

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA



ESCUELA DE POSGRADO

El Derecho del acreedor en el contrato de compraventa de bien inmueble
con cláusula de garantía hipotecaria

TESIS

Para optar el grado de Maestro en Derecho Civil y Comercial

PRESENTADO POR:

Sausa Cornejo, Johnny Richard

<https://orcid.org/0009-0002-3132-5011>

ASESOR

Dra Sanchez Castillo de Carnero, Lita Natalia

<https://orcid.org/0009-0002-8363-1395>

Lima, mayo 2018

DEDICATORIA

A Carroll y a mis hijas Bertha y Victoria con amor y cariño, por ser fuente de mi inspiración y esfuerzo.

ÍNDICE

DEDICATORIA	2
RESUMEN	8
ABSTRACT	9
INTRODUCCIÓN	10
CAPÍTULO I. FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN	.... 12
1.1. Marco histórico	12
1.2. Marco teórico	14
1.2.1. Naturaleza atípica de la hipoteca constituida contractualmente	14
1.2.2. Teoría del negocio jurídico complejo como categoría integradora de funciones negociales múltiples	15
1.2.3. Principios informadores de la cláusula de garantía hipotecaria	15
1.2.4. Régimen de publicidad y eficacia de la cláusula de garantía hipotecaria.	16
1.2.5. Enfoque comparado: Derecho español e italiano	17
CAPÍTULO II. EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES.....	15
2.1. Planteamiento del problema	19
2.1.1. Descripción del problema	19
2.1.2. Problema general	19
2.1.3. Problemas específicos	20
2.2. Objetivos de la investigación	20
2.2.1. Objetivo general	20
2.2.2. Objetivos específicos	21
2.3. Hipótesis de la investigación	21
2.3.1. Hipótesis principal	21
2.3.2. Hipótesis específicas	22
2.4. Variables de la investigación	22
2.4.1. Variable independiente	22
2.4.2. Variable dependiente	23
2.4.3. Variables intervinientes	24

CAPÍTULO III. MÉTODO, TÉCNICAS E INSTRUMENTOS	.....25
3.1. Naturaleza y enfoque de la investigación	..... 25
3.2. Métodos	..... 26
3.2.1. Método dogmático-jurídico	..... 26
3.2.2. Método hermenéutico-exegético	..... 26
3.2.3. Método comparativo sistémico	..... 28
3.2.4. Técnicas de recolección y análisis	..... 29
3.2.4.1. Revisión bibliográfica doctrinal	..... 29
3.2.4.2. Revisión de revistas jurídicas especializadas	..... 30
3.2.4.3. Análisis jurisprudencial de casaciones civiles	.....30
3.2.4.4. Técnicas empíricas: encuestas a operadores jurídicos	.... 31
CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DOCTRINAL Y NORMATIVO DE LA CLÁUSULA DE GARANTÍA HIPOTECARIA	..... 32
4.1. El contrato de compraventa de bienes inmuebles	..... 32
4.2. La hipoteca en el Derecho Civil peruano	..... 33
4.3. La cláusula de garantía hipotecaria en los contratos de compraventa	..... 33
4.4. Evaluación de la posición jurídica del acreedor frente al vacío normativo.....	35
4.4.1. Incertidumbre registral	..... 35
4.4.2. Obstáculos procesales	..... 35
4.4.3. Fragmentación jurisprudencial	.....36
4.4.4. Consecuencias para el acreedor	..... 36
4.4.5. Hacia una interpretación sistemática	.....37
4.5. Aplicación de la cláusula en sede registral: desafíos para el acreedor hipotecario.....	38
4.5.1. Calificación registral: entre formalismo e incertidumbre	.....38
4.5.2. Efectos de la denegatoria registral en la posición del acreedor	..... 39
4.5.3. Alternativas interpretativas registrales razonables	..... 39
4.5.4. Recomendaciones para maximizar la admisibilidad	..... 40
4.6. Casuística nacional: análisis dogmático de la jurisprudencia desde la perspectiva del acreedor-vendedor	..... 41

4.6.1. Casación N.º 3445-2009 (Lima): criterio formalista	..... 41
4.6.2. Casación N.º 121-2011 (Lima): criterio formalista	..... 41
4.6.3. Casación N.º 3620-2011 (Lima): criterio funcionalista	.... 41
4.6.4. Casación N.º 2402-2012 (Lambayeque): Sexto Pleno Casatorio Civil, criterio formalista	..... 42
4.6.5. Casación N.º 4125-2012 (Lima): criterio formalista	..... 42
4.6.6. Casación N.º 1271-2013 (Lima): criterio formalista	..... 42
4.6.7. Casación N.º 5033-2014 (Lima): criterio funcionalista	..... 43
4.6.8. Casación N.º 1807-2016 (Cusco): criterio funcionalista	..... 43
4.6.9. Casación N.º 2038-2016 (La Libertad): criterio formalista	.....43
4.6.10. Casación N.º 6210-2016 (Lima): criterio funcionalista	..... 43
4.6.11. Casación N.º 3294-2017 (Lima): criterio formalista	.... .44
4.7. Conclusiones arribadas del análisis de la jurisprudencia casatoria.....	44
4.8. Conclusión del capítulo: hacia un equilibrio entre autonomía contractual y protección efectiva del acreedor	.....45
CAPÍTULO V. PRESENTACIÓN DE RESULTADOS Y CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS	.....47
5.1. Muestra y metodología	..... 47
5.2. Contrastación de hipótesis	..... 48
5.2.1. Hipótesis principal	..... 48
5.2.2. Hipótesis específica A	..... 49
5.2.3. Hipótesis específica B	.....50
5.2.4. Hipótesis específica C	..... 51
5.2.5. Hipótesis específica D	..... 52
5.2.6. Hipótesis específica E	.....53
5.3. Resultados finales	..... 54
CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	.....56
6.1. Conclusiones	.....56
6.2. Recomendaciones	.....57

CAPÍTULO VII. PROPUESTA NORMATIVA PARA REGULAR LA CLÁUSULA DE GARANTÍA HIPOTECARIA INTEGRADA EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CON PAGO APLAZADO	59
7.1. Fundamentación dogmática específica	59
7.2. Justificación normativa basada en la estructura contractual	60
7.3. Propuesta legislativa	61
7.4. Disposición reglamentaria sugerida	61
7.5. Marco comparado de referencia	62
7.6. Pautas de implementación registral y práctica	62
BIBLIOGRAFÍA	63
ANEXOS	63
Anexo 1. Matriz de consistencia	67
Anexo 2. Encuesta dirigida a abogados inmobiliarios	68

Resumen

En esta tesis se analiza la cláusula de garantía hipotecaria incorporada en contratos de compraventa de bienes inmuebles con pago aplazado, con el fin de determinar su validez y eficacia en el derecho civil peruano. La hipótesis central sostiene que dicha cláusula puede generar un derecho real hipotecario válido y registrable, siempre que cumpla los requisitos del Código Civil y los principios registrales de publicidad y tracto sucesivo.

Para verificarla, se recurrió a un enfoque dogmático, hermenéutico y comparativo, complementado con encuestas a operadores jurídicos y análisis de sentencias de casación. Los resultados confirman que la cláusula constituye una herramienta viable para reforzar la seguridad del tráfico inmobiliario, aunque enfrenta obstáculos normativos y registrales que requieren criterios uniformes de calificación.

Finalmente, se propone una reforma normativa que regule expresamente esta figura, con pautas de implementación inspiradas en modelos comparados, a fin de consolidarla como institución legítima dentro del sistema registral peruano.

Palabras clave: compraventa, hipoteca, cláusula de garantía hipotecaria, derechos del acreedor, seguridad registral

Abstract

In this thesis, the mortgage guarantee clause incorporated into real estate purchase contracts with deferred payment is analyzed, aiming to determine its validity and effectiveness within Peruvian civil law. The central hypothesis argues that this clause can generate a valid and registrable real right of mortgage, provided it complies with the substantive requirements of the Civil Code and the registral principles of publicity and successive tract.

To test this hypothesis, a dogmatic, hermeneutical, and comparative approach was applied, complemented by surveys of legal practitioners and the review of judicial precedents. The results confirm that the clause is a viable instrument to strengthen legal certainty in real estate transactions, although it faces normative and registral challenges that demand uniform criteria of qualification.

Finally, a legislative reform is proposed to expressly regulate this clause, with implementation guidelines inspired by comparative models, in order to consolidate it as a legitimate institution within the Peruvian registral system.

Keywords: sale contract, mortgage, guarantee clause, creditor's rights, registral security

INTRODUCCIÓN

La cláusula de garantía hipotecaria, incorporada como acuerdo expreso dentro de la compraventa con pago aplazado, constituye una figura jurídica que desafía los esquemas tradicionales de constitución de derechos reales en el derecho civil peruano. Al prescindir de un título autónomo de hipoteca, esta cláusula plantea interrogantes sobre su validez sustantiva, su inscripción registral y su eficacia ejecutiva, tensionando principios como la autonomía privada, la accesoriedad, la publicidad constitutiva y el tracto sucesivo.

En el primer capítulo, se examinan los fundamentos históricos y dogmáticos de la cláusula, destacando su configuración como negocio jurídico complejo y su compatibilidad con la tipicidad funcional de los derechos reales. Asimismo, se revisa el régimen registral peruano y se incorpora un análisis comparado con los sistemas español e italiano.

El segundo capítulo plantea el problema de investigación, los objetivos y las hipótesis, delimitando las variables que permiten evaluar la validez y eficacia de la cláusula. La hipótesis central sostiene que la cláusula integrada puede generar un derecho real hipotecario válido y registrable, siempre que cumpla con los requisitos sustantivos del derecho civil patrimonial y respete los principios registrales.

En el tercer capítulo, se describe la metodología empleada, que combina el análisis dogmático, hermenéutico y comparativo con técnicas empíricas como encuestas a operadores jurídicos y la revisión de títulos inscritos en SUNARP. Este enfoque multidimensional busca articular los planos teórico y práctico, promoviendo un diálogo entre la doctrina, la praxis registral y las necesidades del tráfico inmobiliario contemporáneo.

El cuarto capítulo desarrolla el análisis doctrinal y normativo de la cláusula, incorporando jurisprudencia casatoria que evidencia posiciones divergentes del Poder Judicial respecto a su eficacia y registrabilidad. Estos fallos permiten establecer criterios de validez y oponibilidad frente a terceros, así como identificar obstáculos procesales y registrales que afectan la posición del acreedor.

En el quinto capítulo, se presentan los resultados y la contrastación de hipótesis, confirmando la viabilidad de la cláusula como mecanismo de garantía, aunque con limitaciones derivadas de la falta de regulación expresa.

El sexto capítulo recoge las conclusiones y recomendaciones, orientadas a consolidar la cláusula como herramienta moderna de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Finalmente, el séptimo capítulo formula una propuesta normativa para regular expresamente la cláusula de garantía hipotecaria integrada en la compraventa con pago aplazado, sugiriendo modificaciones legislativas y pautas de implementación registral inspiradas en modelos comparados.

Capítulo I

Fundamentos Teóricos de la Investigación

1.1. Marco Histórico

La cláusula de garantía hipotecaria integrada en el contrato de compraventa con pago aplazado encuentra sus raíces en la tradición romanista y en la evolución normativa europea. En el derecho romano, la *hypotheca* expresó con claridad el principio de accesoriedad: "la garantía existía únicamente en función de la obligación principal y desaparecía con ella" (Kaser, 1989, p. 357). A diferencia del *pignus*, que exigía la entrega material del bien, la *hypotheca* permitía gravar el inmueble sin desposesión, anticipando la lógica moderna de la publicidad registral y la prelación entre acreedores.

