



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

FACULTAD DE HUMANIDADES
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS

“GRAVÁMENES Y CARGAS EN BASE A LA APLICACIÓN DE LA
LEY DE CADUCIDAD Y EL REGISTRO DE PROPIEDAD
INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE VILLA EL
SALVADOR”

PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ABOGADO

AUTOR

CARLOS ALBERTO RICALDI CASAS

ASESOR

DR. HUGO AUGENCIO GONZALES AGUILAR

LIMA, PERÚ, ABRIL DE 2019

DEDICATORIA

Empiezo por agradecer a Dios por haberme dado la vida así como la dicha de tener a mis padres que lo dan todo por mí, seguidamente a mis hermanos que constituyen pieza fundamental en mi crecimiento profesional brindándome su apoyo en todo momento, a sí mismo la razón del por qué deseo superarme y cumplir mis metas mi esposa y mi hija Katrina, las que le dan sentido a todo lo que hago y la razón por la cual quiero dar más de lo que puedo dar y a todos los que no dejaron que decaiga en mis metas trazadas y me acompañan en cada paso que doy.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a todos los docentes de mi Alma Mater Universidad Autónoma del Perú, por brindarme todos los conocimientos necesarios para realizarme como profesional y crecer como persona estaré eternamente agradecido con ellos.

RESUMEN

En el presente trabajo de investigación abarca la informalidad e inercia de los componentes registrales, normativas, jurisprudenciales sobre el contexto de la propiedad inmueble y sobre la estructura del registro y su impacto social, así como el negocio jurídico de los bienes y su libre disposición concordante con el carácter que adquieren con su inscripción en el registro, y sobre los gravámenes que garantizan, modifican y extinguen obligaciones, futuras o eventuales, vista desde la óptica de la ley de caducidad.

De otro lado la presente asumirá una posición distinta a la norma determinando la problemática en materia registral introduciendo modificaciones que se sujetan al derecho de propiedad y derecho de acción del acreedor de derecho inscrito, así como los asientos de gravamen o carga y el estado de la propiedad con el transcurrir del tiempo.

El presente trabajo tiene un enfoque cuantitativo teniendo una población mediante la aplicación de encuestas a registradores, asistentes registrales, operadores registrales, abogados especialistas en Lima Sur, en materia registral quienes resolverán el mecanismo utilizado para luego procesar la información en base a la problemática del registro y los asientos en las que debe operar la caducidad con liberación de cargas y gravámenes.

Palabras clave: Caducidad, Gravámenes, Cargas, Propiedad.

ABSTRACT

In the present research work covers the informality and inertia of the registration, regulatory, jurisprudential components on the context of real property and on the structure of the registry and its social impact, as well as the legal business of the goods and their free disposition with the character that they acquire with their inscription in the registry, and on the encumbrances that guarantee, modify and extinguish obligations, future or eventual, seen from the perspective of the law of expiration.

On the other hand, the present will assume a position different from the norm, determining the problematic in registry matters introducing modifications that are subject to the right of property and right of action of the creditor of registered right, as well as the tax or burden entries and the state of the property with the passage of time.

The present work has a quantitative approach having a population through the application of surveys to registrars, registry assistants, registry operators, lawyers specialized in South Lima, in registry matters who will solve the mechanism used to then process the information based on the registry problem and the seats in which the expiration must operate with the release of charges and encumbrances.

Keywords: Expiration, Liens, Charges, Property.

ÍNDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTOS

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1	Realidad problemática.....	2
1.2	Formulación del problema.....	4
1.2.1	Problema general.....	4
1.2.2	Problemas específicos.....	5
1.3	Objetivos.....	5
1.3.1	Objetivo general.....	5
1.3.2	Objetivos específicos.....	5
1.4	Justificación e importancia.....	6
1.4.1	Justificación teórica.....	6
1.4.2	Justificación metodológica.....	6
1.4.3	Justificación práctica.....	7
1.5	Limitaciones de la investigación.....	7
1.5.1	Limitación temporal.....	7
1.5.2	Limitación económica.....	7
1.5.3	Limitación bibliográfica.....	7

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1	Marco referencial	9
2.1.1	Antecedentes de estudio	9
2.2	Marco teórico científico	15
2.2.1	Desarrollo de la temática correspondiente al tema investigado	15
2.2.2	Marco jurídico.....	22
2.2.3	Marco histórico.....	24

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

3.1	Paradigma y enfoque	27
3.2	Tipo, Nivel y diseño de la investigación	28
3.2.1	Tipo de la investigación	28
3.2.2	Nivel de la investigación	28
3.2.3	Diseño de investigación	28
3.3	Población y muestra	28
3.3.1	Población	28
3.3.2	Muestra	28
3.4	Hipótesis	29
3.4.1	Hipótesis general	29
3.4.2	Hipótesis específicas	29
3.4.3	Operacionalización de variables	29
3.5	Métodos y técnicas de investigación	32
3.6	Descripción de los instrumentos utilizados	32

CAPÍTULO IV. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1	Resultados de investigación.....	34
-----	----------------------------------	----

CAPÍTULO V. DISCUSION, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1	Conclusiones.....	46
5.2	Recomendaciones.....	47

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANEXOS

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Operacionalización de variables	30
Tabla 2	Pregunta N°1: ¿Considera que la ley de caducidad se encuentra limitado, a su acción con respecto a las afectaciones hipotecarias sobre acreedores financieros?.....	34
Tabla 3	Pregunta N°2: ¿Considera que el derecho registral, se debería uniformizar el criterio de calificación en base a la realidad del sentido de propiedad en el Perú?.....	35
Tabla 4	Pregunta N°3: ¿Considera que la ley de caducidad debe tener modificación en favor de los administrados?	36
Tabla 5	Pregunta N°4: ¿Considera que la ley de caducidad deba operar para la cancelación de hipotecas a los acreedores financieros? ...	37
Tabla 6	Pregunta N°5: ¿Considera que la caducidad es el castigo al no ejercicio de acción por parte del acreedor?.....	38
Tabla 7	Pregunta N°6: ¿Considera que se deba implementar el mecanismo que en sede registral se cancelen todos asientos sobre cargas y gravámenes?.....	38
Tabla 8	Pregunta N°7: ¿Considera que la ley de caducidad imposibilita la libre disposición del inmueble afectado?.....	39
Tabla 9	Pregunta N°8: ¿Considera que los registradores públicos deberían tener un criterio pro administrados en los casos de cancelación por caducidad?.....	40
Tabla 10	Pregunta N°9: ¿Considera que al solicitar la cancelación de asientos registrales caducos se ponen trabas por parte de los registradores públicos?.....	41

Tabla 11 Pregunta N°10: ¿Considera que es inevitable una inmediata modificación de todos los cuerpos normativos sean estos, ley de caducidad, código civil y ley de bancos en favor de la propiedad y su libre disposición?.....

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Gráfico de resultados en relación a la pregunta N°1.....	34
Figura 2	Gráfico de resultados en relación a la pregunta N°2.....	35
Figura 3	Gráfico de resultados en relación a la pregunta N°3.....	36
Figura 4	Gráfico de resultados en relación a la pregunta N°4.....	37
Figura 5	Gráfico de resultados en relación a la pregunta N°5.....	38
Figura 6	Gráfico de resultados en relación a la pregunta N°6.....	39
Figura 7	Gráfico de resultados en relación a la pregunta N°7.....	40
Figura 8	Gráfico de resultados en relación a la pregunta N°8.....	41
Figura 9	Gráfico de resultados en relación a la pregunta N°9.....	42
Figura 10	Gráfico de resultados en relación a la pregunta N°10.....	43

INTRODUCCIÓN

La disciplina del Derecho Registral viene en constante crecimiento de un lado desde el llamado el boom inmobiliario y de otro lado la buena fe por el lado del Derecho Notarial partiendo de estos dos puntos podemos decir que el Derecho Notarial y Registral viene del negocio jurídico y van relacionadas desde la perspectiva de los registros que componen Derecho Registral dicho sea de paso el Registro de Personas Jurídicas, Naturales, Minería, Pesquero, Vehicular, Garantías mobiliarias, Propiedad inmueble y otros Registros especiales.

Como se puede dilucidar el derecho registral sirve como piedra fundamental de la seguridad jurídica sobre los actos que se inscriben desde la presentación del título hasta su conclusión por la inscripción sea en primera o segunda instancia registral en resumida cuenta el derecho registral enmarca el camino del título en base a los principios que lo regulan que son aplicadas a todos los registros antes mencionados.

Cómo se ha venido señalando es preciso decir que todos estos registros surgen a raíz de la gran relevancia y del trascendental crecimiento social económico que tiene la población donde el fin primordial del acto jurídico que se vayan a realizar es la seguridad jurídica que por un lado el Derecho registral otorga a través de la Publicidad registral, y por otro lado La buena fe por parte del Derecho notarial.

La presente obra refleja el interés por mostrar el funcionamiento del Registro y la regulación de los Asientos registrales desde su concepción primigenia hasta su cancelación y extinción, y de esta manera realizar un análisis y desarrollo sistematizado con respecto a los asientos los rubros y anotaciones preventivas y definitivas del registro, y así poder contrastar las posiciones de la primera instancia registral y las resoluciones del tribunal registral estableciendo a si ciertos criterios de la función registral y la aplicación de los principios así mismo dar alcances y modificaciones a la Ley de caducidad registral y otros cuerpos legales que coadyuvan

a un correcto y equitativo cumplimiento de los derechos de las personas y sus relaciones contractuales que son materia de inscripción en el registro.

En resumidas cuentas, lo que se tratara de desglosar es la aplicación de La caducidad como forma de cancelación de los asientos registrales hipotecarios que por el fenómeno natural del tiempo han sido olvidados de ejecución por parte de los acreedores castigando la inoperancia del sujeto activo.

De otro lado mostrar el dinamismo y el positivismo que puede llegar tener el derecho registral si modificamos la ley de caducidad, la ley de bancos y el código civil, toda vez que estos tres cuerpos jurídicos son base de la calificación de un título que se pretender inscribir en relación a la caducidad.

Básicamente lo que voy a demostrar con el presente trabajo es, contribuir con la seguridad jurídica, con el pleno cumplimiento irrestricto del derecho a la propiedad concatenado a tener una propiedad sin afectación que devalúan dicho derecho, así como libre disposición en todos sus extremos de esta misma.

Partiendo desde el punto de vista registral mostrando la aplicación de la ley de caducidad en la actualidad, detallando las limitaciones e introduciendo reformas necesarias para cumplir con el fin de la creación de la ley, que surge como necesidad de la población y esta norma por ser de vital importancia y que afecta a un gran número de propiedades debe ser reformado para crear un puente de confianza entre el derecho registral y los administrados logrando una armonía inmobiliaria sobre el resguardo de nuestros bienes inscritos en la Sunarp.

Por lo tanto, la presente tesis se encuentra organizada de la siguiente manera:

En el capítulo I, se encuentra el problema de investigación, donde se precisa la realidad problemática respecto del tema planteado, la formulación del problema, los objetivos que se persiguen mediante la ejecución de la presente tesis, la justificación y las limitaciones que se presentaron en su realización.

En el capítulo II, se encuentra el marco teórico, donde se precisan los antecedentes respecto al tema de investigación, el marco referencial, el desarrollo de la temática correspondiente al tema investigado el cual a su vez contiene el marco teórico, marco jurídico y marco histórico, así como la definición conceptual de la teoría empleada.

En el capítulo III, se encuentra el marco metodológico, donde se precisan el tipo y diseño de la tesis, la población y la muestra empleada, las hipótesis planteadas, las variables, la operacionalización de la variable, el método y las técnicas de investigación, la descripción de los instrumentos aplicados.

