

**La hipoteca sobre bienes inmuebles futuros y su inscripción en SUNARP**

The mortgage on future real estate assets and its registration in SUNARP

**Erick Rubén Alcántara Ocas**  
**Susan Giulliana Narváez Rodríguez**  
Universidad Católica de Trujillo – Benedicto XVI

DOI: <https://doi.org/10.46363/derecho.v1i1.2>

Fecha de recepción: 02/08/2022

Fecha de aceptación: 16/09/2022

**RESUMEN**

El propósito del estudio fue determinar si una hipoteca sobre bienes inmuebles futuros puede inscribirse en el registro. Para lo cual nos planteamos la siguiente interrogante: ¿Cómo la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros puede inscribirse en SUNARP? Se eligió como escenario de estudio la Resolución N° 1719-2009-SUNARP-TR-L, el Reglamento Registro Predios y la Directiva. N° 009-2008-SUNARP/SN. Se consideró el análisis del art. 1106 del Código Civil, sentencias del Tribunal Constitucional y de la Corte Suprema de Justicia. Consideramos que la suscripción de hipoteca sobre bienes futuros en la Superintendencia Nacional Registros Públicos tiene un sustento jurídico y económico que de aplicarse permitiría crear las condiciones para un efectivo acceso a la vivienda para los niveles socioeconómicos medios y medios bajos; otorgando seguridad jurídica al acreedor a través de la inscripción del acto jurídico en un asiento registral que garantiza el pago de la misma.

**Palabras clave:** Bienes inmuebles, Reactivación económica, Sistema registral y Seguridad jurídica.



1 Licenciado en derecho y ciencias políticas, Universidad Católica de Trujillo – Benedicto XVI, benjaminsirio@hotmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-6866-700X>

2 Licenciada en derecho y ciencias políticas, Universidad Católica de Trujillo – Benedicto XVI, giulliananarvaez@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0003-4411-5806>

**ABSTRACT**

The purpose of the study was to determine how a mortgage on future real estate may have participation in the registry. For which we ask ourselves the following question: How can the mortgage on future real estate be registered in SUNARP? The Resolution was chosen as the study scenario. N°1719-2009-SUNARP-TR-L, the Land Registry Regulations and the Directive. No. 009-2008-SUNARP/SN. The analysis of art was considered. 1106 of the Civil Code, judgments of the Constitutional Court and the Supreme Court of Justice. The subscription of a mortgage on future assets in the National Superintendency of Public Registries, is a legal and economic support that allows creating the conditions for effective access to housing for the medium and low-middle socioeconomic levels; granting legal certainty to the creditor through the registration of the legal act in a registry entry that guarantees the payment of the same.

**Keywords:** Real estate, economic reactivation, registration system and legal security.

## **INTRODUCCIÓN**

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

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

En el derecho real, existen posturas favorables que señalan la posibilidad de establecer como garantía la hipoteca de bienes inmuebles futuros; en base al principio accesoriedad.

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

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

Dentro de los objetivos propuestos en la presente investigación tenemos: Objetivo General: Explicar si la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros puede inscribirse en la Superintendencia Nacional Registros Públicos. Objetivos Específicos: a) Identificar la naturaleza jurídica de la hipoteca sobre bienes inmuebles en el ordenamiento jurídico peruano; b) Estudiar el procedimiento registral para inscripción de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros en la Superintendencia Nacional Registros Públicos; c) Evaluar la procedencia y regulación de la inscripción de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros en la Superintendencia Nacional Registros Públicos; d) Analizar la figura jurídica de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros y su inscripción registral en el derecho comparado.

En este sentido nos planteamos como justificación de la presente investigación que resulta necesario que la legislación pueda adoptar esta figura legal y determinar cómo es que éste influye en el mercado inmobiliario dotándolo de dinamismo y crecimiento, al regular un procedimiento registral donde el título goce de aceptación jurídica como herramienta de inscripción de la hipoteca sobre bienes inmuebles futuros. Asimismo, los resultados de este estudio servirán para el diagnóstico de nuestra realidad normativa y económica donde se observa que dicha figura puede incidir en el crecimiento económico debido a que en los últimos años existe un bajo crecimiento en el tráfico inmobiliario.