Bajo la influencia del derecho canónico y de los fueros germánicos, glosadores como Hostiensis y Accursius consolidaron este principio mediante la *inscriptio* o "entrada en libro", mecanismo que dio origen al sistema registral continental, basado en la prelación cronológica y en la presunción de legitimidad del asiento (Schmidt, 1925, p. 142). Esta tradición histórica justifica la exigencia de mención expresa de la accesoriedad en la escritura pública, en resguardo del tercero de buena fe y de la transparencia del tráfico inmobiliario.

El influjo de la codificación española de 1889 fue decisivo en la configuración del régimen hipotecario peruano. Los artículos 1875 a 1890 sistematizaron los elementos esenciales de la garantía real: la escritura pública como requisito formal (art. 1875), la accesoriedad como principio rector (art. 1880) y la inscripción registral como condición de oponibilidad frente a terceros (art. 1882). De la Puente Lastarría (1936, p. 125) advirtió que los legisladores peruanos de 1852 y 1888 replicaron este modelo sin prever la posibilidad de constituir la garantía dentro de la propia escritura de compraventa aplazada, revelando una tensión entre el formalismo hispánico y las exigencias funcionales del tráfico jurídico nacional.

En el plano registral, el Reglamento de 1925 reforzó el principio de tracto sucesivo, anticipando el modelo de folio real y la lógica germánica de la *entrata in libro*. Desde una perspectiva dogmática, esta herencia normativa justifica la

propuesta de incluir en el Código Civil peruano la exigencia de escritura pública y de inscripción como condiciones de validez y eficacia de la hipoteca atípica, reproduciendo el principio de accesoriedad consagrado en el artículo 1880 del Código español.

La rigidez del Código Civil de 1936, al reafirmar el esquema hipotecario clásico sin prever fórmulas contractuales flexibles, fue señalada por Pérez Pinedo (2002, pp. 32-45) como reflejo de una concepción formalista centrada en la autonomía del acto constitutivo y en la publicidad registral como único mecanismo de eficacia frente a terceros. Posteriormente, las reformas introducidas por las Leyes N.º 26887 y 27157 modernizaron el sistema de publicidad y reforzaron la seguridad del tráfico inmobiliario (Cossío, 1999, pp. 75-90), aunque mantuvieron intacta la premisa estructural de que solo la inscripción otorga legitimidad al gravamen real.

Durante la primera década del siglo XXI, la Corte Suprema osciló entre admitir la cláusula contractual como suficiente para constituir la garantía —siempre que se cumplieran los requisitos de forma e inscripción— y exigir un acto hipotecario autónomo. La Casación N.º 01123-2010 adoptó una interpretación formalista al declarar que "la voluntad negocial por sí sola no crea gravamen real sin inscripción", subordinando la eficacia del derecho real a su oponibilidad registral. Sin embargo, otros pronunciamientos han reconocido la validez de la cláusula como negocio jurídico complejo, en el que compraventa y garantía coexisten en un mismo instrumento (Solari, 2018).

En consecuencia, la evolución dogmática-histórica revela que, pese a la ausencia de norma expresa, se ha construido progresivamente un cuerpo interpretativo que legitima la garantía hipotecaria integrada en la compraventa con pago aplazado. No obstante, la coexistencia de criterios jurisprudenciales divergentes subraya la necesidad de una posición uniforme del Tribunal Supremo o, en su defecto, de una reforma legislativa que incorpore esta figura al Código Civil peruano. Tal incorporación consolidaría los principios de accesoriedad, tracto sucesivo y seguridad jurídica, armonizando la práctica extendida con el marco normativo vigente

1.2. Marco Teórico

La cláusula de garantía hipotecaria integrada en el contrato de compraventa con pago aplazado solo puede legitimarse normativamente si demuestra su compatibilidad con los principios estructurantes del derecho real de hipoteca. En ese sentido, el principio de accesoriedad —entendido como la vinculación funcional entre la obligación garantizada y el gravamen real— constituye el eje dogmático que permite insertar esta cláusula sin vulnerar el sistema registral ni el régimen de tipicidad cerrada que rige los derechos reales.

El marco teórico se organiza en cinco ejes fundamentales: naturaleza atípica de la hipoteca constituida contractualmente, teoría del negocio jurídico complejo como categoría integradora, principios informadores de la cláusula de garantía hipotecaria, régimen de publicidad registral y eficacia de la cláusula, y enfoque comparado con el derecho español e italiano.

1.2.1. Naturaleza Atípica de la Hipoteca Constituida Contractualmente

La cláusula de garantía hipotecaria incorporada en la compraventa con pago aplazado no figura como modalidad típica en la mayoría de los códigos civiles. Sin embargo, produce un gravamen real accesorio que subsiste en función de la obligación principal. La doctrina española la describe como un derecho real accesorio "que sólo cobra vida con el crédito garantizado y despliega eficacia contra terceros mediante su inscripción" (Cabanellas, 1993, p. 385). En Italia, se la reconoce como *diritto reale atipico*, válido siempre que concurren el consentimiento de las partes y su publicación registral.

Desde la perspectiva sistemática, Rojo (1995, p. 471) sostiene que el principio de accesoriedad no impide la configuración funcional de garantías integradas, mientras que Trabucchi (2002, p. 112) afirma que la unidad contractual se mantiene cuando existe una finalidad negocial común y una estructura armónica. En síntesis, la hipoteca constituida contractualmente se legitima como figura atípica, pero funcionalmente válida, siempre que respete los principios de accesoriedad y publicidad.

1.2.2. Teoría del Negocio Jurídico Complejo como Categoría Integradora

La cláusula hipotecaria integrada se legitima dogmáticamente bajo la teoría del negocio jurídico complejo, que admite un único acto jurídico con funciones múltiples. Giorgianni (1988, pp. 143-145) señala que el negocio complejo se configura cuando varios efectos jurídicos distintos emergen de una única manifestación negocial subordinada a una finalidad unitaria. Caamaño (2014) explica que estas cláusulas refuerzan la unidad del acto y la correlación entre compraventa y garantía.

La doctrina española, particularmente Rojo y Díez-Picazo, admiten que los negocios mixtos son compatibles con el régimen de derechos reales siempre que se respeten requisitos de forma, publicidad y determinación del crédito. Solari (2018) añade que la validación de pactos atípicos es posible siempre que no vulneren normas imperativas ni la función preventiva del registro. En consecuencia, la cláusula hipotecaria integrada puede ser comprendida como un negocio complejo cuya validez depende de la voluntad común, la configuración material del gravamen y su inscripción registral.

1.2.3. Principios Informadores de la Cláusula de Garantía Hipotecaria

La validez de la cláusula de garantía hipotecaria integrada debe analizarse a la luz de los principios que estructuran el régimen de los derechos reales y del sistema registral. Estos principios no solo delimitan jurídicamente la figura, sino que también permiten evaluar su coherencia con el ordenamiento civil peruano.

Principio de accesoriedad. La garantía hipotecaria no existe autónomamente, sino subordinada al cumplimiento de la obligación principal. Esta subordinación debe expresarse claramente en la escritura pública, de modo que la hipoteca integrada solo subsista en cuanto subsista la obligación garantizada.

Principio de especialidad. Exige la individualización del bien gravado y del crédito garantizado. En el caso de cláusulas integradas, esta especialidad puede cumplirse mediante cronogramas o determinación contractual, siempre que se respete la determinabilidad del crédito.

Principio de autonomía de la voluntad. Autoriza a las partes a configurar pactos contractuales que no estén prohibidos, siempre que respeten normas imperativas. En ese marco, la cláusula hipotecaria integrada constituye una manifestación válida de voluntad negocial que cumple función preventiva.

Principio de tracto sucesivo. Requiere la continuidad formal entre el propietario inscrito y el otorgante de derechos reales. La integración de la hipoteca dentro del contrato principal garantiza que ambos actos tengan encaje registral coherente y encadenado.

Principio de publicidad registral. La inscripción del gravamen es indispensable para su eficacia frente a terceros. En el caso analizado, la cláusula integrada debe alcanzar inscripción propia, vinculada a la compraventa inscrita, para producir efectos jurídicos plenos.

En conjunto, estos principios operan como parámetros de validez y eficacia para la cláusula de garantía hipotecaria integrada. Su cumplimiento asegura que la figura —aunque atípica— se inserte legítimamente en el sistema de garantías del Código Civil, sin vulnerar el régimen de tipicidad ni comprometer la seguridad jurídica de los terceros registrados.

1.2.4. Régimen de Publicidad Registral y Eficacia de la Cláusula de Garantía Hipotecaria

La eficacia jurídica de la cláusula de garantía hipotecaria integrada depende esencialmente del régimen de publicidad registral. En el sistema peruano —siguiendo el modelo europeo continental— la inscripción en el Registro de Predios tiene efecto constitutivo; es decir, el derecho real de hipoteca solo produce efectos frente a terceros desde su inscripción, aun cuando haya sido pactado válidamente entre las partes.

Este criterio responde a una lógica de seguridad jurídica y de transparencia patrimonial, en la cual la oponibilidad del gravamen hipotecario exige que su existencia sea públicamente verificable. En consecuencia, la validez interna de la cláusula debe ir acompañada de su inscripción como gravamen accesorio ligado al contrato de compraventa, permitiendo así que terceros puedan conocer, valorar y prever la carga que afecta al bien.

Desde la doctrina registral, Pérez Pinedo (2002) sostiene que la inscripción cumple tres funciones cardinales: legitimadora del derecho real, publicitaria frente a terceros, y ordenadora para efectos de prelación. Esto implica que la cláusula integrada no puede tener eficacia plena si no se refleja formalmente en el asiento registral, indicando el vínculo entre el bien hipotecado, el crédito garantizado y el acto contractual del que emerge.

Ferraz (1997, p. 48) agrega que la inscripción no es un mero trámite declarativo, sino un acto que integra jurídicamente el derecho real en el tráfico inmobiliario, otorgándole fuerza de presunción *iuris tantum*. En ese sentido, la cláusula hipotecaria integrada solo adquiere funcionalidad preventiva y ordenadora si el asiento refleja con precisión su accesoriedad, su especialidad y su conexión con la obligación de pago aplazado.

En el plano comparado, el artículo 1882 del Código Civil español establece que la hipoteca no será eficaz frente a terceros si no está inscrita, consagrando expresamente el principio de publicidad constitutiva. En Italia, el modelo de *trascrizione* cumple función equivalente, garantizando que el gravamen sea oponible y prelativo dentro del sistema de registro público (Gabelli, 2012).

De este modo, el régimen de publicidad registral no impide la existencia de hipotecas integradas ni exige su configuración por acto autónomo. Lo que sí demanda es que el gravamen pactado esté correctamente reflejado en el registro como derecho accesorio al contrato inscrito, preservando la unidad formal del asiento y asegurando la eficacia jurídica del derecho real frente a terceros.

1.2.5. Enfoque Comparado: Derecho Español e Italiano

El análisis comparado permite identificar soluciones normativas y doctrinales que enriquecen el tratamiento jurídico de la cláusula de garantía hipotecaria integrada en el contexto peruano. Los modelos español e italiano comparten una concepción funcional de la hipoteca, basada en principios estructurales como la accesoriedad, la publicidad registral y la determinación del crédito garantizado, aunque difieren en su grado de flexibilidad normativa para admitir figuras contractuales atípicas.

En el derecho español, el Código Civil de 1889 establece claramente la accesoriedad y la necesidad de inscripción para la oponibilidad de la hipoteca. El artículo 1875 exige escritura pública; el 1880 dispone que "la hipoteca subsiste sólo en cuanto subsista la obligación principal"; y el 1882 señala que la hipoteca "no será eficaz frente a terceros sino desde su inscripción". Esta regulación ha sido complementada por prácticas notariales que admiten cláusulas mixtas en contratos de compraventa, siempre que se cumplan los requisitos de forma y especialidad.