En el capítulo IV, se encuentra el análisis estadístico e interpretación de los datos recabados.

En el capítulo V, se encuentran las conclusiones y las recomendaciones planteadas.

CAPÍTULO I
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Realidad problemática

En el Perú, en la última década hemos sido testigos del incremento de la demanda en cuanto a bienes inmuebles se refiere, siendo que el denominado “Boom Inmobiliario” ha llegado para quedarse, siendo los bienes inmuebles, los únicos bienes -valga la redundancia- que incrementan su valor al pasar los años.

La situación de los bienes afectados por hipotecas provenientes de un acreedor hipotecario perteneciente al sistema financiero se encuentra exenta de toda liberación de caducidad, lo que constituye una clara diferencia entre los acreedores hipotecarios financieros y los no financieros.

El legislador, al no prever un plazo de caducidad para los acreedores financieros, ha generado una situación de inseguridad, ya que existen créditos de remota antigüedad, los mismos cuyos acreedores negligentes se ven protegidos por una excepción de la ley.

Las garantías no deberían ser eternas, atentan contra el tráfico jurídico contra la seguridad jurídica, contra la circulación de la riqueza, haciéndonos la siguiente pregunta ¿por qué privar a los propietarios de bienes inmuebles registrados de desgravar sus inmuebles, cuando los gravámenes llevan años sin haber sido ejecutados?, debe sancionarse la nula voluntad persecutoria del acreedor.

Otra de las deficiencias notables se encuentra, la falta de criterio por parte de los registradores públicos que tienen alcance a proponer mejoras e introducir mecanismos para contribuir con la demanda de títulos tachados y que generan desconfianza por parte de la población hacia la superintendencia nacional de los registros públicos ya que como institución considero que deberían iniciar el cambio y reforma de las normas para aumentar la seguridad jurídica de los bienes que resguardan e inscriben según la necesidad.

Sobre este punto cabe acotar que los registradores trabajan a raja tabla sobre el reglamento general y no admiten prueba en contrario y dilatan la calificación registral toda vez que emiten una calificación negativa sobre la solicitud de caducidad, esto a fin de eludir responsabilidad sobre el título, por ello que se busca modificar el criterio la forma de aplicar la norma, a las situaciones que surgen de los registros que compone la Sunarp.

Una de las funciones del asiento de cancelación se encuentra la de no ser causa sino consecuencia de la extinción del derecho o acto inscrito. Es decir, que no es que el acto o derecho inscrito se extinga por haberse extendido el asiento cancelatorio, sino que la extinción se produce extra registralmente, de modo tal que la cancelación sólo torna oponible a terceros (con todos los efectos sustantivos propios de la publicidad registral)

De otro lado la problemática más palpable es la arbitrariedad de la creación de la ley 26702 ley general del sistema financiero y del sistema de seguros y orgánica de la superintendencia de banca y seguros en su artículo 172 señala que la caducidad no puede operar para los créditos otorgados a empresa que forman parte del sistema financiero limitando así la operación de la ley de caducidad 26639.

Con respecto a este punto considero que en el extremo de la caducidad de la creación de ese cuerpo legal ley 26702 se fundamenta más protector a la empresa que a la persona toda vez, que antes de la entrada en vigencia de la ley de bancos, la caducidad de asientos hipotecarios se venía aplicando sin ningún problema, siendo equitativo no solo para los acreedores sino para los deudores toda vez que tenía doble acepción, ya que de un lado la ley 26639 establecía que todos los asientos hipotecarios, se cancelan o extinguen habiendo cumplido 10 años, desde la última fecha de la obligación es decir la última fecha de pago de la hipoteca; ahora bien bajo el mismo criterio debemos entender que si son 10 años que deben pasar la inscripción de la cancelación de la caducidad la pregunta es ¿la persecución de la deuda por parte del acreedor?- debemos entender entonces que la ley de caducidad le otorga un plazo

al acreedor hipotecario a renovar o ejecutar y recobrar su crédito dentro de esos diez años posteriores al vencimiento de la última letra.

Concluyendo así que ese tiempo sea denominado como castigo al acreedor que no ejecuto su crédito, considero que la ley 26702 vulnero la brecha del equilibrio sujetándolo así la hipoteca a un estado de imprescriptible o vitalicio es decir que jamás se podría levantar o cancelar la hipoteca en sede registral

Considero que hasta este punto la ley 26639 cumplía su rol con equidad tanto para acreedor como deudor toda vez que el deudor no podía transferir libremente la propiedad afectada toda vez que al encontrarse gravada no significa que no se puede vender, sino que desvaloriza la propiedad y es susceptible a caer en estafas y otras afectaciones sobre el bien.

Por lo tanto la problemática en función a todo lo expuesto viene a ser, el favorecimiento indeterminado de la ley 26702 en favor de la empresas, sin analizar el impacto que causa y los derechos que trasgreden sobre la propiedad y la libre disposición, ya que los actos posteriores llámese independización, declaratoria de fábrica, tendrían como consecuencia la inscripción con asientos de carga y gravámenes, causando gastos administrativos en contra de la población que ve en su propiedad una fuente de progreso y transmisibilidad a sus herederos.

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema general

¿De qué manera se encuentra limitada la aplicación de la ley de caducidad en títulos de cancelación de gravámenes presentados en la Oficina Registral de Villa El Salvador?

1.2.2 Problemas específicos

Problema específico:

¿Cuáles son las limitaciones normativas vinculadas a los gravámenes sobre la aplicación de la ley de caducidad en los títulos presentados a oficina registral de Villa El Salvador?

Problema específico:

¿De qué manera las limitaciones normativas sobre la aplicación de la ley de caducidad afectan los títulos presentados en la oficina registral de Villa El Salvador?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Determinar de qué manera las limitaciones en la aplicación de la ley de caducidad afectan los títulos presentados en la Oficina Registral de Villa El Salvador sobre cancelación de gravámenes.

1.3.2 Objetivos específicos

Objetivo específico:

Determinar cuáles son las limitaciones normativas vinculadas a los gravámenes sobre la aplicación de la ley de caducidad afectan los títulos presentados en la oficina registral de Villa El Salvador sobre cancelación de gravámenes.

Objetivo específico:

Determinar de qué manera las limitaciones normativas sobre la aplicación de la ley de caducidad afectan los títulos presentados en la oficina registral de Villa El Salvador.

1.4 Justificación e importancia

1.4.1 Justificación teórica:

En el presente trabajo sustentare mi posición en el análisis jurídico social en derecho de propiedad, su impacto en la sociedad así como su crecimiento a pasos agigantados, dándole la importancias en virtud a la necesidad de contar con un derecho de propiedad intangible, sin vulneraciones, así mismo unificando criterios de calificación registral entre organismos públicos encargados, de resguardar la legalidad de los actos contractuales que se vayan a registrar sobre los inmuebles, vehículos, etc., siendo los más beneficiados la población que accede al registro y que ve en ella la seguridad sobre sus bienes y servicios generando confianza en los órganos del estado que se encargan de tales funciones. A si mismo unificando criterios para calificación de solicitudes en materia de caducidad.

1.4.2 Justificación metodológica:

Para determinar la problemática de las propiedades afectadas con garantías hipotecarias la cantidad de títulos observados y/o tachadas por los registradores públicos el acceso al acervo documentario existente en las entidades competentes.

1.4.3 Justificación practica:

No es suficiente que se señalen las deficiencias de la citada ley, ni lo que debe ser sino los motivos por los que la citada es deficiente e inviable, así como la solución para una correcta regulación acorde a nuestra realidad cuyos beneficiados en esta modificación de la ley serán los propietarios registrales que se ven afectados por las cargas y gravámenes en sus propiedades inmuebles y la libre disposición de estas.

1.5 Limitaciones de la investigación

1.5.1 Limitación temporal:

Dificultad en la elaboración y posterior ejecución de un trabajo de investigación –proyecto de tesis-, muchas veces conlleva meses o años de estudios para tener una base sólida con respecto a las soluciones propuestas y teniendo en consideración que una vez egresados el trabajo a tiempo completo ocupa gran parte de nuestro tiempo diario.

1.5.2 Limitación económica:

Representadas por las dificultades para acceder a estadísticas, publicaciones, antecedentes e investigaciones, por presentar escasos recursos económicos.

1.5.3 Limitaciones bibliográficas:

Existe escasos estudios sobre la precitada ley lo que dificulta lograr un mejor cimiento para el presente trabajo, así como la escasez de personas con experiencia en la materia.

CAPÍTULO II
MARCO TEÓRICO

2.1. Marco Referencial

2.1.1. Antecedentes de estudio

A) Antecedentes Internacionales

Alberdi (2016) define en su publicación sobre el código civil y comercial argentino y modificación sobre la hipoteca, manifiesta:

Que para que la hipoteca se constituya desde una dinámica formal esta debe contener el monto determinado o indeterminado, el tipo de hipoteca, el bien o bienes hipotecados así como predios no registrados que se constituyan sobre la superficie, la duración de esta hipoteca de este último hace referencia que la ley registral argentina prevé que todo asiento hipotecario inscrito en el registro correspondiente tiene duración de 20 años pudiendo ser renovado, pasado este tiempo la inscripción caduca de pleno derecho sin extenderse el contra asiento de cancelación.

Y por otro lado a las hipotecas abiertas lo consideran aquellas hipotecas que tienen un monto indeterminado a estas hipotecas se aplicaría el plazo de 10 años de caducidad según el artículo 2189 del código civil argentino, en este punto hay muchas discrepancias toda vez que no se puede definir de forma estricta la aplicación de caducidad toda vez que muchos tratadistas coinciden que para efectos de la cancelación de la caducidad estas deberían manifestar dentro del instrumento hipotecario tal cláusula para no recurrir a instancias judiciales a fin de determinar el plazo para contabilizar la caducidad y si así fuera el caso el artículo en aplicación sería el antes mencionado.

(Merino y Moisset - 2009) ambos autores definen que:

En el análisis sobre cancelación de la hipoteca por caducidad en el registro de propiedad inmobiliaria, abarca dos puntos importante sobre la óptica de aplicación de la caducidad que son hechos jurídicos natural y los actos jurídicos, y conceptualiza que lo primero tiene que ver básicamente cosas o eventos naturales que con el transcurso del tiempo acarrear trascendencia jurídica tanto

como su nacimiento, modificación y extinción, los segundos tienen que ver con la manifestación de la voluntad que persigue un fin inmediato, así mismo se recalca que los hechos humanos no adquieren relevancia jurídica sin media manifestación de la voluntad, partiendo desde esa óptica abarca el tema de la caducidad y cancelación de las hipotecas por básicamente el transcurso del tiempo.

Define así que el hecho de constituir una garantía es una situación jurídica que otorga derechos al acreedor sobre el crédito otorgado y que el tiempo vendría a ser un hecho natural que al contacto con el mundo externo este produce efectos negativos sobre el acreedor al decaer el derecho creado por anterioridad y en base a sus apreciaciones manifiestan que el tiempo en este tipo de contratos y el tiempo según el código civil argentino es perjudicial el transcurso de los años en las hipotecas toda vez que las extingue el derecho y las obligaciones sobre un contrato hipotecario sea cual sea su modalidad.

Así mismo hacen énfasis en el plazo hipotecario ya que hecho expreso dicho plazo sería función del registrador (de oficio) declarar o cancelar la hipoteca por caducidad.

Merino y Moisset (2009) señalan:

Que existen según el código civil argentino dos formas de extinguir los derechos hipotecarios sea estos de manera voluntaria y la forzosa, en la voluntaria media la acción de las partes sobre todo el acreedor hipotecario es decir renunciar a sus derechos crediticios siempre y cuando medie un instrumento público, y muy el contrario en la forzosa tiene más actuación del deudor toda vez que por el tiempo transcurrido deberá solicitarlo al Juez para que se declare la extinción de dicho gravamen es decir en este punto se ve más que nada el desinterés del acreedor por recobrar su crédito hipotecario.

