON CORRECTOS Y SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO ACEPTÁNDOLO EN TODOS SUS TÉRMINOS DE LO QUE DOY FE, POR LO QUE FIRMARON E IMPRIMIERON SU HUELLA DACTILAR, EN FORMA LIBRE SIN IMPEDIMENTO NI PRESIÓN DE NINGUNA ÍNDOLE, CONJUNTAMENTE CONMIGO EL NOTARIO, DE ACUERDO AL INCISO "J" DEL ART. FIRMAS E IMPRESIONES DACTILARES DE: JANET KARIN PEREZ CHARRI, LA DEUDORA HIPOTECARIO, FECHA: 21-ENE-2020.</p> <p>ALEX SAUL TOVALINO CONDOR, EL DEUDOR HIPOTECARIA, FECHA: 21-ENE-2020.</p> <p>TEODORO TOVALINO EGUAVIL, EL GARANTE HIPOTECARIO, FECHA: 21-ENE-2020.</p>

	BERNARDINA CONDOR BALDEON, LA GARANTE HIPOTECARIA, FECHA: 21-ENE-2020. CERTIFICO: QUE SE HA CONCLUIDO CON EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO, CON FECHA: VEINTIÚN DE ENERO DE DOS MIL VEINTE. EXPIDO EL PRESENTE PARTE DE ACUERDO A LEY, EL MISMO QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN CERRO DE PASCO A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.
PLURALIDAD HIPOTECARIA	Derecho de persecución del bien
PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO	Pluralidad de bienes hipotecados

Análisis

Esta escritura pública es un documento legal que establece un contrato de constitución de segunda garantía hipotecaria. Las partes involucradas en esta escritura, se identifican a las partes involucradas, que incluyen a los deudores hipotecarios Janet Karin Perez Charri y Alex Saul Tovalino Condor, los garantes hipotecarios Teodoro Tovalino Eguavil y Bernardina Condor Baldeon y la acreedora hipotecaria Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" Ltda. 305, el monto del préstamo y condiciones de pago: Se establece que la acreedora hipotecaria otorga un préstamo de S/. 50,000.00 a los deudores hipotecarios, con un plazo de amortización de 60 cuotas mensuales.

Los garantes hipotecarios ofrecen una propiedad como garantía hipotecaria para respaldar el préstamo. La propiedad se describe en detalle, incluyendo su ubicación, tamaño y linderos. Además, se establece que la garantía es hasta por la suma de S/. 62,500.00, esta extensión de la garantía cubre no solo la propiedad en sí, sino también sus entradas, salidas, partes integrantes y accesorias, así como cualquier modificación o mejora realizada en el bien después de la suscripción del contrato.

El Derecho de persecución y preferencia: La acreedora hipotecaria tiene el derecho de perseguir el bien hipotecado en caso de incumplimiento y se le otorga una tercera y preferencial garantía hipotecaria sobre la propiedad, la comunicación y sustitución del bien se establece que los deudores y garantes hipotecarios deben comunicar cualquier deterioro o pérdida del bien ofrecido en garantía y, en caso de pérdida, deben reemplazarlo en un plazo de dos meses, la valorización del bien hipotecado: Se acuerda un valor de S/. 188,878.92 para el bien hipotecado en caso de ejecución de la garantía.

Las partes acuerdan que cualquier controversia se resolverá en los tribunales del Distrito Judicial de Huánuco, y se establecen los domicilios de notificación. La legislación aplicable y normas supletorias es en ausencia de disposiciones específicas en el contrato, las partes acuerdan someterse a las leyes y normativas del Código Civil y otras leyes aplicables.

Comentario, este documento establece las condiciones bajo las cuales se otorga un préstamo hipotecario, incluyendo los montos, las garantías, los plazos y las obligaciones de las partes involucradas. También establece los derechos y responsabilidades de la acreedora hipotecaria en caso de incumplimiento por parte de los deudores hipotecarios.

Item 4

"La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022"	
Nº de Minuta	0226-2020
Fecha Hipotecario	19 - febre - 2020
Hipotecarios	Juan Luis Morales Rodríguez y Zenaida Deudor López
A favor de quien	Banco BBVA Perú
Materia	Derecho Civil
Hechos:	FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYÓ A LOS COMPARECIENTES QUIENES DECLARAN CONOCER DEL OBJETO Y RESULTADOS DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE TODO LES HICE, MANIFESTANDO ADEMÁS QUE HAN VERIFICADO LOS DATOS EXPRESADOS

	TALES COMO SON: NOMBRES, APELLIDOS, NACIONALIDAD, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL, DOMICILIO, TRASCRIPTIÓN DE LA MINUTA E INSERTOS, INDICANDO QUE SON CORRECTOS Y SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO ACEPTÁNDOLO EN TODOS SUS TÉRMINOS DE LO QUE DOY FE, POR LO QUE FIRMARON E IMPRIMIERON SU HUELLA DACTILAR, EN FORMA LIBRE SIN IMPEDIMENTO NI PRESIÓN DE NINGUNA ÍNDOLE, CONJUNTAMENTE CONMIGO EL NOTARIO, DE ACUERDO AL INCISO “J” DEL ARTÍCULO 59° DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO NÚMERO UN MIL CUARENTA Y NUEVE. ESTE INSTRUMENTO SE COMENZÓ EN EL FOLIO NÚMERO 302 DE LA SERIE B N° 842102 Y SE CONCLUYÓ EN EL FOLIO NÚMERO 304 DE LA SERIE B N° 842104 VUELTA.
PLURALIDAD HIPOTECARIA	Derecho de persecución del bien
PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO	Pluralidad de acreedores hipotecarios

Análisis

Este contrato de hipoteca celebrado en febrero de 2020 entre las partes involucradas: Banco BBVA Perú, el garante hipotecario Juan Luis Morales Rodríguez, y Zenaida Deudor López. El contrato establece las condiciones y términos de la hipoteca, el principal objeto del contrato es que el contrato establece que Zenaida Deudor López hipoteca su propiedad, ubicada en Cerro de Pasco, para garantizar el pago de dos préstamos: uno para subrogación de adquisición de bienes inmuebles y otro para capital de trabajo.

La hipoteca garantiza no solo los préstamos mencionados sino también otras obligaciones presentes y futuras, incluyendo intereses, penalidades, comisiones, gastos, seguros e impuestos, el contrato establece situaciones bajo las cuales el banco puede dar por vencidos todos los plazos y exigir el pago completo de las deudas. Estos eventos incluyen la disposición o gravamen del inmueble sin autorización, un aumento en las deudas que ponga en riesgo el cumplimiento, o cualquier circunstancia que dificulte la ejecución de la garantía.

El deudor está obligado a proporcionar pólizas de seguro que cubran el inmueble contra "todo riesgo" a favor del banco, el contrato establece que el plazo de la hipoteca es indefinido y que se hará efectiva si se produce un incumplimiento grave por parte del deudor o el garante hipotecario. El garante hipotecario declara que el inmueble no tiene cargas ni gravámenes, salvo una hipoteca a favor de otro banco.

El contrato permite que el banco renueve, reestructure o refinance las deudas garantizadas sin requerir el consentimiento del deudor o el garante hipotecario.

Comentario: Este contrato de hipoteca establece claramente las obligaciones y responsabilidades de las partes involucradas. Es importante tener en cuenta que las leyes y regulaciones pueden variar con el tiempo y según la jurisdicción, por lo que es fundamental consultar con un abogado o experto legal antes de firmar un contrato de este tipo o si se presentan problemas relacionados con el mismo.

