



HIPOTECA SOBRE BIENES FUTUROS

ORESTE GHERSON ROCA MENDOZA

Profesor de Derecho Civil en la UNMSM y USMP

Docente visitante en la Universidad Nacional de Huancavelica

Abogado y egresado del doctorado por la UNMSM

Magister en Derecho Civil por la PUCP



HIPOTECA

Noción de hipoteca

Artículo 1097.- Por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero.

La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado.

«Es un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles, y que asegura el cumplimiento o la satisfacción forzosa de un crédito mediante la concesión a su titular de la facultad de llevar a cabo la realización de su valor, enajenándolos y percibiendo su precio a través del procedimiento legalmente establecido y cualquier que sea en ese momento su poseedor o propietario».

DIEZ PICAZO, Luis y GULLON, Antonio. *Sistema de Derecho Civil, Volumen III, N° 02, octava edición, Madrid: Tecnos, 2012, p. 146.*

Características

- Derecho real y accesorio.
- Carácter inmobiliario.
- Constitución de la hipoteca por el deudor o por un tercero.
- No hay desplazamiento del bien ni desposesión.
- Especialidad.
- Indivisibilidad. La indivisibilidad de la hipoteca es independiente de la divisibilidad del crédito. Por lo tanto, el acreedor no está obligado a cancelar la hipoteca mientras no haya sido totalmente satisfecho su crédito.
- Publicidad.

¿CUÁL ES LA FINALIDAD DE LA HIPOTECA?

Usted en este acto constituye primera y preferencial hipoteca (“Hipoteca”) a favor del Banco, por plazo indefinido, a efectos de garantizar:

- (a) **El pago del Préstamo** (incluyendo capital, intereses compensatorios, moratorios, primas de seguros cuando corresponda, gastos que eventualmente genere el Inmueble, la Hipoteca y, de ser el caso, los costos de su ejecución).
- (b) **El pago de cualquier otra obligación** —incluidas las asumidas a título personal e individual—que Usted, su cónyuge y/o conviviente **mantengan o puedan mantener frente al Banco, sin reserva ni limitación alguna, por cualquier concepto y bajo cualquier título.**
- (c) Las deudas y/u obligaciones antes referidas, los intereses pactados, los gastos, los impuestos, las comisiones bancarias, o cualquier otra obligación accesoria o complementaria (ejemplo: créditos de consumo, tarjetas de crédito o de cualquier otra naturaleza que Usted mantenga con el Banco) y, en el caso de ejecución, los honorarios profesionales de los abogados del Banco, las costas del juicio, aun cuando dichos montos así como **cualquier otro accesoario de las deudas y/u obligaciones garantizadas hasta por el valor del gravamen** señalado en la Cláusula N°31.

¿CUÁL ES EL ALCANCE DE LA HIPOTECA (EXTENSIÓN)?

Queda expresamente convenido que la primera y preferencial Hipoteca que por este acto se constituye a favor del Banco se extiende a:

- (a) Todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pudiera corresponder al Inmueble, esto es, el terreno y todas las construcciones o edificaciones que existen y/o que pudieran existir sobre éste, o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el Inmueble y, en su caso, el suelo, subsuelo y el sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, aires, vuelos, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y, en general, todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda o se le incorpore, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101º del Código Civil.
- (b) Las indemnizaciones a que se refieren los artículos 173 y 174 de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS (Ley N° 26702).
- (c) Los frutos y rentas que pudiera producir el Inmueble y que en caso de ejecución serán recaudados directamente por el Banco, para aplicarlos al pago o amortización de lo que Usted, su cónyuge o conviviente, de ser el caso, le adeudasen al Banco.

BIEN FUTURO

Lo cosa futura puede referirse a cualquier derecho: propiedad (te vendo la futura cosecha de mi fundo), derecho real de goce (te vendo el usufructo del departamento que construiré en cañete), derecho de crédito (te vendo el crédito referente al mutuo que estipularé dentro de poco con Marcelo Odebrecht).