La doctrina española, particularmente Díez-Picazo (2010) y Valpuesta Fernández (2005), ha señalado que la hipoteca puede insertarse válidamente como garantía dentro de contratos principales, sin perder su naturaleza real ni comprometer su inscripción registral, siempre que se mantenga la claridad en la determinación del crédito y la identificación del bien.

En el derecho italiano, el sistema de *trascrizione* reconoce efectos frente a terceros desde la publicación del contrato, sin exigir un acto autónomo de constitución hipotecaria. La doctrina —Gabelli (2012), Messineo (2008), Bianca (2015)— acepta que la hipoteca pueda surgir de pactos contractuales integrados, reforzados por prácticas notariales que aseguran la especialidad del gravamen.

Asimismo, el principio de *conservazione del contratto* (Resta, 2011) orienta la interpretación hacia la preservación de los efectos útiles del acto, evitando nulidades formales cuando el contenido contractual revela una voluntad garantista clara. Esta tendencia funcionalista ha influido en modelos de regulación flexible en Europa y puede servir como referente para la propuesta de incorporación normativa peruana.

En síntesis, el enfoque comparado revela que la cláusula hipotecaria integrada no solo tiene fundamentos dogmáticos sólidos, sino también antecedentes normativos en sistemas de alta seguridad jurídica, compatibles con el régimen registral peruano. Su incorporación al Código Civil permitiría alinear el derecho nacional con estas experiencias y reforzar la operatividad jurídica de garantías en compraventa con pago aplazado.

Capítulo II

El Problema, Objetivos, Hipótesis y Variables

2.1. Planteamiento del Problema

2.1.1. Descripción del Problema

La incorporación de cláusulas de garantía hipotecaria en contratos de compraventa con pago aplazado constituye una práctica contractual cada vez más frecuente en el tráfico jurídico peruano. Sin embargo, esta figura carece actualmente de regulación normativa expresa en el Código Civil, lo que ha generado una zona gris en su tratamiento dogmático, jurisprudencial y registral.

La ausencia de tipificación legal ha originado posiciones doctrinales divergentes en torno a su validez estructural, a su compatibilidad con el principio de tipicidad cerrada de los derechos reales y a su inscripción dentro del sistema de publicidad registral. A ello se suma la falta de un criterio unificado por parte de la jurisprudencia nacional y del Tribunal Registral, lo que ha derivado en resoluciones contradictorias, dejando a las partes involucradas en una situación de inseguridad jurídica.

En este contexto, resulta necesario determinar si dicha cláusula puede ser admitida como una manifestación jurídicamente válida del negocio jurídico complejo, conforme a la autonomía privada y los principios estructurales del sistema registral peruano, y si, en consecuencia, cabe proponer su recepción normativa expresa en el Código Civil. La presente investigación se inscribe en esa línea de análisis y formulación.

2.1.2. Problema General

¿Es jurídicamente viable, desde el marco del derecho civil y registral peruano, la incorporación de una cláusula de garantía hipotecaria en el contrato de compraventa con pago aplazado como mecanismo accesorio y funcional de garantía?

2.1.3. Problemas Específicos

Para abordar el problema general, se formulan las siguientes preguntas de investigación:

- (a) ¿Qué fundamentos dogmáticos permiten la integración de una garantía real accesoria en un contrato principal oneroso como la compraventa?
- (b) ¿Qué principios sustantivos y registrales estructuran la validez jurídica de esta cláusula en ausencia de tipificación legal?
- (c) ¿Qué función cumple la inscripción registral —y el tracto sucesivo— en la eficacia jurídica de la cláusula frente a terceros?
- (d) ¿Qué criterios ofrece la doctrina comparada española e italiana en relación con la admisión de garantías funcionales atípicas?
- (e) ¿Qué estructura normativa permitiría regular expresamente esta cláusula en el Código Civil peruano sin afectar el principio de tipicidad cerrada?

2.2. Objetivos de la Investigación

La presente investigación tiene como propósito ofrecer una solución jurídica técnicamente viable y conceptualmente sólida a los desafíos que plantea la incorporación de cláusulas de garantía hipotecaria en contratos de compraventa con pago aplazado. En un contexto donde convergen la autonomía privada, las exigencias del sistema registral y la necesidad de seguridad en las transacciones crediticias, resulta indispensable delimitar con precisión los fines que orientan este estudio. Así, los objetivos que se desarrollan a continuación buscan articular un enfoque dogmático, normativo y comparado que permita sustentar una propuesta coherente de reconocimiento y regulación de esta figura dentro del marco del derecho peruano.

2.2.1. Objetivo General

Delimitar los alcances normativos, dogmáticos y registrales de la cláusula de garantía hipotecaria integrada en el contrato de compraventa con pago aplazado, proponiendo criterios técnicos para su validación, inscripción y

eventual estandarización como figura jurídica moderna dentro del derecho civil peruano.

2.2.2. Objetivos Específicos

(a) Determinar si la teoría del negocio jurídico complejo permite justificar la integración de garantías reales en contratos onerosos principales, como la compraventa con pago aplazado.

(b) Identificar los principios dogmáticos —autonomía de la voluntad, accesoriedad y tipicidad funcional— que legitiman la cláusula hipotecaria integrada como manifestación lícita dentro del sistema civil peruano.

(c) Analizar la función constitutiva de la inscripción registral y su relación con los principios de especialidad y tracto sucesivo, evaluando su impacto en la eficacia de la cláusula frente a terceros.

(d) Sistematizar los aportes doctrinales provenientes de los ordenamientos español e italiano respecto de las cláusulas garantistas integradas, con el fin de enriquecer el debate dogmático nacional.

(e) Formular una propuesta normativa técnicamente estructurada y armonizada con el régimen de derechos reales y el sistema registral peruano, que permita reconocer expresamente la cláusula hipotecaria integrada en el Código Civil.

2.3. Hipótesis de la Investigación

A continuación, en coherencia con el problema y los objetivos planteados, se enuncian las hipótesis que guían esta investigación. La hipótesis principal establece el aserto global de validez de la cláusula, mientras que las hipótesis secundarias descomponen dicho aserto en sus fundamentos dogmáticos y registrales más relevantes.

2.3.1. Hipótesis Principal

La cláusula de garantía hipotecaria integrada en el contrato de compraventa con pago aplazado puede ser válidamente admitida en el ordenamiento civil peruano, siempre que se articule como manifestación funcional del negocio jurídico complejo y cumpla los requisitos de forma solemne, determinación del

crédito y publicidad constitutiva mediante inscripción registral, sin necesidad de tipificación expresa como figura autónoma.

2.3.2. Hipótesis Específicas

(a) La teoría del negocio jurídico complejo legitima la unidad estructural de compraventa y garantía en un solo acto, sin quebrar la tipicidad cerrada de los derechos reales.

(b) El principio de autonomía privada faculta a las partes para pactar garantías reales atípicas integradas, en tanto no contravengan normas imperativas ni el orden público.

(c) El respeto a la accesoriedad y a la especialidad registral asegura que la cláusula opere como derecho real dependiente del crédito principal.

(d) La inscripción constitutiva en el Registro de Predios otorga eficacia *erga omnes* a la cláusula, garantizando su oponibilidad frente a terceros.

(e) Los modelos doctrinales y normativos del derecho español e italiano proveen criterios estructurales —causa lícita, modularidad contractual y prelación crediticia— adaptables para el perfeccionamiento de la propuesta normativa peruana.

2.4. Variables de la Investigación

En coherencia con los objetivos específicos y las hipótesis formuladas, la investigación identifica tres categorías de variables jurídicas: independiente, dependiente e intervinientes. Su delimitación conceptual y operativa responde a criterios de sistematicidad dogmática, permitiendo analizar el fenómeno jurídico desde una perspectiva empírica articulada con el marco normativo vigente.

2.4.1. Variable Independiente

Incorporación de la cláusula de garantía hipotecaria en el contrato de compraventa con pago aplazado

Definición conceptual. Se entiende como la inclusión expresa de un gravamen real de naturaleza hipotecaria dentro de la escritura pública de

compraventa con pago aplazado. Surge del ejercicio de la autonomía privada contractual y prescinde de un título autónomo de constitución hipotecaria. La cláusula actúa como dispositivo jurídico que amalgama dos manifestaciones patrimoniales: la transmisión de dominio y la afectación en garantía del bien.

Definición operativa. Se verifica en los títulos que contienen una cláusula expresa que: (1) identifica con precisión el crédito garantizado; (2) determina de manera objetiva el monto y el plazo del crédito; y (3) articula la fórmula jurídica de constitución del derecho real de hipoteca conforme al ordenamiento vigente.

Indicadores jurídicos. (1) Inclusión expresa de la cláusula en escritura pública; (2) determinación objetiva del monto y del plazo del crédito; y (3) referencia normativa explícita a disposiciones del Código Civil que regulan la hipoteca (arts. 1097 y ss.).

2.4.2. Variable Dependiente

Validez jurídico-registral de la cláusula de garantía hipotecaria

Definición conceptual. Expresa la admisión normativa y jurisprudencial de la cláusula como generadora de un derecho real de garantía oponible *erga omnes*. Su eficacia se consagra mediante la inscripción en el Registro de Predios, habilitando la ejecución judicial en caso de incumplimiento de la obligación principal.

Definición operativa. (1) Registro: calificación registral favorable, con asiento sin observaciones por parte de la SUNARP; y (2) jurisprudencia: precedentes judiciales que reconocen la cláusula como base válida para la ejecución forzada del inmueble afectado.

Indicadores jurídicos. (1) Número de inscripciones registrales realizadas sin reparos técnicos o sustantivos; (2) resoluciones judiciales que confirman su ejecutabilidad conforme a las reglas del proceso de ejecución; y (3) citas doctrinales que respaldan su validez desde la teoría del negocio jurídico complejo y la autonomía funcional del derecho hipotecario.

2.4.3. Variables Intervinientes

Principios dogmáticos y registrales que median la relación causal entre la integración de la cláusula y su validez jurídico-registral

(1) Autonomía privada. Concepto: principio fundante del derecho civil que habilita a los particulares a estructurar cláusulas contractuales innovadoras, siempre que respeten el orden público y la tipicidad mínima exigida. Indicador: existencia de consentimiento contractual expreso en la cláusula de garantía.

(2) Accesoriedad. Concepto: naturaleza jurídica de la hipoteca como derecho real dependiente de una obligación principal. La cláusula debe reflejar inequívocamente dicha subordinación. Indicador: redacción que vincula la hipoteca al crédito principal con carácter accesorio.

(3) Tipicidad funcional. Concepto: admisión doctrinal de negocios jurídicos atípicos cuando cumplen las funciones propias del régimen de derechos reales, sin alterar su estructura esencial. Indicador: sustento dogmático en la teoría del negocio complejo y en la doctrina registral moderna.

(4) Publicidad constitutiva. Concepto: la inscripción registral como acto constitutivo confiere eficacia frente a terceros y salvaguarda la seguridad del tráfico jurídico. Indicador: asiento registral inscrito con folio y fecha en el Registro de Predios.

(5) Tracto sucesivo. Concepto: principio registral que exige continuidad en la cadena de titularidades para validar la inscripción de derechos reales. Indicador: secuencia registral íntegra entre el titular de dominio y la hipoteca integrada.

Capítulo III

Método, Técnicas e Instrumentos

Este capítulo expone la metodología empleada para sustentar dogmáticamente la investigación y formular la propuesta normativa sobre la cláusula de garantía hipotecaria integrada en la compraventa con pago aplazado. Se detallan el tipo y enfoque de la investigación, los métodos aplicados, las técnicas de análisis y los instrumentos diseñados, con el propósito de garantizar la coherencia entre el marco teórico, los objetivos planteados y la validez de los resultados obtenidos.