Item 5

"Pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022"	
Nº de Minuta	454-2019
Fecha Hipotecario	17- May - 2019
Hipotecarios	Ernesto Aliaga Silvestre y Eglá Guerreros
A favor de quien	BBVA Banco Continental
Materia	Derecho Civil
Hechos:	FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYÓ A LOS COMPARECIENTES QUIENES DECLARAN CONOCER DEL OBJETO Y RESULTADOS DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE TODO LES HICE, MANIFESTANDO ADEMÁS QUE HAN VERIFICADO LOS DATOS EXPRESADOS TALES COMO SON: NOMBRES, APELLIDOS, NACIONALIDAD, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL, DOMICILIO, TRASCIPCIÓN DE LA MINUTA E INSERTOS, INDICANDO QUE SON CORRECTOS Y SE

	<p>RATIFICARON EN SU CONTENIDO ACEPTÁNDOLO EN TODOS SUS TÉRMINOS DE LO QUE DOY FE, POR LO QUE FIRMARON E IMPRIMIERON SU HUELLA DACTILAR, EN FORMA LIBRE SIN IMPEDIMENTO NI PRESIÓN DE NINGUNA ÍNDOLE, CONJUNTAMENTE CONMIGO EL NOTARIO, DE ACUERDO AL INCISO "J" DEL ARTÍCULO 59º DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO NÚMERO UN MIL CUARENTA Y NUEVE.-</p> <p>ESTE INSTRUMENTO SE COMENZÓ EN EL FOLIO NÚMERO UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO VUELTA DE LA SERIE B N° 428391 Y SE CONCLUYÓ EN EL FOLIO NÚMERO UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES VUELTA DE LA SERIE B N° 428393.-</p>
PLURALIDAD HIPOTECARIA	Derecho de persecución del bien
PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO	Pluralidad de acreedores hipotecarios

Análisis

El presente documento de escritura pública de constitución de garantía hipotecaria celebrada en la ciudad de Cerro de Pasco, Distrito de Chaupimarca, Provincia y Departamento de Pasco, el 17 de mayo de 2019, ante el notario público Julio Wilder Blas Alipázaga. En este documento, se establece un acuerdo entre BBVA Banco Continental y Ernesto Aliaga Silvestre, con su esposa Eglá Guerreros Huamán, como deudores, para garantizar una serie de obligaciones financieras con una hipoteca sobre un inmueble ubicado en el Jr. San Judas Tadeo Núm. 218, Urb. La Merced, Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín.

El contrato tiene como objetivo principal establecer una garantía hipotecaria a favor del banco (BBVA Banco Continental) por un monto de hasta US\$100,000. Esta garantía recae sobre un inmueble específico, cuyos detalles se proporcionan en el documento, la hipoteca garantiza no solo el capital adeudado sino también los intereses, comisiones, gastos, seguros e impuestos que pudieran derivarse de las obligaciones contraídas por los deudores con el

banco. Además, la hipoteca se extiende a futuras deudas o refinanciamientos relacionados con estas obligaciones.

El plazo de la hipoteca es indefinido y se hará efectiva si el deudor incurre en mora en el pago de las deudas o si el banco descubre circunstancias que dificulten su ejecución, el banco tiene el derecho de dar por vencidas todas las obligaciones si se producen ciertos eventos de incumplimiento, como la disposición o gravamen del inmueble sin autorización, el aumento significativo de las deudas del deudor, la falta de contratación de un seguro requerido, entre otros.

El deudor se compromete a contratar seguros que cubran el inmueble contra "todo riesgo" y entregar las pólizas correspondientes al banco. El banco tiene el derecho de tasar periódicamente el inmueble y cargar los gastos a los deudores. El valor de ejecución del inmueble se establece en US\$100,000.

El banco se reserva el derecho de modificar las condiciones contractuales y las modificaciones entrarán en vigencia después de 30 días de su comunicación al deudor. Se establecen los domicilios de las partes y se acuerda la competencia de los jueces de Pasco para cualquier disputa legal, los gastos notariales, registrales e impuestos relacionados con la escritura serán responsabilidad exclusiva de los deudores.

Comentario: El documento analizado es una escritura pública que detalla un acuerdo hipotecario entre BBVA Banco Continental y los deudores, Ernesto Aliaga Silvestre y Eglá Guerreros Huamán. Este acuerdo establece una garantía hipotecaria sobre un inmueble ubicado en Huancayo, Junín, como respaldo para un préstamo de hasta US\$100,000 y sus obligaciones asociadas.

Es importante notar que las garantías hipotecarias son una herramienta común en el mundo financiero, utilizadas para proteger a los prestamistas en caso de incumplimiento de pago por parte de los deudores. Este documento refleja la seriedad de esta transacción y las implicaciones legales que conlleva.

El contrato establece claramente las condiciones, los plazos y las consecuencias en caso de incumplimiento. Además, menciona la necesidad de contratar seguros para proteger el inmueble, lo que es una práctica estándar en transacciones hipotecarias.

Es fundamental que los deudores comprendan plenamente las obligaciones que están asumiendo al firmar un contrato de este tipo y estén preparados para cumplir con los términos acordados. También es aconsejable buscar asesoramiento legal antes de firmar un acuerdo hipotecario para asegurarse de que se estén protegiendo sus derechos e intereses.

En general, este documento destaca la importancia de la transparencia y la responsabilidad en las transacciones financieras y cómo los contratos legales pueden ser herramientas efectivas para garantizar que todas las partes cumplan con sus compromisos.

Item 6

La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022”	
Nº de Minuta	0508 - 2022
Fecha Hipotecario	24 – Ago - 2022
Hipotecarios	Delia Sinche Giraldes
Hipotecados	la Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" Ltda. 305
Materia	Derecho Civil
Hechos:	ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE TODO LES HICE, MANIFESTANDO ADEMÁS QUE HAN VERIFICADO LOS DATOS EXPRESADOS TALES COMO SON: NOMBRES, APELLIDOS, NACIONALIDAD, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL, DOMICILIO, TRASCRIPTIÓN DE LA MINUTA E INSERTOS, INDICANDO QUE SON CORRECTOS Y SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO ACEPTÁNDOLO EN TODOS SUS TÉRMINOS DE LO QUE DOY FE, POR LO QUE FIRMARON E IMPRIMIERON SU HUELLA DACTILAR, EN FORMA LIBRE SIN IMPEDIMENTO NI PRESIÓN DE NINGUNA ÍNDOLE,

	<p>CONJUNTAMENTE CONMIGO EL NOTARIO, DE ACUERDO AL INCISO "J" DEL ART.</p> <p>CERTIFICO: QUE SE HA CONCLUIDO CON EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO, CON FECHA: VEINTICUATRO DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIDÓS.</p> <p>ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO, CONTIENE LA TRANSCRIPCIÓN INTEGRAL E IDÉNTICA CON LA MATRIZ; EL ACTA SE ENCUENTRA SUSCRITA POR LOS OTORGANTES Y AUTORIZADA POR EL NOTARIO, DE LO QUE DOY FE, LA MISMA QUE SE HA SUSCRITO SIN MODIFICACIÓN ALGUNA.</p> <p>EXPIDO EL PRESENTE PARTE DE ACUERDO A LEY, EL MISMO QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN CERRO DE PASCO A LOS VEINTICUATRO DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS.</p>
PLURALIDAD HIPOTECARIA	Derecho de persecución del bien
PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO	Pluralidad de bienes hipotecados

Análisis

El documento es una escritura pública fechada el 24 de agosto de 2022, en la ciudad de Cerro de Pasco, Perú. En esta escritura, la parte compareciente es Delia Sinche Giraldes, una ciudadana peruana identificada con el Documento Nacional de Identidad (DNI) número 04013766, de ocupación comerciante y estado civil divorciada. Delia Sinche Giraldes manifiesta su domicilio en la calle 9, Manzana B, Lote 7 del sector Relleno Patarcocha, Distrito de Chaupimarca, Provincia y Región Pasco.

El notario público que autoriza este documento es Julio Wilder Blas Alipázaga, abogado y notario público de la Provincia de Pasco, identificado con DNI número 04004383 y Registro Único de Contribuyente (RUC) número 10040043832.