Por otro lado, Luis Moisset sobre la diferencia entre cancelación y caducidad por lo primero señala es cancelación es dejar sin efecto un determinado acto jurídico para ello debe acreditarse de forma fehaciente bajo el instrumento pertinente y por

el lado de la caducidad señala que hace ocurre de como un hecho jurídico natural que produce de pleno derecho la cancelación registral del asiento correspondiente, sin manifestación de voluntad expresa ni tacita.

Básicamente lo que señala es que para que exista cancelación debe existir instrumentos públicos con voluntad de las partes para extinción de la hipoteca y para la caducidad no necesita ser instrumentada, sino que surge como plena evidencia del plazo para su extinción.

Jove (2010) el autor en su memoria para optar el grado de licenciado en ciencia políticas nos pone en alcance la prescripción de la acción hipotecaria según el código civil de Chile, en mencionado estudio el autor refleja una de las acciones para cancelar la acción hipotecaria sobre un bien en propiedad de un tercero lo que busca es la seguridad jurídica sobre los bienes y el negocio inmobiliario, así mismo el autor agrega que la hipoteca según la legislación Chile otorga el derecho de persecución hipotecaria al acreedor así mismo es enfático al señalar que dentro de las diversas formas y modalidades de constituir una hipoteca la figura de la hipoteca de bien ajena no es un acto jurídico válido por lo que no forma parte de este estudio de plano al ser este un acto jurídico nulo desde su nacimiento.

Así mismo determina que la garantía hipotecaria constituida sobre un bien inmueble tiene carácter accesorio toda vez que esta tiene como finalidad resguardar el valor económico del inmueble gravado en beneficio del titular de una obligación concluye así que la prescripción hipotecaria dentro del ámbito legal chileno en mayoría de juristas no debe operar la prescripción de un bien gravado sobre el primer propietario ya que existe mala fe del tercero adquirente con situación de carga, y por otro lado las doctrinas minoristas que concluyen que la prescripción es el castigo al acreedor al no ejercitar el derecho de persecución y a sí mismo no se debe atender contra el libre tránsito inmobiliario a sí mismo hace ver que las leyes deberían dar las mismas armas tanto como parte acreedor y deudor es decir tener un rol garantista.

B) Antecedentes nacionales

Rocca (2010) en su publicación en el Boletín ITA EST de la facultad de Derecho de la Universidad san Martín de Porres denominado la caducidad como causal de extinción hipotecaria concluye que:

Que la hipoteca surge como necesidad de gravar obligaciones que otorga seguridad al acreedor hipotecario para recobrar los créditos así mismo menciona que la hipoteca se constituye totalmente con su inscripción en el registro esencialmente para determinar su nacimiento, y surgió la pregunta ¿el registro debería determinar su extinción? Esta consonante hizo que la autora del presente boletín estudiara el tema la extinción hipotecaria en la acción con la caducidad registral.

Básicamente lo que se estudia es la aplicación de la caducidad sobre el asiento de gravamen hipotecario por haber operado la caducidad en forma general sean estos acreedores naturales o financieros, así mismo en comentario de la ley de caducidad 26639 las inscripciones sean estas de gravámenes hipotecarios, medidas cautelares y demás que garanticen alguna obligación sean futuras o eventuales caducan a los diez años de vencimiento de la obligación garantizada siempre y cuando estas no hayan sido renovadas o cuyo asiento de renovación no haya sido inscrita en el registro como ampliación o modificación del asiento primigenio.

Y en lo que concluye dicho estudio es que todo crédito hipotecario no debe tener el carácter vitalicio por muchas razones una de las más importantes es que el acreedor debe tener un tiempo para recobrar y ejecutar dicho crédito.

Rimascca (2015) en su comentario en diálogo con la jurisprudencia define a los distintos asientos registrales, así como su implicancia de cada uno sobre el ordenamiento registral, importancia de los asientos tratamiento de las misma desde

el nacimiento hasta la extinción encontrando así entre ellos los asientos definitivos, preventivos.

Define a los asientos definitivos a los asientos que no requieren la calificación de un nuevo título que haga referencia a la conclusión de este asiento definitivo por ejemplo una compra venta es definitiva con la sola inscripción salvo las compraventas con cláusulas especiales por ello que cuando esto sucede se inscribe tal acto como compraventa preventiva o compraventa con cláusula toda vez que se requiere de un nuevo título para concluir con su extinción o su cancelación o nulidad así mismo deberán contener un periodo de tiempo de dichas cláusulas para tal ejecución sean judiciales o extrajudiciales.

Por otro lado define como asientos preventivos a todos aquellos actos que requieren formalización ya sea por un motivo temporal o por publicidad a oponibilidad que quiere decir esto que a diferencia de un a habilitación urbana preventiva que se necesita la recepción de obra para la inscripción definitiva (requisitos formales) con una de sucesión preventiva requiere solo del transcurso de los 15 días hábiles de publicación (sentido temporal), muy aparte de que sean registro distintos están tienen una lógica registral y requisitos sustanciales tanto temporales y formales las cuales son distintitos pero desde la calificación registral tienen que verse supeditados a que se cumplan ambos supuestos.

Haciendo una distinción resaltante en la función del registrador en el tratamiento y la acción con respecto a los asientos y su implicancia con el transcurso del tiempo.

Así mismo resalta que una vez cancelado el asiento se presume que se extinguió la obligación futura o eventual.

Básicamente lo que pretende demostrar es la diferencia entre lo asientos que tienen consigo la naturaleza definitiva en el registro y lo que son susceptibles de cancelación y extinción en base al transcurso del tiempo(caducidad) ya que no es lo

mismo un asiento de bloqueo registral que tiene la connotación de asiento preventivo y que no necesariamente se debe extender el asiento para que este bloqueo por el transcurso del tiempo haya fenecido, por ello es necesario hacer la diferencia entre los asientos que son susceptibles a criterio de los operadores registrales deben tener la función que de oficio extienda el asiento cancelatoria sobre estos asientos preventivos.

Álvarez (2010) en el libro Derecho Registral inmobiliario sobre la cancelación y caducidad registral concluye que:

Los asientos se cancelan por muchos supuestos y causas y no es factible deducir con carácter general que cancelado un asiento se ha extinguido el derecho, la cancelación ha de ser un acto causal, es decir el transcurso del tiempo se considera causal siempre y cuando estas garanticen una obligación renovable por ello que considera que para el autor la cancelación no se funda en si misma sino en la causa de la cancelación además de la juridicidad de la cancelación de la misma. (s.p.).

En este contexto se puede decir que para el autor define la cancelación como un acto que requiere de una casualidad o motivación jurídica válida para su inscripción ya que al sustentarse tan solo de causalidad y no juridicidad este acto devendría en inválido o nulo y por ende tachado en sede registral.

Así mismo podemos interpretar que el autor no desvirtúa la reforma de la ley de caducidad y la aplicación para los asientos hipotecarios en general toda vez que esta forma parte de la causalidad (tiempo) que se encuentra enmarcado dentro de la ley de caducidad pero que es muy proteccionista a los acreedores financieros.

Manzano (1992) define que:

La presentación de un título es el acto o derecho de invocar a la instancia registral la inscripción de un acto bajo un título formal es el instrumento que contiene al acto material, así mismo la legislación peruana también

ha desarrollado el tema de la eficacia temporal de la inscripción es decir desde que momento la situación jurídica logra su inscripción y por tanto la de ser publicitada goza del efecto de oponibilidad.

La cancelación del asiento registral que aquel asiento u operación registral que tiene por único y exclusivo objeto dejar sin efecto y publicitar la pérdida de la vigencia de un asiento anteriormente inscrito que forme parte del archivo registral (título archivado).

La cancelación no es, por tanto, causa de la extinción de un asiento registral sino todo lo contrario consecuencia de esa extinción, se considera extinguido un asiento cesado sus efectos inoperables registralmente, lo que procede es barrerlo, expulsarlo de los libros tomos fichas, el medio adecuado a esa finalidad es un nuevos asiento denominado cancelación.

La misma que no provoca la muerte de este asiento la cancelación es la ceremonia que se organiza registralmente para darle sepultura todo esto desde la base registral.

2.2 Marco teórico científico

2.2.1 Desarrollo de la temática correspondiente al tema investigado

A) Doctrina

Aplicación de la Caducidad

Aguilar (2016) sobre el concepto de caducidad define:

La caducidad proviene del latín caducus-a-um que significar caer, estar destinado a la muerte, caduco y acabamiento, cuando el significado tenga el sinónimo de fallecimiento debemos interpretar que en el sentido amplio de caducidad es la muerte y extinción de algo, que no solo engloba el destino de tal acepción de fenecimiento sino en la acabamiento de una suma actos que por la temporalidad

queda destinado al fallecimiento o muerte de un determinado acto que en su momento fue creado para un fin en específico. (s.p.).

Cuando nos referimos a la acción de caducidad según lo definen, los doctores, Osterling y Diez-Picazo (1990) que:

El primer autor refiere que la sobre la óptica del código civil que todo en el derecho caduca o prescribe, así mismo emplea la terminología adoptada por el Código Civil así como la lógica que se desprende nos referimos a la prescripción de la acción y la caducidad de derecho; por prescripción a los fenómenos que por el transcurso del tiempo conducen a una situación determinada es decir se encuentra vinculado con la extinción o pérdida de un derecho subjetivo por efecto de la falta de ejercicio, por otro lado el segundo hace referencia a que si bien se admite que el transcurso del tiempo como hecho jurídico altera derechos subjetivos. (p.24).

Lo cierto es que el mismo no pertenece a la sustancia de la prescripción, toda vez que aunque el titular incida en inactividad o en inercia el derecho no prescribe mientras esta no haya sido reconocido por el sujeto pasivo la falta de ejercicio debe ir unida con la falta de reconocimiento a esto se suma que la prescripción no se dicta de oficio por el Juez o parte de administrativa, esta debe ser invocada por la parte interesada de valerse de ella, concluye que de un lado la prescripción constituye un límite del del ejercicio del derecho subjetivo que todo derecho debe ser ejecutado dentro de un periodo razonable no existe un derecho contractual vitalicio.

De otro lado de la óptica funcional que con la prescripción se protege el interés de la persona no verse expuesta a reclamaciones antigua que se ha perdido memoria pues el silencio ha creado una objetiva y razonable confianza de que el derecho o la facultad no serían ya ejercitados; por ellos encontramos acepciones con respecto a la prescripción que paso a detallar:

Deber de ejecución (acreedor): se desprende de una relación contractual cuando existan derechos pasibles de ser ejecutados en el tiempo prudencial que recae sobre el acreedor el derecho invocar la ejecución de una determinada cláusula y/o obligación incumplida.

Extinción de derechos: Asociado a la temporalidad y al factor natural y el vencimiento de alguna obligación futura o eventual que lleva consigo por la inoperancia de invocar el derecho de persecución y/o acción.

Cancelación de obligaciones: Que llega arraigado a lo inscribible o contraído bajo documento público que goza de manifestación expresa, que esta deja sin efecto dicho cumplimiento del mismo por haberse extinto ya sea por prescripción o caducidad.

Cancelación de asiento registral por Caducidad

La cancelación es la muerte, extinción y fenecimiento que surge de una relación contractual debido a la inercia e inoperancia de ejecución del acreedor o del que cumple el rol ejecutivo o sujeto activo dentro de esta relación, surge como necesidad de liberar las propiedades inmuebles, vehiculares cuyas partidas registrales se encuentran afectos de cargas que han sido olvidados por sus acreedores.

