

**UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA DE DERECHO**



**TESIS**

**ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD JURÍDICA DE CONSTITUIR  
GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE BIENES FUTUROS  
EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE  
LICENCIADO EN DERECHO**

**AUTOR:**

REGNAULT JESÚS EMMANUEL RUMICHE BENITES

**ASESORES:**

Abg. Angella Pingo More

Abg. Pedro Chira Tello

PIURA - PERÚ

2012

## **PRESENTACIÓN**

De acuerdo con el CAPÍTULO II del ARTÍCULO 15° del Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo – Piura y el de la escuela profesional de Derecho, de optar el grado de Licenciado en Derecho.

Se realizó la ceremonia pública de sustentación de la tesis titulada

### **ANÁLISIS DE LA POSIBILIDAD JURÍDICA DE CONSTITUIR GARANTÍA HIPOTECARIA SOBRE BIENES FUTUROS EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO PERUANO**

Tesis aprobada por el jurado integrado por el Dr. José Luis Núñez Campos, la Dra. Angella Pingo More, el Dr. Pedro Chira Tello. Autor: Regnault Jesús Emmanuel Rumiche Benites. Asesora metodóloga Abg. Angella Pingo More y Asesor especialista Abg. Pedro Chira Tello.

-----  
**SECRETARIO**

-----  
**VOCAL**

-----  
**PRESIDENTE**



## **DEDICATORIA**

*A toda mi familia que siempre me apoyó incondicionalmente, en especial a mis padres por su notable esfuerzo, a mi abuela por mantener su fe en mí y una dedicatoria especial a mi abuelo que desde el cielo me acompañó a lo largo de mis estudios y espero me acompañe a lo largo de mi carrera.*

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco en general a todos los profesores de los cuales fui su alumno en la universidad y un agradecimiento especial a la Dra. Angella Pingo More y Dr. Pedro Chira Tello, quienes en calidad de asesores de esta presente tesis, me brindaron su apoyo para orientar y reorientar los conceptos y nociones para el logro de esta investigación

## **RESUMEN**

En el presente estudio trata de determinar cómo encaja y como se percibe la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros en nuestro ordenamiento jurídico peruano. Ya sea normativa, jurisprudencial o doctrinariamente y a la vez analizar las posibilidades que se presentan para poder introducir esta figura en nuestro sistema jurídico.

Es así que en este sentido la primera parte del trabajo está dedicada al análisis de lo que son las figuras jurídicas desde el punto de vista conceptual, relacionándola básicamente con lo que son la categorización de los bienes futuros, la transmisión de la propiedad y la hipoteca.

La segunda parte se centra en estudiar lo relacionada a la posibilidad o no de la inclusión de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros en nuestro ordenamiento jurídico peruano. Y de darse, si es o no acorde a nuestra legislación vigente.

En conclusión estudiamos la hipoteca sobre aquellos bienes inmuebles que materialmente no se existen aún.

Palabras claves: hipoteca, bienes inmuebles futuros, ordenamiento jurídico.

## **ABSTRACT**

This study seeks to determine how it fits and how it perceives the future real mortgage on our Peruvian law. Whether legislation, jurisprudence or doctrinally while analyzing the possibilities presented to enter this figure in our legal system.

Thus, in this sense, the first part of the work is devoted to the analysis of what are the legal concepts from the conceptual point of view, relating basically what are the future assets categorization models, the transfer of ownership and mortgage.

The second part focuses on the study related to the possibility of the inclusion or not of the future real mortgage on our Peruvian law. And given, whether or not in accordance with our legislation.

In conclusion we studied the mortgage on real property which materially those not yet exist.

## INTRODUCCION

En este presente trabajo intentaremos desarrollar todo lo concerniente a la posibilidad jurídica de hipotecar bienes inmuebles futuros, viendo desde distintos ámbitos del derecho nacional y analizando las posibilidades que se encuentran en el ordenamiento jurídico para poder hipotecar o no, bienes inmuebles futuros, tomando tanto para su entendimiento un estudio tanto doctrinal como legislativo, en lo doctrinal se tomara como referencia las posturas existentes hasta el momento.

Se partirá desarrollando las principales materias relacionadas con el tema que estamos tratando en este sentido se estudiara a los bienes futuros doctrinalmente y la categorización como parte del derecho contractual o parte de los derechos reales.

Posteriormente en este sentido se hará un estudio de lo que es la hipoteca y de lo que representa dentro de lo que son los derechos reales y as u vez dentro de estos, lo que son los derechos reales de garantía.

Como ya mencionamos antes el punto central de nuestra investigación es la inclusión de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros en nuestro ordenamiento jurídico peruano y si ello es factible o no, de acuerdo tanto a la legislación como a las posiciones doctrinarias, desembarcando al final de esta tesis una posición propia a la materia.