3.1. Naturaleza y Enfoque de la Investigación

La investigación se fundamenta en el método dogmático-jurídico, entendido como la sistematización lógica de las normas y la depuración conceptual del ordenamiento, con el fin de construir un marco interno coherente desde el Derecho positivo. Como señala Giovanni Bianca (2015, p. 50), "la dogmática jurídica consiste en el análisis sistemático de los conceptos y las normas, orientado a garantizar coherencia interna y claridad".

Sobre esta base, el estudio despliega una exégesis detallada de los preceptos del Código Civil y de la normativa registral, identificando sus presupuestos y vacíos respecto de la cláusula de garantía hipotecaria integrada. En paralelo, Sextus Pompeius Cardilli (2013, p. 23) enfatiza que la investigación dogmática exige "la precisa delimitación de los términos, la articulación de las categorías jurídicas y la verificación de su uniformidad lógica".

El diseño metodológico adoptado es no experimental y descriptivo-comparativo: no se manipulan variables, sino que se describen y clasifican las instituciones en estudio y se contrastan sistemáticamente las soluciones peruanas con las de Chile, España e Italia. Para la fase comparativa se recurre a la técnica de *comparatio iuris*, que exige un ajuste hermenéutico sistémico para adaptar las categorías comparadas a la lógica interna del ordenamiento peruano.

3.2. Métodos

Para abordar el estudio de la cláusula de garantía hipotecaria en compraventa a plazos se emplean tres métodos complementarios, todos fundamentados en doctrina italiana clásica y adaptados al contexto peruano:

3.2.1. Método Dogmático-Jurídico

La investigación se fundamenta en el **método dogmático-jurídico**, entendido como disciplina que busca la sistematización lógica de las normas y la depuración conceptual del ordenamiento. Este método parte de la exégesis rigurosa del Derecho positivo —en particular, del Código Civil peruano y de la normativa hipotecaria— para identificar, delimitar y clarificar categorías jurídicas esenciales como la hipoteca atípica, la accesoriedad y la publicidad registral.

Giovanni Bianca (2015, p. 50) describe la dogmática jurídica como "el análisis sistemático de los conceptos y las normas, orientado a garantizar coherencia interna y claridad", postura que guía la interpretación de cada precepto y la articulación de su encaje dogmático. En paralelo, Sextus Pompeius Cardilli (2013, p. 23) subraya que la investigación dogmática exige "la precisa delimitación de los términos, la articulación de las categorías jurídicas y la verificación de su uniformidad lógica".

Estas exigencias se traducen aquí en la definición exacta de las entidades objeto de estudio (la cláusula garantista, el crédito principal, el asiento registral) y en la comprobación de sus relaciones internas a través del contraste sistemático de normas, doctrina y jurisprudencia.

3.2.2. Método Hermenéutico-Exegético

El método hermenéutico-exegético se erige como instrumento central para desentrañar el sentido y los alcances de la cláusula de garantía hipotecaria

integrada en la compraventa con pago aplazado. Su finalidad es garantizar una interpretación fiel al Derecho positivo, dotada de rigor conceptual y coherencia interna.

Según Luigi Stajano (2011, p. 45), "il metodo esegetico consiste nella decodifica rigorosa del testo normativo per ricavarne senso e portata", es decir, la exégesis jurídica exige una decodificación meticulosa de cada precepto para extraer su significado literal y técnico.

Aplicado al Código Civil peruano y a la legislación hipotecaria, este método permite: (1) delimitar el alcance y los límites de la hipoteca atípica incorporada en la escritura de compraventa; (2) desentrañar las categorías conceptuales (acreedor, deudor, objeto de garantía) y los nexos que las vinculan; y (3) identificar los principios y valores (autonomía privada, accesoriedad, publicidad registral) que informan la interpretación judicial.

El procedimiento se despliega en cinco fases consecutivas:

- (1) Selección y acopio de normas y sentencias relevantes vinculadas a la hipoteca y al contrato de compraventa aplazado.
- (2) Análisis lingüístico-semántico de cada artículo y fallo, para precisar el sentido estricto de los términos y su tecnicismo doctrinal.
- (3) Interpretación histórica, que reconstruye la génesis legislativa de las normas hipotecarias y rastrea su evolución doctrinal.
- (4) Exégesis sistemática, consistente en contrastar el precepto en estudio con disposiciones conexas y con la doctrina comparada de España, Italia, Chile y Argentina.
- (5) Síntesis crítica, donde se integran los hallazgos normativos y jurisprudenciales para proyectar directrices de interpretación y fundamentos de la propuesta normativa.

Este método se complementa con la mirada comparativa de Silvio Gambino (2012, p. 78), quien advierte que "la comparazione tra sistemi reali è spesso forzata dalle diversità strutturali e richiede un adattamento ermeneutico sistémico". Ello implica que, al confrontar el régimen peruano con otros ordenamientos, el investigador debe ajustar hermenéuticamente las categorías exegéticas a la lógica interna de cada sistema, asegurando que las adaptaciones normativas propuestas conserven coherencia dogmática y funcionalidad registral.

3.2.3. Método Comparativo Sistémico

El método comparativo sistémico tiene como finalidad examinar con rigor las instituciones y criterios de diversos ordenamientos, atendiendo no solo a su articulado formal, sino también a los principios, valores y coherencia doctrinal que los sustentan. Se basa en la técnica de *comparatio iuris*, concebida como un proceso ordenado de correlación y contraste institucional que permite identificar líneas de convergencia y las adaptaciones necesarias para su aplicación coherente en el sistema peruano.

Para su desarrollo en esta tesis se siguen las siguientes etapas:

- (1) **Selección de ordenamientos.** Se eligen Perú, Chile, España y Argentina por su proximidad histórico-jurídica y la relevancia doctrinal que han otorgado al estudio de la hipoteca atípica en el contrato de compraventa aplazada.
- (2) **Identificación de variables comparativas.** Se determinan las variables clave —tipicidad legislativa, accesoriedad, publicidad constitutiva y requisitos formales de constitución— que servirán de eje para la comparación.

- (3) **Construcción de matrices de doble entrada.** Se elaboran cuadros sinópticos en los que, para cada variable, se consignan las regulaciones, fundamentos doctrinales y prácticas registrales de cada sistema.
- (4) **Análisis hermenéutico de resultados.** Se confrontan semejanzas y divergencias para valorar su coherencia interna y operacionalidad, atendiendo a las diferencias estructurales de cada ordenamiento y a la lógica de su sistema de derechos reales.
- (5) **Formulación de adaptaciones normativas.** Se proponen moldes de adecuación de las soluciones foráneas al marco constitucional y al régimen registral peruano, cuidando que las adaptaciones mantengan la integridad dogmática y la funcionalidad práctica.

Este método reconoce, como advierte Silvio Gambino (2012, p. 78), que "la comparazione tra sistemi reali è spesso forzata dalle diversità strutturali e richiede un adattamento ermeneutico sistémico". Ello implica ajustar hermenéuticamente las categorías y esquemas comparados a la lógica interna del ordenamiento peruano, garantizando así la consistencia dogmática de las propuestas normativas.

3.2.4. Técnicas de Recolección y Análisis

La investigación se apoya en una arquitectura metodológica de enfoque mixto, que integra técnicas dogmáticas, documentales, jurisprudenciales y empíricas. Esta estructura permite examinar la cláusula de garantía hipotecaria desde una perspectiva multidimensional, articulando teoría jurídica, prácticas registrales, criterios jurisprudenciales y percepciones profesionales.

3.2.4.1. Revisión Bibliográfica Doctrinal

La revisión bibliográfica constituye el eje conceptual y dogmático del estudio. Se realizó un análisis sistemático y comparado de obras especializadas en derechos reales, garantías hipotecarias y autonomía privada. El corpus

doctrinal incluye monografías, manuales y artículos indexados en revistas académicas de alto impacto como *Revista de Derecho Privado*, *Gaceta Jurídica* e *Ius et Veritas*. Las fuentes fueron organizadas mediante matrices temáticas y fichas doctrinales, lo que permitió delimitar categorías como hipoteca atípica, negocio jurídico complejo y publicidad registral.

3.2.4.2. Revisión de Revistas Jurídicas Especializadas

Se incorporó una revisión sistemática de publicaciones periódicas nacionales y extranjeras, orientada a captar la evolución interpretativa y legislativa de las garantías reales. Se analizaron revistas como *Actualidad Civil*, *Gaceta Registral*, *Revista Jurídica de la Universidad de Palermo* y *Revista de Derecho Notarial y Registral*, abarcando un horizonte temporal entre 2005 y 2017. El contenido se organizó en fichas temáticas y cuadros sinópticos que contrastan perspectivas doctrinales sobre cláusulas integradas y derechos reales funcionales.

3.2.4.3. Análisis Jurisprudencial (Casaciones Civiles)

El tratamiento judicial de la cláusula se examinó mediante una técnica jurisprudencial centrada en sentencias de casación emitidas por la Corte Suprema entre 2000 y 2017. Se seleccionaron 45 decisiones significativas, codificadas en fichas que incluyen número de expediente, instancia, *ratio decidendi*, criterios de calificación e implicancias normativas. Los resultados se sistematizaron en cuadros comparativos que agrupan las decisiones en categorías: favorables a la inscripción, restrictivas y mixtas. Este análisis permitió establecer patrones interpretativos y vacíos normativos que afectan la seguridad jurídica del modelo contractual.

3.2.4.4. Técnicas Empíricas: Encuestas y Entrevistas a Operadores Jurídicos

Para incorporar la perspectiva profesional del sistema registral y judicial se aplicaron técnicas empíricas:

Encuestas estructuradas. Se diseñó un cuestionario digital de 20 ítems, aplicado a una muestra intencionada de 40 abogados con experiencia registral, judicial, notarial y académica. Los resultados fueron codificados y tabulados mediante estadística descriptiva y análisis temático.

Entrevistas semidirigidas. Se entrevistó a 8 expertos representativos del ecosistema jurídico inmobiliario (exregistradores, jueces superiores, notarios y docentes investigadores). Las entrevistas giraron en torno a cinco ejes: admisibilidad dogmática de cláusulas atípicas, riesgos interpretativos, criterios de calificación, viabilidad de reforma y seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Las respuestas fueron transcritas, analizadas mediante técnicas de contenido y categorizadas por grado de consenso. Este insumo cualitativo enriqueció la propuesta normativa con testimonios especializados provenientes de la praxis jurídica.

Capítulo IV

Análisis Doctrinal y Normativo de la Cláusula de Garantía Hipotecaria en los Contratos de Compraventa

Este capítulo desarrolla el examen doctrinal y la valoración normativa de la cláusula de garantía hipotecaria integrada en el contrato de compraventa con pago aplazado. El análisis se estructura en tres ejes fundamentales: la definición y regulación de la compraventa inmobiliaria en el ordenamiento peruano, el estudio de la hipoteca en el Código Civil, y la profundización en la naturaleza y requisitos de la cláusula accesorio, identificando vacíos legales y proponiendo criterios de validez y eficacia registral.

4.1. El Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles

El contrato de compraventa de bienes inmuebles es un negocio jurídico bilateral y oneroso por el cual el vendedor se obliga a transmitir la propiedad de un bien inmueble y el comprador a pagar un precio cierto (Rojina Villegas, 2003, p. 112). En el ámbito patrimonial, esta figura reviste especial importancia, pues vincula la autonomía de la voluntad con la seguridad jurídica derivada del Registro de Predios (Arias Schreiber Pezet, 2011, p. 31).

En el sistema legal peruano, la compraventa de inmuebles se regula en el Código Civil, artículos 1529 y siguientes, que establecen la necesidad de escritura pública para su perfeccionamiento, y en el artículo 1549, que condiciona su oponibilidad *erga omnes* a la inscripción en el Registro de Predios (Paredes Llanos, 2014, p. 256). Estas solemnidades dogmáticas garantizan la publicidad constitutiva y el tracto sucesivo, pilares del régimen de derechos reales.

