

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

La caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones
futuras o eventuales

Trabajo académico para optar el título de Segunda
Especialidad en Derecho Registral

Autor:

Ignacio José Manrique Llanos

Asesor:

Juan Alejandro Espinoza Espinoza


Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, ESPINOZA ESPINOZA, JUAN ALEJANDRO docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado “La caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales”, del autor MANRIQUE LLANOS, IGNACIO JOSE de constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 31%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 7 de diciembre del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 16 de diciembre del 2025

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: ESPINOZA ESPINOZA, JUAN ALEJANDRO	
DNI: 07018991	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0002-6681-4571	

RESUMEN

El presente trabajo busca profundizar en el tema de la caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales, en virtud del precedente de observancia obligatoria aprobado por el Tribunal Registral en el Pleno CCLXXXIX celebrado los días 19 y 20 de agosto de 2024. El Tribunal sostiene que, si no se ha hecho constar ante el Registro Público el nacimiento de una obligación futura, entonces dicha obligación nunca llegó a existir y, por lo tanto, la hipoteca tampoco debería permanecer inscrita. Nosotros nos encontramos en desacuerdo con la postura propuesta por el Tribunal Registral.

Por ello, en el presente trabajo abarcaremos algunas figuras como la relación obligatoria, cómo es que funciona esta figura y cómo se aplica en el caso de tener una obligación futura o eventual, así como también en qué momento podemos decir que surgen este tipo de obligaciones. También desarrollaremos el derecho real de hipoteca, para comprender la naturaleza de esta figura, así como sus características que la definen. Finalmente, presentaremos diferentes casos resueltos por el poder judicial, así como por el Tribunal para ver cómo es que nuestros operadores jurídicos han aplicado estas figuras y cómo han interpretado las normas para tratar de resolver este tipo de problemáticas jurídicas.

Palabras clave

Hipoteca, Caducidad, Obligación Futura, Tribunal Registral

ABSTRACT

This paper seeks to explore the issue of the expiration of mortgages that guarantee future or contingent obligations, based on the binding precedent approved by the Registry Court in Plenary Session CCLXXXIX held on August 19 and 20, 2024. The Court maintains that if the creation of a future obligation has not been recorded in the Public Registry, then that obligation never came into existence and, therefore, the mortgage should not remain registered either. We disagree with the position proposed by the Registry Court.

Therefore, in this paper, we will cover some concepts such as the obligatory relationship, how this concept works and how it applies in the case of a future or contingent obligation, as well as when we can say that these types of obligations arise. We will also discuss the real right of mortgage, to understand the nature of this concept, as well as its defining characteristics. Finally, we will present different cases resolved by the judiciary, as well as by the Court, to see how our legal operators have applied these concepts and how they have interpreted the rules to try to resolve this type of legal problem.

Keywords

Mortgage, Expiration, Future Obligation, Registry Court

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	4
1. LA RELACIÓN OBLIGATORIA: OBLIGACIONES FUTURAS Y EVENTUALES	5
2. LA HIPOTECA COMO UNA GARANTÍA REAL	12
3. JURISPRUDENCIA DESARROLLADA POR NUESTRO ORDENAMIENTO	22
CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES	31
BIBLIOGRAFÍA	33



INTRODUCCIÓN

La caducidad de la hipoteca siempre ha sido un tema muy polémico en nuestro ordenamiento jurídico, debido a los distintos casos que han surgido desde la promulgación de la Ley N° 26639. Esta norma introdujo una forma legal para que las hipotecas inscritas en el Registro Público puedan caducar, situación que no había sido regulada por nuestro código civil vigente.

A nivel registral, la cancelación del asiento de hipoteca ha tenido diferentes criterios tanto en los reglamentos aprobados, como en los pronunciamientos del tribunal registral. Esto porque la hipoteca es una garantía que debe inscribirse en el registro y la caducidad implica la cancelación del asiento, esto genera que la hipoteca deje de existir, porque sin inscripción, no hay hipoteca. En ese sentido, las normas registrales tienen una gran importancia en nuestro caso.

Como la ley N° 26639 no ha tenido modificaciones desde su promulgación en 1996, han surgido diferentes interpretaciones, sobre todo para la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales, tema sobre el cual la Ley no se ha pronunciado. A pesar que el actual reglamento de predios ha procurado no regular los supuestos de caducidad de hipoteca que vayan en contra de la ley, el tribunal registral ha aprobado un precedente de observancia obligatoria que no solo va en contra del reglamento de predios aprobado por SUNARP, sino que también va en contra de la ley N° 26639

Por ello, la finalidad de este trabajo es dilucidar la equivocada interpretación que el tribunal registral ha ejercido respecto del tema. Para tal fin, vamos a desarrollar en la primera sección las obligaciones futuras o eventuales y cómo se relacionan con la hipoteca. En la segunda sección nos centraremos en la figura del derecho real de hipoteca, sus elementos y la caducidad, y cómo se vincula con las obligaciones futuras o eventuales. Finalmente, presentaremos algunos pronunciamientos del poder judicial y el tribunal registral para ver cómo resuelven nuestros operadores jurídicos respecto de este tema.

1. La relación obligatoria: obligaciones futuras y eventuales

En esta sección abordaremos de manera breve y puntual algunos conceptos y elementos de la obligación y la relación jurídica que genera. Así, abarcaremos primero definiendo el concepto de obligación y los requisitos que debe tener la prestación como objeto de la relación obligatoria. Después, nos enfocaremos en la obligación futura y eventual, tema importante porque nos permitirá entender mejor el trabajo una vez que lleguemos a abordar a la hipoteca que garantiza este tipo de obligaciones. Y finalmente, desarrollaremos algunas ideas respecto al nacimiento de las obligaciones y desde cuándo son exigibles las prestaciones para su cumplimiento.

1.1. El concepto de obligación y sus elementos

La obligación en el Derecho viene a ser una relación jurídica entre dos o más partes (intersubjetiva) que tiene como finalidad ejecutar una prestación de carácter patrimonial. Ricardo Geldres sostiene que la obligación puede verse desde dos aspectos: la obligación en sentido estricto y en sentido amplio (2024, 11). Respecto de la primera, hace referencia únicamente al deber jurídico de realizar una prestación. En cambio, la obligación en sentido amplio, hace referencia al conjunto de relaciones jurídicas que existen entre los sujetos (acreedor y deudor) y su correlativo deber jurídico; es decir, la relación obligatoria.

En esa línea, Mario Castillo señala que la obligación es un vínculo jurídico abstracto en el que una parte, que denominaremos deudor se compromete a realizar una prestación que debe tener un contenido patrimonial en favor de otra parte, que llamaremos acreedor. Este último se encuentra facultado para exigir el cumplimiento de la prestación o, de no producirse este, reclamar la indemnización correspondiente (2017, 19). De esta manera, podemos advertir que en una relación obligatoria tenemos a los sujetos de la relación, al objeto de la obligación y otros elementos que caracterizan la relación obligatoria que abordaremos de forma general en este acápite.

En relación con los sujetos, en la obligación tenemos dos partes: el deudor y el acreedor. Por un lado, el deudor viene a ser la persona que debe cumplir con ejecutar la prestación, por lo que este constituye la parte pasiva de la relación obligatoria. Por otro lado, el acreedor es la persona que está a la espera del cumplimiento de la prestación por parte del deudor. Debido a que el deudor está obligado por la relación a cumplir con la prestación, el acreedor tiene el derecho a exigir dicho cumplimiento, por lo que viene a ser la parte activa de la relación.

Ahora bien, ya hemos mencionado que la finalidad de la relación obligatoria es la ejecución de la prestación por parte del deudor, pero ¿qué es la prestación? Acorde con Juan Espinoza, la prestación consiste en la conducta del deudor; incluso la abstención, así como la actividad de dar o de hacer, constituye un “tipo de conducta” (2011, 257). De esta forma, podríamos afirmar que la prestación en toda obligación alude a una prestación de dar, de hacer o de no hacer algo, lo cual es una de las clasificaciones más relevantes y con mayor acogida en la doctrina jurídica.

