



UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

**LA APLICACION POR CADUCIDAD A LAS
OBLIGACIONES INDETERMINADAS, UN ANALISIS
CONCEPTUAL Y NORMATIVO, RESPECTO A LA
APLICACION TEMPORAL Y ESPACIAL DE LA LEY
26639.**

PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR

JEFFERSON ARMANDO LARRAGAN CHAMORRO

ASESOR TEMATICO

DR. REMIGIO APARICIO ROJAS ESPINOZA

ASESOR METODOLOGICO

DR. GERARDO LUDEÑA GONZALEZ

LIMA – PERÚ
2012



"En teoría, no existe diferencia
entre teoría y práctica; en la
práctica sí la hay"

Jan L.A. van de Snepscheut;
físico y Matemático Alemán

"Un experto es un hombre que
ha cometido todos los errores
posibles en un campo muy
pequeño"

Niels Bohr (1885-1962)
Científico Danés.



DEDICATORIA

Para toda mi Familia.



PRESENTACION

En el presente tratare un tema de suma importancia en nuestro mundo contemporáneo referente al trafico inmobiliario, tan vigente hoy en día, vital para la optimización de la calidad de vida de las personas. En efecto, entre otros, el tema de la propiedad inmueble en el contexto del sistema que rige las relaciones económicas en la actualidad ocupa especial importancia como manera de integrarse al mundo de las relaciones económicas.

El tema a tratar se encuentra referido a los derechos reales de garantía (*garantías mobiliarias*), aquellas que se constituyen a favor de terceras personas con el objeto de asegurar el cumplimiento de una obligación, específicamente me refiero a LA HIPOTECA; de aquellas que se constituyen a favor de instituciones o entidades que pertenecen al sector financiero nacional, y se hará énfasis en su cancelación de esta respecto a las obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, ante el organismo público encargado de brindar seguridad jurídica.

Es digno destacar, que el C.C en el Art. 1122° del Código Civil, regula las cancelaciones de hipotecas, pero no su caducidad por tanto me referiré en estricto a *la caducidad de la hipoteca por caducidad de la obligación que ella garantiza (obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas)*, aquella que se encuentra expresamente determinada en nuestro ordenamiento jurídico y doctrina, basada en la desaparición de uno de los requisitos esenciales para la existencia de la relación obligacional.

Pretendo denotar la preocupación respecto a contradicciones registrales que manifestare más adelante; atendiendo a la importancia que representa para el desarrollo del país, Por ello espero que esta tesis colabore realmente a futuro con el desarrollo y optimización de la ya superior institución registral peruana.



AGRADECIMIENTO

Las frases más simples pueden expresar los sentimientos de agradecimiento más profundos, pero solo si los sentimientos están presentes; dedicado al Dr. Remigio Aparicio Rojas Espinoza por brindarme su confianza; apoyo moral; académico y comprensión; otorgándome una oportunidad más; a fin de concluir esta tesis. Muchas gracias.



INDICE GENERAL

Contenido

DEDICATORIA	ii
PRESENTACION	iii
AGRADECIMIENTO	iv
INDICE GENERAL	v
RESUMEN	vii
ABSTRACT	x
INTRODUCCION	xiii
CAPITULO I EL PROBLEMA DE INVESTIGACION	1
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	3
1.2.1 PROBLEMA GENERAL.....	3
1.2.2 PROBLEMA ESPECÍFICO	3
1.3 OBJETIVO	4
1.3.1 General.....	4
1.3.2 Específicos	4
1.4 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DEL PROBLEMA	5
1.4.1 Justificación Legal.-	5
1.4.2 Justificación Práctica.-	5
1.4.3 Justificación Socio Jurídica.-	5
1.4.4 Justificación Académica.-	6
1.4.5 Justificación Metodológica y Jurídica.....	6
1.4.6 Justificación Teoría.-	7
1.5 DELIMITACIÓN	7
1.6 HIPOTESIS	8
1.6.1 Hipótesis General	8
1.6.2 Hipótesis Específicas.	8
1.7 VARIABLES, OPERACIONALIZACIÓN	8
1.8 METODOLOGÍA (PARADIGMA, NIVEL DE INVESTIGACIÓN)	11
1.9 DISEÑO DE ESTUDIO Y TIPO DE ESTUDIO.	11
1.10 POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO	13
1.10.1 Población	13
1.10.2 Muestra.....	13
1.10.3 Muestreo	13
1.11 MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATOS	14
1.12 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	14