El documento describe un contrato de constitución unilateral de segunda garantía hipotecaria entre Delia Sinche Giraldes (denominada "La Deudora

Hipotecaria") y la Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" Ltda. 305 (denominada "La Acreedora Hipotecaria"). El contrato se establece para respaldar un crédito otorgado por La Acreedora Hipotecaria a La Deudora Hipotecaria por un monto de S/. 250,000.00, con un plazo de amortización de 48 cuotas mensuales.

La Deudora Hipotecaria otorga una segunda y preferencial garantía hipotecaria sobre un inmueble de su propiedad ubicado en el Distrito de Chaupimarca, Provincia y Región Pasco, con un área de 80.35 m² y cuyos detalles están inscritos en la Partida Registral N° P13011821. El valor de esta garantía se establece en S/. 312,500.00, La garantía hipotecaria incluye la totalidad del inmueble, sus entradas, salidas, partes integrantes y accesorias, sin reserva ni limitación alguna.

La Acreedora Hipotecaria tiene el derecho de persecución del bien hipotecado en caso de incumplimiento por parte de La Deudora Hipotecaria. En caso de incumplimiento en el pago de cuotas u otras obligaciones, La Acreedora Hipotecaria tiene el derecho de ejecutar la garantía hipotecaria. El contrato establece un valor de S/. 531,438.66 para el bien hipotecado.

Se especifica la competencia territorial de los jueces y tribunales del Distrito Judicial de Pasco en caso de controversia. Las partes acuerdan las reglas de comunicación y notificación en el contrato. Se establece que las partes se someten a las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico aplicable para cuestiones no previstas en el contrato.

El documento también incluye certificaciones del notario sobre el proceso de firma y cumplimiento de las normativas legales, así como un registro de las acciones realizadas.

Comentario: Este documento es una escritura pública que establece un contrato de garantía hipotecaria entre Delia Sinche Giraldes y la Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" Ltda. 305. La garantía hipotecaria

respalda un préstamo de S/. 250,000.00 y se establece sobre un inmueble de propiedad de Delia Sinche Giraldes. El contrato establece claramente los términos y condiciones de la garantía hipotecaria, los derechos y obligaciones de ambas partes, y las consecuencias en caso de incumplimiento. También cumple con las regulaciones legales relacionadas con la prevención de lavado de activos y la verificación de la identidad de las partes. En general, este documento refleja una transacción financiera importante y legalmente válida. Es esencial que las partes involucradas comprendan completamente los términos antes de firmar un contrato hipotecario de esta naturaleza.

Item 7

La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022”	
Nº de Minuta	0770-2019
Fecha Hipotecario	15 – Ago – 2019*
Hipotecarios	Raúl Flores Cordova y Fortunata Medrano Huaman de Flores
A favor de quien	Scotiabank Perú S.A.A
Materia	Derecho Civil
Hechos:	FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYÓ A LOS COMPARECIENTES QUIENES DECLARAN CONOCER DEL OBJETO Y RESULTADOS DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE TODO LES HICE, MANIFESTANDO ADEMÁS QUE HAN VERIFICADO LOS DATOS EXPRESADOS TALES COMO SON: NOMBRES, APELLIDOS, NACIONALIDAD, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL, DOMICILIO, TRASCRIPTIÓN DE LA MINUTA E INSERTOS, INDICANDO QUE SON CORRECTOS Y SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO ACEPTÁNDOLO EN TODOS SUS TÉRMINOS DE LO QUE DOY FE, POR LO QUE FIRMARON E IMPRIMIERON SU HUELLA DACTILAR, EN FORMA LIBRE SIN IMPEDIMENTO NI PRESIÓN DE NINGUNA ÍNDOLE, CONJUNTAMENTE CONMIGO EL NOTARIO, DE ACUERDO AL INCISO “J” DEL ARTÍCULO 59º DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO NÚMERO UN MIL CUARENTA Y NUEVE.-

	<p>CERTIFICO: QUE SE HA CONCLUIDO CON EL REGISTRO DE FIRMAS ANTE MÍ EL NOTARIO, CON FECHA: VEINTE DE AGOSTO DE DOS MIL DIECINUEVE.</p> <p>ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO, CONTIENE LA TRANSCRIPCIÓN INTEGRAL E IDÉNTICA CON LA MATRIZ; EL INSTRUMENTO SE ENCUENTRA SUSCRITO POR LOS OTORGANTES Y AUTORIZADA POR EL NOTARIO, DE LO QUE DOY FE, LA MISMA QUE SE HA SUSCRITO SIN MODIFICACIÓN ALGUNA.-</p>
PLURALIDAD HIPOTECARIA	Derecho de persecución del bien
PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO	Pluralidad de bienes hipotecados

Análisis

El documento que proporcionaste parece ser una escritura de hipoteca celebrada en Cerro de Pasco, Perú, el 15 de agosto de 2019, entre Raúl Flores Cordova y Fortunata Medrano Huaman de Flores (los hipotecantes) y Scotiabank Perú S.A.A. (el banco). A continuación, se proporciona un análisis y un comentario sobre el contenido del documento:

Se detalla la ubicación del inmueble hipotecado, su inscripción registral, y se menciona que es propiedad de los prestatarios. También se hace referencia a gravámenes anteriores sobre la propiedad con el monto de la Hipoteca es de un millón cuarenta y un mil trescientos cuarenta y ocho soles (S/ 1'041,348.00).

Se establece que la hipoteca garantiza todas las deudas y obligaciones actuales y futuras de los prestatarios con el banco, incluyendo créditos, préstamos, tarjetas de crédito, entre otros. También se menciona que los prestatarios se comprometen a mantener la propiedad en buen estado. El banco se reserva el derecho de suspender desembolsos o utilidades del crédito hasta que la hipoteca sea inscrita en los registros correspondientes.

Se establece que los prestatarios deben asegurar la propiedad contra cualquier riesgo y endosar las pólizas a favor del banco. Se indica que el

inmueble se valora en un monto específico, y se establece que este valor se mantiene en dólares estadounidenses. El documento incluye varias disposiciones legales estándar, como cláusulas sobre intereses moratorios, costas legales y ejecución de garantías.

Comentario: Este documento es una escritura de hipoteca típica que establece una garantía hipotecaria sobre una propiedad en favor del banco como garantía por los préstamos y créditos otorgados a los prestatarios. Estos acuerdan mantener la propiedad en buen estado, asegurarla y cumplir con todas las obligaciones financieras.

Es importante destacar que este tipo de documentos son estándar y suelen ser redactados de acuerdo con la legislación y regulaciones locales. Además, es fundamental que los prestatarios comprendan completamente los términos y las obligaciones que asumen al firmar una escritura de hipoteca, ya que esta es una obligación financiera significativa.

En caso de incumplimiento de los pagos, el banco tiene el derecho de ejecutar la garantía hipotecaria y vender la propiedad para recuperar el monto adeudado. Por lo tanto, es esencial que los prestatarios estén al tanto de sus obligaciones y plazos de pago para evitar consecuencias adversas. Además, es recomendable consultar con un abogado o profesional legal para obtener asesoramiento antes de firmar un documento de este tipo.