Uno de los elementos que debemos resaltar de la prestación es el carácter patrimonial de esta. El contenido patrimonial de la prestación implica que debe ser susceptible de valoración económica, es decir que si bien, no necesariamente las partes deben pactar respecto de una obligación pecuniaria, la ejecución de la prestación sí puede asignársele un valor patrimonial que pueda ser aceptada socialmente, que cualquier persona, mentalmente, pueda atribuirle una operación valorativa, basada en un cálculo simple (Castillo 2017, 20).

Sin embargo, el carácter patrimonial de la prestación no se encuentra regulado explícitamente en nuestro código civil. Esta característica viene de una interpretación sistemática de la norma, más precisamente de los artículos 1351 y 1402. Así, de una lectura de dichos artículos, se menciona el carácter patrimonial de la relación jurídica; y como bien señala Espinoza, si la obligación es la relación jurídico-patrimonial y el contenido de esta es la prestación,

entonces resulta forzoso el carácter patrimonial de la misma (Espinoza 2011, 258).

Adicionalmente al carácter patrimonial de la prestación, esta también debe reunir algunos requisitos que permitan su correcta y lícita ejecución. Así, estos elementos los podemos encontrar en el Código Civil peruano, artículo 140.2 y 140.3, referidos al objeto físico y jurídicamente posible, y al fin lícito. En relación a esto, Juan Espinoza menciona que la prestación será jurídicamente posible cuando el hecho prometido no se encuentra prohibido por ley. Esta prestación será ilegal cuando contraviene el orden público, normas imperativas o las buenas costumbres (2011, 257).

Finalmente, para concluir con este apartado, quiero enfatizar en uno de los elementos más importantes de la obligación: la exigibilidad. Como ya hemos indicado, el acreedor tiene el derecho de exigir el cumplimiento de la obligación. Este derecho implica que si el deudor se rehúsa a ejecutar la prestación en el plazo establecido, entonces el acreedor puede recurrir a la vía judicial para el cumplimiento de esta o, en su caso, exigir una indemnización por el incumplimiento.

1.2. La obligación futura o eventual

Una vez vista los elementos de la relación obligatoria, ahora vamos a desarrollar dos tipos de obligaciones que han sido materia de muchas discusiones en la doctrina: las obligaciones futuras y eventuales.

En otros sistemas, como el sistema italiano, muchas veces no se distingue entre obligaciones futuras o eventuales, tomándolos como un solo tipo de obligación (Cueva 2008, 62). Sin embargo, no solo la doctrina, sino también la jurisprudencia nacional ha diferenciado estos dos tipos de obligaciones.

Acorde con Marco Ortega, la obligación es futura cuando “preexiste alguna clase de relación entre las partes de la cual se derivará aquélla en su oportunidad; es el caso, por ejemplo, de la obligación surgida de un contrato definitivo antecedido de uno preliminar (a lo que nuestro Código Civil denomina contrato preparatorio)”

(2013, 171). De esta forma, podríamos entender a la obligación futura como aquella obligación que nacerá con posterioridad, pero que existe cierta seguridad en su nacimiento, debido a la preexistencia de una relación contractual. Para este tipo de obligaciones, es importante poder identificar si existe una situación previa vinculante o de ligamen preliminar entre las partes que implique un supuesto de deuda futura.

Por su parte, la obligación eventual es aquella que puede existir, o no, posteriormente por estar sujeta a cualquier acontecimiento o suceso inseguro (Cueva 2008, 62). De esta manera, podemos apreciar que se diferencia con la obligación futura en que no existe ninguna situación previa que haga suponer que la obligación necesariamente existirá, ya que potencialmente no existe.

Para poder dilucidar la diferencia, expondremos dos ejemplos. Primero, respecto a la obligación futura, tenemos el caso del contrato de suministro. Por ejemplo, el contrato de compraventa de bien futuro. El contrato existe, pero la obligación de transferir la propiedad por parte del vendedor podrá ejecutarse una vez que el bien futuro exista. En tanto no exista el inmueble, la obligación seguirá siendo futura, debido a que su existencia no depende de un hecho incierto.

Respecto de la obligación eventual, tenemos al contrato de opción, regulado en el artículo 1419 del Código Civil, en el que una de las partes se obliga a celebrar un contrato definitivo en el futuro, mientras que la otra parte tiene el derecho exclusivo de poder celebrarlo o no. Por ello, una de las partes se encuentra a la espera de la decisión de quien posee el derecho exclusivo. De esta forma, sería una obligación eventual, en tanto no existe certeza en su realización.

Ahora bien, ¿por qué decimos que las partes pueden acordar la ejecución de obligaciones futuras o eventuales? Por el tipo de prestación. Si la prestación que debe ejecutar el deudor, cumple con los requisitos de posibilidad física y jurídica, así como el de fin lícito, entonces sí podríamos afirmar que las obligaciones futuras o eventuales pueden ser aceptadas en nuestro ordenamiento. La cuestión sería determinar cuándo nacerán estas obligaciones, tema que será desarrollado en el siguiente acápite.

1.3. Fuentes de la obligación: ¿Cuándo nace una obligación?

Ya hemos hablado de la relación obligatoria, de sus elementos, y de la posibilidad de que existan obligaciones futuras o eventuales y cuáles son sus diferencias. Ahora nos enfocaremos en las fuentes de una obligación para tratar de desarrollar una idea: ¿cuándo nace y se cumple una obligación?

Acorde con Jorge Adame podemos encontrar tres fuentes o causas de las obligaciones. La primera esta referida a las obligaciones unilaterales, en las que una persona se obliga frente a otra. La segunda viene a ser el contrato (bilateral), en la que dos personas se obligan recíprocamente. Y finalmente, tenemos los actos no convenidos, sino que se generan por las relaciones extracontractuales (2012, 106). Por lo que, tratando de reagrupar esta suerte de clasificación de las fuentes, podemos afirmar que las obligaciones tienen dos grandes fuentes: la ley y la voluntad de las personas.

En primer lugar, podemos decir que las normas legales son una fuente muy grande de obligaciones (Castillo 2017, 23). Uno de los ejemplos más representativos de las obligaciones legales puede ser las obligaciones que provienen de las normas tributarias. En este caso, la parte pasiva de la relación, el deudor, esta obligado a pagar los tributos; no obstante, este no se ha obligado mediante la celebración de un contrato para el pago de los tributos. La obligación para con la administración tributaria es legal, proviene de una norma imperativa.

Sin embargo, nos vamos a enfocar en este trabajo en la segunda fuente, que vendría a ser la voluntad de la persona, que tiene como punto central la autonomía contractual. ¿Qué quiere decir esto? Las personas, han celebrar un contrato se están obligando a cumplir con las clausulas que ellos mismos desarrollan. Se someten voluntariamente a las reglas del contrato que ellos han creado.

Ahora bien, si hemos mencionado que las partes se someten a las reglas del contrato, ¿cuándo nacerá esa obligación? La respuesta es simple: el contrato. El contrato tiende a crear, modificar o extinguir posiciones jurídicas. Establecen las reglas del juego y debe ser respetado no solo por las partes, sino también

por los terceros (Barchi 2020, 24). Siempre que se pacte de conformidad con los elementos del negocio jurídico en el artículo 140 del código civil, las partes pueden establecer cualquier tipo de obligación, cualquier tipo de prestación y cualquier fecha para ejecutarla. Por esta misma razón, podemos afirmar la posibilidad de pactar la ejecución de una obligación futura o eventual.

Así, en una obligación futura o eventual, las partes podrían establecer la fecha y el lugar de ejecución, que tendrá que ser en un momento posterior. Sin embargo, nada nos puede garantizar que efectivamente esa obligación va a nacer. Al ser futura o eventual, existe una posibilidad, aunque sea pequeña, que puedan ocurrir circunstancias que impidan el nacimiento de la obligación. Por ejemplo, supongamos un contrato entre las partes en la que A le otorga una línea de crédito a B. Se pacta que B puede hacer uso de esa línea de crédito y si lo hace, eventualmente, deberá devolver el monto usado, más los intereses correspondientes. Sin embargo, ¿qué sucede si B nunca usa esa línea de crédito? La prestación que tendría que ejecutar B es el eventual pago a A por usar la línea de crédito, pero si B nunca la utiliza, nos encontraríamos en el supuesto en el que la obligación futura o eventual no llegó a nacer.