García (2005), sobre la cancelación y la calificación del título sostiene que:

El título materia de calificación donde existan solicitudes de actos inscribibles donde el registrador público actúa de oficio suelen ser en su mayoría anotaciones preventivas, o temporales que no lleven consigo un pago de derechos registrales tasas

o aranceles que deba asumir el administrados o usuario por ejemplo: cancelación de anotación preventiva de sucesión, cancelación de bloqueo registral, y en otros que dejan sin efecto dicho documento que no se protocolizo con el acto posterior como lo es la reserva de preferencia, por otro lado existen anotaciones que llevan la condición de definitivas cabe aclarar que el registro admite prueba en contrario es decir es oponible al tercer interesado que tomo conocimiento de un acto mediante la publicidad bajo esta premisa la anotaciones definitivas son por ejemplo: compra-venta, inmatriculación, constitución de empresa, transferencia vehiculares, y por último la anotaciones que garantizan obligaciones futuras o eventuales sean determinable o indeterminables, como son en su mayoría las cargas y gravámenes , embargos como resultado de medidas cautelares, hipotecas (legales-convencionales) que son concebidos de una relación contractual, así mismo cabe señalas que las hipotecas son derechos reales que si no se inscriben en el registro pasarían a ser denominadas o tácitamente nominadas como personales, por ello que es indispensable que cuando se habla de hipotecas estas sean extendidas bajo el asiento respectivo en el registro que correspondan. (p.34)

Características

Inscribible: Que la rogatoria según el acto sean mediante documentación fehaciente y que contenga en su integro lo que se pretende publicitar en el registro, cabe señalar que parte de solicitar la inscripción alcanza la calificación del acto, así como los legitimados antecedentes registrales y los demás asientos que tengan relación con la acción invocada.

Obligaciones: Que surgen de una relación contractual y que se encuentran tipificado en el Código Civil articulo 1150 al 1160, sobre las obligaciones contraídas de un contrato por parte del acreedor y deudor.

Partida Registral: La unidad de registro está conformada por asientos de inscripción organizadas sobre la base de determinada finca o bien persona u otro elemento, así mismo es la publicidad que

afecta a todos los terceros no se obtiene sin embargo del análisis de un asiento en particular sino del conjunto de asientos que conforman la partida registral.

Título: Es aquel documento que contiene el acto inscribible y que es objeto de inscripción en registro dicho documento fundamenta de forma inmediata y directamente el derecho acto inscribible cabe acotar que también forman parte del título los documentos que no fundamentan de manera inmediata o directa la inscripción, pero de manera complementaria coadyuvan a que esta se realice estas dividen dos

Título Formal: constituye el medio adecuado para el acceso de los títulos materiales es decir el documento en el cual consta la causa del contrato que se desee inscribir de otro lado se puede concluir que es la expresión documental del título ósea el vehículo que lo hace presente en el registro,

Título Material: Denominado el título inscribible es el acto que se solicita inscribir y que todo acto que se vaya a inscribir sea publicitado y goce de oponibilidad hacia terceros interesados.

B) Principios

Principio de rogación

Se entiende por este principio al acceso que otorga el registro a extender el asiento de inscripción a solicitud de la parte o tercero interesado, surge de la necesidad de acceder al registro cuando este otorgue las garantías y los pasos para solicitud de

inscripción de un determinado acto, así mismo el presente principio atañe a la facultad del registrador a calificar los documentos que componen el título, así como la legalidad del mismo.

Roca (1995) por su parte sostiene:

Por rogación se entiende al acto cuya inscripción se solicita ante el registro, esta rogación se plasma en el formulario de solicitud de inscripción y se encuentra contenida en el título, de este último se desprende que es la serie de documentación en que se fundamenta inmediata y directamente el derecho o acto inscribible y que por sí solos acrediten de manera fehaciente su existencia. (p.23).

Se concluye entonces el libre acceso a solicitar inscripción de un determinado acto en el registro, así como dicha solicitud deberá estar sustentada bajo la documentación pertinente para tal acto denominado título.

Principio de Tracto Sucesivo

Se entiende por el presente principio surge exclusivamente para el registro de propiedad inmueble para establecer la continuidad de las transmisiones dominiales y generando una cadena registral de inscripciones sucesivas plasmadas en asientos y rubros, que genera un historial jurídico, este principio nos detalla la necesidad de inscribir la inmatriculación como fuente de derechos inscribibles es decir no se puede inscribir una segunda compra venta si no se inscribió la inmatriculación y los vendedores sean personas no inscritas o no legitimadas.

Gonzales (2000) sobre el tracto sucesivo lo define como:

El principio de tracto sucesivo consiste, en procurar que el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto de los sucesivos titulares registrales que hayan adquirido el dominio derechos reales sobre la misma, figuren con plena continuidad ininterrumpida en su encadenamiento de adquisiciones sucesivas, cronológicamente eslabonadas las unas con las otras, de modo que el transferente de hoy, sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana. (p.23).

Se puede determinar entonces que el principio en mención trata de establecer un orden entre los asientos, como complemento del orden entre las fincas, mediante la relación sucesiva o simultanea de los títulos inscribible.

Tratándose de transmisiones de propiedad, esta regla quiere decir que cada adquirente solo puede inscribir su derecho si lo ha recibido del ultimo titular según el registro, lo que podemos evidenciar que el presente principio formal se aplica a todos los actos que tengan relación posterior con otro acto que se deba inscribir ejemplo no podemos solicitar cancelación de hipoteca, si no se encuentra inscrito la constitución de la hipoteca.

2.2.2 Marco Jurídico

Artículo 17°.1. y 17°.2. de la Declaración Universal de los Derechos Humanos.

Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.

Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad o mermado de su derecho como patrimonio económico.

Artículo 2°.14. Constitución Política del Perú.

Toda persona tiene derecho a la propiedad y la herencia dentro de la constitución y las leyes, concordante con el artículo 60° de la constitución vincula a la propiedad con un enfoque económico y como fuente de riqueza estatal, el estado reconoce el pluralismo económico, la economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa.

Artículo 3° Ley de Caducidad

Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas señalas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de la fecha de inscripción, si no fueran renovadas la norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

Título II Artículos 2003° al 2007° Código Civil

La caducidad extingue el derecho y la acción correspondiente

Los plazos de caducidad los fija la ley, sin admitir pacto contrario

La caducidad no admite interrupción ni suspensión, salvo el caso previsto en el Artículo 1994°inciso 8.

La caducidad puede ser declarada de oficio o a petición de parte

La caducidad se produce transcurrido el último día del plazo, aunque este sea inhábil.

Artículo 120° Reglamento de inscripciones del registro de Predios.

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la ley N°26639 caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los origina. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento, en estas deberá entenderse que las obligaciones son exigibles inmediatamente después de haberla contraída, en aplicación del artículo 1240 del código civil, salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro, en cuyo caso el computo se hará conforme al siguiente párrafo.

En el caso de gravámenes que garanticen créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la ley N°26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que este pueda determinarse del contenido del asiento o del título, tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el computo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no conste en el registro, así como las que garanticen obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que por su naturaleza o por las circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples, solo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el

computo de plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Lo dispuesto por el artículo 3 de la ley N°26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de empresas del sistema financiero.

2.2.3 Marco Histórico

Con la presencia española en el Perú las tierras del Tahuantinsuyo pasaron a formar parte de la corona española Francisco Pizarro, con los amplios poderes que le otorga la capitulación de Toledo repartió las inmensas extensiones de territorio inca a sus soldados dando surgimiento a una nueva forma de tenencia y administración de las tierras.

En aquel entonces el rey español nombro a personas de su entera confianza como administraciones con facultades de conducir y dirigir las tierras en nombre de la corona, de este modo surge el virreinato, creado por cedula del 20 de noviembre de 1542.

Así entonces requiriendo una adecuada forma de administrar el ámbito registral de las propiedades se creó en España los oficios de hipoteca instituidos así por Carlos I, con la finalidad de regular el tráfico inmobiliario, así como se inscriban contratos de gravamen sobre las propiedades tanto rustica como urbana, siendo estas como actos inscribibles la inscripción obligatoria de los tributos, hipotecas e imposiciones vinculadas

La evolución del registro de propiedad inmueble en nuestro país, da sus primeros alcances con el código civil 1852 que si bien no se ocupaba de los Registros Públicos ni del registro de predios sino

solo del Oficio de Hipoteca donde se publicitaban algunas hipotecas y cargas posteriormente según iba creciendo la necesidad de contar con un registro que se avoque netamente a los predios, fincas el 2 de Enero de 1888 se aprueba la ley y se crea el Registro de Propiedad Inmueble que fue publicada el 20 de Enero del mismo año esta ley contenía 19 artículos disponía la inscripción de los contratos de enajenación y también de los gravámenes y cargas.

Ya el 21 de diciembre de 1936 la corte aprueba el Reglamento de las Inscripciones que regularía el procedimiento registral en el registro de propiedad inmueble, ya en 1968 se aprueba el reglamento general de los registros públicos y bajo el D.Leg 495 del 15 de noviembre de 1988 se crea el registro de pueblos jóvenes y urbanizaciones populares que se rigió bajo el sistema de folio real, es bajo esta última que se empieza a utilizar el término Predios a diferencia del término Finca que se usaba anteriormente.

Y finalmente mediante ley 27755 se unifican los registros, registro de predios, registro predial y la sección especial de predios rurales y se crea un solo Registro de predios, que ha tenido tres reglamentos.

Y es así como mediante resolución N°097-2013-SUNARP/SN, RIRP se define al registro como la fuente de registros jurídicos integrante del registro de propiedad inmueble en el que se inscriben actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refieren el artículo 2019 del código civil.

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

3.1. Paradigma y Enfoque:

Paradigma. –

Es un modelo o base investigación, por el cual se ciñe, una estructura en la secuencia sostenida en fin de determinar los objetivos que corresponden a la controversia, en este sentido para mi desarrollo de investigación se ha seguido el Paradigma Positivista, el cual implica la contribución de la ciencia, en la investigación.

Enfoque. –

Es una forma de realizar una investigación, las correspondientes investigaciones, están determinadas en base a tres tipos de enfoques los cuales los podemos denominar:

CUANTITATIVO. –

Que implica la utilización de la estadística y las matemáticas para efectos de la aplicación de sus resultados, con los cuales podremos determinar porcentajes de la aplicación de la problemática, en razón de cuantun.

CUALITATIVO. –

Que es una forma de investigación en la cual el instrumento viene a ser el agente investigador, en este tipo de investigación se busca comprender y entender el problema planteado o analizado.

MIXTO. –

Investigación en donde se adopta los dos tipos de investigación indicada previamente para resolver una problemática analizada.

3.2. Tipo, Nivel y diseño de investigación.

3.2.1. Tipo de la Investigación. - El tipo de investigación es BÁSICO PURO, que implica una investigación en función de la descripción de una problemática social.

3.2.2. Nivel de la Investigación. - El nivel de la investigación, está en función de la descripción de una realidad social, en todo caso se podría decir que se encuentra en el segundo nivel en cuanto a la metodología.

3.2.3. Diseño de la Investigación. - El correspondiente diseño implica realizar en función de una descripción, y que si tenemos dos variables podemos indicar que la mismas se encuentran en correlación.

3.3. Población y muestra

3.3.1. Población. - La población de mi trabajo de investigación está en razón de ser profesionales en el ámbito del Derecho Registral y con especialidad y asimismo los que trabajan en vinculación de la referida especialidad, en instituciones del Estado. En todo caso aproximadamente unas 300 personas de Lima Sur.

3.3.2. Muestra. - La correspondiente muestra equivale al 10% de la población indicada, con quienes se ha ejecutado el instrumento.