A la categoría bajo examen pertenecen también las *res nullios* (te vendo los peces LORNA que habré de pescar mañana), porque el amplio concepto de cosa futura no está limitado a las cosas que naturalmente no existen, sino que también comprende a todas aquellas, existan o no existan físicamente, no son susceptibles de disposición actualmente.

No es, en cambio, cosa futura, sino presente, aquella relativa a un crédito que deriva de un contrato aleatorio (por ejemplo un contrato de venta de un billete de lotería hecha por el originario adquiriente), ni aquella que tiene por objeto un crédito en el cual la relación fundamental ya existe, pero por el cual deberán volverse exigibles las particulares prestaciones (venta de todas las rentas no vencidas de una locación).

No es contrato sobre bien futuro la venta de una vivienda existente, cuyo vendedor se obliga a entregar arreglada, pintada, con puertas de acero y con inscripción en el Registro de Predios (de lo que hoy carece), si estas cualidades no son especiales para el comprador al identificar e individualizar el bien.

Tampoco es un acto sobre bien futuro la compraventa de una sección predial perfectamente delimitada (plano perimétrico), pese a que ella es parte de un inmueble de mayor extensión y aun cuando la independización esté pendiente, salvo, que este trámite sea especial para las partes o no fuera posible por las normas que se ocupan de él.



Código Civil

Cumplimiento sobre bien futuro

Artículo 1410.- Cuando la obligación creada por el contrato recae sobre un bien futuro, el compromiso de entrega queda subordinado a su existencia posterior, salvo, que la obligación verse sobre una esperanza incierta, caso en el cual el contrato es aleatorio.

Si la falta de entrega obedece a causas imputables al obligado, el acreedor puede recurrir a los derechos que le confiere la ley.

* Si estas titularidades son ineficaces no son oponibles, pero con su inscripción registral, le revistes de protección.

Estamos ante prestaciones y contratos suspendidos total o parcialmente; es decir, negocios en los que el acreedor no tiene derechos efectivos sino una expectativa, que puede proveer de actos conservatorios para cautelar el goce que sobrevendrá a la esperada eficacia.

Actos realizables del adquiriente

Artículo 173.- Pendiente la condición suspensiva, el adquiriente puede realizar actos conservatorios.

El adquirente de un derecho bajo condición resolutoria puede ejercitarlo pendiente ésta, pero la otra parte puede realizar actos conservatorios.

El deudor puede repetir lo que hubiese pagado antes del cumplimiento de la condición suspensiva o resolutoria.

COMPRAVENTA DE BIEN FUTURO

La venta de cosa futura es aquella forma de venta que tiene por objeto una cosa que no existe al momento de la estipulación del contrato, pero se prevé que llegará a existir, sea necesaria o no la actividad del hombre para ello.

Este contrato no posee efectos reales, sino obligatorios inmediatos. Los efectos reales, en realidad, se dan pero con efecto diferido.

La res futura debe ser considerada en el contrato como un bien del cual se prevé expresamente la inexistencia actual, porque si es considerado existente mientras no existe, se tiene nulidad del contrato por ausencia de objeto.

La compra de un bien inmueble futuro

La compra de un bien inmueble futuro es conocida como preventa o venta en planos. Es común encontrar esta modalidad de oferta en la caseta de venta o durante la construcción del proyecto habitacional o de oficinas y la decisión del comprador obedece a que puede obtener un ahorro de hasta el 20%. Esta figura no solo permite ‘congelar’ el precio ofrecido por el promotor, sino también que la deuda hipotecaria del adquirente resulte menor. Sin embargo, es una modalidad en la que se adquiere una mera expectativa.

“LA COMPRADORA declara conocer que, a la fecha de la suscripción del presente contrato, todos los departamentos y estacionamientos y depósitos que conforman EL EDIFICIO, incluida/s LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S, tienen la condición de bienes futuros.”