El código civil no establece una regla que indique cuándo nacerá la obligación, ya que, como hemos mencionado, dependerá de cada contrato y de qué tipo de obligación, pero sí regula desde cuándo puede ser exigible la ejecución de la prestación. Si no existe un plazo, la obligación es exigible inmediatamente. Empero, los usos o la naturaleza de la prestación pueden descartar su exigibilidad inmediata, y en tal caso, a falta de acuerdo de las partes, el plazo lo podría establecer el juez (Trimarchi 1996, 412). El artículo 1240 del código civil establece que si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación. Este artículo es muy importante porque protege al acreedor. En caso no se haya establecido un plazo, se entenderá que la obligación (que ha nacido) podrá ser exigida por parte del acreedor al deudor inmediatamente contraída.

El tema del nacimiento y exigibilidad de la obligación es un tema que nos interesa porque a partir de ello podremos identificar y calcular el plazo para la prescripción

de la acción real, regulada en el artículo 2001 del código civil. El acreedor tiene un plazo de diez años para ejercer la acción personal (y también para la acción real que lo veremos más adelante). Transcurridos los diez años, el acreedor pierde el derecho de exigir el cumplimiento de la prestación. No es que la obligación dejó de existir. La relación obligatoria permanece vigente y si el deudor quiere ejecutar la prestación, puede hacerlo; sin embargo, el acreedor no podrá recurrir a la vía judicial para hacer valer su derecho. Este tema lo abordaremos con mayor profundidad cuando entremos a ver la caducidad.

Y finalmente, ¿cómo se extingue una obligación? Existen distintas maneras de extinguir una obligación, pero la forma de extinción por excelencia es a través del cumplimiento. El cumplimiento consiste en ejecutar la prestación que el deudor acordó realizar. Como señala Espinoza, se “produce la extinción de la obligación en virtud de la satisfacción del interés del acreedor y de la liberación del deudor del vínculo” (2011, 261). De esta manera, el cumplimiento de la obligación libera al deudor de su situación y con ella la obligación se extingue. Igualmente, es importante recalcar que las formas de ejecutar una prestación (así como el momento de su exigibilidad) serán establecidas en el contrato, y así podremos reconocer el momento en el que se comenzará a computar el plazo para la prescripción de la acción personal.

1.4. Conclusiones parciales

La relación obligatoria es aquella relación jurídica que vincula a dos o más partes con el objetivo de ejecutar una prestación que la realizará el deudor a favor del acreedor. La prestación que debe realizar el deudor debe tener un contenido patrimonial, conforme una interpretación sistemática a los diferentes artículos del código civil.

Nuestro sistema jurídico permite la configuración de las obligaciones futuras o eventuales. La diferencia entre estas dos obligaciones se da en la posibilidad o certeza de su nacimiento. Mientras que la obligación futura proviene de un contrato preexistente, la obligación eventual puede provenir de un suceso incierto.

El problema radica en identificar, a través del contrato establecido entre las partes, cuándo nacerán este tipo de obligaciones (futuras o eventuales), con la finalidad de verificar desde cuándo el acreedor puede exigir el cumplimiento de la prestación y así calcular el plazo para una posible caducidad. Una de las fuentes más importantes de las obligaciones es el contrato. Es a partir de este en donde las partes pueden establecer las reglas para la ejecución de la prestación por parte del deudor y así poder identificar desde cuándo una obligación futura o eventual va a nacer.

2. La hipoteca como una garantía real

En esta sección abordaremos cuál es la naturaleza de la hipoteca y nos centraremos en sus características, enfocándonos en la accesoriedad. En este apartado trataremos de desarrollar la necesidad de la existencia de una obligación principal para que pueda constituirse válidamente una hipoteca. Para ello, primero comenzaremos definiendo y describiendo la naturaleza de la hipoteca. Después, nos centraremos en la accesoriedad de la hipoteca y la posibilidad de garantizar una obligación futura o eventual mediante la garantía hipotecaria. Finalmente, expondremos algunos apuntes referidos a la caducidad y cuáles son las normas que regulan actualmente la caducidad de la hipoteca en el Perú.

2.1. El derecho real de hipoteca

La hipoteca es un derecho real de garantía que nos ofrece el ordenamiento jurídico y que se dirige a salvaguardar una obligación. Es el derecho real de garantía por excelencia. En términos generales, esta figura implica la afectación de un inmueble con el objetivo de asegurar un crédito. Se encuentra regulada, principalmente, en el Código Civil, en el libro de derechos reales (artículo 1097 y ss.).

Luis Felipe Del Risco sostiene que la hipoteca “recae exclusivamente sobre inmuebles y se constituye con el propósito de asegurar el cumplimiento de una o más obligaciones, propias o de terceros. Es una garantía sin desplazamiento;

esto es, no supone la desposesión del deudor” (2014, 197). Nosotros nos encontramos de acuerdo con esta definición, debido a que es un compacto de lo regulado por el código civil.

Ahora bien, ¿por qué se menciona que es una garantía sin desplazamiento? ¿Cómo funciona entonces la garantía? La seguridad que brinda la hipoteca no se otorga mediante la posesión del bien, sino que se obtiene a través de la afectación de la propiedad del inmueble. Así, la garantía hipotecaria subsistirá con el bien inmueble, sin importar quien mantenga la posesión. Esta es la diferencia con una garantía personal. El gravamen acompañará al inmueble, incluso este no solo lo posea otro, sino que también cuando se le transfiera el derecho de propiedad a otro.

Uno de los requisitos legales para que se pueda constituir válidamente una hipoteca es la inscripción registral. De conformidad con el artículo 1099, numeral 3, la hipoteca debe inscribirse en el registro de propiedad inmueble (actualmente, el registro de predios). Como señala Eugenio Ramírez, “la inscripción no es una mera formalidad extrínseca y sin valor, sino que es un elemento constitutivo del derecho real. Sin inscripción, el derecho real no aparece; sin registro la hipoteca no existe, el instrumento público (testamento o escritura pública) no es otra cosa que una declaración de voluntad que da nacimiento a un derecho, que solo era derecho real con la inscripción” (2022, 241).

De esta forma, es pertinente destacar la importancia de la inscripción. No solo debemos limitarnos a lo señalado por la norma, sino que debemos entender el por qué. Y pues, precisamente, una vez inscrita la garantía hipotecaria, esta podrá ser oponible frente a terceros. En ese sentido, se podrá suscribir un contrato con alguna cláusula que establezca una garantía hipotecaria, pero mientras esa hipoteca no se inscriba, la garantía no tendrá efectos.

Con frecuencia se sostiene que el sistema registral peruano tiene carácter declarativo, pues la función del Registro es meramente publicitaria de derechos que se han constituido extra registralmente (fuera del registro). No obstante, y aquí viene lo interesante, en materia de garantías hipotecarias, se presenta una excepción: la hipoteca no puede constituirse jurídicamente fuera del Registro,

sino que requiere de la inscripción. Así, con la celebración de un contrato o cláusula de hipoteca, dicho acuerdo no produce un derecho real de garantía, sino solo una expectativa carente de eficacia jurídica. En suma, en el ámbito de hipotecas, el sistema registral tendría una naturaleza constitutiva de derechos.

¿Por qué la obligatoriedad en la inscripción de la hipoteca? Este requerimiento es otorgado por nuestro ordenamiento jurídico en razón de la “persecutoriedad”, que viene a ser uno de los derechos que nuestro ordenamiento ha otorgado a los acreedores hipotecarios. La persecutoriedad permite al acreedor garantizado ejecutar el bien hipotecado en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, pero esta “prerrogativa” del acreedor no podría ser ejecutada en la práctica si la hipoteca no se inscribe en la partida registral del inmueble” (Aliaga, 2019, 241). Esto se relaciona con lo mencionado líneas arriba referido a que la hipoteca afecta bienes inmuebles y es por esta característica que la hipoteca va a acompañar al inmueble, a pesar que cambie de propietario.