En este sentido el desarrollo de este tema presenta su mayor dificultad en el poco tratamiento doctrinal que se le ha dado, así como en el derecho comparado y el derecho nacional, la poca jurisprudencia sobre el tema en concreto, los impedimentos legales para la materialización de esta hipoteca presentes en el código civil peruano, el gran problema que se presenta en materia registral sobre los bienes futuros.



En este sentido lo que busco con el presente trabajo es fortalecer el estudio, respecto al tema de hipoteca sobre bienes inmuebles futuros y a partir del material disponible, llámese doctrina, legislación y jurisprudencia hacer un estudio amplio para poder aportar nuevas luces a este tema que se ha tratado muy poco a nivel nacional, como se puede notar en dificultad que existe para acceder a materiales que nos ilustren al respecto, debido a que son escasos.

Presentación.....	ii
Dedicatoria.....	iv
Agradecimiento.....	v
RESUMEN.....	vi
ABSTRACT.....	vii
INTRODUCCIÓN.....	viii
<b>CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b>	
1.1. Planteamiento del problema.....	14
1.2. Formulación del problema.....	16
1.3. Justificación.....	16
1.3.1. Justificación normativa.....	16
1.3.2. Justificación jurisprudencial.....	19
a) En la legislación Peruana.....	19
b) En la legislación Española.....	21
1.3.3. Justificación doctrinal.....	21
1.4. Objetivos.....	23
1.4.1. General.....	23
1.4.2. Específicos.....	23
<b>CAPÍTULO II: MARCO REFERENCIAL</b>	
2.1. Antecedentes.....	24
2.1.1 Tesis.....	24
2.1.2 Monografías.....	25
2.1.3 Jurisprudencia.....	28
2.1.4 Legislación.....	29
a)Legislación Peruana.....	29
b)Legislación Española.....	30
c)Código argentino.....	32
d)Código mexicano.....	33
2.2 Marco teórico.....	33

2.2.1. Aspectos generales sobre el bien futuro.....	33
2.1.1.1. El origen semántico sobre bien futuro.....	33
2.1.1.2. Concepto sobre bien futuro.....	34
2.2.2 Teorías que explican la naturaleza del bien futuro desde el punto de vista del derecho contractual y desde la perspectiva del derecho real.....	34
2.2.2.1. Naturaleza jurídica del bien futuro como Derecho Contractual.....	34
a) La Teoría del contrato de compraventa futura.....	35
b) La Teoría de la compraventa en periodo de constitución.....	36
c) La Teoría del contrato condicional.....	38
d) La Teoría de la <i>conditio iuris</i> .....	39
e) La Teoría del contrato con efectos obligatorios inmediatos y efectos reales diferidos.....	41
f) La Teoría de los efectos obligatorios inmediatos y efectos reales diferidos sujetos a condición...	42
2.2.2.2. Naturaleza jurídica del Bien Futuro como Derecho Real.....	44
a) Postura tradicional.....	44
b) Una nueva Teoría: Los bienes futuros son objeto de los Derechos Reales.....	45
2.2.3. Notas esenciales de un Derecho Real a las que se puede acondicionar un bien futuro.....	48
a) La inmediatividad.....	48
b) La absolutividad.....	49
2.2.4. Exigibilidad del bien futuro.....	50
2.2.4.1. La teoría del contrato de compraventa futura.....	50

2.2.4.2. La Teoría de la compraventa en periodo de constitución.....	50
2.2.4.3. La Teoría del contrato condicional.....	51
2.2.4.4. La Teoría de la “ <i>conditio iuris</i> ”.....	52
2.2.4.5. La Teoría del contrato con efectos obligatorios inmediatos y efectos reales diferidos.....	52
2.2.4.6. La Teoría de los efectos obligatorios inmediatos y efectos reales diferidos sujetos a condición.....	53
2.2.5. La hipoteca.....	53
2.2.5.1. Definición de la hipoteca.....	53
2.2.5.2. Características de la hipoteca.....	54
2.2.5.3. Requisitos para su constitución.....	56
2.2.6. Hipoteca sobre bienes inmuebles futuros.....	57
2.3. Marco conceptual.....	58

### **CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO**

3.1. Proposición.....	60
3.2 Método de investigación.....	60
3.2.1. Tipo de investigación.....	60
3.2.2. Método de Investigación.....	63
3.2.3. Técnicas e Instrumentos de Evaluación. ....	62

### **CAPÍTULO IV: RESULTADOS**

4.1. Descripción de resultados.....	63
4.1.1. Fundamentación de objetivos.....	63
4.1.1.1. Fundamentación del objetivo general.....	63
4.1.1.2. Fundamentación de los objetivos específicos.....	66
4.1.2. Fundamentación de la proposición.....	74
4.2. Discusión de resultados.....	77
4.2.1. Respuesta a la formulación del problema.....	77
4.2.2. Solución a la problemática generada.....	81

**CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

5.1. Conclusiones..... 82

5.2. Recomendaciones..... 83

**REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... 85**

**ANEXOS..... 87**