SEGUNDA: DEL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.-

Por el presente contrato, LA VENDEDORA da en venta real y enajenación perpetua LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S a LA COMPRADORA. La transferencia de propiedad se realiza ad-corpus y comprende sus edificaciones, usos, servidumbres, entradas, salidas y todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda, sin reserva ni limitación alguna.

No obstante, y dado que LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S tiene/n la calidad de bien/es futuro/s, lo cual ambas partes declaran conocer, el presente contrato se encuentra sujeto a la condición suspensiva consistente en que dicho/s bien/es efectivamente llegue/n a existir.

Dentro de la transferencia de propiedad de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S contemplada en la presente cláusula, se incluye el respectivo porcentaje de participación en los bienes y áreas comunes de EL EDIFICIO, el cual se encontrará detallado en la/s respectiva/s Partida/s del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima que se apertura/n como consecuencia de la correspondiente independización.

El artículo 1534 del Código Civil señala que “en la venta de un inmueble que ambas partes saben que es futuro, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia”.

Es decir, se pueden firmar contratos con los fines señalados, pero el inmueble “deberá llegar a existir físicamente”. Deberá culminar satisfactoriamente para la municipalidad del distrito la construcción del proyecto, para que el constructor pueda efectuar la “declaratoria de fábrica” o registro de la edificación y la posterior independización de cada una de las unidades inmobiliarias resultantes (departamentos, oficinas, etcétera), con lo que estas tendrán su partida registral independiente. Solo así se podrá regularizar la compraventa efectuada bajo la referida modalidad e inscribir en el Registro de Predios de la Sunarp la propiedad a favor del comprador.

En esta operación es esencial ser muy cuidadoso antes de dar la inicial o hacer la ‘separación’, dado que al no ser acto inscribible el contrato aludido, su firma representa tomar una decisión sobre la base de la confianza que genere el constructor.

Ante un eventual incumplimiento del constructor, el banco no asumirá responsabilidad y usted deberá seguir pagando su cuota.

TERCERA: DE LA EXISTENCIA Y CONSTRUCCIÓN DE LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S.-

Por el presente acto, las partes reconocen y acuerdan que se entenderá que LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S llega/n a tener existencia así como que ha/n sido construida/s, en la fecha consignada en el Certificado de Conformidad de Obra expedido por la correspondiente Municipalidad Distrital, autorizando LA COMPRADORA desde ya a LA VENDEDORA para que proceda a la elaboración del respectivo reglamento interno que se requiere para la inscripción de la independización de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, de manera que LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S figure/n inscrita/s en el mencionado Registro en una/s Partida/s Registrál/es independiente/s y autónoma/s del resto de Partidas que pudieran extenderse.

Las partes acuerdan que una vez que se expida el Certificado de Conformidad de Obra antes referido, la condición suspensiva descrita en la cláusula segunda se entenderá cumplida y el presente contrato surtirá plenos efectos, entendiéndose producida la transferencia de propiedad de LA/S UNIDAD/ES INMOBILIARIA/S en dicho/s momento/s.

Es posible que tengas un negocio firmado con un banco en el que solicitaste un crédito hipotecario para el pago total de la propiedad que está en construcción.

Las partes, es decir, el banco, la constructora y tú como comprador, esperan que se cumpla el objetivo del negocio, que se termine la construcción para pagarla y terminar la compraventa.

Las partes se benefician:

El constructor vende y descarga bienes de su inventario y recibe dinero por su trabajo; El banco vende un producto crediticio; y
Tú aseguras un buen precio de compra de un bien en construcción.

-
-
- Tienes la opción de elegir los acabados e ir personalizándola, dentro de los límites que plantee el contrato y la constructora.
 - Es más barato: una vivienda en preventa suele costar menos que cuando está terminada. El ahorro puede ser de hasta 15%.
 - Elegir el piso preferido y ubicación: la etapa inicial de un proyecto es el momento ideal para encontrar mayor cantidad de disponibilidad en los pisos.
 - Por lo general, los primeros niveles son los de mayor demanda. Los proyectos inmobiliarios ofrecen departamentos con vista interior del inmueble o a la calle.