Asimismo, cuando la hipoteca se inscriba en el Registro de Predios, esta adquirirá publicidad material; es decir, que será susceptible de ser conocida por todos, sin admitirse prueba en contrario. Esto último lo estipula el Código Civil en el artículo 2012, en virtud de la fuerza jurídica que el ordenamiento le quiere brindar al registro. No estamos ante un registro que genera publicidad noticia, sino que estamos ante un registro jurídico que otorga una publicidad legal.

2.2. ¿Qué tipo de obligaciones pueden ser garantizadas con hipoteca? La accesoriedad y la especialidad

Vamos ahora a hablar de las obligaciones susceptibles de ser garantizadas con la garantía hipotecaria. El Código Civil establece que la hipoteca funciona para garantizar el cumplimiento de cualquier obligación. Por lo tanto, podemos afirmar que la hipoteca necesita una obligación que pueda salvaguardar. Esta cualidad que caracteriza a la garantía hipotecaria se le denomina como accesoriedad.

Nos debe quedar claro que no existe hipoteca autónoma. No tiene sentido pensar en utilizar esta garantía por sí sola. Por su propia naturaleza, la hipoteca necesita

garantizar algo; en este caso, una obligación. ¿Puede ser cualquier obligación? El artículo 1097 del Código Civil señala expresamente que la hipoteca puede garantizar cualquier obligación, por lo que podría darse a entender que la hipoteca podría garantizar una obligación no crediticia; sin embargo, la doctrina mayoritaria coincide en que la hipoteca esta destinada a salvaguardar obligaciones crediticias o de dar suma de dinero.

Entonces, ¿qué quiere decir que la hipoteca es accesorio? Que la garantía hipotecaria depende necesariamente de la existencia de una obligación. Es una realidad, es una característica de la hipoteca. No es un tema sujeto a debate. Esta idea es clave y muy importante para fines de nuestro trabajo. Así, la hipoteca sigue la suerte de la obligación principal. Por lo tanto, si la obligación se extingue, también se extinguirá la hipoteca. Si la obligación no existe, tampoco existirá la hipoteca.

Además de la accesoriedad de la hipoteca, también tenemos el principio de especialidad. Esta característica podemos entender desde dos aspectos. Primero, respecto del bien afectado por la garantía. Este aspecto se encuentra regulado en el artículo 1100 del Código Civil y estipula que la hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados. El otro aspecto esta referido a la obligación. Se estipula en el artículo 1099, numeral 2, del mismo cuerpo normativo, y regula que uno de los requisitos para la validez de la hipoteca es que debe asegurar el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

En esa línea también argumenta Martín Mejorada que manifiesta que el principio de la especialidad señala que la garantía debe recaer sobre un bien cierto y determinado; y que el principio también hace alusión a la obligación garantizada para indicar que ésta debe ser cierta, aunque se admite que sea determinable, futura o eventual (2005, 31). Y para fines de nuestro estudio, nos vamos a enfocar en la especialidad referida a la obligación.

Conforme lo establece el Código Civil, la obligación que esta siendo garantizada por una hipoteca debe ser determinada o determinable. ¿Cuál es la diferencia? Luis Aliaga menciona que una obligación determinada es aquella que se

encuentra perfectamente establecida en el contrato (regulada expresa y taxativamente en el texto del documento). Por otro lado, la obligación determinable es aquella que no estando determinada en el contrato (documento), puede llegarse a establecer (directa o indirectamente), sin necesidad de un nuevo acuerdo de voluntad (2019, 240).

Ahora bien, cabe preguntarnos lo siguiente: ¿una obligación futura o eventual puede ser garantizada con una hipoteca? Acorde con el Código Civil, en el artículo 1097, cualquier obligación puede ser asegurada con la garantía hipotecaria. De acuerdo con el artículo 1099, si la obligación es determinada o determinable, también podrá ser garantizada con hipoteca. Sin embargo, para ser más precisos, el artículo 1104 del mismo cuerpo normativo establece claramente que la hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual. De esta manera, todas estas normas, leídas sistemáticamente, apuntan a un mismo sentido: el desarrollo del crédito.

Hemos mencionado que la hipoteca produce todos sus efectos a partir del momento de su inscripción registral, porque el Registro le otorga vida. Entonces, si el Código Civil permite la constitución de una hipoteca que garantice obligaciones futuras o eventuales, podríamos llegar a la conclusión que no se requiere que la obligación garantizada exista en el momento de la inscripción de la hipoteca. Este fenómeno jurídico es el que conlleva a determinar la existencia de la obligación para computar el plazo para la caducidad de la garantía hipotecaria.

¿Por qué el ordenamiento jurídico permite asegurar obligaciones futuras o eventuales con una hipoteca? La idea de la norma es favorecer el desarrollo del crédito. En aplicación del principio de accesoriedad, la validez de la garantía estará sujeta a que la obligación futura o incierta se convierta en una obligación que en un momento determinado tenga existencia y sea cierta. De otro modo, no habrá forma de hacer efectiva la garantía, pues esta presupone una obligación que le es principal (Ramírez, 2022, 270). De este modo, para que la hipoteca que garantiza una obligación eventual o futura tenga sentido, necesita que la obligación efectivamente llegue a nacer.

Debemos resaltar el hecho de que la hipoteca inscrita existe y ya se encuentra afectando el inmueble. Por ello, la garantía hipotecaria que garantiza una obligación futura o eventual necesita confiar en que la obligación nacerá. ¿Por qué? Por el propio principio de accesoriedad que ya hemos desarrollado. La hipoteca sigue la suerte de la obligación. Si la obligación no existe, entonces la hipoteca tampoco existe. Si se encuentra inscrita una hipoteca inscrita, se entiende que se ha constituido válidamente; por lo tanto, para que el Registro se encuentre publicitando correctamente esa hipoteca, tenemos que asumir que la obligación futura o eventual va a nacer. En el caso contrario, necesitaríamos pruebas documentales que indiquen que la efectivamente la obligación nunca existió, lo que generaría una paradoja en el Registro, ya que este estuvo publicitando una garantía que nunca debió estar inscrita.

En ese sentido, la obligación eventual o futura sí existe o va a existir. Lo fundamental será determinar el momento de dicha existencia. Si nosotros consideramos que la obligación no va a nacer, entonces ¿cuál es el fundamento para inscribir la hipoteca en el Registro? (Ortiz 2021, p. 164). La obligación futura, si bien no existe al momento de constitución de la hipoteca, sí va a nacer o, por lo menos, esa es la idea al momento de celebrar el contrato entre las partes. Por todo ello, es importante entender y asumir que la obligación futura o eventual va a nacer para que la hipoteca inscrita no solo se encuentra correctamente publicitada en el Registro, sino para que no se vea vulnerado el carácter accesorio de la garantía.

Por lo tanto, podemos afirmar categóricamente que es posible garantizar una obligación futura o eventual con una hipoteca. Así como también es posible inscribir esa garantía en el Registro de predios. Por ello, si la hipoteca llega a inscribirse, se entiende que existe, se ha constituido válidamente, y produce todos sus efectos. Entonces, debemos asumir que la obligación que garantiza existe, para que la inscripción tenga un sentido jurídico. Ahora bien, en el caso que una hipoteca garantice una obligación determinada y cierta, no tendríamos problemas. Sin embargo, en el caso que se este garantizando una obligación futura o eventual, cómo sabremos si efectivamente llegó a existir.

En el anterior acápite hemos mencionado cuáles son las fuentes de las obligaciones más comunes y cómo es que podemos determinar cuándo nacerá la obligación: a través del contrato. Por ende, de la lectura del documento contractual, las partes han establecido los elementos necesarios para determinar la obligación y saber cuándo nacerá. Claramente, es posible que el contrato no especifique cuándo nacerá una obligación.