Item 8

"La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022"	
Nº de Minuta	1144-2019
Fecha Hipotecario	21 – Nov- 2019
Hipotecarios	GREGORIO TAYPE REYMUNDO, DELIA REYNA PUCLLAS ZAMBRANO
A favor de quien	la Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" Ltda. 305.
Materia	Derecho Civil

<p>Hechos:</p>	<p>FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYÓ A LOS COMPARECIENTES QUIENES DECLARAN CONOCER DEL OBJETO Y RESULTADOS DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE TODO LES HICE, MANIFESTANDO ADEMÁS QUE HAN VERIFICADO LOS DATOS EXPRESADOS TALES COMO SON: NOMBRES, APELLIDOS, NACIONALIDAD, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL, DOMICILIO, TRASCRIPTIÓN DE LA MINUTA E INSERTOS, INDICANDO QUE SON CORRECTOS Y SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO ACEPTÁNDOLO EN TODOS SUS TÉRMINOS DE LO QUE DOY FE, POR LO QUE FIRMARON E IMPRIMIERON SU HUELLA DACTILAR, EN FORMA LIBRE SIN IMPEDIMENTO NI PRESIÓN DE NINGUNA ÍNDOLE, CONJUNTAMENTE CONMIGO EL NOTARIO, DE ACUERDO AL INCISO “J” DEL ART.</p> <p>FIRMAS E IMPRESIONES DACTILARES DE: GREGORIO TAYPE REYMUNDO, DEUDOR HIPOTECARIO, FECHA: 21-NOV-2019.</p> <p>CERTIFICO: QUE SE HA CONCLUIDO CON EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO, CON FECHA: VEINTIUNO Y UNO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.</p> <p>ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO, CONTIENE LA TRASCRIPTIÓN INTEGRAL E IDÉNTICA CON LA MATRIZ; EL ACTA SE ENCUENTRA SUSCRITA POR LOS OTORGANTES Y AUTORIZADA POR EL NOTARIO, DE LO QUE DOY FE, LA MISMA QUE SE HA SUSCRITO SIN MODIFICACIÓN ALGUNA.</p> <p>EXPIDO EL PRESENTE PARTE DE ACUERDO A LEY, EL MISMO QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN CERRO DE PASCO A LOS VEINTIÚN DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE</p>
<p>PLURALIDAD HIPOTECARIA</p>	<p>Derecho de persecución del bien</p>
<p>PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO</p>	<p>Pluralidad de acreedores hipotecarios</p>

Análisis

El contrato de constitución de segunda garantía hipotecaria es un acuerdo financiero que establece claramente los derechos y obligaciones de las partes involucradas, es decir, los deudores hipotecarios y la Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" Ltda. 305. A continuación, se presenta un comentario sobre algunos aspectos clave de este contrato:

El contrato busca proteger los intereses de ambas partes. Los deudores hipotecarios obtienen un préstamo de la cooperativa y ofrecen su propiedad como garantía, lo que les permite acceder a financiamiento. Por otro lado, la cooperativa asegura su inversión al contar con una segunda hipoteca sobre la propiedad.

El contrato establece claramente el monto del crédito (S/. 21,368.10) y el plazo de amortización (60 cuotas mensuales), lo que brinda transparencia y previsibilidad a los deudores hipotecarios en cuanto a sus obligaciones financieras. La propiedad se describe detalladamente, incluyendo su ubicación, área y datos registrales. Además, se establece el monto de la garantía (S/. 26,800.00). La cláusula que permite a la cooperativa ejecutar la garantía en caso de incumplimiento garantiza que el crédito esté respaldado por un activo tangible.

La obligación de los deudores hipotecarios de comunicar cualquier deterioro o pérdida del bien y reemplazarlo dentro de un plazo razonable garantiza que la propiedad subyacente mantenga su valor y, por lo tanto, siga siendo una garantía efectiva. La cláusula que establece la competencia territorial de los jueces y tribunales del Distrito Judicial de Pasco es importante, ya que define la jurisdicción en la que se resolverían las disputas legales relacionadas con el contrato.

El contrato incluye constancias relacionadas con la prevención de lavado de activos y la verificación de la identidad de los comparecientes, lo que

demuestra el cumplimiento de regulaciones legales y la debida diligencia en el proceso. La cláusula que se refiere a que las partes se someten a las normas del Código Civil y otras leyes aplicables proporciona una base legal sólida para el contrato.

Comentario: este contrato es una herramienta fundamental para regular la relación financiera entre los deudores hipotecarios y la cooperativa. Establece claramente los derechos y responsabilidades de ambas partes, brindando protección y seguridad jurídica. Además, cumple con las regulaciones legales y refleja buenas prácticas en términos de transparencia y cumplimiento.

Item 9

“La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022”	
Nº de Minuta	1048 - 2019
Fecha Hipotecario	22- Oct- 2019
Hipotecarios	Molivell Sociedad Comercial
A favor de quien	Banco BBVA Perú
Materia	Derecho Civil
Hechos:	<p>FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYÓ A LOS COMPARECIENTES QUIENES DECLARAN CONOCER DEL OBJETO Y RESULTADOS DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE TODO LES HICE, MANIFESTANDO ADEMÁS QUE HAN VERIFICADO LOS DATOS EXPRESADOS TALES COMO SON: NOMBRES, APELLIDOS, NACIONALIDAD, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL, DOMICILIO, TRASCIPCIÓN DE LA MINUTA E INSERTOS, INDICANDO QUE SON CORRECTOS Y SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO ACEPTÁNDOLO EN TODOS SUS TÉRMINOS DE LO QUE DOY FE, POR LO QUE FIRMARON E IMPRIMIERON SU HUELLA DACTILAR, EN FORMA LIBRE SIN IMPEDIMENTO NI PRESIÓN DE NINGUNA ÍNDOLE, CONJUNTAMENTE CONMIGO EL NOTARIO, DE ACUERDO AL INCISO “J” DEL ARTÍCULO 59º DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL NOTARIADO NÚMERO UN MIL CUARENTA Y NUEVE.-</p>

	CERTIFICO: QUE SE HA CONCLUIDO CON EL REGISTRO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO, CON FECHA: VEINTIDÓS DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.- EXPIDO EL PRESENTE PARTE DE ACUERDO A LEY, EL MISMO QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN CERRO DE PASCO A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE
PLURALIDAD HIPOTECARIA	Derecho de persecución del bien
PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO	Pluralidad de bienes hipotecados

Análisis

Este documento es un contrato de garantía hipotecaria celebrado en la ciudad de Cerro de Pasco, entre el Banco BBVA Perú y la empresa Molivell Sociedad Comercial de Responsabilidad Limitada (en adelante, "el Deudor"). A continuación, el principal objeto del Contrato es esta cláusula, que se establece que el Deudor otorga una garantía hipotecaria a favor del Banco BBVA Perú por un monto de US\$ 306,906.00 sobre un inmueble específico ubicado en la Urbanización San Juan Pampa, en el distrito de Yanacancha, provincia y departamento de Pasco.

El alcance de la Hipoteca se dio en esta cláusula amplía el alcance de la garantía hipotecaria para cubrir no solo el préstamo principal sino también diversas obligaciones, incluyendo créditos comerciales, letras, factoring, leasing, entre otros. Además, se incluyen intereses, penalidades, comisiones, gastos, seguros e impuestos.

El contrato establece que la hipoteca es indefinida y se hará efectiva en caso de incumplimiento por parte del Deudor. Esta cláusula permite al Banco declarar vencidos todos los plazos en caso de incumplimiento. El Deudor declara que sobre el inmueble hipotecado solo existe una garantía hipotecaria a favor del Banco de Crédito del Perú y ningún otro gravamen. Esto es importante para asegurar la prioridad de la hipoteca.

Esta cláusula establece condiciones bajo las cuales el Banco puede dar por vencidos todos los plazos y exigir el pago total de las deudas. Esto ocurre en caso de ciertos eventos de incumplimiento, como la disposición del inmueble sin autorización o el aumento significativo de las deudas del Deudor. El Deudor se compromete a mantener un seguro "todo riesgo" sobre el inmueble, con el Banco como beneficiario. Si no cumple con esto, el Banco puede contratar el seguro y cargar los costos al Deudor.

El Banco se reserva el derecho de tasar el inmueble periódicamente y utilizar su valor para ejecución en caso de incumplimiento. Se establece un valor específico para el inmueble. El Banco puede modificar las condiciones del contrato, y estas modificaciones entrarán en vigor después de notificarlas al Deudor. Esto puede incluir cambios en tasas de interés, plazos u otras condiciones.

Se establecen los domicilios de ambas partes y la competencia de los tribunales de Pasco en caso de litigio. Los gastos notariales, registrales e impuestos relacionados con la hipoteca son responsabilidad exclusiva del Deudor.