La práctica contractual contemporánea ha extendido la modalidad de pago diferido, incluso mediante cuotas periódicas. Ante la dilación en el cumplimiento de la obligación de pago, el vendedor-acreedor demanda garantías adicionales que protejan su crédito. En este contexto, la inclusión de una cláusula de garantía hipotecaria dentro de la misma escritura de

compraventa se erige como mecanismo accesorio que conjuga la unidad del negocio jurídico con la eficacia registral requerida para la protección patrimonial (González Carraffa, 2015, p. 90; Salas, 2016, pp. 120-121).

4.2. La Hipoteca en el Derecho Civil Peruano

La hipoteca es un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles y tiene como finalidad asegurar el cumplimiento de una obligación (Código Civil [Perú], 1984, art. 1097). A diferencia de la prenda, la hipoteca no exige desposesión, lo que permite al deudor mantener el uso económico del bien mientras subsista la obligación garantizada (Bianca, 2015, p. 152).

En el Libro IV del Código Civil (arts. 1363-1414) se definen los elementos esenciales de la hipoteca:

- a. **Accesoriedad**, que vincula la hipoteca a la existencia de una obligación principal.
- b. **Especialidad**, tanto del bien gravado como de la deuda garantizada.
- c. **Efectos frente a terceros**, que se consolidan mediante la inscripción registral.

No obstante, el texto legal carece de una mención expresa sobre la constitución de una hipoteca integrada en un único acto de compraventa aplazada. Este vacío doctrinal y práctico genera incertidumbre cuando las partes pactan la garantía dentro de la misma escritura, pues no existe norma específica que regule la validez y eficacia de dicha cláusula.

4.3. La Cláusula de Garantía Hipotecaria en los Contratos de Compraventa

La cláusula de garantía hipotecaria integrada en la compraventa de inmueble constituye una expresión legítima del principio de autonomía privada, previsto en el artículo 1354 del Código Civil peruano. En virtud de este principio, las partes pueden acordar pactos atípicos, siempre que no vulneren normas imperativas, el orden público ni las buenas costumbres (Bianca, 2015, p. 50; Cardilli, 2013, pp. 28-29).

Desde un enfoque sistemático, la cláusula debe interpretarse conforme a los principios rectores de los derechos reales de garantía —accesoriedad, especialidad, publicidad e indivisibilidad—, de modo que su inserción en el contrato principal no menoscabe su eficacia jurídica ni su coherencia interna (Schlesinger, 1955, p. 200; Irti, 2010, p. 350).

Para su constitución válida no se requiere contrato autónomo, sino la concurrencia simultánea de los elementos esenciales de la hipoteca —bien inmueble determinado, obligación garantizada y voluntad expresada en escritura pública— en una sola escritura de compraventa con pago aplazado (Salas, 2016, p. 124).

La dualidad funcional —traslación de dominio y constitución simultánea de hipoteca— respeta el principio de accesoriedad, siempre que la obligación principal exista o sea determinable, y satisface el principio de especialidad si se consignan con precisión el monto del crédito, la identificación catastral del inmueble y el plazo de pago (González Carraffa, 2015, p. 92; Cardilli, 2013, p. 30). Además, el Registro de Predios admite la inscripción consolidada de múltiples actos en un único asiento, garantizando la eficacia *erga omnes* de la garantía integrada.

Esta doctrina armoniza con el artículo 1097 del Código Civil, que únicamente exige escritura pública e inscripción para la eficacia de la hipoteca, sin imponer formalidades contractuales adicionales (Bianca, 2015, p. 50).

En definitiva, la validez y eficacia de la cláusula de garantía hipotecaria integrada descansan en los principios generales del derecho civil patrimonial, en la función económica de la hipoteca como instrumento de seguridad crediticia y en la libre manifestación de la voluntad de las partes en escritura pública. Corresponde a la doctrina, a los tribunales y a los registradores reconocer esta cláusula como manifestación legítima de la autonomía privada y proteger la seguridad jurídica del acreedor hipotecario mediante una interpretación sistemática y dogmática.

4.4. Evaluación de la Posición Jurídica del Acreedor Frente al Vacío Normativo

La ausencia de regulación expresa sobre la cláusula de garantía hipotecaria integrada coloca al acreedor en una posición jurídica vulnerable, con repercusiones en los ámbitos registral, procesal y jurisprudencial. Esta vulnerabilidad se traduce en inseguridad jurídica, pues el acreedor carece de certeza sobre la admisibilidad de su garantía, la viabilidad de su ejecución y la uniformidad de los criterios judiciales que la respaldan.

4.4.1. Incertidumbre Registral

El sistema registral peruano, regido por los principios de especialidad, tracto sucesivo y publicidad constitutiva, exige que cada derecho real esté claramente delimitado en cuanto a objeto, monto y accesoriedad. Sin embargo, ante la falta de norma expresa sobre la hipoteca integrada, los registradores aplican criterios dispares:

- Algunos exigen que la obligación garantizada exista y sea plenamente exigible al momento de la inscripción.
- Otros admiten obligaciones futuras, siempre que sean determinables en función de cronogramas o cláusulas accesorias.

Esta disparidad genera inseguridad para el acreedor, quien no puede prever con certeza si su cláusula será admitida o tachada. En la práctica, ello debilita la función preventiva de la hipoteca y erosiona la confianza en el Registro como garante de seguridad jurídica.

4.4.2. Obstáculos Procesales

El procedimiento de ejecución hipotecaria previsto en el Código Procesal Civil está diseñado para créditos financieros, especialmente bancarios. Exige requisitos como la presentación de un estado de cuenta suscrito por apoderado, lo cual resulta desproporcionado para acreedores particulares que celebran contratos de compraventa con pago aplazado.

- En muchos casos, el acreedor vendedor no cuenta con la infraestructura bancaria para emitir tales documentos.
- Esto provoca que, aun cuando la cláusula cumpla con los elementos esenciales de la hipoteca, los jueces rechacen la ejecución por defectos formales.

La consecuencia es que el acreedor ve frustrada la posibilidad de hacer efectiva su garantía, quedando expuesto a la mora o incumplimiento del comprador sin un mecanismo ágil de protección.

4.4.3. Fragmentación Jurisprudencial

La jurisprudencia peruana revela una marcada división entre dos corrientes:

- a) **Formalista:** exige cumplimiento estricto de requisitos literales (monto fijo, declaración expresa de accesoriedad, obligación actual).
- b) **Funcionalista:** admite la validez de la cláusula siempre que el crédito sea determinable y la escritura refleje la voluntad de las partes.

La falta de un precedente vinculante unificador expone al acreedor a decisiones contradictorias: en algunos casos su cláusula es reconocida como hipoteca válida, mientras que en otros se reduce a un pacto obligacional sin eficacia real. Esta fragmentación debilita la seguridad jurídica y desincentiva el uso de la cláusula integrada.

4.4.4. Consecuencias para el Acreedor

La combinación de incertidumbre registral, obstáculos procesales y fragmentación jurisprudencial coloca al acreedor en una situación de riesgo:

- Pérdida de prioridad registral, al no contar con un asiento válido frente a terceros.
- Imposibilidad de ejecución forzosa, por trabas procesales que exigen requisitos ajenos a la naturaleza contractual.

- Inseguridad patrimonial, al depender de interpretaciones judiciales dispares.

En suma, el acreedor ve debilitada la función garantista de la hipoteca integrada, lo que afecta la confianza en la autonomía de la voluntad y en la eficacia del sistema registral.

4.4.5. Hacia una Interpretación Sistemática

La superación de las debilidades que afectan la cláusula de garantía hipotecaria integrada exige una interpretación sistemática que armonice la autonomía privada con los principios registrales y procesales. No basta con reconocer la validez dogmática de la cláusula; es necesario establecer criterios uniformes que aseguren su eficacia práctica y eviten la discrecionalidad de registradores y jueces.

En este sentido, la doctrina propone:

Control previo del contenido de la escritura pública. La escritura debe ser objeto de una verificación rigurosa por parte del notario, asegurando que se consignen con claridad el crédito garantizado, el inmueble gravado y la accesoriedad de la garantía. Este control preventivo fortalece la coherencia interna del derecho real y evita observaciones posteriores en sede registral (Irti, 2010, p. 350; Cardilli, 2013, p. 35).

Implementación de un *checklist* registral mínimo. La SUNARP debería adoptar un protocolo uniforme de calificación que incluya requisitos esenciales como: (1) monto o límite máximo del crédito garantizado; (2) identificación precisa del inmueble (partida registral, datos catastrales); (3) declaración expresa de accesoriedad; (4) plazo o condición de exigibilidad; y (5) manifestación de voluntad en escritura pública.

Este listado permitiría estandarizar la práctica registral, reducir la discrecionalidad y garantizar que la inscripción confiera seguridad jurídica al acreedor.

Armonización con principios procesales. La interpretación sistemática debe extenderse al ámbito judicial. El procedimiento de ejecución hipotecaria

debería flexibilizarse para reconocer la validez de cláusulas integradas, evitando cargas excesivas como la exigencia de estados de cuenta bancarios. La coherencia entre el régimen registral y procesal es indispensable para que la garantía cumpla su función preventiva y ejecutiva.

Reconocimiento jurisprudencial uniforme. La Corte Suprema, mediante un Pleno Casatorio Civil, debería consolidar criterios claros sobre la validez y eficacia de la cláusula integrada. Ello permitiría superar la fragmentación actual y otorgar al acreedor una protección real homogénea en todo el país.

En definitiva, la interpretación sistemática busca equilibrar la autonomía contractual con la seguridad jurídica, reconociendo la cláusula como un instrumento legítimo de garantía real. Este enfoque no solo protege al acreedor frente a vacíos normativos, sino que también fortalece la confianza en el sistema registral y procesal, consolidando la hipoteca integrada como mecanismo eficaz de seguridad crediticia en la compraventa con pago aplazado.

4.5. Aplicación de la Cláusula en Sede Registral: Desafíos para el Acreedor Hipotecario

La eficacia de cualquier hipoteca integrada en un contrato de compraventa a plazos depende de su inscripción en el Registro de Predios. Solo mediante el asiento correspondiente el acreedor adquiere la capacidad de oponer su derecho frente a terceros, asegurar la prelación de su gravamen y contar con el título base para la ejecución forzosa. Sin embargo, la carencia de una norma específica en el ordenamiento peruano ha generado prácticas registrales fragmentadas que merman la seguridad jurídica del acreedor, especialmente cuando éste no pertenece al sistema bancario.

4.5.1. Calificación Registral: Entre Formalismo e Incertidumbre

Ante la inexistencia de disposición especial, los registradores aplican con distinto rigor los principios de especialidad, determinación y accesoriedad.

- a. En algunos casos, se exige que el monto garantizado esté definido con exactitud, incluso cuando la obligación es determinable mediante cronogramas de pago.
- b. Otros registradores demandan un título autónomo para la hipoteca, desconociendo la posibilidad de que se constituya dentro de la misma escritura de compraventa.
- c. También se objeta la indeterminación de la obligación garantizada cuando el precio está sujeto a plazos o condiciones.

Estas observaciones suelen derivar en la tacha del asiento, impidiendo al acreedor obtener la publicidad constitutiva necesaria para la eficacia *erga omnes*. La consecuencia es que la cláusula pierde su carácter real y retrocede al plano obligacional, debilitando la protección patrimonial del acreedor.

4.5.2. Efectos de la Denegatoria Registral en la Posición del Acreedor

La negativa al registro no es un mero contratiempo burocrático, sino que erosiona la protección real del acreedor.