Retomemos el ejemplo de la línea de crédito. Si A le otorga una línea de crédito a B y para garantizar esa obligación, B constituye una hipoteca a favor de A, puede ser que no se haya descrito el momento en el que B haga uso de la línea de crédito. Es posible que B nunca haya hecho uso de esa línea de crédito y, por lo tanto, la obligación nunca nació. Pero también es factible que B sí haya hecho uso de esa línea de crédito y que la obligación no se haya constar en el Registro. En ese sentido, ¿qué debemos hacer si nos encontramos en la incertidumbre? Nosotros somos de la opinión que si no sabemos si una obligación futura o eventual llegó a nacer, pero la hipoteca que garantiza esa obligación sí se encuentra inscrita en el Registro; entonces, debemos siempre asumir que la obligación futura o eventual sí llegó a nacer o nacerá. ¿Por qué? Porque la hipoteca necesita siempre de una obligación principal: principio de accesoriedad. Si existe una hipoteca inscrita, se entiende que se ha constituido válidamente y, por ello, la obligación que garantiza es real, existe.

2.3. La caducidad de la hipoteca y su regulación

Para finalizar esta segunda sección, expondremos brevemente cómo se aplica la caducidad en la garantía hipotecaria, que se encuentra ligado al tema central de este trabajo.

El Código Civil establece en el artículo 1122 una serie de causas que extinguen la garantía hipotecaria: 1) extinción de la obligación que garantiza, 2) anulación, rescisión o resolución de dicha obligación, 3) renuncia escrita del acreedor, 4) destrucción total del inmueble y 5) consolidación. Sin embargo, el ordenamiento

jurídico peruano ha introducido una causal de extinción de la hipoteca: la caducidad.

La caducidad esta regulada en el artículo 2003 del Código Civil y estipula que la caducidad extingue el derecho y la acción correspondiente. Asimismo, el artículo 2007 establece que la caducidad se produce transcurrido el último día del plazo, aunque este sea inhábil. De esta manera, estamos ante una figura que formula la extinción del derecho por el transcurso del tiempo.

Puede existir algún tipo de confusión entre las figuras jurídicas de prescripción y caducidad. Ambas extinguen una situación jurídica subjetiva; sin embargo, la diferencia fundamental radica en que en la prescripción es necesaria la actuación del derecho potestativo del beneficiario del derecho, mientras que, en la caducidad, se trata de un fenómeno de extinción heterónoma de las situaciones jurídicas subjetivas. Se prescinde totalmente de la intención, voluntad y actuación del beneficiario con el plazo (Jiménez 2019, 45). Por ello, podemos afirmar que la caducidad opera de pleno derecho. No se requiere la intervención de nada ni de nadie. Transcurrido el tiempo, el derecho desaparece, queda sin efecto.

Nuestro Código Civil no regula la caducidad de la hipoteca, a diferencia del Código anterior del año 1936. No obstante, en el año 1996, se promulgó la Ley N° 26639, que regula la aplicación de la caducidad en algunas cargas y gravámenes. En su artículo tercero regula la caducidad para las hipotecas. Establece que la inscripción de las hipotecas se extingue a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas. Esto quiere decir que, si una hipoteca se inscribió en el año 2015, transcurridos 10 años significa que, si esa hipoteca no fue renovada, caducaría en el año 2025.

Consideramos necesario precisar que, de conformidad con el artículo IX del título preliminar del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado mediante Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación. Por lo que, técnicamente, la caducidad de la hipoteca se aplica transcurrido 10 años desde el asiento de presentación de la hipoteca inscrita. ¿Y

por qué 10 años? Este plazo se ha establecido en virtud del plazo de la prescripción de la acción real que tiene como plazo 10 años.

Ahora bien, el artículo 3 de la Ley N° 26639 contiene un segundo párrafo en el que regula la caducidad de hipotecas que garantizan créditos. La norma establece que, si los gravámenes garantizan créditos, el plazo de 10 años transcurrirá desde la fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado. Es decir, si tenemos una hipoteca que garantiza un préstamo de dinero en el que tiene un cronograma de pagos que finaliza en el año 2030; entonces, el plazo de caducidad computará 10 años a partir del año 2030 (es decir, en el año 2040).

Esta norma es del año 1996, ya es una norma con una antigüedad de casi 30 años. Y por eso mismo, no ha contemplado diferentes supuestos que giran en torno a las hipotecas como es nuestro caso: hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) ha tenido que recoger en sus reglamentos las diferentes normas que influyen en la calificación de los actos inscribibles, como la Ley N° 26639, que incide en el Registro de predios. De esta manera, el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución N° 097-2013-SUNARP-SN, ha recogido el contenido del artículo 3 de la Ley N° 26639 y ha tratado de establecer diferentes supuestos que van en sintonía con la norma.

De esta forma, el Reglamento regula estos supuestos en el artículo 120. Este artículo contiene dos párrafos. El primer párrafo regula la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento. El segundo párrafo está referido a la caducidad de hipotecas que garantizan créditos. Sin embargo, para fines de nuestro trabajo, queremos enfocarnos en lo regulado respecto de las obligaciones futuras o eventuales, que los gravámenes que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas, que no aseguren operaciones múltiples, únicamente van a caducar si y solo si se acredita fehacientemente con instrumento público el nacimiento de la obligación o el cómputo del plazo.

El Reglamento establece directa y claramente que las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas solo caducarán si se acredita fehacientemente el nacimiento de la obligación. Muchos autores podrían indicar que el artículo 120 del Reglamento esta regulando más allá de lo establecido por la Ley N° 26639. Sin embargo, nosotros consideramos que no. El artículo 120 del Reglamento exige la acreditación del nacimiento de la obligación para computar el plazo, ¿por qué? Porque el artículo 3 de la Ley N° 26639 establece que los gravámenes que garantizan créditos caducarán a los 10 años de la fecha del vencimiento del crédito. ¿Cómo podemos computar dicho plazo? Con un documento adicional en el que se pueda comprobar el vencimiento del crédito. Ambas normas son coherentes entre sí, solo que el Reglamento ha establecido una solución legal de acuerdo a la Ley.

Sin perjuicio de lo anterior y de la claridad del artículo 120 del Reglamento de Predios, el Tribunal Registral, que es el órgano registral que actúa como segunda instancia en el procedimiento registral ha estudiado el artículo 120 y le ha otorgado una interpretación completamente diferente y apartada de lo establecido por la Ley. Sin embargo, la postura del Tribunal Registral la analizaremos en la siguiente sección.

2.4. Conclusiones parciales

Hemos mencionado que la hipoteca es el derecho real de garantía por excelencia. Esta figura garantista esta destinada a asegurar una obligación principal. Por el principio de accesoriedad, la hipoteca no puede subsistir por sí sola. Requiere, necesariamente, de una obligación. Si la obligación no existe, la hipoteca tampoco.

Uno de los requisitos indispensables para la validez de la hipoteca es que esta debe inscribirse en el Registro de predios. La hipoteca se constituye mediante la inscripción. Una vez inscrita, la hipoteca producirá todos sus efectos. Acorde con el Código Civil, la hipoteca puede garantizar cualquier obligación, incluso una

obligación futura o eventual. Entonces, es posible que una hipoteca se encuentre constituida válida y legamente con la sola inscripción, a pesar que la obligación no haya nacido. Jurídicamente, esto es factible debido al principio de accesoriedad. La hipoteca necesita confiar y asumir que la obligación futura se va a efectivizar.

3. Jurisprudencia desarrollada por nuestro ordenamiento

Después de la explicación teórica y legal acerca de las obligaciones futuras y eventuales, de la garantía hipotecaria, y de la caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras, consideramos importante y fundamental ahora desarrollar en esta sección cómo operan nuestros órganos jurisdiccionales y administrativos en relación a nuestro tema.

En esta última parte del trabajo vamos a analizar las diferentes posturas que tienen tanto el Poder Judicial como el Tribunal Registral, respecto de las obligaciones futuras o eventuales que pueden ser garantizadas con hipoteca, así como también los pronunciamientos respecto de la extinción de la obligación para una cancelación de la hipoteca por caducidad. Principalmente, nos vamos a enfocar en la postura del Tribunal Registral, debido a que, como ya comentamos en la sección anterior, la caducidad de la hipoteca opera y tiene efectos en el ámbito registral, por lo que es importante conocer cuáles son los argumentos que construye el Tribunal para ordenar la caducidad de una hipoteca de este tipo.