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

## **METODOLOGÍA**

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

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

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

Bajo este contexto, se utilizó el modelo de investigación de tipo cualitativa, el cual ha permitido explorar los fenómenos en cooperación de los participantes relacionado con su entorno natural.

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

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

El método utilizado en la presente investigación fue el observacional – explicativa. En dichos estudios se necesita la existencia y planteamiento explícito de la conjetura que posibilite describir un fenómeno. (Sánchez, H.C, Reyes M.C, 2017, p. 49). El diseño de investigación que se desarrollo fue el no experimental. Conforme indican Hernández, Fernández y Baptista, el investigador no contrasta a los sujetos o variables deliberadamente, sino interpretarlos u observarlos para llegar a una conclusión (2014).

## **RESULTADOS**

Hoy en la actualidad las viviendas a ser comercializadas aun cuando se encuentran en lotes de terreno o departamento por ser construidos en un edificio, estos no tienen existencia física y por ende tampoco cuenta con asiento registral, constituyendo bienes futuros, en consecuencia, no pueden gravarse con hipotecas bajo seguridad jurídica. Por ello, sería imprescindible evitar esta prohibición que incide negativamente en el

tráfico jurídico, cuya imposibilidad legal no debería impedir para que una gran masa de la población pueda acceder al crédito que financie la adquisición de su vivienda y la institución bancaria o financiera intermediaria tenga a su vez la certeza de recuperación del crédito otorgado.

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

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

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

## **DISCUSIONES**

El artículo 3 del Reglamento del Registro de Bienes Inmueble prescribe que son aplicables al Registro de Predios, los principios registrales contenidos en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos.

Este artículo recoge el principio de publicidad, especialidad y accesoriedad. El principio de publicidad, que establece que los actos inscribibles son de conocimiento al público en general para su oposición, dicho principio ayuda a que toda persona interesada en conocer la situación legal de un predio tenga acceso a la información sin mayor demora.

El principio de especialidad que prescribe que el bien debe ser determinado en concordancia con el requisito del acto jurídico: objeto física y jurídicamente posible merece un análisis en particular: ¿Acaso el registro público no posee un carácter económico y su presencia en el Estado es brindar seguridad jurídica? El principio de accesoriedad establece que “lo accesorio sigue la suerte del principal”, en este caso cabe preguntarnos: ¿Quién es el encargado de reclamar la accesoriedad, el interesado o el Estado en su rol regulador para evitar confrontaciones entre particulares?

El artículo 4 del Reglamento del Registro de Bienes Inmueble refiere que en las partidas registrales se alberga la inscripción de cada acto que se realice sobre el bien siendo ordenados por rubros. No procede la apertura de una partida registral para la anotación preventiva de un acto o derecho que no puede inscribirse por adolecer de defecto subsanable, salvo disposición expresa.

El término «salvo disposición expresa» es una norma abierta que deja la posibilidad de incorporación de situaciones o aparición de figuras jurídicas siguiendo el postulado de

Eduardo Couture en El Decálogo del Abogado: Estudia. El derecho se transforma constantemente. Si no sigues sus pasos, serás cada día un poco menos abogado.

La presencia de situaciones especiales en nuestro ordenamiento jurídico nos invita a reflexionar sobre la realidad como fuente creadora de derecho para regular las relaciones jurídicas entre particulares.

En los antecedentes y consideraciones de la Directiva N° 009-2008-SUNARP/SN refiere lo siguiente: Estos conflictos se agudizan por los siguientes factores: a) la normativa que regula el sector es parca y poco detallista; b) los enunciados normativos se prestan a disímiles interpretaciones; c) las novedades en la técnica constructiva exigen soluciones distintas de los problemas jurídicos del pasado; d) la ley otorga libertad a los propietarios para regular sus relaciones jurídicas a través del reglamento interno, lo que origina criterios disímiles a la hora de calificar la validez y legalidad de dichos actos; e) la jurisprudencia de los tribunales administrativos no siempre se muestra acorde con las nuevas tendencias del derecho ni con las necesidades del tráfico económico.