3.4. Hipótesis

3.4.1. Hipótesis general.

Posiblemente las limitaciones en la aplicación de la ley de caducidad afectan los títulos presentados en la Oficina Registral de Villa El Salvador sobre cancelación de gravámenes.

3.4.2. Hipótesis específica

HIPOTESIS ESPECÍFICA

Posiblemente las limitaciones normativas vinculadas a los gravámenes sobre la aplicación de la ley de caducidad afectan los títulos presentados en la oficina registral de Villa El Salvador sobre cancelación de gravámenes.

HIPOTESIS ESPECÍFICA

Posiblemente las limitaciones normativas sobre la aplicación de la ley de caducidad afectan los títulos presentados en la oficina registral de Villa El Salvador.

3.3 Variables - Operacionalización

Por variables se entiende a las características o cualidades de una realidad planteada, las cuales son susceptibles de asumir valores y tener ligera variación; no obstante, en casos determinados puede tener un valor fijo, por lo cual algunos autores consideran complejo mediar una variable. Asimismo, la operacionalización de las variables, resulta un método que tiene como propósito poder manipularlas, identificándolas y procediendo a definir las en forma operacional; en ese sentido, se procede a la descomposición o desglose de cada una de las variables en los aspectos que la componen.

Tabla 1

Operacionalización de variables

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	ESCALA DE VALOR
GRAVAMENES Y CARGAS	EMBARGO	FINES DEL EMBARGO	¿Considera que al solicitar la cancelación de asientos registrales caducos se ponen trabas por parte de los registradores públicos?	SI O NO
	CAUTELAR	MEDIDAS EFECTIVAS	¿Considera que los registradores públicos deberían tener un criterio pro administrados en los casos de cancelación por caducidad?	
			¿Considera que se deba implementar el mecanismo que en sede registral se cancelen todos asientos sobre cargas y gravámenes?	
	CADUCIDAD	FINES DE LA MEDIDA	¿Considera que es inevitable una inmediata modificación de todos los cuerpos normativos sean estos, ley de caducidad, código civil y ley de bancos en favor de la propiedad y su libre disposición?	

LEY DE CADUCIDAD EN REGISTROS DE PROPIEDAD INMUEBLE	INSCRIPCION	FINES DE LA INSCRIPCION	¿Considera que la ley de caducidad deba operar para la cancelación de hipotecas a los acreedores financieros?	
			¿Considera que la caducidad es el castigo al no ejercicio de acción por parte del acreedor?	
	PROPIEDAD	TIPOS DE PROPIEDAD	¿Considera que la ley de caducidad se encuentra limitado, a su acción con respecto a las afectaciones hipotecarias sobre acreedores financieros?	SI O NO
			¿Considera que la ley de caducidad debe tener modificación en favor de los administrados?	
	INMUEBLE	TIPOS DE BIENES	¿Considera que la ley de caducidad imposibilita la libre disposición del inmueble afectado?	
			¿Considera que los registradores públicos deberían tener un criterio pro administrados en los casos de cancelación por caducidad?	

3.5 Métodos y técnicas de investigación

El método que se viene aplicando en el presente trabajo de investigación es denominado deductivo por el hecho de partir a través de un enfoque internacional con respecto a la problemática social y de esta manera llegar al análisis particular de la problemática planteada, asimismo debemos tener presente que se ha trabajado con un instrumento denominado cuestionario el mismo que se ha aplicado a una determinada población para poder de esta manera arribar a conclusiones lo cual identifican un trabajo académico real y concreto; en base a lo indicado se puede decir también que la técnica utilizada viene a ser la encuesta desde un punto de vista subjetivo a través de haber sustraído las respuestas seleccionadas a través de una adecuada operación de variables las mismas que se han podido ejecutar en su debida oportunidad para alcanzar los correspondientes resultados y poder de esta manera generar un aporte al ámbito científico.

3.6 Descripción de los instrumentos utilizados

Teniendo en cuenta que nos encontramos frente a un trabajo académico científico pero que asimismo se ha utilizado un enfoque cuantitativo por el hecho de buscar medir en forma concreta los resultados que se han obtenido siendo así es que en la metodología se señala los famosos instrumentos que directamente están vinculados para enfoque cuantitativo por lo que los correspondientes instrumentos que se tiene a este nivel vienen a ser los cuestionarios que mediante una técnica de la encuesta se ha logrado edificar y poder en su debida oportunidad ejecutarla para encontrar en forma adecuada los resultados que benefician a la investigación correspondiente

CAPÍTULO IV

**ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS
RESULTADOS**

4.1. Resultado de la investigación

Que esta investigación se ha llevado a cabo mediante la aplicación del instrumento que viene a ser el cuestionario, habiéndose ejecutado a la población de personas con experiencia en la materia en Lima sur, luego de ese procedimiento se alcanzaron los resultados que se muestran en las figuras y cuadros que se detallan a continuación.

Tabla 2

Pregunta N°1: ¿Considera que la ley de caducidad se encuentra limitado, a su acción con respecto a las afectaciones hipotecarias sobre acreedores financieros?

	Frecuencia	%
SI	9	60%
NO	6	40%
TOTAL	15	100%

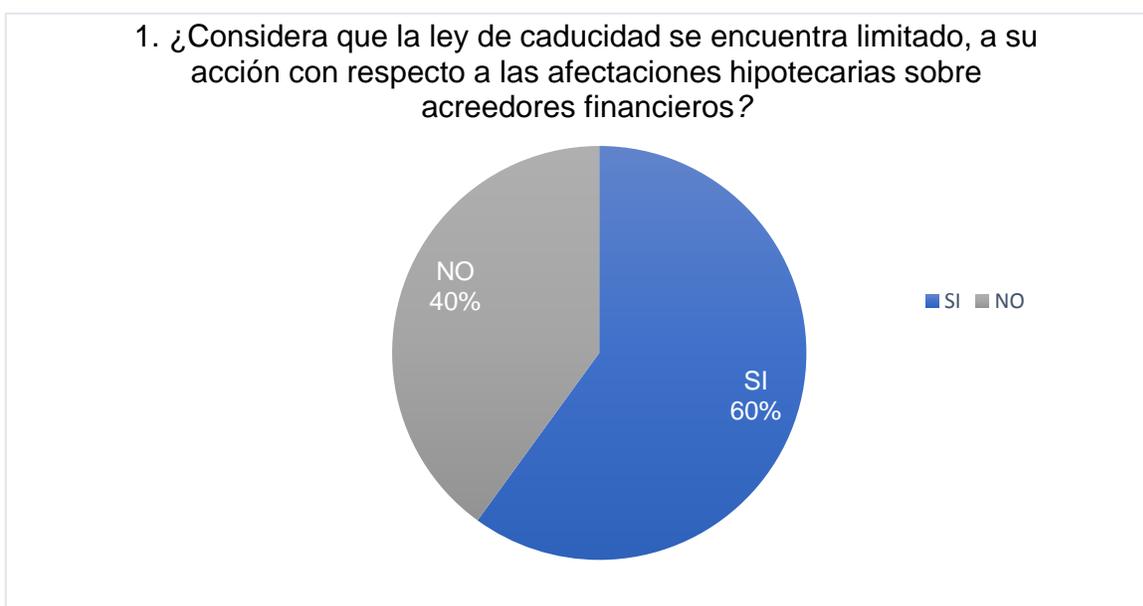


Figura 1. Gráfico de resultados con relación a la pregunta N°1

Interpretación

El este cuadro se observa que el 60 % de los encuestados considera que la ley de caducidad se encuentra limitado, a su acción con respecto a las afectaciones hipotecarias sobre acreedores financieros; por otro lado, el 40% lo niega.

Tabla 3

Pregunta N°2: ¿Considera que el derecho registral, se debería uniformizar el criterio de calificación en base a la realidad del sentido de propiedad en el Perú?

	Frecuencia	%
SI	10	67%
NO	5	33%
TOTAL	15	100%



Figura 2. Gráfico de resultados con relación a la pregunta N°2

Interpretación

El este cuadro se observa que el 67 % de los encuestados considera que el derecho registral, se debería uniformizar el criterio de calificación en base a la realidad del sentido de propiedad en el Perú; por otro lado, el 33% lo niega.

Tabla 4

Pregunta N° 3: ¿Considera que la ley de caducidad debe tener modificación en favor de los administrados?

	Frecuencia	%
SI	11	73%
NO	4	27%
TOTAL	15	100%

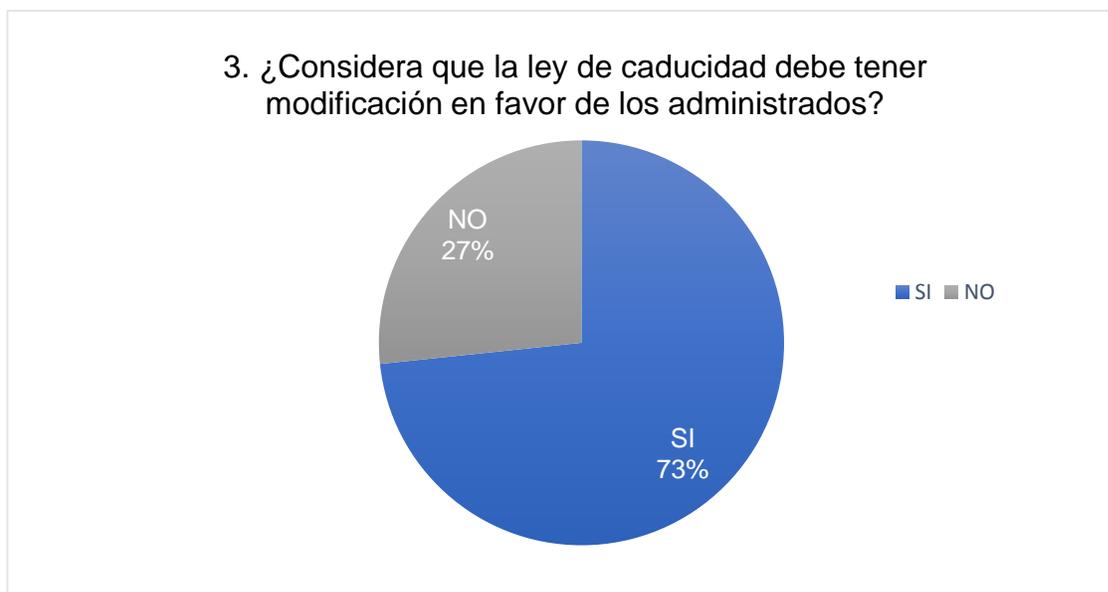


Figura 3. Gráfico de resultados con relación a la pregunta N°3

Interpretación

El este cuadro se observa que el 73 % de los encuestados considera que la ley de caducidad debe tener modificación en favor de los administrados; por otro lado, el 27% lo niega.

Tabla 5

Pregunta N°4: ¿Considera que la ley de caducidad deba operar para la cancelación de hipotecas a los acreedores financieros?