3.1. Pronunciamientos del Poder Judicial

En este apartado vamos a desarrollar puntualmente algunos casos que se han tratado en sede judicial, tanto en la Corte Superior como en la Corte Suprema de nuestro país. No vamos a tomar en cuenta los aspectos procesales de los casos en cuestión, así como tampoco nos vamos a enfocar en lo relativo a la actuación de los medios probatorios. Queremos destacar los argumentos jurídicos.

En primer lugar, tenemos la Casación N° 4251-2018 de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia, en donde se interpuso recurso de casación contra la sentencia que confirmó la sentencia que declaró infundada la demanda

de extinción de garantía hipotecaria. El demandante alegaba en su demanda que el contrato de garantía hipotecaria de préstamo de dinero fue cancelado en su totalidad, por lo que correspondía que los demandados otorgaran una escritura pública de levantamiento de hipoteca. Sin embargo, tanto la primera como la segunda instancia, señalaron que nos encontrábamos ante una hipoteca sávana; es decir, aquella hipoteca que garantiza obligaciones determinables, que pueden ser presentes y futuras.

Uno de los fundamentos principales a destacar de la Sala Suprema es el fundamento sexto, que señala que las hipotecas sávanas no solo garantizan ciertos créditos específicos, sino que también garantizan, de forma general, toda obligación que pudiera mantener el deudor con el acreedor hipotecario. Por ello, para este tipo de hipotecas no resulta aplicable la consignación de la obligación garantizada, porque es posible que la hipoteca garantice obligaciones que serán contraídas en el futuro (2022).

De esta manera, la Corte Suprema afirma que las hipotecas sávanas (aquellas que garantizan obligaciones futuras o eventuales) no solo garantizan créditos específicos, sino que la hipoteca va a garantizar también las obligaciones que puedan ser contraídas en el futuro. Por lo tanto, las obligaciones futuras o eventuales son determinables.

En este caso, la Corte declaró infundado el recurso de casación porque determinó que la hipoteca permanece vigente mientras que la obligación exista. Es decir, que la Corte reconoce la importancia de la obligación para la sobrevivencia de la hipoteca.

Una particularidad es que, en el proceso judicial, al ser un proceso contencioso donde pueden actuarse las diferentes pruebas que las partes decidan ofrecer, se puede determinar si existieron obligaciones futuras que llegaron a producirse o no y, por ende, se podría determinar si la garantía hipotecaria permanece vigente.

También tenemos el expediente N° 01473-2020-0-1801-JR-CI-31 de la Corte Superior de Justicia de Lima, que versa sobre la demanda que interponen Jesús

Galdos Morán, Marcela Galdos Morán y Gonzalo Galdos Morán contra Mondelez Perú S.A. en la que solicitan se declare la extinción de la obligación garantizada con hipoteca que se encuentra gravando el inmueble inscrito en la Partida Registral N° 49077910 del Registro de Predios de Lima.

Los demandantes celebraron un contrato de distribución mercantil con los demandados. Los demandantes otorgaron en garantía hipotecaria el inmueble de su propiedad a favor de la demandada, empresa Mondelez Perú S.A. para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de la empresa Distribuidora Jesús Galdos S.A.

En el considerando sexto de la sentencia de fecha 11/01/2022, se menciona que las partes ratificaron el primer contrato de garantía hipotecaria para seguir garantizando las obligaciones que se derivan del contrato de distribución mercantil, pero, además, acordaron en que la hipoteca también iba a garantizar un contrato de línea de crédito, así como cualquier obligación presente o futura, directa o indirecta. Por lo tanto, con este último contrato, la hipoteca no solo garantizaba las obligaciones derivadas del contrato de distribución mercantil, sino que también garantizaba las obligaciones derivadas de la línea de crédito, obligaciones futuras o eventuales.

Ahora bien, los demandantes estaban alegando que el contrato de distribución mercantil había quedado resuelto; entonces, estaban solicitando la cancelación de la hipoteca. Sin embargo, la Corte Superior señala algo importante en el considerando noveno. La Corte sostuvo que a pesar que se haya resuelto el contrato de distribución mercantil, no se extingue la hipoteca, debido a que la garantía hipotecaria no solo se encontraba salvaguardando las obligaciones del contrato mencionado, sino que también se encontraba garantizando el contrato de otorgamiento de línea de créditos (2022).

Podemos apreciar que la Corte está utilizando el principio de accesoriedad de la hipoteca. ¿Cómo? La hipoteca requiere de una obligación para existir. Si la obligación perece, entonces la garantía también. Si se resolvió el contrato de distribución mercantil, la garantía tendría que extinguirse también; no obstante, la hipoteca subsiste porque la obligación no se ha extinguido en su totalidad. Al

existir la obligación (ya sea una o varias) la garantía también se mantendrá vigente.

Para finalizar con este apartado, quiero aludir a la Casación N° 1271-2013, expedida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República. En este caso, la demandada interpone recurso de casación en el proceso de ejecución de garantía hipotecaria. Son embargo, queremos limitarnos a comentar el fundamento quinto, que señala lo siguiente:

“Quinto.- Que, por consiguiente, la expresión “obligaciones directas o indirectas” o “presentes o futuras” no significa que la hipoteca perviva necesariamente; ella subsiste mientras haya una deuda vigente (que puede ser renovada, ratificada o modificada), pero cancelada ésta o concurriendo cualquiera de las otras causales señaladas en el artículo 1122 del código civil la hipoteca se extingue. Lo contrario originaría que la hipoteca se extendiera en el tiempo sin posibilidad alguna de extinguirla, con el consiguiente perjuicio del deudor y el favorecimiento impropio al acreedor” (2013).

Nosotros compartimos la postura de la Corte Suprema en el sentido que las hipotecas, al garantizar obligaciones futuras o eventuales, no implica que estas deban ser eternas o que puedan extenderse indefinidamente en el tiempo. Y esto no solo porque existen casuales de extinción de la hipoteca (artículo 1022 del Código Civil), sino que también porque se ha promulgado la Ley N° 26639 referida a la caducidad de las hipotecas.

En ese sentido, nosotros consideramos que una hipoteca que garantiza una obligación futura sí pueda caducar. La cuestión es determinar la forma y en base a qué normativa. Y es claro que en sede registral, al ser un procedimiento no contencioso, no es el aparato adecuado para determina la existencia o no de alguna obligación. Por lo que debemos tener un especial cuidado al momento de analizar este tipo de casos. No solo podemos apelar a nuestro razonamiento. Tenemos que tener una base legal y normativa para ello.

3.2. Pronunciamientos del Tribunal Registral

En este apartado, vamos a desarrollar un par de resoluciones del Tribunal Registral para ver cuál es el criterio que emplea el Tribunal, lo cual tiene una gran importancia porque es el órgano encargado, en última instancia, en ordenar o no la inscripción de los títulos.

Primero tenemos la resolución N° 317-2004-SUNARP-TR-L. En este caso, se solicitaba la cancelación de una hipoteca inscrita en el asiento 1-d del inmueble inscrito en la Ficha N° 25137 del Registro de Predios de Huánuco. El Registrador negó la cancelación de la hipoteca invocando el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639 (ley trabajada en la sección N° 2 del presente informe). El usuario apeló la decisión del Registrador y se derivó al Tribunal Registral para su estudio.

El Tribunal Registral, en el punto 5 de la resolución, indica que la obligación garantizada con hipoteca no se había efectivizado a la fecha del otorgamiento de la escritura pública. De esta forma, al estar determinados la forma de realización de la obligación, esta se constituyó como una obligación futura. Por lo tanto, “no resulta posible, para efectos de la cancelación del asiento que la publicita, constatar que haya caducado la hipoteca, dado la imposibilidad de realizar el cómputo del plazo de caducidad contemplado en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639” (2004).