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

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

El artículo 1106 del Código Civil prescribe que no se puede constituir hipoteca sobre bienes futuros.

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

El VI Pleno Registral, se realizó los días 7 y 8 de noviembre del 2003 estableció lo siguiente: Aceptación de obligación determinable «Debe considerarse obligación determinable aquella que, en algún momento, pueda concederse, por el deudor y los

terceros, cuál es la obligación garantizada y cuál es su cuantía, lo cual puede lograrse haciendo referencia a una relación jurídica ya existente, a uno o más tipos materiales de los cuales pueden surgir las obligaciones, o a actividades habituales del acreedor, cuando estas vengan determinadas por ley».

El precedente de observancia obligatoria de Registros Públicos, XXII Pleno Registral, realizado los días 18, 19 y 20 de diciembre de 2006 se establece los Criterios de determinabilidad de las obligaciones garantizadas con hipoteca. Toda hipoteca, inclusive las constituidas a favor de entidades del sistema financiero, debe garantizar obligaciones determinadas o determinables.

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

A una relación jurídica (futura o presente) materializado en un título.

Ejemplos de materiales que tienen la posibilidad de ser obligación.

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

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

## **CONCLUSIONES**

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

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

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

**REFERENCIAS**

- Amado, R.E. (2018). *Derecho Registral Inmobiliario. Tomo I*. Legales Ediciones.
- Arnau, M. F. (2020). *Lecciones de derecho civil III. Derechos reales. Derecho inmobiliario registral*. Universitat Jaume.
- Avendaño, V. J. (2017). *Derechos reales*. Universidad Católica del Perú.
- Garate, M. L. (2020). *Hipoteca sobre bienes futuros: regulación y problemas frente al mercado inmobiliario*. [Tesis de posgrado. Pontificia Universidad Católica del Perú].  
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/20570>
- González, B. G., & Cerdeira, B. G. (2018). *Tratado de la hipoteca*. Jurista Editores.
- Hernández, S, Fernández, C., & Baptista. (2014). *Metodología de la investigación*, INTERAMERICANA EDITORES.  
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/8600>
- Mendizabal, D. M. (2017). *La regulación de los derechos de propiedad de bien futuro. La inscripción de la hipoteca de bien futuro como fomento del crédito inmobiliario*. [Tesis de Posgrado. Pontificia Universidad Católica del Perú].  
<https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/handle/20.500.12404/12271>
- Núñez, L. E (2016). *El contrato de hipoteca y su ejecución en el derecho procesal mercantil*. [Tesis de licenciado. Universidad Autónoma de México].
- Oliver Rengifo, B.C, Rodriguez Villanueva, L.J, Quispe Villanueva, E.B, Palacios Bran, R, (2010). *Diccionario Jurídico*. Librería jurídica.
- Pozo, S. J. (2015). *Ahora sí: Hipoteca sobre bienes futuros ¿Adiós a los fallos contradictorios de la Corte Suprema?* Gaceta Civil & Procesal Civil.  
[https://books.google.com.pe/books?id=i7n4DwAAQBAJ&pg=PT94&dq=hipoteca e ca+sobre+bienes+futuros&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwiM\\_aD8kav2AhVcG7kGHR2oCncQ6AF6BAGLEAI#v=onepage&q=hipoteca%20sobre%20bienes%20futuros&f=false](https://books.google.com.pe/books?id=i7n4DwAAQBAJ&pg=PT94&dq=hipoteca+sobre+bienes+futuros&hl=es&sa=X&ved=2ahUKEwiM_aD8kav2AhVcG7kGHR2oCncQ6AF6BAGLEAI#v=onepage&q=hipoteca%20sobre%20bienes%20futuros&f=false)
- Ramírez, C. E. (2022). *Tratado de hipoteca*. Gaceta Jurídica.
- Rios, R.R (2017). *Metodología para la investigación y redacción*. Servicios Académicos Intercontinentales S.L.
- Sánchez, H & Reyes M.C (2017). *Metodología y diseños en la investigación científica*.

Business Support Aeneth.

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