Comentario: Este contrato establece las condiciones bajo las cuales el Banco BBVA Perú otorga un préstamo y utiliza un inmueble como garantía hipotecaria. Las cláusulas mencionadas son estándar en este tipo de contratos y tienen como objetivo proteger los intereses del Banco. Es importante que el Deudor entienda las implicaciones de este contrato y las responsabilidades que asume al ofrecer su inmueble como garantía hipotecaria. Además, es recomendable que busque asesoramiento legal antes de firmar un contrato de esta naturaleza para asegurarse de que está tomando una decisión informada.

Item 10

La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022”	
Nº de Minuta	0389-2022
Fecha Hipotecario	25 – Jul - 2022
Hipotecarios	Alex Saul Tovalino Condor y Janet Karin Perez Charri
Hipotecados	Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" LTDA. 305.
Materia	Derecho Civil
Hechos:	<p>FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYÓ A LOS COMPARECIENTES QUIENES DECLARAN CONOCER DEL OBJETO Y RESULTADOS DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE TODO LES HICE, MANIFESTANDO ADEMÁS QUE HAN VERIFICADO LOS DATOS EXPRESADOS TALES COMO SON: NOMBRES, APELLIDOS, NACIONALIDAD, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL, DOMICILIO, TRASCIPCIÓN DE LA MINUTA E INSERTOS, INDICANDO QUE SON CORRECTOS Y SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO ACEPTÁNDOLO EN TODOS SUS TÉRMINOS DE LO QUE DOY FE, POR LO QUE FIRMARON E IMPRIMIERON SU HUELLA DACTILAR, EN FORMA LIBRE SIN IMPEDIMENTO NI PRESIÓN DE NINGUNA ÍNDOLE, CONJUNTAMENTE CONMIGO EL NOTARIO, DE ACUERDO AL INCISO “J” DEL ART. FIRMAS E IMPRESIONES DACTILARES DE: ALEX SAUL TOVALINO CONDOR, EL DEUDOR HIPOTECARIO, FECHA: 21-JUN-2022.</p> <p>TEODORO TOVALINO EGUAVIL, EL GARANTE HIPOTECARIO, FECHA: 21-JUN-2022. BERNARDINA CONDOR BALDEON, LA GARANTE HIPOTECARIA, FECHA: 21-JUN-2022.</p> <p>CERTIFICO: QUE SE HA CONCLUIDO CON EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO, CON FECHA: VEINTIUNO DE JUNIO DE DOS MIL VEINTIDÓS.</p> <p>EXPIDO EL PRESENTE PARTE DE ACUERDO A LEY, EL MISMO QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN CERRO DE PASCO A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS.</p>

PLURALIDAD HIPOTECARIA	Derecho de persecución del bien
PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO	Pluralidad de bienes hipotecados

Análisis

Es una escritura pública que establece un contrato de hipoteca en la ciudad de Cerro de Pasco, Perú, celebrado el 21 de junio de 2022, ante la presencia de un abogado y notario público de la provincia de Pasco. El contrato involucra a dos partes principales: los "Deudores Hipotecarios" Alex Saul Tovalino Condor y Janet Karin Perez Charri y los "Garantes Hipotecarios," así como a la "Acreedora Hipotecaria," que es la Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" LTDA. 305.

El contrato tiene como objetivo establecer una segunda garantía hipotecaria sobre un inmueble de propiedad de los garantes hipotecarios para respaldar un préstamo concedido a los deudores hipotecarios por parte de la Cooperativa de Ahorro y Crédito. Se menciona que la Cooperativa de Ahorro y Crédito otorga un préstamo de S/. 172,000.00 a los deudores hipotecarios.

Garantía Hipotecaria: Los garantes hipotecarios constituyen una garantía hipotecaria sobre un inmueble ubicado en el Centro Poblado Junín, con un área de 502.20 m². El contrato establece que la garantía hipotecaria se constituye hasta por la suma de S/. 215,000.00. La Cooperativa de Ahorro y Crédito tiene preferencia sobre otros acreedores hipotecarios de los garantes hipotecarios, salvo excepciones de ley.

Comunicación de Cambios en la Garantía: Los deudores y garantes hipotecarios están obligados a comunicar cualquier deterioro o pérdida del bien hipotecado y a sustituirlo si es insuficiente para cubrir la deuda. El contrato valora el bien hipotecado en la cantidad de S/. 448,358.72.

Jurisdicción y Domicilio: Se establece que cualquier controversia relacionada con el contrato se someterá a la competencia territorial de los jueces

y tribunales del Distrito Judicial de Pasco. Se establece que cualquier cambio de domicilio de las partes se considerará efectivo desde la fecha de comunicación por escrito.

Se establece que, para lo no previsto en el contrato, se aplicarán las normas del Código Civil y otras leyes aplicables. El documento también incluye certificaciones del notario público sobre la visualización de un documento de pago relacionado con el préstamo y acciones de control para prevenir el lavado de activos.

Comentario: este contrato establece los términos y condiciones de la hipoteca, las obligaciones de las partes involucradas y los procedimientos en caso de incumplimiento. Es importante destacar que la garantía hipotecaria se constituye para respaldar el préstamo otorgado a los deudores hipotecarios por parte de la cooperativa. Además, se establecen medidas para proteger los intereses de la acreedora hipotecaria en caso de incumplimiento por parte de los deudores.

Item 11

La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022”	
Nº de Minuta	0841-2021
Fecha Hipotecario	02- Dic- 2021
Hipotecarios	Hugo Floriano Bernabé Berrospi, y Melisa Ortega Moya
A favor de quien	Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" LTDA. 305
Materia	Derecho Civil
Hechos:	FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYÓ A LOS COMPARECIENTES QUIENES DECLARAN CONOCER DEL OBJETO Y RESULTADOS DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE TODO LES HICE, MANIFESTANDO ADEMÁS QUE HAN VERIFICADO LOS DATOS EXPRESADOS TALES COMO SON: NOMBRES, APELLIDOS, NACIONALIDAD, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL, DOMICILIO, TRASCRIPTIÓN DE LA MINUTA E INSERTOS, INDICANDO QUE SON CORRECTOS Y SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO ACEPTÁNDOLO EN TODOS

	<p>SUS TÉRMINOS DE LO QUE DOY FE, POR LO QUE FIRMARON E IMPRIMIERON SU HUELLA DACTILAR, EN FORMA LIBRE SIN IMPEDIMENTO NI PRESIÓN DE NINGUNA ÍNDOLE, CONJUNTAMENTE CONMIGO EL NOTARIO, DE ACUERDO AL INCISO "J" DEL ART.</p> <p>FIRMAS E IMPRESIONES DACTILARES DE: HUGO FLORIANO BERNABE BERROSPI, POR LA DEUDORA HIPOTECARIA, FECHA: 02-DIC-2021.</p> <p>MELISA ORTEGA MOYA, LA GARANTE HIPOTECARIA, FECHA: 02-DIC-2021.</p> <p>CERTIFICO: QUE SE HA CONCLUIDO CON EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO, CON FECHA: DOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.</p>
PLURALIDAD HIPOTECARIA	Derecho de persecución del bien
PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO	Pluralidad de bienes hipotecados

Análisis

La escritura pública es un contrato de segunda garantía hipotecaria entre TRANS BERNABE S.R.LTDA. (en adelante "Deudora Hipotecaria"), representada por Hugo Floriano Bernabé Berrospi, y Melisa Ortega Moya (en adelante "Garante Hipotecaria"), en la ciudad de Cerro de Pasco, Perú, ante el notario público Julio Wilder Blas Alipázaga. Este contrato tiene como objetivo garantizar un crédito otorgado por la Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" LTDA. 305 (en adelante "Acreedora Hipotecaria"). El contrato establece una segunda garantía hipotecaria sobre un inmueble propiedad de la Garante Hipotecaria para respaldar un crédito otorgado a la Deudora Hipotecaria por la Acreedora Hipotecaria.