Es necesario mencionar que para la calificación del título, el Tribunal Registral aplicó el Reglamento de Predios vigente en esa época, aprobado mediante resolución N° 540-2003-SUNARP-SN, en el que señalaba que los gravámenes que garantizan obligaciones futuras o eventuales no pueden caducar en mérito a la Ley N° 26639. Sin embargo, queremos destacar el razonamiento que hubo detrás por parte del Tribunal: no resulta posible, dado la imposibilidad de realizar el cómputo del plazo.

Claramente, el Tribunal Registral administrativo que sigue un procedimiento no contencioso. El Tribunal (y los registradores) califican en base al título presentado y la información pública almacenada en la base de datos del

Registro. El Tribunal Registral no ejerce función jurisdiccional. No puede determinar la existencia o no de una obligación. Por ello, considero importante destacar el razonamiento empleado al expresar que para el propio Tribunal es imposible calcular el cómputo del plazo porque no se tiene acceso a dicha información que existe fuera del Registro.

Ahora bien, el Reglamento de Predios ha tenido distintas modificaciones y la última modificación sí contempla la caducidad de gravámenes que garantizan obligaciones futuras o eventuales. Como ya lo hemos mencionado en la sección N° 2, estos gravámenes solo caducarán si se acredita fehacientemente el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación. Esta modificación que se encuentra vigente, trata de establecer parámetros válidos para determinar la caducidad de la garantía. El Tribunal señaló que no resulta posible computar el plazo porque no se tenía acceso a la información. Por ello, el Reglamento vigente establece la forma: a través de la acreditación de la existencia de la obligación. Esto constituye una salida legal y sin contradecir lo estipulado por el artículo 3 de la Ley N° 26639.

Sin embargo, el Tribunal Registral le dio una interpretación diferente al artículo 120 del Reglamento de Predios. Esto lo podemos apreciar en la Resolución N° 4680-2023-SUNARP-TR, una de las últimas resoluciones que expidió el Tribunal Registral en relación a este tema y que sirvió de sustento para una futura aprobación de un precedente de observancia obligatoria.

Esta resolución versa sobre la cancelación por caducidad de una hipoteca inscrita en el asiento N° 00011 de la Partida N° P0104456 del Registro de Predios de Barranca. El registrador público observó el título indicando que la obligación garantizada era una línea de crédito. Entonces, al ser una hipoteca que garantizaba una obligación eventual, el usuario tenía que acreditar el nacimiento de la obligación para determinar la fecha del vencimiento del crédito y así computar el plazo para la caducidad.

El Tribunal Registral, al respecto, invocó los argumentos que el propio tribunal había debatido en la aprobación de dos acuerdos plenarios, aprobados en el C Pleno y en el CX Pleno del Tribunal Registral, respectivamente. El argumento

principal es que el artículo 120 del Reglamento de Predios (que regula la caducidad de los gravámenes) debe ser interpretado de manera reductiva, por lo que si no se ha acreditado el nacimiento de la obligación de alguna forma en la partida registral, entonces debemos asumir que la obligación no nació y aplicar el plazo de diez años desde la inscripción del gravamen para la caducidad, plazo que esta dirigido para gravámenes que no garantizan créditos, según la Ley N° 26639.

De esta forma, consideramos que el Tribunal Registral, con su interpretación, no solo esta determinando si una obligación futura o eventual se produjo o no, sino que también esta yendo en contra de una norma registral reglamentaria (Reglamento de Predios) y, lo que es peor, de una norma de rango de ley (Ley N° 26639).

Un año después, el Tribunal Registral se reunió en el CCLXXXIX Pleno Registral, celebrado los días 19 y 20 de agosto de 2024. En esta sesión se aprobó como precedente de observancia obligatoria el criterio para la caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas. En este precedente, el Tribunal establece que si no consta el nacimiento de la obligación eventual o futura tanto en la partida registral, así como en la declaración jurada del interesado, entonces debemos entender como si la obligación nunca hubiera nacido y, por lo tanto, el plazo de caducidad de diez años se computará desde la fecha de inscripción del gravamen.

Fue la resolución N° 4680-2023-SUNARP-TR, junto a otras dos resoluciones, la que sustentó la aprobación de este criterio. Lo que este criterio sostiene es que el artículo 120 del Reglamento de Predios solo contempla la caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales que sí llegaron a nacer. Nosotros nos preguntamos: ¿en qué parte del Reglamento se menciona eso? El artículo 120 establece clara y explícitamente que este tipo de hipotecas sólo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación. En ningún momento se plantea una diferencia.

A parte de que el artículo 120 no expresa ningún tipo de diferencia entre obligaciones futuras o eventuales que sí nacieron o no, también está el hecho que el Tribunal Registral le otorga el plazo de 10 años desde la inscripción del gravamen, plazo que no está previsto para ese tipo de gravámenes. Según el artículo 3 de la Ley N° 26639, las hipotecas que garantizan créditos se extinguirán a los 10 años de la fecha del vencimiento del crédito garantizado. En el caso de la resolución N° 4680-2023-SUNARP-TR, se estaba garantizando, con hipoteca, una línea de crédito. Al ser una obligación crediticia, ¿no estamos ante el supuesto de hipotecas que garantizan créditos? Por supuesto que sí. El Tribunal Registral está yendo en contra de la norma legal.

Otro punto relevante que el Tribunal Registral no está tomando en cuenta es el carácter accesorio de la hipoteca. Este principio establece que la hipoteca necesita de una obligación. Si nosotros garantizamos una obligación futura o eventual con una hipoteca y posteriormente se inscribe en el Registro, entonces la hipoteca despliega todos sus efectos legales, porque se ha constituido válidamente. Entonces, si hemos dicho que es un requisito indispensable que la obligación exista para que la hipoteca también lo haga, ¿no entraríamos en una contradicción si aceptamos el hecho que la obligación futura o eventual no existe? El Tribunal está desnaturalizando a la hipoteca al afirmar que la obligación futura o eventual no ha nacido por el simple hecho que desconoce si la realidad extra registral.

El Tribunal Registral no es un tribunal jurisdiccional. No puede dejar sin efecto una norma reglamentaria registral, menos una norma legal (Ley N° 26639). Al sostener que una obligación futura o eventual no ha nacido, está incidiendo en el contrato de las partes que funciona fuera del registro. Está yendo en contra de lo pactado por las partes. El Tribunal está convirtiendo a las obligaciones futuras o eventuales, en obligaciones presentes y exigibles, lo cual es completamente ilegal.

Si estuviéramos en un procedimiento contencioso, en donde las partes puedan actuar pruebas, se entendería la decisión del Tribunal Registral de poder emitir una decisión de si una obligación futura o eventual ha nacido o no. Sin embargo,

de acuerdo al T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos, el procedimiento registral es un procedimiento no contencioso, por lo que ni al registrador ni al Tribunal Registral le compete decidir si una obligación nace o no.

Lo que agrava más el asunto es que nos encontramos actualmente ante un precedente de observancia obligatoria. A diferencia de los acuerdos plenarios, que son criterios de obligatorio cumplimiento para el Tribunal Registral, los precedentes de observancia obligatoria son acuerdos vinculantes y de obligatorio cumplimiento para el Tribunal Registral y para los registradores públicos. Por lo tanto, este criterio acerca de la caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales, al ser un precedente de observancia obligatoria, es prácticamente una “ley” para las instancias registrales. Ninguna de las instancias podrá ir en contra de este acuerdo, a pesar que no tiene sustento jurídico alguno, como hemos podido demostrar.

3.4. Conclusiones parciales

Hemos podido desarrollar algunas resoluciones y/o sentencias del poder judicial en relación con el tema de nuestro informe. Así, las salas judiciales han determinado que sí es posible garantizar con hipoteca obligaciones futuras o eventuales, como lo establece el código civil, pero que es importante que estas sean determinables, susceptibles de poder nacer en el futuro. Asimismo, podemos apreciar la importancia que le dan las salas registrales al principio de accesoriedad, un principio que determina la validez de la hipoteca misma.