CAPITULO II MARCO TEÓRICO	16
2.....	16
2.1 ANTECEDENTES	16
2.2 MARCO HISTORICO.	31
2.3 Interpretación Registral de la ley N°26639.....	37
2.4 Formalidad de la hipoteca Art. 1098.-	41
2.5 EL TRANCURSO DEL TIEMPO Y SUS IMPLICANCIAS JURÍDICAS EN EL DERECHO REAL DE GARANTIA.....	44
2.6 MARCO NORMATIVO	49
2.6.1 Marco conceptual	56
3.....	61
CAPITULO III RESULTADOS	62
3.1 ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL	62
3.2 ENTREVISTAS DE PROFUNDIDAD	73
3.2.1 MODELO DE ENTREVISTA A EXPERTOS	73
3.2.2 INSTRUMENTO DE VALIDACIÓN DE EXPERTOS.....	77
3.2.3 ANALISIS DE LA ENTREVISTA.....	79
3.3 ANALISIS DE MARCO NORMATIVO.....	90
3.4 CUADRO DE ANALISIS DE MARCO COMPARADO	108
3.5 CUADRO DE ANALISIS DE JURISPRUDENCIA COMPARADA	117
3.6 PRUEBA DE LAS HIPÓTESIS.....	132
3.7 DISCUSIÓN.....	136
3.8 CONCLUSIONES.....	138
3.9 SUGERENCIA (Propuesta de Lege Ferenda).....	140
3.10 RECOMENDACIONES.....	146
3.11 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	147
3.12 ANEXOS	149
3.12.1 ANEXOS N° 1: CUADRO DE OPERACIONALIZACION DE VARIABLE	149
3.12.2 ANEXO N° 02: MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	151
3.12.3 ANEXO N° 03 FICHA DE VALIDACIÓN DE ASESOR TEMÁTICO.....	153
3.12.4 ANEXO N° 04 FICHA DE VALIDACIÓN DE ASESOR METODOLÓGICO.....	153
3.12.5 ANEXO N° 05 PASE A SUSTENTACIÓN DE ASESOR TEMÁTICO	153
3.12.6 ANEXO N° 06 PASE A SUSTENTACIÓN DE ASESOR METODOLÓGICO.....	153
3.12.7 ANEXO 07 FICHAS DE VALIDACIÓN DE DATOS.	153
3.12.8 ANEXO 08 RESOLUCION ACADEMICA DE SUSTENTACIÓN DE TESIS.....	153

RESUMEN

En el presente trabajo de investigación se establece los criterios jurídicos respecto a la caducidad de hipotecas, que garantizan obligaciones indeterminadas, se analiza desde una perspectiva objetiva la correcta interpretación del instituto de la caducidad, que se aplica a la garantía de obligaciones futuras; eventuales, que en la práctica registral, se tiene una connotación de garantía genérica o universal.

En este trabajo establecí como:

Problema principal ¿Se puede cancelar una Hipoteca por caducidad, aplicando la ley 26639; cuando en el título que dio mérito a su inscripción no determina qué tipo de obligación garantiza; a efectos de computar el plazo de caducidad?

Objetivo específico: Demostrar las Contradicciones Registrales existentes; respecto a la aplicación normativa de caducidades de una hipotecas con obligaciones indeterminadas; aplicando la ley de caducidades, analizada también desde el derecho sustantivo.

Utilice como **Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos** las entrevistas que, se agruparan por opiniones de expertos, a fin de hacer una comparación de las mismas; utilizando el método comparativo y analítico, a fin de poder obtener la información deseada; teniéndose en cuenta los conceptos teóricos y doctrinarios.

Dentro de la presente investigación se demostrara que el instituto de la caducidad, es perfectamente aplicable a este tipo de garantías universales, sustentado jurídicamente y regulado dentro del campo del derecho de obligaciones futuras o eventuales, con trascendencia indeterminada, que garantiza y llega a caracterizar una gran parte del conjunto de garantías

mobiliarias establecidas en favor del sistema financiero, dentro del cual se adoptara una postura férrea con respecto a esta institución.

Llegando las conclusiones PRIMERA.- Analizada de forma comparativa el ordenamiento jurídico, se llega a establecer que la institución de la caducidad no se debe dejar de lado o establecer, plazos contrarios a esta, porque es contrario al ordenamiento jurídico por garantizar obligaciones indeterminadas dentro del género de obligaciones universales contemplada como garantías globales o sabanas; **SEGUNDA.-** Dentro de este supuesto de obligaciones se concluye que es un requisito exigible que se haga constar en el registro el nacimiento de la obligación, situación extra registral que no consta la garantía de obligaciones, regulada bajo la condición de indeterminadas, que no garantizan créditos procede su cancelación en base al 1º párrafo de la ley original N° 26639; **TERCERA.-** Dentro del Art. 87º establece que para caducar obligaciones futuras o eventuales se debe acreditar, el nacimiento de la obligación o el transcurso del plazo de caducidad, para poder computarle los 10 años, no obstante ante la ausencia de regulación expresa, y no determinar el computo de la obligación, **AFIRMO QUE** se acredita el nacimiento de la obligación con la simple inscripción en vista que la garantía hipotecaria **SOLO SE LLEGA A MATERIALIZAR POR MEDIO DE LA HIPOTECA (*hoy garantía mobiliaria*)**; por tanto no es posible sostener que no ha nacido ningún tipo de obligación. Si ya se encuentra garantizado aquel posible crédito; **CUARTA.-** Cuando el Registro no publicita el nacimiento de la obligación futura o eventual y consecuentemente se trata de una hipoteca “en fase potencial” se extingue a los 10 años de la fecha de su constitución, pues en este caso se trata de un gravamen que registralmente tiene la apariencia de garantía de un crédito, con prescindencia de si extraregistralmente la obligación surgió y está vigente. Lo afirmado resulta en armonía de la presunción de que la hipoteca se presume exacto por derivación del principio de legitimación regulado en el Artº 2013 del Código Civil; esto es que el derecho de garantía le pertenece al acreedor hipotecario en la forma en que consta en el registro; resultando que para todo efecto debe presumirse que la hipoteca bajo análisis no garantiza una obligación indeterminada, sino es una garantía determinada en tanto su cuantía, más aún cuando lo Registrado tiene oponibilidad en consecuencia con