El monto del Crédito: El monto del crédito es de S/. 330,072.00 (TRESCIENTOS TREINTA MIL SETENTA Y DOS CON 00/100 SOLES), a amortizarse en 72 cuotas periódicas mensuales. La Garante Hipotecaria ofrece

como garantía su inmueble ubicado en Huancayo, Junín, con un área de 136.80 m². La garantía se constituye hasta por la suma de S/. 412,590.00 (CUATROCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS NOVENTA CON 00/100 SOLES). La Acreedora Hipotecaria tiene el derecho de persecución sobre el bien hipotecado y preferencia sobre otros acreedores hipotecarios de la Garante Hipotecaria.

La Deudora Hipotecaria y la Garante Hipotecaria deben comunicar a la Acreedora Hipotecaria cualquier deterioro o pérdida del bien hipotecado. Se establecen los domicilios para notificaciones y cambios de domicilio. Se establece que la ejecución de la garantía se realizará a solicitud de la Deudora Hipotecaria, la Garante Hipotecaria o después de un remate del bien hipotecado. El incumplimiento en el pago de cuotas o cualquier otra obligación dará lugar al vencimiento de las cuotas pendientes y a la ejecución de la garantía.

Valorización de la Garantía: Se valora el bien hipotecado en S/. 477,412.16 (CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS DOCE CON 16/100 SOLES) para efectos de ejecución. Cualquier controversia se someterá a la jurisdicción de los jueces y tribunales del Distrito Judicial de Pasco. Se establecen disposiciones para casos no previstos en el contrato, incluyendo la supletoriedad de las normas del Código Civil y el cumplimiento de la Ley de Notariado.

Comentario: El contrato establece las condiciones de la garantía, incluyendo el derecho de persecución de la Acreedora Hipotecaria y el valor de la garantía, se detallan las obligaciones de la Deudora Hipotecaria y la Garante Hipotecaria, así como las consecuencias del incumplimiento.

El contrato también establece disposiciones relacionadas con la jurisdicción y las comunicaciones entre las partes, se cumplieron los procedimientos legales y notariales requeridos para la formalización del contrato.

Item 12

"La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022"	
Nº de Minuta	0756- 2021
Fecha Hipotecario	29 – Oct- 21
Hipotecarios	Max Javier García Márquez
A favor de quien	Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" LTDA. 305
Materia	Derecho Civil
Hechos:	<p>FORMALIZADO EL INSTRUMENTO, SE INSTRUYÓ A LOS COMPARECIENTES QUIENES DECLARAN CONOCER DEL OBJETO Y RESULTADOS DE ESTE INSTRUMENTO POR LA LECTURA QUE DE TODO LES HICE, MANIFESTANDO ADEMÁS QUE HAN VERIFICADO LOS DATOS EXPRESADOS TALES COMO SON: NOMBRES, APELLIDOS, NACIONALIDAD, OCUPACIÓN, ESTADO CIVIL, DOMICILIO, TRASCRIPTIÓN DE LA MINUTA E INSERTOS, INDICANDO QUE SON CORRECTOS Y SE RATIFICARON EN SU CONTENIDO ACEPTÁNDOLO EN TODOS SUS TÉRMINOS DE LO QUE DOY FE, POR LO QUE FIRMARON E IMPRIMIERON SU HUELLA DACTILAR, EN FORMA LIBRE SIN IMPEDIMENTO NI PRESIÓN DE NINGUNA ÍNDOLE, CONJUNTAMENTE CONMIGO EL NOTARIO, DE ACUERDO AL INCISO "J" DEL ART. 59º DEL D.L. Nº 1049 (LEY DEL NOTARIADO).</p> <p>FIRMAS E IMPRESIONES DACTILARES DE: MAX JAVIER GARCIA MARQUEZ, EL DEUDOR HIPOTECARIO, FECHA: 29-OCT-2021.</p> <p>CERTIFICO: QUE SE HA CONCLUIDO CON EL PROCESO DE FIRMAS ANTE MI EL NOTARIO, CON FECHA: VEINTINUEVE DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.</p> <p>ES COPIA FIEL DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE CORRE EN MI REGISTRO, CONTIENE LA TRASCRIPTIÓN INTEGRAL E IDÉNTICA CON LA MATRIZ; EL ACTA SE ENCUENTRA SUSCRITA POR LOS OTORGANTES Y AUTORIZADA POR EL NOTARIO, DE LO QUE DOY FE, LA MISMA QUE SE HA SUSCRITO SIN MODIFICACIÓN ALGUNA.</p> <p>EXPIDO EL PRESENTE PARTE DE ACUERDO A LEY, EL MISMO QUE RUBRICO, SELLO Y FIRMO EN CERRO DE</p>

	PASCO A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.
PLURALIDAD HIPOTECARIA	Derecho de persecución del bien
PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO	Pluralidad de bienes hipotecados

Análisis

Esta es una escritura pública de constitución de segunda garantía hipotecaria celebrada en la ciudad de Cerro de Pasco el 29 de octubre de 2021. El contrato involucra a dos partes principales:

Deudor Hipotecario: Max Javier García Márquez con nacionalidad peruana, con Documento de Identidad: 21493781, con domicilio en Avenida Grau 135, Distrito de Parcona, Provincia y Región Ica, Acreedora Hipotecaria: Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" LTDA. 305

Primera: La acreedora hipotecaria concede un crédito de S/. 75,000.00 a favor del deudor hipotecario, que se amortizará en 48 cuotas mensuales. El deudor hipotecario establece una garantía hipotecaria "segunda y preferencial" sobre un inmueble ubicado en Parcona, Ica, con un valor de S/. 93,750.00. Esta garantía cubre el monto del crédito, los intereses y otros gastos relacionados.

La hipoteca incluye el inmueble en su totalidad, incluyendo entradas, salidas, partes integrantes y accesorias, sin limitación alguna. También cubre las modificaciones y mejoras realizadas en el bien después de la firma del contrato. La acreedora hipotecaria tiene derecho a perseguir el bien hipotecado y tiene preferencia sobre otros acreedores hipotecarios del deudor hipotecario. El deudor hipotecario asegura que el inmueble dado en garantía es de su exclusiva propiedad y no tiene restricciones legales sobre él.

El deudor hipotecario debe notificar a la acreedora hipotecaria cualquier daño o pérdida del bien hipotecado. Si el bien se pierde o se daña de manera reemplazarlo en un plazo de dos meses. El levantamiento de la hipoteca puede realizarse cuando se cancele la deuda o después de que el bien hipotecado se venda en subasta.

El incumplimiento en el pago de una o más cuotas o cualquier otra obligación del contrato de crédito da lugar al vencimiento de todas las cuotas pendientes y permite a la acreedora hipotecaria ejecutar la garantía hipotecaria. Las partes acuerdan valorar el bien hipotecado en S/. 530,198.67 para fines de ejecución de la garantía.

Cualquier controversia relacionada con este contrato se resolverá ante los jueces y tribunales del Distrito Judicial de Pasco. Las comunicaciones y notificaciones se considerarán válidas si se envían a las direcciones indicadas en el documento. Para asuntos no previstos en el contrato, se aplicarán las leyes civiles y el sistema jurídico aplicable.

Comentario: Este documento establece las condiciones de un préstamo hipotecario entre Max Javier García Márquez y la Cooperativa de Ahorro y Crédito "San Salvador de Milpo" LTDA. 305, utilizando una propiedad en Parcona, Ica, como garantía. En caso de incumplimiento en el pago, la acreedora hipotecaria tiene el derecho de ejecutar la garantía hipotecaria para recuperar la deuda. Además, se siguen los procedimientos legales y notariales adecuados para formalizar este acuerdo.