Además, hemos desarrollado algunas resoluciones del Tribunal Registral y hemos visto el cambio de razonamiento que ha tenido este órgano administrativo. Antes afirmaba, coherentemente, que no podía pronunciarse respecto de la caducidad de una hipoteca que garantizaba una obligación futura porque no contaba con la información completa, ya que en los títulos archivados únicamente están los contratos inscritos. Sin embargo, con el pasar del tiempo, le ha dado una interpretación errónea e ilegal a los distintos dispositivos jurídicos, como el reglamento de predios y la Ley N° 26639.

Actualmente, ha establecido un precedente de observancia obligatoria respecto de este tema, el cual esta inaplicando directamente una norma legal y esta dejando sin efecto, en parte, el artículo 120 del Reglamento de Predios. El Tribunal no ha tomado en consideración el principio de accesoriedad de la hipoteca, así como tomado en cuenta como órgano administrativo no puede ejercer potestad jurisdiccional. Este precedente, al ser de obligatorio cumplimiento para las instancias registrales, pone en duda la seguridad jurídica y la legalidad en los criterios legales empleados.

CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

Nuestro código civil permite en su artículo 1104 la constitución de hipotecas que garanticen obligaciones eventuales o futuras. Esto implica la posibilidad de que pueda inscribirse una hipoteca en los Registros Públicos sin que la obligación exista en el momento de la formalización de la hipoteca. Si teóricamente la hipoteca requiere de una obligación para subsistir, entonces la controversia se encuentra en determinar en qué momento nacerá la obligación futura, esto para poder determinar el plazo para la caducidad.

Ahora bien, ¿por qué decimos que la hipoteca necesita de una obligación para subsistir? Esto porque la garantía hipotecaria ostenta del carácter accesorio; esto es que es una figura jurídica accesorio, depende de una obligación. En el ámbito de las obligaciones, una relación obligatoria puede existir en el mundo jurídico siempre que se cumpla con que existan los sujetos de la obligación y la prestación, mientras que la hipoteca no puede existir por sí sola. La hipoteca necesita siempre salvaguardar una relación obligatoria.

De esta manera, para que el Registro Público publicite un asiento de inscripción de una hipoteca, esto quiere decir que la hipoteca sí existe. Entonces, si podemos afirmar que una hipoteca existe porque se encuentra válidamente inscrita, debemos asumir que la obligación que se esta garantizando también existe. Esto último se debe al principio de accesoriedad: si no existe la obligación, entonces tampoco la hipoteca. En el caso de las obligaciones futuras o

eventuales, si bien no han nacido al momento de la inscripción de la hipoteca, se entiende que sí nacerán porque si afirmamos lo contrario (que la obligación eventual no nacerá), entonces no tendría ningún sentido jurídico su inscripción.

A pesar que existe una norma registral (que es coherente con la ley N° 26639) que exija la acreditación del nacimiento de la obligación futura por parte del usuario para poder computar el plazo de caducidad, el Tribunal Registral aprobó un precedente de observancia obligatoria que deja sin efecto dicha norma. El Tribunal sostiene, de conformidad con su criterio, que debemos interpretar que las hipotecas que garantizan obligaciones eventuales o futuras no han nacido si es que no se ha hecho constar en el registro su nacimiento, lo cual va en contra de lo estudiado en el presente informe.

Entonces, ¿cómo deberían caducar las hipotecas que garanticen obligaciones eventuales o futuras? Primero, nosotros partidarios de la libertad contractual, así como de la autonomía de la voluntad contractual. Si dos personas deciden celebrar un contrato con una obligación futura y garantizarlo con hipoteca por toda la duración del contrato, entonces tienen todo el derecho de poder celebrarlo y que se respete como tal. Si una hipoteca debe permanecer inscrita por más de 10 años, pues que así sea, siempre y cuando las partes quieran ello.

Por lo tanto, si tenemos una norma que exige la acreditación del nacimiento de la obligación; entonces, el administrado tendrá que cumplir. En todo caso, si realmente esa obligación, por diferentes cuestiones, no ha surgido, entonces se tendrá que recurrir al acreedor para que expida alguna constancia que indique ello. Incluso, en el peor de los casos, se puede llevar el tema a sede judicial. No obstante, que un acuerdo adoptado por un tribunal administrativo deje sin efecto una norma, sería desconocer la constitución y el propio sistema legal.

BIBLIOGRAFÍA

1. Adame, J. (2012). De las obligaciones en general. *La clasificación de las fuentes de las obligaciones en el derecho latinoamericano*. Fondo Editorial PUCP, 93-106.
2. Aliaga, L. (2019). La caducidad de la hipoteca. *Apuntes sobre los requisitos materiales de la hipoteca y su relación con el procedimiento registral*. Gaceta Jurídica, 237-254.
3. Barchi Velaochaga, L y otros. (Eds.). (2020). *Código Civil comentado: Tomo VI, Derecho de Obligaciones* (4.ª ed.). Gaceta Jurídica.
4. Casación N° 4251-2018. (2022, 01 de setiembre). Corte Suprema de Justicia de la República.
5. Casación N° 1271-2013. (2013, 29 de noviembre). Corte Suprema de Justicia de la República.
6. Castillo Freyre, M. (2017). *Derecho de las obligaciones*. Colección Lo esencial del Derecho (13).
7. Congreso de la República del Perú. (1984). *Código Civil*. Diario Oficial El Peruano.
8. Cueva Morales, C. (1999). *Hipoteca en garantía de una obligación futura o eventual*. THEMIS-Revista de Derecho, (62), 61–66.
9. Del Risco Sotil, L. F. (2014). *La cobertura y vigencia extraordinaria de la hipoteca sábana*. THEMIS-Revista de Derecho, (66), 195–207.
10. Espinoza Espinoza, J. (2011). *Apuntes para una estructura de la relación obligatoria y su clasificación*. THEMIS-Revista de Derecho, (60), 255-271.
11. Geldres, R. (2024). *Derecho de las obligaciones*. Gaceta Jurídica. Lima.
12. Jiménez, R. (2019). Apuntes sobre la caducidad y la seguridad jurídica. *Forseti. Revista De Derecho*, 7(10), 42–54.

13. Mejorada, M. (2005). *La extensión de la hipoteca en debate*. Actualidad Jurídica, (145), 31-34.
14. Ortega Piana, M. (2013). El principio de especialidad hipotecaria respecto del crédito garantizado. *Problemática relativa a las obligaciones (actualmente) inexistentes*. Revista IUS ET VERITAS, (46), 164-185.
15. Ortiz Pasco, J. (2021). *Derecho Registral. Apuntes, análisis y comentarios*. Edición de Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco.
16. Ramírez Cruz, E. (2022). *Tratado de Derecho hipotecario*. Gaceta Jurídica S.A., Lima.
17. Resolución N° 7. (2022, 11 de enero). Corte Superior de Justicia de Lima (Oscategui Torres U.M.).
18. Roca Sastre, R. (1979). *Derecho Hipotecario*. Tomo III (7.ª ed.). Bosch, Casa Editorial S.A., Barcelona.
19. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2013). *Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios* (Resolución N.º 097-2013-SUNARP/SN). Diario Oficial El Peruano, 4 de mayo de 2013.
20. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2012). *T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos* (Resolución N.º 126-2012-SUNARP/SN). 19 de mayo de 2012.
21. Tribunal Registral del Perú. (2012). *Acuerdo Plenario del C Pleno del Tribunal Registral, sesiones de 6 y 7 de diciembre de 2012*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
22. Tribunal Registral del Perú. (2013). *Acuerdo Plenario del CX Pleno del Tribunal Registral, sesión del 26 de setiembre de 2013*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
23. Tribunal Registral del Perú. (2024). *Precedente de Observancia Obligatoria del CCLXXXIX Pleno del Tribunal Registral, sesiones del 19 y 20 de agosto de 2024*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

24. Tribunal Registral del Perú. (2023). *Resolución N.º 4680-2023-SUNARP-TR*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Tribunal Registral del Perú. (2004). *Resolución N.º 317-2004-SUNARP-TR-L*. Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

25. Trimarchi, P. (1996). *Istituzioni di diritto privato*. (11.ª ed.). Giuffrè, 412-416.

26. Vivar Morales, E y Berrospi Vivar, S. (2021). *El Derecho Registral*. Colección Lo esencial del Derecho (57), 80.