	Frecuencia	%
SI	8	53%
NO	7	47%
TOTAL	15	100%

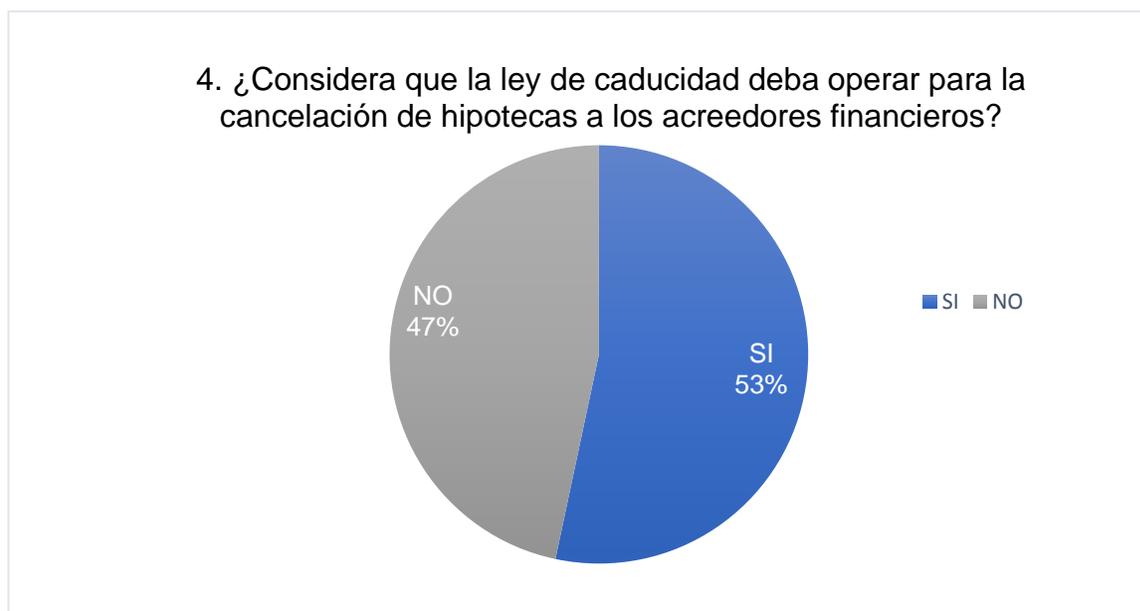


Figura 4. Gráfico de resultados con relación a la pregunta N°4

Interpretación

El este cuadro se observa que el 53 % de los encuestados considera que la ley de caducidad deba operar para la cancelación de hipotecas a los acreedores financieros; por otro lado, el 47% lo niega.

Tabla 6

Pregunta N° 5: ¿Considera que la caducidad es el castigo al no ejercicio de acción por parte del acreedor?

	Frecuencia	%
SI	14	93%
NO	1	7%
TOTAL	15	100%

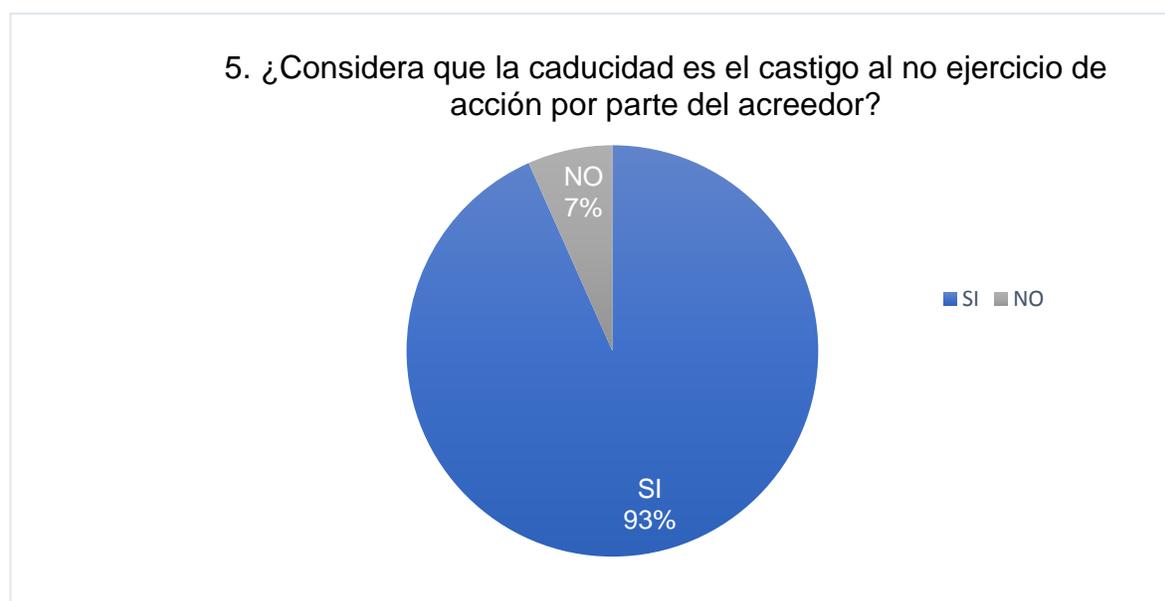


Figura 5. Gráfico de resultados con relación a la pregunta N°5.

Interpretación

El este cuadro se observa que el 93 % de los encuestados considera que la caducidad es el castigo al no ejercicio de acción por parte del acreedor; por otro lado, el 7% lo niega.

Tabla 7

Pregunta N° 6: ¿Considera que se deba implementar el mecanismo que en sede registral se cancelen todos asientos sobre cargas y gravámenes?

	Frecuencia	%
SI	11	73%

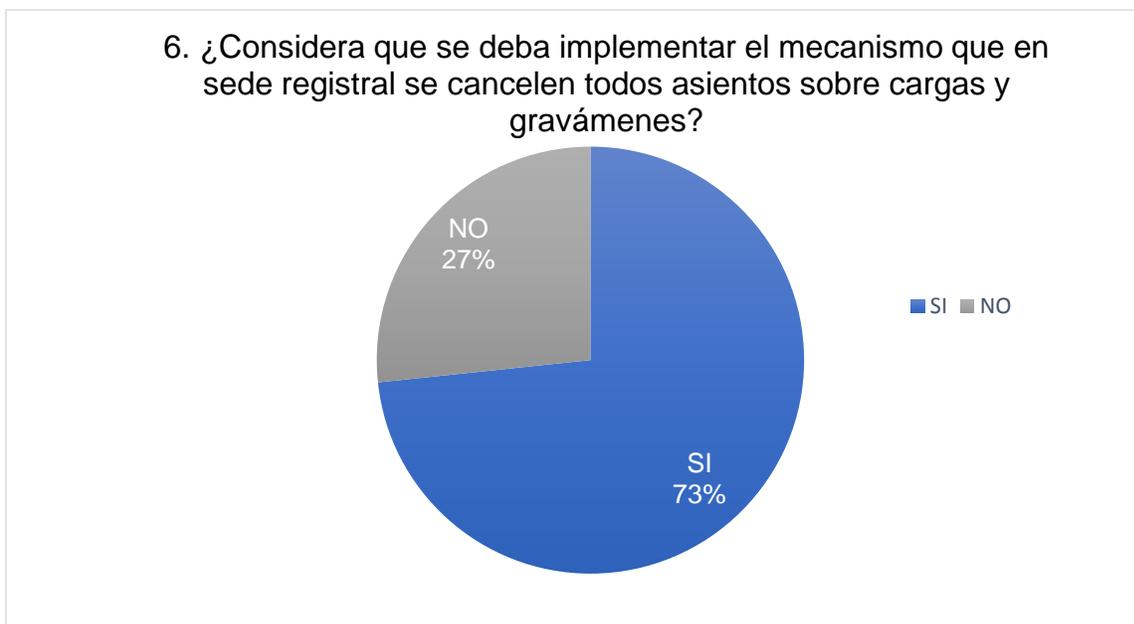


Figura 6. Gráfico de resultados con relación a la pregunta N°6

Interpretación

El este cuadro se observa que el 73 % de los encuestados considera que se deba implementar el mecanismo que en sede registral se cancelen todos asientos sobre cargas y gravámenes; por otro lado, el 27% lo niega.

Tabla 8

Pregunta N° 7: ¿Considera que la ley de caducidad imposibilita la libre disposición del inmueble afectado?

	Frecuencia	%
SI	9	60%
NO	6	40%
TOTAL	15	100%



Figura 7. Gráfico de resultados con relación a la pregunta N°7

Interpretación

El este cuadro se observa que el 60 % de los encuestados considera que la ley de caducidad imposibilita la libre disposición del inmueble afectado; por otro lado, el 40% lo niega.

Tabla 9

Pregunta N° 8: ¿Considera que los registradores públicos deberían tener un criterio pro administrados en los casos de cancelación por caducidad?

	Frecuencia	%
SI	12	80%
NO	3	20%
TOTAL	15	100%

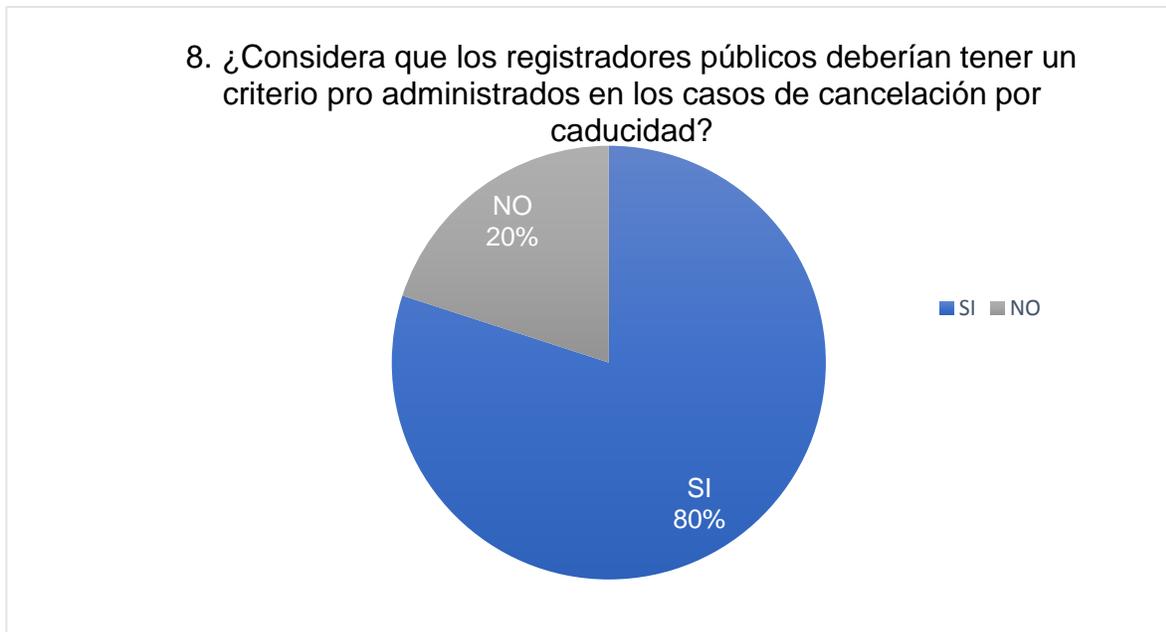


Figura 8. Gráfico de resultados con relación a la pregunta N°8

Interpretación

El este cuadro se observa que el 80 % de los encuestados considera que los registradores públicos deberían tener un criterio pro administrados en los casos de cancelación por caducidad; por otro lado, el 20% lo niega.

Tabla 10

Pregunta N° 9: ¿Considera que al solicitar la cancelación de asientos registrales caducos se ponen trabas por parte de los registradores públicos?

	Frecuencia	%
SI	11	73%
NO	4	27%
TOTAL	15	100%



Figura 9. Gráfico de resultados con relación a la pregunta N°9

Interpretación

El este cuadro se observa que el 73 % de los encuestados considera que al solicitar la cancelación de asientos registrales caducos se ponen trabas por parte de los registradores públicos; por otro lado, el 27% lo niega.

Tabla 11

Pregunta N° 10: ¿Considera que es inevitable una inmediata modificación de todos los cuerpos normativos sean estos, ley de caducidad, código civil y ley de bancos en favor de la propiedad y su libre disposición?

	Frecuencia	%
SI	10	67%
NO	5	33%
TOTAL	15	100%

10. ¿Considera que es inevitable una inmediata modificación de todos los cuerpos normativos sean estos, ley de caducidad, código civil y ley de bancos en favor de la propiedad y su libre disposición?