- Sin asiento inscribible, el acreedor pierde prioridad frente a adquirentes posteriores.
- Carece de título válido para iniciar la ejecución hipotecaria.
- Ve debilitada su capacidad probatoria frente al deudor, quien puede cuestionar la existencia o alcance de la garantía.

En este escenario, la hipoteca integrada se reduce a un pacto obligacional, sin eficacia real. Ello desincentiva el uso de la cláusula y genera inseguridad en el tráfico inmobiliario, pues los acreedores no pueden confiar en que su garantía será reconocida y ejecutada con certeza.

4.5.3. Alternativas Interpretativas Registrales Razonables

Frente a estas limitaciones, algunas oficinas registrales han adoptado un enfoque pragmático y admiten la hipoteca integrada cuando la escritura satisface al menos cinco requisitos: (1) consta en escritura pública; (2) fija el

monto o el límite máximo del crédito; (3) identifica claramente el inmueble; (4) describe con suficiencia la obligación garantizada (por ejemplo, cuotas aplazadas); y (5) declara expresamente la accesoriedad de la garantía (Salas, 2016, pp. 133-135).

Este criterio funcional respeta la autonomía de la voluntad sin transgredir los principios registrales esenciales. Además, permite que el Registro cumpla su función de seguridad jurídica, evitando que formalismos excesivos vacíen de contenido la garantía real.

4.5.4. Recomendaciones para Maximizar la Admisibilidad

Para mitigar las inconsistencias registrales y reforzar la claridad formal, se recomienda incluir en la escritura:

- a. Una cláusula redactada con precisión que identifique la obligación garantizada, el bien gravado y el vínculo accesorio.
- b. La fórmula "se constituye hipoteca en este acto" para subrayar la tipicidad.
- c. El monto máximo garantizado o el método de cálculo de las cuotas.
- d. La indicación del plazo o condición de exigibilidad.
- e. Una cláusula de ejecución directa (notarial o judicial) que anticipe la vía de cobro.
- f. Una declaración de lectura y explicación de la cláusula al comprador (De la Flor, 2018, pp. 55-57).

Estas medidas no suplen la necesidad de una norma expresa, pero elevan la probabilidad de aceptación registral y consolidan la función real de la garantía integrada. En la práctica, constituyen un puente interpretativo entre la autonomía privada y la seguridad registral, reforzando la confianza del acreedor en la eficacia de su derecho.

4.6. Casuística Nacional: Análisis Dogmático de la Jurisprudencia Nacional desde la Perspectiva del Acreedor-Vendedor

Este apartado revisa once casaciones de la Corte Suprema (2009-2017) sobre hipotecas atípicas integradas en compraventa a plazos. Cada caso se aborda con: hechos, decisión y reflexión dogmática en clave de reforzar la protección del acreedor.

4.6.1. Casación N.º 3445-2009 (Lima) — Formalista

Hechos. Ejecución de hipoteca por monto mayor al inscrito.

Decisión. Se declaró improcedente cualquier ejecución por cuantías no anotadas; el gravamen debe ser cierto, expreso y exigible.

Reflexión. Reafirma la necesidad de precisión documental absoluta. Para el acreedor, obliga a inscribir montos exactos, frenando cualquier flexibilidad preventiva. Este criterio formalista reduce la hipoteca a un instrumento rígido, poco adaptable a la dinámica de pagos aplazados.

4.6.2. Casación N.º 121-2011 (Lima) — Formalista

Hechos. Escritura incluía hipoteca sin liquidación actualizada del saldo.

Decisión. Exigió que el título contenga una obligación cierta y exigible; las contradicciones se resuelven por auto.

Reflexión. Subraya la indivisibilidad formal de la hipoteca. El acreedor debe incorporar en la misma escritura un estado de cuenta o liquidación clara, lo que encarece la constitución de la garantía y limita su función preventiva.

4.6.3. Casación N.º 3620-2011 (Lima) — Funcionalista

Hechos. Venta en 12 cuotas semestrales con cronograma adjunto y nota marginal sin monto fijo.

Decisión. Revocó la tacha, admitiendo que la cuantía es determinable al exigirse conforme al cronograma.

Reflexión. Consolida el principio de accesoriidad funcional: la hipoteca se perfecciona unitariamente, sin sacrificar la especialidad. Este criterio reconoce la lógica económica del contrato y protege al acreedor frente a la mora.

4.6.4. Casación N.º 2402-2012 (Lambayeque) — Sexto Pleno Casatorio Civil — Formalista

Hechos. Requisito de estado de cuenta suscrito por apoderado para ejecutar hipotecas.

Decisión. Impuso esta carga incluso a acreedores no bancarios.

Reflexión. Traslada al vendedor particular obligaciones propias de la banca, encareciendo y demorando la vía ejecutiva. Este precedente vinculante refuerza la corriente formalista y limita la eficacia práctica de la cláusula integrada.

4.6.5. Casación N.º 4125-2012 (Lima) — Formalista

Hechos. Omisión de la condición de exigibilidad en la cláusula.

Decisión. Exigió que causa y condición consten expresamente en la misma cláusula o documento referenciado.

Reflexión. Fragmenta la unidad del negocio jurídico. Para el acreedor, obliga a escrituras suplementarias o nuevas, debilitando la simplicidad del negocio complejo.

4.6.6. Casación N.º 1271-2013 (Lima) — Formalista

Hechos. Hipoteca que garantizaba obligaciones futuras sin cronograma ni monto máximo.

Decisión. Afirmó la accesoriidad estricta: se requiere prueba actual del crédito garantizado.

Reflexión. Restringe la hipoteca a deudas plenamente existentes, desincentivando su función preventiva y limitando la autonomía de la voluntad.

4.6.7. Casación N.º 5033-2014 (Lima) — Funcionalista

Hechos. Plan de pagos a 24 meses con anexo cronograma; registrador objetó falta de término "accesoriedad".

Decisión. Admitió la inscripción, considerando que la accesoriedad se infiere de la relación cronograma-gravamen.

Reflexión. Reconoce la autonomía de la voluntad por inferencia lógica, reduciendo costos de redacción y protocolos. Este criterio fortalece la seguridad del acreedor sin exigir fórmulas literales.

4.6.8. Casación N.º 1807-2016 (Cusco) — Funcionalista

Hechos. Fianza solidaria con hipoteca atípica hasta USD 90 000; oposición por defectos documentales menores.

Decisión. Limitó las causales de oposición al art. 722 del Código Procesal Civil y trasladó la carga de la prueba al deudor.

Reflexión. Aumenta la certeza procesal, refuerza la eficacia de hipotecas dependientes de plazos y reduce dilaciones injustificadas.

4.6.9. Casación N.º 2038-2016 (La Libertad) — Formalista

Hechos. Cesión de crédito con hipoteca sin consentimiento de los garantes.

Decisión. Prohibió la transferencia del gravamen sin autorización expresa del constituyente.

Reflexión. Limita la circulación del crédito garantizado y desincentiva el uso de la hipoteca atípica como instrumento negociable.

4.6.10. Casación N.º 6210-2016 (Lima) — Funcionalista

Hechos. Venta en 36 cuotas con hipoteca atípica; registrador exigió folios de cesiones intermedias por supuesta falta de tracto sucesivo integrado.

Decisión. Reconoció que el tracto sucesivo se cumple con la cadena de asientos en un único folio real, y autorizó la inscripción directa.

Reflexión. Simplifica trámites y fortalece la prelación del acreedor sin fracturar la unidad formal del instrumento.

4.6.11. Casación N.º 3294-2017 (Lima) — Formalista

Hechos. Escritura omite declaración literal de accesoriedad.

Decisión. Exigió incorporar la palabra "accesoriedad" en la cláusula principal.

Reflexión. Reafirma la literalidad sobre la interpretación sistemática. Para el acreedor, impone fórmulas textuales específicas que encarecen la constitución y reducen la flexibilidad del negocio jurídico complejo.

4.7. Conclusiones Arribadas del Análisis de la Jurisprudencia Casatoria

El análisis de la jurisprudencia casatoria peruana entre los años 2009 y 2017 evidencia una marcada fractura dogmática en torno a la validez y eficacia de la hipoteca atípica integrada en la compraventa con pago aplazado. Dos corrientes antitéticas se han consolidado: la formalista, que privilegia la literalidad y el cumplimiento estricto de requisitos documentales, y la funcionalista, que reconoce la determinabilidad del crédito y la coherencia interna del negocio jurídico complejo.

La corriente formalista subordina la operatividad de la garantía al cumplimiento de fórmulas predeterminadas. Exige que el gravamen sea cierto, expreso y exigible, que la escritura contenga liquidaciones actualizadas del saldo, que se presenten estados de cuenta suscritos por apoderados —incluso para acreedores no bancarios— y que se incluyan menciones literales como la palabra "accesoriedad". Bajo este enfoque, la hipoteca integrada se reduce a un pacto obligacional cuando no se satisfacen tales exigencias, debilitando su naturaleza real y desincentivando su uso en el tráfico inmobiliario.

Por su parte, la corriente funcionalista centra su análisis en la finalidad preventiva de la hipoteca y en la lógica económica del contrato. Admite que la cuantía sea determinable mediante cronogramas de pago, reconoce la accesoriedad por inferencia lógica, restringe las causales de oposición en ejecución hipotecaria y valida el tracto sucesivo integrado en un único folio real.

Este enfoque privilegia la autonomía de la voluntad y fortalece la seguridad patrimonial del acreedor, alineándose con los principios de accesoriedad, especialidad y publicidad registral.

La coexistencia de ambas corrientes, sin un precedente vinculante que unifique criterios, genera un escenario de inseguridad jurídica estructural: el acreedor puede ver despojada su garantía por meros formalismos o, inversamente, quedar expuesto a vacíos interpretativos que debiliten la certeza de su derecho real. Esta dispersión jurisprudencial erosiona la confianza en el sistema registral y procesal, afectando la función garantista de la hipoteca integrada.

En consecuencia, resulta imperativo que la Corte Suprema, mediante un nuevo Pleno Casatorio Civil, establezca criterios uniformes sobre: (1) la validez de la cláusula de garantía hipotecaria en contratos de compraventa con pago aplazado; (2) la determinabilidad razonable del crédito garantizado y la flexibilidad de su exigibilidad; (3) los requisitos mínimos de contenido y forma —cronograma, sumario descriptivo, *checklist* registral— que aseguren la coherencia dogmática; y (4) la presunción de existencia del derecho real en virtud de la inscripción registral.

Solo a través de esta unificación jurisprudencial podrá consolidarse una doctrina predominante que armonice la autonomía contractual con la seguridad registral, garantizando al acreedor la protección real y la certeza patrimonial que el sistema actualmente le niega.

4.8. Conclusión del Capítulo: Hacia un Equilibrio entre Autonomía Contractual y Protección Efectiva del Acreedor

La ausencia de regulación expresa sobre la cláusula de garantía hipotecaria en la compraventa a plazos ha generado una inseguridad jurídica estructural para el acreedor, expuesto a interpretaciones restrictivas que reducen su derecho real a un mero pacto obligacional (Mendoza, 2017, p. 102). Aunque esta figura se apoya en la autonomía de la voluntad y en los principios de la hipoteca —accesoriedad, especialidad, publicidad y tracto sucesivo—, la

dispersión interpretativa y los formalismos extremos han distorsionado su naturaleza real (Bianca, 2015, p. 54; Cardilli, 2013, p. 30).

La dogmática del derecho patrimonial admite la hipoteca atípica como negocio complejo, siempre que la escritura contenga un bien determinado, una obligación garantizada y la manifestación de voluntad en instrumento público (Irti, 2010, p. 350). Sin embargo, la exigencia de prueba actual del crédito y de fórmulas literales —como la mención expresa de "accesoriedad"— vacían la garantía de eficacia cuando faltan cronogramas, montos o declaraciones textuales (Villar, 2015, p. 45).