4.2. Discusión de resultados

De los elementos estudiados y bajo las premisas usadas como antecedentes en la presente investigación, se puede determinar que:

Para poder explicar el efecto del principio de prioridad preferente en la constitución de hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores hipotecarios cuando la garantía recae sobre un mismo inmueble cuyo valor no cubre la

totalidad de sus créditos, se tiene que tal como se precisó, el principio de prioridad preferente establece que los actos que se registren primero tienen prioridad sobre los actos inscritos en fechas posteriores. En otras palabras, el orden de inscripción determina la preferencia de los derechos, ya que se basa en la fecha, hora, minuto y segundo en que se ingresaron al registro. Y según lo establecido por Cerdeira, D. (1997) en su tesis "*Derecho o Carga Real: naturaleza jurídica de la hipoteca*", en el que considera que la hipoteca es una carga real que tiene como finalidad asegurar el cumplimiento de un crédito emergido a partir de una relación jurídica de carácter obligacional, es oponible frente a terceros que adquieren total o parcialmente el bien hipotecado y contra acreedores inferiores en grado que pretendan realizar el cobro de su crédito mediante la ejecución dicha garantía, y por tal razón esta figura goza de seguridad jurídica a través del sistema de publicidad registral y que de ninguna manera puede ser confundida con la deuda ni la fianza; y producto del análisis de los resultados (Ítem 1, 2, 4, 5 y 7) se tiene que: La legislación y la matriculación de derechos hipotecarios juegan un papel fundamental en establecer la prioridad de los prestamistas hipotecarios en Pasco entre 2019 y 2022. Registrar los derechos hipotecarios a tiempo puede ofrecer beneficios significativos en casos de ejecución hipotecaria, incluso si el documento notarial es posterior. Esto resalta la necesidad de comprender y cumplir con los procesos legales y de registro adecuados al establecer derechos hipotecarios en esta área.

Respecto a describir la situación de los acreedores hipotecarios cuyo crédito no puede verse satisfecho ante la falta de cobertura de la hipoteca por existir acreedores con derecho inscrito antes en el tiempo, tal como se señaló, el acreedor es la persona con la cual el deudor a contraído una obligación y a favor de la cual se ha constituido la garantía hipotecaria; es la única persona legitimada para solicitar la ejecución de la garantía (remate del bien) en caso de

incumplimiento de la obligación del deudor sea porque este se sustraiga de su obligación por voluntad o por causas externas que no le permitan cumplirla; y conforme lo señala Tamata (2021) en su tesis "*La vulneración del derecho del acreedor hipotecario preferente frente al remate judicial por embargo*", que la hipoteca es un derecho real oponible contra terceros y contra aquellos acreedores hipotecarios del mismo bien inferiores en grado o posteriores que pretendan hacerse del cobro de su crédito con la ejecución de la misma. Y producto del análisis de los resultados (Totalidad de ítems) se tiene que: Los acreedores hipotecarios que se hallan en una situación desventajosa a causa de la carencia de protección hipotecaria, provocada por la presencia de prestamistas hipotecarios con derechos registrados previamente, tienen la posibilidad de explorar una vía legal mediante una demanda vinculada con la responsabilidad de recibir una cantidad de dinero por parte de su prestatario. Esta opción les ofrece una alternativa para recuperar el dinero no pagado cuando el respaldo hipotecario resulta insuficiente para saldar los préstamos pendientes.

Respecto a explicar el rango preferente del acreedor hipotecario inscrito con título de fecha posterior sobre el acreedor hipotecario que ostenta título celebrado por escritura pública con fecha anterior, se detalla que, como se señaló anteriormente, la hipoteca nace derivada de una relación obligacional que se materializa mediante un contrato, en ese sentido para probar la existencia y contenido de la hipoteca debe seguirse una forma que no solo cumple una función probatoria, sino, que sería la única forma de probar su existencia pues no admite prueba supletoria por ello el art. 1098° del C.C. prescribe la formalidad que debe observarse para constituir hipoteca y no es otra que la celebrada por escritura pública; en tal sentido, si la norma misma establece la formalidad, significa que no existiría otro modo salvo disposición diferente de ley que nos permita no solo probar la existencia de la hipoteca, sino

reclamarla; y además frente a la existencia de principios como de la prioridad y la publicidad las cuales son influyentes en la prevalencia de la hipoteca sobre la propiedad inmueble debido a la existencia de la seguridad jurídica que al mismo tiempo evita la injusticia con la que se opera en la adquisición de la propiedad inmueble, tal como se precisa en la tesis titulada "*La influencia de la prioridad y publicidad registral en la prevalencia de la hipoteca sobre la propiedad inmueble en Huánuco año 2015*" de Encarnación et al. (2017); y frente al análisis de los resultados (Ítem 1, 2, 4, 5 y 7), se establece que: Conforme a las leyes civiles aplicables que regulan los préstamos hipotecarios en Pasco durante el período de 2019-2022, se determina que los prestamistas hipotecarios cuyos títulos han sido registrados después tienen prioridad sobre aquellos que cuentan con títulos otorgados mediante escritura pública en fechas anteriores. Esta preferencia se establece en función de la fecha de registro, lo que implica que, a pesar de la fecha consignada en el documento notarial, los prestamistas con derechos registrados posteriormente tienen un estatus preferencial en el caso de la ejecución de garantías hipotecarias.

Y por último, respecto a explicar la influencia del principio de prioridad preferente en la constitución de hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores hipotecarios cuando la garantía recae sobre un mismo inmueble cuyo valor no cubre la totalidad de sus créditos, se recalca que, el principio de prioridad preferente establece que las acciones que son registradas en primer lugar tienen preferencia sobre las acciones inscritas en fechas posteriores y además, cuando de título compatibles se trata, es decir, cuando el sistema registral acoge documentos que declaran derechos compatibles unos con otros como es el caso de la hipoteca sobre un mismo inmueble, que se puede constituir en favor de varios acreedores, o una hipoteca y un usufructo sobre el mismo bien, etc. Los títulos (documentos) que contienen estos derechos compatibles pueden ingresar al registro siendo el derecho preferente el que tenga acogida previa a

la otra; además es menester citar nuevamente a Encarnación et al. (2017). Con su tesis titulada “*La influencia de la prioridad y publicidad registral en la prevalencia de la hipoteca sobre la propiedad inmueble en Huánuco año 2015*”, puesto que asegura, en mérito a las conclusiones arribadas que, no existiría seguridad jurídica de los actos inscritos sino solo a través de los principios de prioridad y seguridad jurídica, puesto que ellos dan prevalencia a la hipoteca. Y así también bajo el análisis de los resultados obtenidos (totalidad de ítems), se determina que: El principio de prioridad preferente en la constitución de hipotecas en Pasco durante el período 2019-2022 tiene un impacto significativo al conceder un derecho preferente a los prestamistas cuyos derechos hipotecarios fueron registrados primero, incluso si el documento notarial que contiene la hipoteca es posterior en fecha al de otros prestamistas. Esta preferencia se fundamenta en el acto de registro y puede afectar el desenlace de situaciones en las que varios prestamistas tienen intereses en una misma propiedad, cuyo valor no cubre la totalidad de sus deudas.

CONCLUSIONES

Se llego a la conclusión que, la normativa y la inscripción de derechos hipotecarios desempeñan un papel esencial en la determinación de la prioridad de los acreedores hipotecarios en la ciudad de Pasco durante el período 2019-2022. El registro oportuno de los derechos hipotecarios puede otorgar ventajas sustanciales en situaciones de ejecución de garantías hipotecarias, incluso si el título notarial es de fecha posterior. Esto sugiere la importancia de entender y seguir los procedimientos legales y registrales adecuados al establecer derechos hipotecarios en esta jurisdicción.

Los acreedores hipotecarios que se encuentran en una posición desfavorable debido a la falta de cobertura de la hipoteca, causada por la existencia de acreedores hipotecarios con derechos inscritos con anterioridad, tienen la opción de buscar una solución legal a través de una demanda relacionada con la obligación de dar una suma de dinero por parte de su deudor. Esto les brinda una alternativa para recuperar la deuda impaga cuando la garantía hipotecaria no es suficiente para cubrir los créditos pendientes.

Según la normativa civil vigente que rige las hipotecas en Pasco durante el período 2019-2022, se establece que los acreedores hipotecarios con títulos inscritos posteriormente tienen preferencia sobre aquellos que poseen títulos celebrados por escritura pública con fechas anteriores. Esta prioridad se basa en la fecha de inscripción, lo que significa que, a pesar de la fecha del documento notarial, los acreedores con derechos inscritos posteriormente tienen un rango preferente en caso de ejecución de garantías hipotecarias.