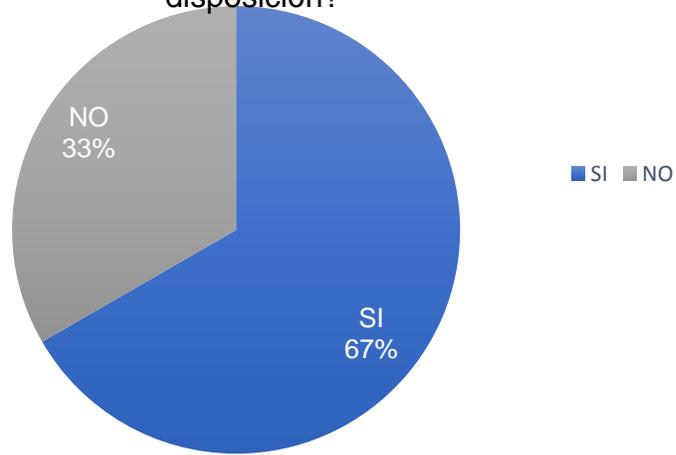


Figura 10. Gráfico de resultados con relación a la pregunta N°10.

Interpretación

El este cuadro se observa que el 67 % de los encuestados considera que es inevitable una inmediata modificación de todos los cuerpos normativos sean estos, ley de caducidad, código civil y ley de bancos en favor de la propiedad y su libre disposición; por otro lado, el 33% lo niega.

CAPÍTULO V

DISCUSION, CONCLUSIONES Y

RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

PRIMERO: Es importante tener presente que existiendo una norma de los registros públicos en cuestión de gravámenes; y que asimismo existiendo también una norma con respecto a la ley de caducidad y también claro y concreto que esta no se viene difundiendo en forma adecuada ya que existen gravámenes establecidos por tiempo indeterminado y que existiendo esta norma no se ejecutan para poder levantar estas medidas de coerción.

SEGUNDO: Es importante tener presente que existiendo una ley de caducidad tenemos en la actualidad muchos gravámenes producto de embargos e hipotecas que no han sido resueltos y están de manera indeterminada motivo por el cual se debe hacer de conocimiento para poder resolver esta controversia social

TERCERO: Es importante tener en cuenta que existiendo una ley de caducidad no se viene aplicando de manera íntegra en las medidas coercitivas que se han establecido con gravámenes y embargos.

5.2. Recomendaciones

PRIMERO: Que es importante establecer un proyecto de ley en la cual se genere una mayor difusión con respecto a la ley de caducidad y de esta manera se pueda generar la circulación comercial.

SEGUNDO: Es importante establecer medidas reguladoras en los registros públicos a efectos que de oficio puedan levantarse las medidas de los gravámenes que no son ejecutados lo cual deberían estar inscritos en los respectivos reglamentos internos de los registros públicos para efectos de agilizar la secuencia comercial y social

TERCERO: En todo caso la importancia esta que existe una ley de caducidad pero que no se viene aplicando la misma por lo que establecer una aplicación por la instancia correspondiente (registros públicos) en la que se levante las medidas de embargo sin ser impulsada por los afectados o en su defecto la solicitud sea la misma que establece la ley de caducidad que se venía aplicando antes de la entrada en vigencia de la ley de bancos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Artículos

Alberdi, I. (2013) La hipoteca y sus caracteres en el Código Civil y Comercial de la Nación, *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales*, 13(46), 152-167. Recuperado de http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/58099/Documento_completo___pdf-PDFA.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Merino, E y Moisset, D. (2009). *Notas sobre la cancelación de la hipoteca y la caducidad de la inscripción*. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Córdoba, 35 (1-5), 1-6. Recuperado de http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:j3lyxdPRmuUJ:www.acaderc.org.ar/doctrina/articulos/artcancelacionhipoteca/at_download/file+&cd=1&hl=es&ct=clnk&gl=pe.

Osterling, P. y Diez-Picazo, J. (1990). Todo Prescribe o Caduca, a Menos que la Ley Señale lo Contrario, ¿hay alguna acción que no prescriba o derecho que, supletoriamente, no caduque? *Derecho & Sociedad Asociación Civil*, (23), 267-274. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/viewFile/16895/17202>.

Rimascca, A. (2015). El Derecho Registral en la Jurisprudencia del Tribunal Registral. Apuntes sobre el título y la constitución de Hipoteca. *Gaceta Jurídica*, 1(255), 37-42.

Rocca, G. (2010) La caducidad como causal de extinción de la hipoteca. *Boletín ITA EST de la Facultad de Derecho de la Universidad san Martín de Porres*. Recuperado de http://www.derecho.usmp.edu.pe/itaest2013/Articulos_estudiantiles/08-2010_La_caducidad_como_causal_de_extincion_de_la_hipoteca.pdf

Libros

Álvarez, J. (2010). *Derecho Inmobiliario y Registral inmobiliario. La cancelación y caducidad registral*, Lima, Perú: Jurista Editores.

García, J. (2005). *Derecho Inmobiliario y Registral, Calificación del título, Rectificaciones de oficio*. Madrid, España: Editorial Civitas.

Gomes, C. (1990). *La Caducidad, Significado de Caducidad*. Madrid, España: Editorial Montecorvo.

Gonzales, G. (2000). *Dialogo con la jurisprudencia, Vacilaciones teóricas entre los principios registrales de tracto sucesivo y especialidad*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Manzano, A. (1992). *Derecho Registral Inmobiliario, Procedimiento Registral Ordinario. En Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, Volumen II*. Madrid, España: Centro de Estudios Registrales

Roca, R. (1995). *Derecho Hipotecario, El Título Material*. Barcelona, España: Editorial Bosch.

Tesis

Jove, A. (2010). *La prescripción independiente de la acción hipotecaria dirigida contra el tercer poseedor* (Tesis de pregrado). Recuperado de http://repositorio.uchile.cl/tesis/uchile/2010/de-jove_a/html/index-frames.html

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

LA CANCELACION DE GRAVAMENES Y CARGAS EN BASE A LA APLICACIÓN DE LA LEY DE CADUCIDAD SOBRE EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE VILLA EL SALVADOR 2018						
Descripción del problema	Formulación de problema	Objetivo	Justificación	Antecedentes		Marco Teórico
<p>En el Perú, en la última década hemos sido testigos del incremento de la demanda en cuanto a bienes inmuebles se refiere, siendo que el denominado “BOOM INMOBILIARIO” ha llegado para quedarse, siendo los bienes inmuebles, los únicos bienes -valga la redundancia- que incrementan su valor al pasar los años.</p> <p>La situación de los bienes afectados por hipotecas provenientes de un acreedor hipotecario perteneciente al sistema financiero se encuentra exento de toda liberación</p>	<p>Problema general ¿De qué manera se encuentra limitada aplicación de la ley de caducidad en títulos de cancelación de gravámenes presentados en la Oficina Registral de Villa El Salvador 2018?</p>	<p>Objetivo general Determinar de qué manera las limitaciones en la aplicación de la ley de caducidad afectan los títulos presentados en la Oficina Registral de Villa El Salvador 2018 sobre cancelación de gravámenes</p>	<p>Justificación Teórica En el presente trabajo sustentare mi posición en el análisis jurídico social en derecho de propiedad, su impacto en la sociedad así como su crecimiento a pasos agigantados, dándole la importancias en virtud a la necesidad de contar con un derecho de propiedad intangible, sin vulneraciones, así mismo unificando criterios de calificación registral entre organismos públicos encargados, de resguardar la legalidad de los actos contractuales que se vayan a registrar sobre los inmuebles, vehículos, etc</p>	Internacional	Nacional	<p>Tipos Marco Histórico Con la presencia española en el Perú las tierras del Tahuantinsuyo pasaron a formar parte de la corona española Francisco Pizarro, con los amplios poderes que le otorga la capitulación de Toledo repartió las inmensas extensiones de territorio inca a sus soldados dando surgimiento a una nueva forma de tenencia y administración de las tierras.</p>
				Alberdi (2016) en su publicación sobre el código civil y comercial argentino y modificación sobre la hipoteca, manifiesta que para que la hipoteca se constituya desde una dinámica formal esta debe contener el monto determinado o indeterminado, el tipo de hipoteca, el bien o bienes hipotecados así como predios no registrados que se constituyan sobre	Rimascca (2015) en su comentario en dialogo con la jurisprudencia concluye que los distintos asientos registrales, así como su implicancia de cada uno sobre el ordenamiento registral, importancia de los asientos tratamiento de esta desde el nacimiento hasta la extinción encontrando así entro ellos los	

<p>de caducidad, lo que constituye una clara diferencia entre los acreedores hipotecarios financieros y los no financieros.</p>	<p>Problemas específicos ¿De qué limitaciones normativas vinculadas a los gravámenes sobre la aplicación de la ley de caducidad en los títulos presentados oficina registral de Villa El Salvador 2018?</p>	<p>Objetivos específicos Determinar de qué limitaciones normativas vinculadas a los gravámenes sobre la aplicación de la ley de caducidad afectan los títulos presentados en la oficina registral de Villa El Salvador 2018 sobre cancelación de gravámenes.</p>	<p>Justificación Practica No es suficiente que se señalen las deficiencias de la citada ley, ni lo que debe ser sino los motivos por los que la citada es deficiente e inviable, así como la solución para una correcta regulación acorde a nuestra realidad</p>	<p>la superficie, la duración de este hipoteca de este último hace referencia que la ley registral argentina prevé que todo asiento hipotecario inscrito en el registro correspondiente tiene duración de 20 años pudiendo ser renovado</p>	<p>asientos definitivos, preventivos.</p>	<p>Marco Teórico Científico De otro lado de la óptica funcional que con la prescripción se protege el interés de la persona no verse expuesta a reclamaciones antigua que se ha perdido memoria pues el silencio ha creado una objetiva y razonable confianza de que el derecho o la facultad no serían ya ejercitados; por ellos encontramos acepciones con respecto a la prescripción que paso a detallar:</p>
	<p>Problemas específicos ¿De qué manera las limitaciones normativas sobre la aplicación de la ley de caducidad afectan los títulos presentados en la oficina registral de Villa El Salvador 2018?</p>	<p>Objetivos específicos Determinar de qué manera las limitaciones normativas sobre la aplicación de la ley de caducidad afectan los títulos presentados en la oficina registral de Villa El Salvador 2018.</p>	<p>Justificación Metodológica Para determinar la problemática de las propiedades afectadas con garantías hipotecarias la cantidad de títulos observados y/o tachadas por los registradores públicos</p>			

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	ESCALA DE VALOR
GRAVAMENES Y CARGAS	EMBARGO	FINES DEL EMBARGO	¿Considera que al solicitar la cancelación de asientos registrales caducos se ponen trabas por parte de los registradores públicos?	SI O NO
	CAUTELAR	MEDIDAS EFECTIVAS	<p>¿Considera que los registradores públicos deberían tener un criterio pro administrados en los casos de cancelación por caducidad?</p> <p>¿Considera que se deba implementar el mecanismo que en sede registral se cancelen todos asientos sobre cargas y gravámenes?</p>	
	CADUCIDAD	FINES DE LA MEDIDA	¿Considera que es inevitable una inmediata modificación de todos los cuerpos normativos sean estos, ley de caducidad, código civil y ley de bancos en favor de la propiedad y su libre disposición?	