los principios de legalidad y exactitud. **QUINTA.-** Después de llegar a inferir que la institución de la caducidad no es ajena del plazo de cómputo de caducidad de la garantía de hipotecas garantizada con obligaciones eventuales, futuras o indeterminadas; sería un retroceso legislativo el no estar a la vanguardia legislativa en base a la doctrina analizada. Por tanto estos criterios interpretativos no deben mantenerse sobre esta tesis de investigación; sino darse a conocer el derecho sustantivo que se esboza.

PALABRAS CLAVE:

CADUCIDAD DE HIPOTECAS; GARANTIA DE OBLIGACIONES FUTURAS Y EVENTUALES; LEY 26639; OBLIGACIONES INDETERMINADAS; GARANTIA SABANA, TÍTULO.



ABSTRACT

In the present work of investigation the juridical criteria are established with regard to the caducity of mortgages, which guarantee indeterminate obligations, there is analyzed from an objective perspective the correct interpretation of the institute of the caducity, which is applied to the guarantee of future obligations; temporary employees, that in the practice registral, there is had a connotation of generic or universal guarantee.

In this work I established like:

Principal problem it is possible to cancel a Mortgage for caducity, applying the law 26639; when in the title that gave merit to his inscription it does not determine what type of obligation it guarantees; to effects of calculating the term of caducity?

Specific aim: To demonstrate the Contradictions Register Them existing; with regard to the normative application of caducities of one you mortgage with indeterminate obligations; applying the law of caducities, analyzed also from the substantive right.

Use as Technologies and Instruments of Compilation of Information the interviews that, were grouped by experts' opinions, in order to do a comparison of the same ones; using the comparative and analytical method, in order to be able to obtain the wished information; being had in it counts the theoretical and doctrinaire concepts.

This supposition of guarantee was contemplated inside the general Law of the financial system of very controversial form in the juridical world, generating many incident in the social aspect; groundlessness of rights that to all lights inside the compared right demonstrates with a suitable regulation that in contraposition of our system, turns out to be deficient, inadequate and empty inside the substantive right; even more this when he does not know it of direct form.



With indeterminate transcendency, which guarantees and manages to characterize a great part of the set of movable guarantees established in favor of the financial system, inside which a ferreous position was adopted with regard to this institution.

Coming the conclusions **FIRST.** - Analyzed from comparative form the juridical classification, it manages to establish that the institution of the caducity must not be left of side or establish, period opposite to this one, because it is opposite to the juridical classification for guaranteeing indeterminate obligations inside the kind of universal obligations contemplated as global guarantees or sheets; **SECOND.-** Inside this supposition of obligations one concludes that it is a requirement to demand that one makes be clear in the record the birth of the obligation, situation extra register that it is not clear the guarantee of obligations, regulated under the condition of indeterminate, that they do not guarantee credits his cancellation proceeds on the basis of the 1 ° paragraph of the original law N ° 26639. **THREE.-** Inside the Art. 87 ° establishes that to expire future or eventual obligations there must justify, the birth of the obligation or the course of the term of caducity, to be able to calculate him 10 years, nevertheless before the absence of express regulation, and not determine the calculation of the obligation, I AFFIRM THAT one accredits the birth of the obligation with the simple inscription in sight that the mortgage guarantee **ONLY MANAGES TO MATERIALIZE BY MEANS OF THE MORTGAGE** (today movable was guarantee); therefore it is not possible to hold that no type of obligation has born. If already that possible credit is guaranteed. **FOUR.-** When the Record does not publicize the birth of the future or eventual obligation and consistently it is a question of a mortgage " in potential phase " it becomes extinct 10 years after the date of his constitution, since in this case it is a question of a charge that register has the appearance of guarantee of a credit, with to disregard of if extra -register the obligation arose and is in force. The affirmed results in harmony of the presumption from that the mortgage presumes exactly for derivation of the beginning of legitimization regulated in the Art ° 2013 of the Civil Code; this is that the right of guarantee him belongs to the mortgage creditor in the form in which it consists in the record; turning out to



be that for any effect must presume that the mortgage under analysis does not guarantee an indeterminate obligation, Indeterminate, but it is a certain guarantee while his quantity, even more when the Registered has oponibilitie in consequence with the beginning of legality and accuracy . **FIVE.-** After managing to infer that the institution of the caducity is not foreign of the term of calculation of caducity of the guarantee of mortgages guaranteed with eventual, future or indeterminate obligations; it would be a legislative setback not to be to the legislative forefront on the basis of the analyzed doctrine. Therefore these interpretive criteria must not be kept on this thesis of investigation; but to there be announced the substantive right that is outlined.