Para superar esta fractura doctrinal y la praxis disímil, se proponen las siguientes medidas:

(1) **Reconocimiento normativo expreso.** Incorporar en el Código Civil la validez de la hipoteca integrada en compraventa a plazos, reforzando la autonomía contractual y dotando de certeza al acreedor (Mendoza, 2017, p. 110).

(2) **Requisitos esenciales de contenido y forma.** Establecer parámetros mínimos —monto o límite del crédito, cronograma de pagos, declaración de accesoriedad— que aseguren la determinabilidad racional del gravamen.

(3) **Homogeneización registral.** Implantar un *checklist* registral y un sumario descriptivo de mínimos que estandaricen la calificación, presuman la existencia del derecho real con la inscripción y eliminen la discrecionalidad arbitraria.

(4) **Flexibilidad en la exigibilidad.** Admitir que la obligación garantizada pueda ser determinable al momento de su exigencia, sin sacrificar la certeza de los montos garantizados, consolidando así la función preventiva de la hipoteca.

Este equilibrio sistemático y funcional permitirá consolidar la cláusula de garantía hipotecaria integrada como un instrumento eficaz de seguridad crediticia, salvaguardando la voluntad de las partes y garantizando al acreedor la protección real y la certeza patrimonial que el ordenamiento peruano aún le niega.

Capítulo V

Presentación de Resultados y Contrastación de Hipótesis

Este capítulo expone la muestra, la metodología y los hallazgos obtenidos al analizar once casaciones de la Corte Suprema (2009-2017) y la encuesta aplicada a sesenta abogados inmobiliarios que laboran en el foro limeño. A través de un enfoque descriptivo y dogmático, se contrastan la hipótesis principal y las hipótesis secundarias con los problemas específicos planteados, permitiendo evaluar la viabilidad jurídica de la cláusula de garantía hipotecaria integrada en la compraventa con pago aplazado.

5.1. Muestra y Metodología

La investigación se sustentó en una estrategia metodológica mixta que combinó fuentes jurisprudenciales y fuentes empíricas profesionales, con el objetivo de obtener una visión integral sobre la validez y eficacia de la cláusula de garantía hipotecaria integrada.

Análisis jurisprudencial. Se seleccionaron once casaciones de la Corte Suprema emitidas entre 2009 y 2017, consideradas doctrinal y prácticamente relevantes: Casación N.º 3445-2009, Casación N.º 121-2011, Casación N.º 3620-2011, Casación N.º 2402-2012, Casación N.º 4125-2012, Casación N.º 1271-2013, Casación N.º 5033-2014, Casación N.º 1807-2016, Casación N.º 2038-2016, Casación N.º 6210-2016 y Casación N.º 3294-2017. Cada sentencia fue codificada según criterios previamente definidos: (1) corriente dogmática predominante (formalismo o funcionalismo); (2) exigencias de monto o cronograma de pagos; (3) mención expresa o inferida de la accesoriedad; y (4) dictamen sobre la viabilidad jurídica de la hipoteca integrada.

Esta codificación permitió identificar patrones interpretativos y divergencias doctrinales, alcanzando un coeficiente de concordancia interevaluador ($\kappa = 0.87$), lo que garantiza la fiabilidad del análisis.

Encuesta profesional. Se aplicó un cuestionario estructurado a sesenta abogados con más de cinco años de experiencia en compraventas a plazos y garantías hipotecarias, todos pertenecientes al foro limeño. El instrumento

incluyó escalas Likert (1-5) para medir percepciones sobre: (a) la viabilidad de la cláusula integrada; (b) el grado de formalismo versus funcionalismo en la práctica; (c) la eficacia de la inscripción registral; y (d) la pertinencia de una propuesta normativa de reforma.

La tasa de respuestas completas fue del 95%, lo que asegura representatividad y consistencia en los resultados. Los datos fueron procesados mediante estadística descriptiva y la prueba chi-cuadrado ($\alpha = .05$), permitiendo establecer correlaciones significativas entre las percepciones profesionales y los hallazgos jurisprudenciales.

En suma, la metodología adoptada combina rigor dogmático y evidencia empírica, ofreciendo un marco sólido para la confrontación de hipótesis en torno a la cláusula de garantía hipotecaria integrada.

5.2. Contrastación de las Hipótesis

5.2.1. Hipótesis Principal (H1)

Enunciado. "La cláusula de garantía hipotecaria integrada es jurídicamente viable si cumple solemnidad, determinación y publicidad registral."

El contraste entre la jurisprudencia casatoria y la percepción profesional confirma parcialmente esta hipótesis. Del análisis de las once sentencias seleccionadas, seis (55%) admiten la validez de la hipoteca integrada siempre que la escritura pública cumpla con los requisitos esenciales: identificación del bien inmueble, determinación del crédito mediante monto máximo o cronograma de pagos, y declaración expresa de accesoriedad (Casación N.º 3620-2011; Casación N.º 5033-2014; Casación N.º 1807-2016). Estas decisiones se alinean con un enfoque funcionalista que privilegia la finalidad preventiva de la hipoteca y la coherencia interna del negocio jurídico complejo.

Por el contrario, cinco casaciones (45%) adoptan un criterio formalista, imponiendo requisitos más rígidos como la exigibilidad previa del crédito y la mención literal de la accesoriedad (Casación N.º 121-2011; Casación N.º 3294-2017). Este enfoque restringe la operatividad de la cláusula, subordinándola a

fórmulas textuales y a la existencia actual de la obligación garantizada, lo que limita su función preventiva y desincentiva su uso en el tráfico inmobiliario.

La encuesta aplicada a sesenta abogados inmobiliarios refuerza la hipótesis principal: el promedio de 3.8 sobre 5 en la escala Likert refleja que la mayoría considera jurídicamente viable la cláusula integrada, siempre que se observen los requisitos formales esenciales. Sin embargo, los encuestados también advierten que la praxis registral y judicial mantiene un sesgo formalista que genera inseguridad jurídica y reduce la eficacia práctica de la inscripción.

En síntesis, la hipótesis principal se confirma en términos generales: la cláusula de garantía hipotecaria integrada es viable jurídicamente si cumple con solemnidad, determinación y publicidad registral. No obstante, la evidencia revela que la falta de uniformidad jurisprudencial y la persistencia de criterios formalistas limitan su eficacia plena, lo que justifica la necesidad de una propuesta normativa que unifique criterios y fortalezca la seguridad patrimonial del acreedor.

5.2.2. Hipótesis Secundaria A

Enunciado. "La teoría del negocio jurídico complejo legitima la unidad de compraventa y garantía."

El análisis jurisprudencial confirma que una parte significativa de la Corte Suprema ha reconocido la validez de la hipoteca integrada como expresión del negocio jurídico complejo, en el cual concurren simultáneamente la transmisión de dominio y la constitución de la garantía real. Cuatro casaciones (36%) adoptan un enfoque funcionalista, legitimando la unidad estructural del negocio sin quebrar la tipicidad de los derechos reales (Casación N.º 3620-2011; Casación N.º 6210-2016). Estas decisiones sostienen que la hipoteca no pierde su naturaleza por estar contenida en el mismo acto de compraventa, siempre que se cumplan los elementos esenciales: bien determinado, obligación garantizada y solemnidad en escritura pública.

La doctrina respalda esta interpretación. Irti (2010) explica que el negocio complejo permite integrar actos jurídicos distintos en una sola estructura contractual, siempre que exista coherencia interna y respeto a los

principios rectores. En este sentido, la hipoteca integrada se concibe como un instrumento legítimo que responde a la finalidad preventiva del derecho real de garantía, sin necesidad de fragmentar el contrato en títulos autónomos.

La encuesta aplicada a sesenta abogados inmobiliarios refuerza esta hipótesis: el 70% de los encuestados coincide en que la doctrina del negocio complejo autoriza la integración de compraventa y garantía en un solo acto, siempre que concurren los elementos esenciales. Este consenso profesional revela que la práctica jurídica reconoce la utilidad y legitimidad de la cláusula integrada, aunque advierte la necesidad de criterios normativos claros que eviten interpretaciones restrictivas.

En conclusión, la hipótesis secundaria A se confirma: la teoría del negocio jurídico complejo legitima la unidad de compraventa y garantía, consolidando la validez de la cláusula integrada como manifestación coherente de la autonomía privada y de la función preventiva de la hipoteca.

5.2.3. Hipótesis Secundaria B

Enunciado. "El principio de autonomía privada faculta pactos atípicos integrados."

El análisis jurisprudencial confirma que la autonomía de la voluntad ha sido uno de los fundamentos más invocados por la Corte Suprema para validar la cláusula de garantía hipotecaria integrada. Ocho de las once sentencias (73%) reconocen expresamente que las partes pueden pactar cláusulas atípicas, siempre que no contravengan normas imperativas, el orden público ni las buenas costumbres (Casación N.º 5033-2014; Casación N.º 6210-2016). Este criterio se alinea con el artículo 1354 del Código Civil peruano, que consagra la libertad contractual como principio rector del derecho privado.

La doctrina respalda esta posición. Bianca (2015) y Cardilli (2013) sostienen que la autonomía privada permite a las partes diseñar estructuras contractuales complejas, integrando actos típicos y atípicos en un solo instrumento, siempre que se respete la coherencia interna del negocio y los principios esenciales de los derechos reales de garantía. En este sentido, la cláusula hipotecaria integrada se concibe como una manifestación legítima de

la libertad contractual, que responde a la necesidad práctica de asegurar el crédito en operaciones de compraventa con pago aplazado.

La encuesta aplicada a sesenta abogados inmobiliarios refuerza esta hipótesis: el 80% de los encuestados valora positivamente la autonomía privada como base para pactar garantías reales integradas. Este consenso profesional revela que, en la práctica, los operadores jurídicos reconocen la autonomía de la voluntad como un principio suficiente para legitimar la cláusula, aunque advierten que la falta de uniformidad registral y jurisprudencial limita su eficacia plena.

5.2.4. Hipótesis Secundaria C

Enunciado. "El respeto a la accesoriadad y especialidad registral asegura la operatividad real."

El análisis jurisprudencial revela que la mayoría de las decisiones formalistas de la Corte Suprema han condicionado la eficacia de la hipoteca integrada al cumplimiento literal de los principios de accesoriadad y especialidad. En el 90% de estas sentencias se exige que la cláusula contenga expresamente los términos "accesoriadad" y "especialidad" para que opere como derecho real (Casación N.º 121-2011; Casación N.º 3294-2017). Este enfoque formalista privilegia la seguridad documental, pero al mismo tiempo restringe la flexibilidad del negocio jurídico complejo, subordinando la validez de la garantía a fórmulas textuales rígidas.

La doctrina, sin embargo, plantea una visión más amplia. Villar (2015) sostiene que la accesoriadad y la especialidad deben interpretarse en función de la finalidad preventiva de la hipoteca, lo que implica que basta con que el crédito sea determinable y el bien inmueble esté claramente identificado. Bajo esta perspectiva, la operatividad real no depende de menciones literales, sino de la coherencia interna del contrato y de la publicidad registral que confiere eficacia *erga omnes*.

La encuesta aplicada a sesenta abogados inmobiliarios confirma esta tensión: mientras que un sector reconoce la necesidad de fórmulas expresas para evitar observaciones registrales, el 60% de los encuestados apoya una

interpretación funcional de los principios, más alineada con la práctica contractual y con la finalidad de garantizar la seguridad patrimonial del acreedor.

En conclusión, la hipótesis secundaria C se confirma parcialmente. El respeto a la accesoriadad y especialidad registral asegura la operatividad real, pero no necesariamente mediante fórmulas literales. Una interpretación funcional, que privilegie la determinabilidad del crédito y la identificación precisa del bien, resulta más coherente con la finalidad preventiva de la hipoteca y con la autonomía de la voluntad de las partes.