LEY DE CADUCIDAD EN REGISTROS DE PROPIEDAD INMUEBLE	INSCRIPCION	FINES DE LA INSCRIPCION	<p>¿Considera que la ley de caducidad deba operar para la cancelación de hipotecas a los acreedores financieros?</p> <p>¿Considera que la caducidad es el castigo al no ejercicio de acción por parte del acreedor?</p>	SI O NO
	PROPIEDAD	TIPOS DE PROPIEDAD	<p>¿Considera que la ley de caducidad se encuentra limitado, a su acción con respecto a las afectaciones hipotecarias sobre acreedores financieros?</p> <p>¿Considera que la ley de caducidad debe tener modificación en favor de los administrados?</p>	
	INMUEBLE	TIPOS DE BIENES	<p>¿Considera que la ley de caducidad imposibilita la libre disposición del inmueble afectado?</p> <p>¿Considera que los registradores públicos deberían tener un criterio pro administrados en los casos de cancelación por caducidad?</p>	

ENCUESTA

La información se utilizará con la finalidad de contrastar metodológicamente esta tesis en el campo de Derecho del Derecho Registral, titulada: "Gravámenes y Cargas en base a la aplicación de la Ley de caducidad y el registro de propiedad inmueble en la oficina registral de Villa El Salvador" Se retribuye preventivamente sus consultas, así como la gentileza por brindar su tiempo al presente cuestionario.

DATO GENERALES

- Género:

- Especialidad:

Marque con un aspa (X)

"GRAVAMENES Y CARGAS EN BASE A LA APLICACIÓN DE LA LEY DE CADUCIDAD Y EL REGISTRO DE PROPIEDAD INMUEBLE EN LA OFICINA REGISTRAL DE VILLA EL SALVADOR"

1. ¿Considera que la ley de caducidad se encuentra limitado, a su acción con respecto a las afectaciones hipotecarias sobre acreedores financieros?

SI	
NO	

2. ¿Considera que el derecho registral, se debería uniformizar el criterio de calificación en base a la realidad del sentido de propiedad en el Perú?

SI	
NO	

3. ¿Considera que la ley de caducidad debe tener modificación en favor de los administrados?

SI	
NO	

4. ¿Considera que la ley de caducidad deba operar para la cancelación de hipotecas a los acreedores financieros?

SI	
NO	

5. ¿Considera que la caducidad es el castigo al no ejercicio de acción por parte del acreedor?

SI	
NO	

6. ¿Considera que se deba implementar el mecanismo que en sede registral se cancelen todos asientos sobre cargas y gravámenes?

SI	
NO	

7. ¿Considera que la ley de caducidad imposibilita la libre disposición del inmueble afectado?

SI	
NO	

8. ¿Considera que los registradores públicos deberían tener un criterio pro administrados en los casos de cancelación por caducidad?

SI	
NO	

9. ¿Considera que al solicitar la cancelación de asientos registrales caducos se ponen trabas por parte de los registradores públicos?

SI	
NO	

10. ¿Considera que es inevitable una inmediata modificación de todos los cuerpos normativos sean estos, ley de caducidad, código civil y ley de bancos en favor de la propiedad y su libre disposición?

SI	
NO	

PROYECTO DE LEY

Suscribe a iniciativa del ciudadano Carlos Alberto Ricaldi Casas, identificado con D.N.I. N° 72559993, quien ejerciendo el derecho que le confiere el segundo párrafo del artículo 107° de la Constitución Política del Perú, concordante con los artículos 74°, 75° y 76° de del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente proyecto de Ley:

El Congreso de la República, ha dado la Ley siguiente:

“LEY QUE MODIFICA EL ARTICULO 3 DE LA LEY 26639, ARTICULO 172 DE LA LEY GENERAL DEL SISTEMA FINANCIERO Y DE SEGUROS Y ORGANICA DE SUPERINTENDENCIA DE BANCA Y SEGUROS N° 26702 Y ARTICULO 1122 DEL CODIGO CIVIL, PARA LA APLICACIÓN DE EXTINCION DE HIPOTECAS POR CADUCIDAD CONSTITUIDAS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO”

Artículo 1°. - Modifíquese, ampliése el artículo 3° de la Ley de Caducidad, que regula los criterios para cancelar los asientos registrales por el transcurso del tiempo sin ser ejecutado o renovado:

Artículo 1°. - Modifíquese, ampliése el artículo 172° de la ley general del sistema financiero y del sistema de seguros y orgánica de la superintendencia de banca y seguros.

Artículo 1°. - Modifíquese, ampliése el artículo 1122° del código civil sobre las causas de extinción de caducidad.

“Artículo 3°. – Asientos que se puede cancelar por caducidad.

Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

La Norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se trata de gravámenes que garantizan créditos, a los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

Será necesario que se cumpla con tal presupuesto sin obstrucción de otros cuerpos legales sobre la cancelación de todo tipo de gravámenes o cargas que tengan un acreedor sin la intención de recobrar el crédito”.

“Artículo 172°. – Garantías respaldan todas las obligaciones frente a la empresa.

La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3° de la ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.

Modifíquese citada norma en partiendo de la inercia de la empresa acreedora para recobrar sus acreencias, castigando así tal inoperancia ya que ninguna deuda por más alta o baja que sea puede ser vitalicia, atenta en contra del desarrollo inmobiliario y la libre disponibilidad de los bienes, así como su transmisión modificación de las propiedades que gozan de tales afectaciones sean bienes muebles o inmuebles.

“Artículo 1122°. - Causas de extinción de la hipoteca.

La hipoteca se acaba por:

- 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
- 5.- Consolidación

Amplíese mencionado artículo con el agregado de la figura la extinción de hipoteca por CADUCIDAD toda vez el tiempo es un factor natural para crear, extinguir o modificar relaciones jurídicas, al igual que la prescripción extintiva

y adquisitiva que en un extremo extingue derechos, y en el otro castiga la inacción de un derecho por no ejercerlo como tal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguese cualquier disposición que se oponga al cumplimiento de las presentes disposiciones legales.

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Este proyecto de ley propone modificar y ampliar los siguientes cuerpos legales: artículo 3 de la ley de caducidad, artículo 172 de la ley general del sistema financiero y del sistema de seguros y orgánica de la superintendencia de banca y seguros y el artículo 1122 del Código Procesal Civil, en el extremo referido a su último párrafo, es decir indicando u ordenando que se realice necesariamente una revisión rigurosa en extinción de créditos por la inercia del ejecutor, acreedor mediante la aplicación de la Caducidad y por ende se libere los predios afectados por créditos hipotecarios solicitando dicha cancelación al Registro correspondiente mediante una declaración jurada legalizada o fedateada por el responsable de la oficina registral de la solicitud tal y como lo prevé la ley 26639 de caducidad en su artículo primero.

Tal y como antecede la presente reforma será de aplicación para todas las solicitudes de inscripción de cancelación o Levantamiento de Hipoteca por caducidad, ya que de 100 títulos presentados el 99% de estos son tachados por el registrados a cargo y el 1% observados y también siguen el mismo camino de ser tachado y que las normas en materia de reformas son arbitrarias para tales solicitudes.

La propuesta legislativa conlleva además la finalidad de resguardar el derecho a la propiedad y su libre disposición , así como el correcto tráfico inmobiliario, ya que una propiedad afectada por un crédito que muchas veces por olvido del acreedor esta sigue inscrita y no se tiene el mínimo interés por cancelarlo por parte del sujeto activo en la persecución o el recobro de sus créditos, así mismo trae consigo que se afecte el patrimonio familiar y desvalore la propiedad y cause afectaciones posteriores cuando se inscriba asientos sobre modificación del inmueble.

Si bien por un lado las leyes se reforman parcial o total introduciendo mejoras según sea la necesidad de los que componemos una sociedad, esta necesidad es la de contar con un mecanismo viable pro homines ya que de no ser posible perdería la esencia de la creación y modificación de leyes por la necesidad que implica contar con mecanismos de acceso a la justicia y paz.

II.- EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA:

Esta ley busca otorgar seguridad jurídica e contribuir con el sector inmobiliario, así como contribuir con el patrimonio y el derecho a la propiedad y su libre disponibilidad de trasferir sin verse trasgredidos o rebajado por tales afectaciones.

Otorgando mayor autonomía registral a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Notarios para contribuir con la legalidad de los documentos y crear un puente de confianza entre el Estado y las personas que formamos parte de esta nación.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La presente iniciativa no genera gasto alguno al Estado Peruano, sin embargo, esto implica que el Poder Judicial, la SBS y Sunarp asuman conocer estas modificaciones introducidas a los cuerpos normativos expuestos para resolver las solicitudes de inscripción de cancelación de hipoteca por caducidad que se realizan ante la Sunarp en todas las oficinas registrales a nivel nacional.

El beneficio radica a favor de los administrados y propietarios los primigenios y terceros de buena brindándole mayor confianza al momento de adquirir una propiedad que esta se encuentre libre de cargas y gravámenes.

Asimismo, la aprobación de la presente iniciativa legislativa generará impactos positivos en nuestra sociedad peruana, al lograr fijar un mecanismo registral, que brindará mayor seguridad jurídica y armonía entre el registro y la población y por ende un positivismo sobre el estado y las leyes que implementa modifica o extingue.

IV. IMPACTO EN LA LEGISLACION VIGENTE

La presente iniciativa legislativa no colisiona con los principios ni normas del ordenamiento jurídico vigente; todo lo contrario, materializa los derechos las personas, a la propiedad que es un derecho constitucional.

El mejor funcionamiento del aparato registral conjuntamente con la función notarial para certificar el acceso adecuado de la persona que solicita tal acto tenga legitimidad para tal presentación de trámite.

El texto actual y el texto propuesto, se distingue con mayor claridad en el cuadro siguiente:

Texto original código procesal civil	Texto modificado
<p>Artículo 1122.- Causas de extinción de la hipoteca.</p> <p>La hipoteca se acaba por:</p> <p>1.- Extinción de la obligación que garantiza</p> <p>2.- Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación</p> <p>3.- Renuncia escrita del acreedor</p> <p>4.- Destrucción total del inmueble</p> <p>5.- Consolidación</p>	<p>Artículo 1122.- Causas de extinción de la hipoteca.</p> <p>La hipoteca se acaba por:</p> <p>1.- Extinción de la obligación que garantiza</p> <p>2.- Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación</p> <p>3.- Renuncia escrita del acreedor</p> <p>4.- Destrucción total del inmueble</p> <p>5.- Consolidación</p> <p>6.- Caducidad</p> <p>En el presente cuerpo legal se incorpore el Ítem 6 que refiere a la caducidad para la extinción de la obligación que garantiza la hipoteca.</p> <p>Se amplió el último párrafo del presente cuerpo</p>
	<p>normativo para que sobre esta modificación se califiquen los títulos ingresados a los Registros Públicos se anexa formato de solicitud de declaración jurada.</p>

Texto original de la ley 26702	Texto modificado
<p>Artículo 172°. –Garantías respaldan todas las obligaciones frente a la empresa.</p> <p>La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3° de la ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.</p>	<p>Artículo 172°. – Garantías respaldan todas las obligaciones frente a la empresa.</p> <p>La liberación y extinción de toda garantía real constituida en favor de las empresas del sistema financiera se ampare a los establecido al artículo 3 la ley 26639 y su modificación; para las empresas que con el transcurrir del tiempo estipulado en la ley en mención es decir 10 años no hayan ejecutado o iniciado proceso judicial para recobrar sus créditos ni tampoco haber renovado tal obligación, ni para aquellas empresas que hayan cedido su crédito a otra la cual tampoco ejecute el cobro de tal deuda.</p> <p>Se modifica el cuerpo en su integro adecuando la caducidad como una forma de extinguir las obligaciones y su implementación para los casos en que dichas empresas hayan cedido sus créditos y no hayan sido renovados y tampoco hayan tenido el interés de iniciar algún procedimiento administrativo y/o proceso judicial para cumplir con el recobro de los créditos.</p>

Comuníquese al señor presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los 4 días del mes de abril de dos mil diecinueve.