ANEXO IV

El autoriza la visualización de este documento.

VISTA A PARQUE

L:\D18\Contratos Comercial\EPA_ANEXO
IV\DEPARTAMENTOS\DEPARTAMENTOS_RIZO
PATRON.24.04.19_Página_19.jpg



PASAJE JULIÁN SANDOVAL



Nada. Dejando de la construcción de obra se considera que el cliente ha recibido el cumplimiento de los servicios.



Proyecto	Edificio Rizo Patrón 240			Ubicación	RIZO PATRÓN 240 - SURQUILLO		
Piso	Anexo 2	Dpto	603	Tipo	FLAT	Escala	INDICADA

DICIEMBRE 2018

¿Consejos sobre compra de bienes futuros, es decir lotes de terreno en proyectos de habilitación urbana o departamentos en edificios en proyectos de edificación?

Se debe pedir información sobre la licencia, financiamiento de la construcción y constitución de las hipotecas que la respalden, para ir verificando una adecuada correspondencia entre los montos de las hipotecas que se inscriben en los predios con el valor real de la construcción o desarrollo del proyecto. Se aconseja esto para que al momento de la recepción del inmueble independizado no lo reciba cargado con una hipoteca que responda a préstamos impagables asumidos por el constructor antes de la independización correspondiente.

RESPECTO A LA HIPOTECA SOBRE BIEN FUTURO

La Hipoteca constituida por Usted sobre el Inmueble, se encuentra sujeta a la condición que dicho Inmueble llegue a existir. Se entenderá plenamente configurada la existencia del Inmueble cuando éste se encuentre independizado y debidamente inscrito a nombre de Usted su cónyuge o conviviente en el Registro de Predios de los Registros Públicos donde se encuentre ubicado.

Hipoteca sujeta a modalidad

Artículo 1105.- La hipoteca puede ser constituida bajo condición o plazo.

¿Por qué otro banco no aceptaría comprar la deuda hipotecaria sobre el inmueble en construcción?

Durante el proceso de solicitud de un traslado hipotecario, las entidades financieras solicitan los documentos legales de los inmuebles para su estudio y ver si son sujetos de garantía, si sobre ellos puede inscribirse una hipoteca.

Nadie podrá inscribir una hipoteca sobre un bien que no sea suyo; nadie podrá vender un bien que no sea suyo; nadie podrá dejar como herencia un bien que no esté independizado en un municipio a su nombre.

Solo te queda terminar el negocio, legalizarlo, tener buen comportamiento con el crédito y, esperar unos meses para hacer la solicitud de traslado de tu crédito hipotecario a otra entidad.

Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente. N° 010345-2006-PA/TC

Ejecutado cuestiona que se ejecute una hipoteca sobre su edificio, ya que solo hipotecó el terreno, sustentando que luego de la hipoteca se construyó sobre él, siendo por tanto un bien futuro e indeterminado al momento de constituirse la hipoteca.

Su base legal es:

Carácter inmobiliario de la hipoteca

Artículo 1100.- La hipoteca debe recaer sobre inmuebles específicamente determinados.

Prohibición de hipotecar bienes futuros

Artículo 1106.- No se puede constituir la hipoteca sobre bienes futuros.

