

CAPITULO V

LA HIPOTECA

Es una garantía constituida por el propietario de un inmueble, asegurando el cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

Esta garantía es real, accesoria, indivisible y registrable, que permite que el propietario no pierda la posesión del bien.

1. REQUISITOS PARA SU VALIDEZ

- a. Que la hipoteca se constituya sobre el bien de propiedad del otorgante.
- b. Que garantice el cumplimiento de una obligación presente o futura.
- c. Que la hipoteca sea por un monto determinado o determinable.
- d. Que se otorgue por escritura pública ante Notario.
- e. Que se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos.

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

- a. Es un contrato accesorio, ya que garantiza siempre una obligación principal, de tal forma que rigen los principios de que si ésta se extingue, se extingue también la hipoteca.
- b. Es indivisible, ya que cada una de las cosas hipotecadas a una deuda y cada parte de ellas están obligadas al pago de toda la deuda, incluyendo capital, intereses y gastos.
- c. Debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados y se extiende la garantía a todas sus partes, es decir, al suelo, construcciones, aires, entradas, servidumbres, e incluye el importe de las indemnizaciones de los seguros.

Otras características importantes son que puede garantizar créditos u obligaciones futuras o eventuales, y también puede constituirse bajo condición o plazo. Se prohíbe la constitución de hipoteca sobre bienes futuros.

3. DERECHOS QUE TIENE EL ACREEDOR

- a. **PERSECUCIÓN:** El acreedor tiene derecho en caso de incumplimiento de la obligación a hacer vender el bien hipotecado y pagarse con el producto de su venta, cualquiera que sea su propietario o poseedor.
- b. **PREFERENCIA:** Las hipotecas tendrán preferencia por razón de antigüedad, conforme a la fecha de la escritura y el número de orden de presentación en el Registro. Esto significa que en caso de incumplimiento de la obligación y de venderse el inmueble hipotecado, se pagará preferencialmente la deuda que tiene hipoteca inscrita de mejor rango.
- e. **VENTA JUDICIAL:** El acreedor en caso de incumplimiento de la obligación garantizada podrá demandar vía proceso de ejecución de garantías, que se le pague la deuda dentro del término de tres días, bajo apercibimiento de rematarse el bien hipotecado. En caso de incumplimiento el Juez ordenará el remate judicial del bien.

4. CLASES DE HIPOTECAS

- a. **HIPOTECA PREDIAL:** Es la constituida sobre terrenos y/o edificaciones, tanto urbanas como rurales.
- b. **HIPOTECA POPULAR:** Constituida sobre terrenos y/o edificaciones ubicados en pueblos jóvenes.
- c. **HIPOTECA LEGAL:** Establecida por el Código Civil para proteger o garantizar algunas situaciones vinculadas con el inmueble, tales como, la establecida en favor del vendedor del inmueble cuyo precio no se le ha cancelado o el caso del proveedor de los materiales empleados en la edificación y que no hayan sido cancelados y también el caso de los inmuebles adquiridos en una partición con la obligación de hacer amortizaciones en dinero a los otros copropietarios. Esta garantía se inscribe en los Registros Públicos de pleno derecho y de oficio, bajo responsabilidad del Registrador, simultáneamente con los contratos de los cuales emanan.

- d. **HIPOTECA NAVAL:** Constituida sobre buques y embarcaciones. También es un acto solemne que requiere de escritura pública y de inscripción en el Registro Mercantil del departamento marítimo o fluvial en que esté matriculado el buque.
- e. **HIPOTECA DE AERONAVES:** Se constituye sobre cualquier vehículo capaz de desplazarse en el espacio aéreo y que sea apto para transportar pasajeros o carga. Debe constituirse por escritura pública e inscribirse en los Registros Públicos de Aeronaves del Perú.
- f. **HIPOTECA MINERA:** Constituida sobre derechos mineros inscritos en el Registro Público de Minería.

5. EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA

La hipoteca se extingue en los siguientes casos:

- a. Cancelación de la obligación que se garantiza.
- b. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
- c. Renuncia escrita del acreedor.
- d. Destrucción total del inmueble.
- e. Consolidación producida por haberse convertido el propietario del bien en el acreedor de la deuda.