El principio de prioridad preferente en la constitución de hipotecas en Pasco durante el período 2019-2022 tiene un impacto significativo al otorgar un derecho preferencial a los acreedores cuyos derechos hipotecarios fueron inscritos primero en el tiempo, incluso si el documento notarial que contiene la hipoteca es de fecha posterior al de otros acreedores. Esta prioridad se basa en la inscripción y puede influir en el

resultado de situaciones en las que varios acreedores tienen intereses en un mismo inmueble cuyo valor no cubre la totalidad de sus créditos.

RECOMENDACIONES

Se plantea la incorporación complementaria de la normativa en las inscripciones de hipotecas como una forma de que los hipotecarios tengan un respaldo a la hora de poner como garantía sus bienes para que así eviten llegar al punto de perder sus hipotecas por no cumplir con el plazo establecido en los distintos contratos de hipotecas, para que así ambas partes puedan terminar cumpliendo todo lo establecido en los distintos contratos donde la garantía es su bien inmueble.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, J. (2017). *Derechos Reales*. Pacífico Editores S.A.C.
- Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). *Derechos Reales*. Fondo Editorial PUCP.
Lima – Perú.
- Castañeda, J. (1967). *Los Derechos Reales, Tomo III*. Lima.
- Gaceta Jurídica. (2020). *Código Civil Comentado*. Editorial El Búho E.I.R.L. Lima
– Perú.
- Hernández, R.; Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación* (6^{ta} ed.). Editorial McGraw-Hill.
- Izaguirre, R., Ortiz, B., y Alejandre, J. (2018). Los fundamentos filosóficos de la investigación científica y su papel epistemológico (Revisión). *Roca. Revista científico - Educativa De La Provincia Granma*, 14(1), 12-20.
<https://revistas.udg.co.cu/index.php/roca/article/view/223>
- Sánchez, H.; Reyes, C. y Mejía, K. (2018). *Manual de términos en investigación científica, tecnología y humanística* (1^{era} ed.). Editorial Universidad Ricardo Palma.
- Varsi, E. (2017). *Tratado de Derechos Reales Parte General*. Fondo Editorial.
Lima Perú.
- Varsi, E. y Torres, M. (2018). *Las Hipotecas de Máximo en el sistema de garantías peruano ¿Qué ocurre con los principios de accesoriedad y especialidad en cuanto al crédito en las hipotecas de máximo?*.
Universidad de Lima.
- Varsi, E. y Torres, M. (2018). Propiedad y Derechos Reales Análisis Jurídico. *Gaceta Civil y Procesal Civil*, 67(1), pp. 159-174.
- Von Humboldt, L. (2015). *Los Derechos Reales*. Instituto Pacífico.

ANEXOS

“La pluralidad hipotecaria y su relación con el principio de prioridad en la ciudad de Cerro de Pasco, 2019 - 2022”	
Nº de Minuta	
Fecha Hipotecario	
Otorgado	
A favor de quien	
Materia	
Hechos:	
PLURALIDAD HIPOTECARIA	
PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO	

Anexo 2: Matriz de consistencia

LA PLURALIDAD HIPOTECARIA Y SU RELACIÓN CON EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD EN LA CIUDAD DE CERRO DE PASCO, 2019 - 2022

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA
Problema general	Objetivo general	Hipótesis general	Variable independiente			
¿Qué efecto tiene el principio de prioridad preferente en la constitución de hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores hipotecarios cuando la garantía recae sobre un mismo inmueble cuyo valor no cubre la totalidad de sus créditos en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022?	Explicar el efecto del principio de prioridad preferente en la constitución de hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores hipotecarios cuando la garantía recae sobre un mismo inmueble cuyo valor no cubre la totalidad de sus créditos en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022.	El efecto que tiene el principio de prioridad preferente en la constitución de hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores hipotecarios cuando la garantía recae sobre un mismo inmueble cuyo valor no cubre la totalidad de sus créditos en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022 es un efecto negativo que causa agravio a aquellos acreedores hipotecarios que a falta de inscripción no pueden hacerse de su pago cuando la cobertura de la hipoteca no alcanza a satisfacer el cobro de sus créditos.	PLURALIDAD HIPOTECARIA	Persecutoria, preferente y susceptible de venta judicial	<ul style="list-style-type: none"> - Derecho de persecución del bien. - Preferencia en la ejecución de la garantía real antes que los demás acreedores. - Remate de Bien por subasta pública. 	<p>Tipo : Básica. Método: Analítico crítico. Diseño: No experimental – correlacional.</p> <div style="text-align: center;"> <pre> graph TD M --> X X --> Y Y --> M X -- r --> Y </pre> </div>
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicas	Variable dependiente			
<p>PE₁: ¿Qué sucede con los acreedores hipotecarios cuyo crédito no puede verse satisfecho ante la falta de cobertura de la hipoteca por existir acreedores hipotecarios con derecho inscrito antes en el tiempo en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022?</p> <p>PE₂: ¿Por qué tiene rango preferente el acreedor hipotecario inscrito con título de fecha posterior sobre el acreedor hipotecario que ostenta título celebrado por escritura</p>	<p>OE₁: Describir la situación de los acreedores hipotecarios cuyo crédito no puede verse satisfecho ante la falta de cobertura de la hipoteca por existir acreedores con derecho inscrito antes en el tiempo en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022.</p> <p>OE₂: Explicar el rango preferente el acreedor hipotecario inscrito con título de fecha posterior sobre el acreedor hipotecario que ostenta título</p>	<p>HE₁: Los acreedores hipotecarios cuyo crédito no puede verse satisfecho ante la falta de cobertura de la hipoteca por existir acreedores hipotecarios con derecho inscrito antes en el tiempo en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022 tendrán la alternativa de formular una demanda sobre obligación de dar suma de dinero para recobrar la deuda impaga de su deudor.</p> <p>HE₂: Tiene rango preferente el acreedor hipotecario inscrito con título de fecha posterior sobre el acreedor hipotecario que ostenta título celebrado por escritura pública con fecha anterior en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022 debido a que la normativa civil</p>	PRINCIPIO DE PRIORIDAD DE RANGO	Prioridad o preferencia sobre el derecho inscrito	<ul style="list-style-type: none"> - Pluralidad de acreedores hipotecarios. - Pluralidad de bienes hipotecados. 	<p>Población:</p> <p>43 hipotecas realizadas en la ciudad de Pasco, entre el 2019 a setiembre del 2022.</p> <hr/> <p>Muestra:</p> <p>12 hipotecas realizadas en la ciudad de Pasco, entre el 2019 a setiembre del 2022.</p>

pública con fecha anterior en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022? PE ₃ : ¿De qué forma el principio de prioridad preferente en la constitución de hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores hipotecarios influye cuando la garantía recae sobre un mismo inmueble cuyo valor no cubre la totalidad de sus créditos en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022?	celebrado por escritura pública con fecha anterior en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022. OE ₃ : Explicar la influencia del principio de prioridad preferente en la constitución de hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores hipotecarios cuando la garantía recae sobre un mismo inmueble cuyo valor no cubre la totalidad de sus créditos en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022.	vigente que regula la hipoteca establece que existe una formalidad que se consolida a partir de la inscripción del acto constitutivo de la hipoteca. HE ₃ : El principio de prioridad preferente en la constitución de hipoteca a favor de una pluralidad de acreedores hipotecarios cuando la garantía recae sobre un mismo inmueble cuyo valor no cubre la totalidad de sus créditos en la ciudad de Pasco, 2019 - 2022, influye otorgando un derecho preferencial a aquel acreedor cuyo derecho fue inscrito primero en el tiempo aunque el documento notarial que la contiene sea de fecha posterior al del acreedor en cuyo favor la hipoteca fue constituido primero en el tiempo por escritura pública.
--	--	--