TC: improcedente el amparo porque no se revalua la decisión judicial

Cláusulas generales de contratación bancaria

10. OTORGAMIENTO DE LA HIPOTECA Usted constituye a favor del Banco primera y preferente hipoteca sobre el Inmueble descrito en el Numeral 23 (“Hipoteca”) y hasta por el monto señalado en ese numeral, con la finalidad de garantizar (i) el **pago del Préstamo** (incluyendo capital, intereses compensatorios, intereses moratorios o penalidades, según corresponda), seguros, comisiones, gastos, impuestos, costos y costas, y demás conceptos aplicables; y, (ii) el **pago de cualquier otra obligación directa e indirecta que Usted mantiene o pudiera mantener frente al Banco**, incluidas las obligaciones individuales o que Ustedes en forma conjunta hayan tomado con el Banco, sin reserva ni limitación alguna, derivadas de líneas de crédito, descuento de letras, factoring, leasing, léase back, créditos comerciales, pagarés descontados y no descontados, financiamiento de importaciones y exportaciones, adelanto de cuenta especial ME/MN, adelanto de cuenta corriente ME/MN, sobregiros, cartas fianzas, fianzas en documento aparte, avales, avales a terceros, adelanto sobre cobranzas, adelantos sobre facturas, contilocal, préstamo promotor, préstamo CTS, RFA, FOPE, PROBID, swaps, forwards, opciones y cualquier instrumento financiero derivado, compra de cheques, financiamiento de advance account, letras avaladas (comercio exterior), confirming, apertura de créditos documentarios de importación y exportación, tarjetas de crédito, créditos personales y de consumo, créditos MiVivienda, refinaciamientos, créditos hipotecarios, stand by letter of credit, sobregiros, límite de créditos en cuenta corriente, avance en cuenta, comfort letter, forfaiting, créditos sindicados, así como refinanciaciones o reestructuraciones de obligaciones asumidas asumidas por Usted(es), incluso aquellas en la que Usted(es) tuviera(n) la condición de deudor(es), aceptante(s), endosante(s), descontante(s), avalista(s) o fiador(es), incluidas las obligaciones individuales o que usted(es)en forma conjunta hayan tomado con el Banco, aun cuando se trate de obligaciones cedidas o endosadas a favor del Banco por terceros o adquiridas por el Banco a terceros bajo cualquier título.

IMPORTANTE: La Hipoteca también garantiza todas las obligaciones que, a título personal e individualmente, Usted(es) mantenga(n) o pueda(n) mantener frente al Banco todas y cada una de las personas que firman junto con Usted(es) el Contrato. La Hipoteca se extiende a todas las partes integrantes y accesorias del Inmueble, sin reserva ni limitación alguna; así como a todas las construcciones y edificaciones (existentes o futuras) realizadas en, sobre o bajo el Inmueble. La Hipoteca también se extiende a los frutos y a las rentas que el Inmueble produzca o pueda producir. El Banco podrá recaudar directamente tales frutos y rentas para aplicarlos al pago del Préstamo y de las demás obligaciones garantizadas. Finalmente, la Hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los Artículos 173 y 174 de la Ley No. 26702. Usted(es) declara(n) que, salvo la Hipoteca a favor del Banco, el Inmueble no tiene gravámenes (esto es, hipotecas, servidumbres, usufructos y derechos similares) ni se encuentra afectado por medidas cautelares o de ejecución ya sean judiciales o administrativas (embargos, anotaciones de demanda, etc.) o extrajudiciales, ni cargas que limiten o restrinjan su derecho de disponer libremente del Inmueble. En todo caso, Usted(es) responderá(n) frente al Banco por la existencia de cargas, gravámenes, medidas cautelares o de ejecución sean éstas judiciales, administrativas o extrajudiciales. La Hipoteca estará vigente hasta que (i) Usted(es) cumpla(n) con pagar el Préstamo y cualquier otro concepto vinculado a este contrato, señalado en la Hoja Resumen y (ii) todas las demás obligaciones garantizadas por la Hipoteca hasta que sean pagadas en su totalidad.

11. CONDICIÓN SUSPENSIVA DE LA HIPOTECA La Hipoteca que Usted(es) constituye(n) con la firma de este Contrato se encuentra sujeta a la condición de que el Inmueble llegue a existir. Se entenderá que el Inmueble existe cuando se encuentre debidamente inscrito en los Registros Públicos correspondientes. El Banco y Usted(es) acuerdan que, si la Hipoteca no se inscribe en Registros Públicos, sea cual fuere la causa que motive dicho incumplimiento, Usted(es) perderá(n) el derecho al plazo del Préstamo, por lo que el Banco podrá terminar este Contrato y exigir el pago del íntegro de los montos que Usted(es) adeude(n). El Banco y Usted(es) acuerdan que no será necesaria la suscripción de documento adicional alguno con el objeto de inscribir la garantía hipotecaria en Registros Públicos.

¿CUÁLES SON LAS CAUSALES DE ACCELERACIÓN DE VENCIMIENTO DE PLAZOS?

El Banco puede dar por vencidos todos los plazos de las Cuotas, exigir el inmediato reembolso del saldo deudor del Préstamo que le adeuda (incluyendo intereses compensatorios, moratorios, comisiones, gastos y otros conceptos aplicables), e iniciar las acciones legales tendientes a lograr la recuperación del Préstamo otorgado mediante la ejecución de la Hipoteca y/o ejecución del Pagaré, en cualquiera de los siguientes casos:

(c) Si el Inmueble no llegara a existir, no fuera terminado y/o no le fuera entregado conforme a los términos, condiciones, descripción y especificaciones técnicas previstas en el contrato de compraventa celebrado con los vendedor/es y/o no se concluyera con la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno – de ser el caso – e independización del Inmueble en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente, dentro del plazo establecido al efecto en el contrato de compraventa mencionado.

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 130- 2004-SUNARP-TR-A

VI.8. RESPECTO DE LA PARTE DE LA OBSERVACIÓN REFERIDA A LA LIQUIDACIÓN DE DERECHOS REGISTRALES POR CONCEPTO DE MODIFICACION DE HIPOTECA (PRORRATEO).

25. Conforme lo establece el artículo 1106 del Código Civil, “no se puede constituir hipoteca sobre bienes futuros”.

26. En el presente caso, tal como figura de la cláusula quinta y sexta del contrato de hipoteca de fecha 11 de febrero del 2004, las partes suscriptoras acuerdan prorratear el monto de la hipoteca inscrita en el asiento 8, rubro D) y su ampliación en el asiento 9, rubro D), de la siguiente manera:

a) Al sublote 1-A, inscrito en la ficha registral N° 19849, le corresponde una hipoteca de \$ U.S.A. 1 980 600.00 dólares de los Estados Unidos de América, los cuales se prorratearán entre los 346 lotes que conforman la habilitación, asignando a 228 lotes la suma de \$ U.S.A. 1 732 800.00 dólares, lo cual equivale a \$ U.S.A. 7600.00 dólares por lote; y a los restantes 118 lotes se le asigna la suma de \$ U.S.A. 247 800.00 dólares, lo cual equivale \$ U.S.A. 2 100.00 dólares por lote.

b) Al sublote B), independizado en la ficha 19850, se le asigna el gravamen hipotecario por la suma de \$ U.S.A. 74 850.00 dólares.

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN N° 130- 2004-SUNARP-TR-A

27. Como se aprecia, lo que se pretende es trasladar la parte de la hipoteca que le correspondería al sublote 1-A, entre los 346 lotes que conforman la rogatoria de aprobación de habilitación urbana, lotes que aún carecen de existencia física y jurídica, es decir, se trata de bienes futuros, por lo que si bien según el artículo 1409 del Código Civil, pueden ser objeto de prestación de contratos en general, sin embargo, tratándose de la constitución de garantía hipotecaria, ello no sería posible por existir norma de orden público como la contenida en el artículo 1106 del Código Civil ya citado.

Siendo ello así, **los lotes que integran la aprobación de la habilitación urbana carecen de existencia física y jurídica actual, y ello en tanto no se inscriba la recepción de obras, etapa en la cual el solicitante recién obtendrá la conformidad de las obras urbanas que haya ejecutado en concordancia con la habilitación urbana previamente aprobada. Es pues en este momento en el cual recién tendrán existencia física y jurídica.**

En tal sentido **el prorrato solicitado no constituye acto inscribible**, pues con ello cada uno de los 346 lotes que conforman la aprobación de la habilitación urbana se vería gravado con una hipoteca independiente, sin tener aun existencia física y jurídica actual.

Directiva sobre el régimen de propiedad exclusiva y común
RESOLUCION DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS
PUBLICOS Nº 340-2008-SUNARP-SN

8. LOS EDIFICIOS

Siendo ello así, las unidades inmobiliarias o los departamentos meramente proyectados o en curso de ejecución, pueden ser objeto de división material antes de culminar la construcción, ya que el punto decisivo no es éste (que no es relevante para la existencia física del predio), sino la voluntad del propietario en la delimitación horizontal o vertical de las distintas fracciones, pues se trata de un tema simplemente convencional o artificial, pero siempre que exista un elemento objetivo al cual remitir en última instancia la citada delimitación. en tal sentido, las unidades inmobiliarias proyectadas sí cuentan con esa base física objetiva, que no es sino el suelo sobre el que necesariamente deben asentarse. así pues, aun cuando los departamentos futuros no existan, siempre existe el suelo que constituye el soporte físico de dichos departamentos; ello se ratifica si tenemos en cuenta que el titular de la unidad inmobiliaria en construcción ya es co-titular del suelo sobre el que se asentará el edificio, según el estatuto normativo del régimen de propiedad exclusiva y común, y por tanto la hipoteca no recae sobre un bien futuro (por lo menos, no totalmente), sino sobre un objeto complejo: una parte que ya tiene realidad física (suelo) y otra parte proyectada; en tal caso, la hipoteca puede existir ya sobre la parte real, sin perjuicio de extenderse sobre la parte proyectada cuando ésta también exista.

Por tales consideraciones, la presente directiva deroga la anterior, y a través de una mejor doctrina, establece que **procede constituir hipoteca sobre las unidades proyectadas o en construcción, pues ya existe la base física del suelo. En caso que no se consume la edificación, y se cancelen las anotaciones de hipoteca, entonces se traslada el asiento registral a la partida matriz con respecto al porcentaje de acciones y derechos que correspondía a la unidad inmobiliaria en proyección.**

Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios aprobado por Resolución 097-2013-SUNARP/SN

Artículo 116.- Inscripción de hipoteca

En el asiento de inscripción de la hipoteca se consignará:

- a) El monto del gravamen o, en su caso, el criterio establecido para su determinación;
- b) La constancia de que la obligación que garantiza es determinada o determinable; y,
- c) La fecha del vencimiento del plazo del crédito garantizado, cuando conste en el título.

En los casos de constitución de hipoteca de predio cuya edificación no se encuentra inscrita, no constituye obstáculo para la inscripción que en el título se haya consignado que la edificación también es objeto de la hipoteca.

Las normas registrales admiten la inscripción de proyectos inmobiliarios, de independizaciones y negocios jurídicos sobre los “bienes futuros”, incluyendo compraventa e hipotecas, pero obviamente sabiendo que es una ficción.

Por eso, estas normas le otorgan provisionalidad a las inscripciones. Son anotaciones preventivas con plazo, son avanzadas de un registro que se convertirá en definitivo solo cuando los bienes existan.

Los adquirentes exigen que su derecho no se comprometa con nadie más, necesitan ser preferidos ante una eventual concurrencia de adquirentes y sin duda los acreedores ven en el proyecto inmobiliario.

Esta necesidad de excluir define al bien, un objeto actual y valioso que consiste en el cúmulo de derechos que dan cuenta del proyecto, el mismo que se describe con absoluta especificidad y certeza. Es un bien inmaterial que se inscribe en el Registro de Predios.

Lo que ocurre es que a través de las anotaciones preventivas de las fábricas, independizaciones y negocios que las partes celebran, el legislador cierra los ojos a la realidad y mantiene la atención en el inmueble físico que surgirá, empero la realidad es otra y la propia inscripción es la prueba de que hay necesidad de excluir y oponer un derecho o bien actual.