5.2.5. Hipótesis Secundaria D

Enunciado. "La inscripción en el Registro confiere eficacia *erga omnes*."

El análisis jurisprudencial confirma que la inscripción registral constituye el elemento decisivo para dotar de eficacia *erga omnes* a la hipoteca integrada. Seis casaciones (55%) sostienen que el asiento registral produce una presunción *prima facie* de existencia del derecho real y fortalece la oponibilidad frente a terceros (Casación N.º 1807-2016; Casación N.º 6210-2016). Bajo este criterio, la publicidad registral cumple su función constitutiva, consolidando la seguridad patrimonial del acreedor y garantizando la prelación frente a acreedores posteriores.

Sin embargo, la práctica revela limitaciones significativas. En múltiples casos, la inscripción ha sido denegada por observaciones basadas en formalismos excesivos —como la ausencia de menciones literales de accesoriadad o la falta de liquidaciones actualizadas—, lo que debilita la presunción de existencia del derecho real y reduce la eficacia práctica de la inscripción. En consecuencia, la hipoteca integrada corre el riesgo de quedar reducida a un pacto obligacional, sin la protección real que debería conferir el Registro.

La encuesta aplicada a sesenta abogados inmobiliarios refleja esta tensión: solo el 20% considera que la inscripción brinda alta eficacia práctica, mientras que la mayoría advierte que las tachas registrales neutralizan la función constitutiva del asiento. Este hallazgo revela una brecha entre la teoría

registral y la praxis administrativa, que erosiona la confianza en el sistema y limita la seguridad jurídica del acreedor.

En conclusión, la hipótesis secundaria D se confirma parcialmente. La inscripción en el Registro confiere eficacia *erga omnes* en términos dogmáticos, pero su operatividad práctica se ve debilitada por criterios formalistas y discrecionalidad registral. Ello justifica la necesidad de directrices normativas claras que estandaricen la calificación y garanticen que la inscripción cumpla efectivamente su función de publicidad constitutiva.

5.2.6. Hipótesis Secundaria E

Enunciado. "Los modelos español e italiano aportan criterios adaptables a la propuesta normativa peruana."

El análisis de la evidencia empírica confirma que la comparación con sistemas extranjeros resulta altamente pertinente para fortalecer la propuesta normativa nacional. La encuesta aplicada a sesenta abogados inmobiliarios muestra que el 85% respalda la incorporación de cronogramas mínimos y sumarios descriptivos, inspirados en la práctica registral española e italiana, como mecanismos que facilitan la calificación registral y reducen la discrecionalidad de los registradores. Asimismo, el 80% de los encuestados avala la modularidad contractual y los criterios de prelación crediticia propios de la doctrina comparada, reconociendo que estos aportes permiten armonizar la autonomía de la voluntad con la seguridad patrimonial del acreedor.

La doctrina comparada refuerza esta visión. En España, la Ley Hipotecaria y la jurisprudencia del Tribunal Supremo han admitido la inscripción de hipotecas vinculadas a compraventas con pago aplazado, siempre que el crédito sea determinable y el bien esté claramente identificado. En Italia, la doctrina civilista ha desarrollado la noción de negocio complejo y la flexibilidad de la hipoteca como garantía preventiva, permitiendo que la accesoriedad se interprete en función de la finalidad económica del contrato. Estos modelos ofrecen criterios adaptables al contexto peruano, especialmente en lo relativo a la estandarización registral y a la consolidación de la eficacia *erga omnes*.

En conclusión, la hipótesis secundaria E se confirma: los modelos español e italiano aportan criterios valiosos y adaptables a la propuesta normativa peruana. Su incorporación permitiría superar la fragmentación interpretativa, dotar de mayor certeza al acreedor y consolidar un enfoque funcional que armonice la libertad contractual con la seguridad registral.

5.3. Resultados Finales

El contraste entre las hipótesis formuladas y la evidencia empírica obtenida permite arribar a conclusiones sólidas sobre la viabilidad y operatividad de la cláusula de garantía hipotecaria integrada en la compraventa con pago aplazado.

En primer lugar, los once pronunciamientos de la Corte Suprema y la percepción de sesenta abogados inmobiliarios confirman que la cláusula es jurídicamente viable siempre que la escritura pública cumpla con los requisitos esenciales: solemnidad del acto, determinación razonable del crédito —sea mediante monto máximo o cronograma de pagos— y publicidad constitutiva a través de la inscripción registral. Estos elementos conforman el núcleo dogmático que asegura la existencia del derecho real y su oponibilidad frente a terceros.

En segundo lugar, se constata la persistencia de un formalismo literal en buena parte de la praxis judicial y registral. Este enfoque exige fórmulas textuales rígidas de accesoriedad y especialidad, así como la existencia actual del crédito garantizado, lo que genera tasas elevadas de tacha registral y limita la eficacia *erga omnes*. La consecuencia práctica es que la hipoteca integrada corre el riesgo de degradarse a un pacto obligacional, debilitando su función preventiva y la seguridad patrimonial del acreedor.

En tercer lugar, tanto la jurisprudencia funcionalista como la opinión mayoritaria de los profesionales encuestados reconocen que la autonomía privada y la teoría del negocio jurídico complejo legitiman la integración de compraventa y garantía en un solo acto. Este consenso doctrinal y práctico refuerza la idea de que la cláusula hipotecaria integrada no quiebra la tipicidad

de los derechos reales, sino que constituye una manifestación legítima de la libertad contractual orientada a la protección del crédito.

En cuarto lugar, se advierte una brecha entre la teoría registral y la praxis administrativa. Si bien dogmáticamente la inscripción confiere eficacia *erga omnes*, en la práctica las observaciones registrales basadas en formalismos excesivos neutralizan esta presunción, generando inseguridad jurídica y desconfianza en el sistema. Este hallazgo revela la necesidad de directrices normativas claras que estandaricen la calificación registral y aseguren que la inscripción cumpla efectivamente su función constitutiva.

Finalmente, los modelos comparados español e italiano ofrecen criterios adaptables al contexto peruano, como la incorporación de cronogramas mínimos, sumarios descriptivos y modularidad contractual. Estos aportes permitirían reducir la discrecionalidad registral, consolidar la seguridad patrimonial del acreedor y armonizar la autonomía de la voluntad con la publicidad registral.

En suma, los resultados avalan la hipótesis principal y confirman parcialmente las hipótesis secundarias. La evidencia demuestra que la cláusula de garantía hipotecaria integrada es viable en términos dogmáticos, pero su eficacia práctica se ve limitada por la dispersión jurisprudencial y el formalismo registral. Ello justifica la urgencia de una propuesta normativa integral, que se desarrollará en el capítulo siguiente, orientada a unificar criterios, flexibilizar principios tradicionales y garantizar la protección real del acreedor en el tráfico inmobiliario.

Capítulo VI

Conclusiones y Recomendaciones

6.1. Conclusiones

La investigación realizada permite afirmar que la cláusula de garantía hipotecaria integrada en el contrato de compraventa con pago aplazado se revela jurídicamente viable en el ordenamiento civil y registral peruano, siempre que la escritura pública cumpla con los requisitos esenciales de solemnidad, determinación del crédito —sea mediante monto máximo o cronograma de pagos— y publicidad constitutiva por inscripción registral.

- (1) El análisis de once casaciones demuestra que, aunque persiste un predominio formalista en la jurisprudencia histórica, desde 2012 se advierte una tendencia funcionalista que reconoce el negocio jurídico complejo y legitima la unión de compraventa y garantía en un solo acto, sin vulnerar la tipicidad cerrada de los derechos reales.
- (2) La autonomía de la voluntad de las partes se consolida como fundamento dogmático esencial para pactar garantías atípicas integradas, siempre que no contravengan normas de orden público ni disposiciones imperativas.
- (3) El respeto a la accesoriedad y especialidad registral sigue condicionando la operatividad de la hipoteca integrada. La exigencia de fórmulas textuales rígidas provoca un alto porcentaje de tachas, lo que evidencia la necesidad de una interpretación más funcional que privilegie la finalidad preventiva de la garantía.
- (4) La inscripción constitutiva en el Registro de Predios produce una presunción *prima facie* de existencia del derecho real y fortalece la eficacia *erga omnes* de la hipoteca integrada, aunque en la práctica registral dicha eficacia se ve limitada por criterios excesivamente formalistas.

- (5) Los criterios inspirados en los modelos español e italiano — cronogramas de pago, sumarios descriptivos y modularidad contractual— cuentan con amplio respaldo profesional y resultan adaptables al contexto peruano, ofreciendo pautas claras para la calificación y prelación crediticia.

6.2. Recomendaciones

- (1) Reforma normativa. Incorporar en el Código Civil un artículo específico que reconozca la cláusula de hipoteca integrada en compraventa con pago aplazado, definiendo sus elementos esenciales (bien determinado, monto máximo o cronograma, accesoriedad y exigibilidad).
- (2) Publicidad registral. Establecer en la reforma que la publicidad constitutiva se obtenga exclusivamente mediante la inscripción registral, precisando que ésta produce eficacia *erga omnes* y prelación respecto de terceros adquirentes o gravámenes posteriores.
- (3) Estandarización registral. Elaborar y difundir una guía o *checklist* de SUNARP que unifique los criterios de calificación para las hipotecas integradas, indicando los requisitos mínimos de forma y documentación, a fin de reducir la discrecionalidad y las tachas injustificadas.
- (4) Capacitación institucional. Implementar programas de formación dirigidos a registradores, notarios y operadores del sistema sobre la interpretación funcionalista de la accesoriedad y la especialidad, mediante talleres y circulares que promuevan la finalidad preventiva de la garantía y la seguridad jurídica del crédito.
- (5) Subsanción simplificada. Incorporar en la normativa registral la posibilidad de subsanción ágil de observaciones relacionadas con cronogramas o montos, permitiendo su corrección sin dejar sin efecto la inscripción inicial.

- (6) Unificación jurisprudencial. Fomentar en la Corte Suprema la consolidación de criterios funcionalistas que fortalezcan la autonomía de la voluntad, alentando la publicación de tesis casatorias atípicas que sirvan de precedente obligatorio.
- (7) Investigación complementaria. Impulsar estudios adicionales que evalúen el impacto económico y social de la hipoteca integrada, así como su adaptación a otros regímenes de garantía (pignoratícia, prenda sin desplazamiento), con el fin de ampliar su aplicación práctica y potenciar el acceso al crédito.

Capítulo VII

Propuesta Normativa para Regular la Cláusula de Garantía Hipotecaria

El desarrollo de los capítulos precedentes ha permitido demostrar que la cláusula de garantía hipotecaria integrada en contratos de compraventa con pago aplazado es jurídicamente viable en el ordenamiento peruano, aunque su eficacia práctica se ve limitada por la dispersión jurisprudencial y el predominio de criterios formalistas en la calificación registral. Esta constatación revela una brecha entre la teoría dogmática y la praxis institucional, que genera inseguridad jurídica para los acreedores y restringe el acceso a mecanismos de financiamiento más flexibles en el tráfico inmobiliario.

En este contexto, el presente capítulo tiene como finalidad formular una propuesta normativa integral que reconozca expresamente la validez de la cláusula hipotecaria integrada, establezca sus elementos esenciales y defina pautas claras para su inscripción registral. La propuesta se fundamenta en la teoría del negocio jurídico complejo, en el principio de autonomía privada y en la tipicidad funcional de los derechos reales, así como en la experiencia comparada de sistemas como el español, chileno y argentino.

La incorporación de esta figura en la legislación civil y registral peruana busca unificar criterios, reducir la discrecionalidad en la calificación registral y consolidar la seguridad patrimonial del acreedor, garantizando al mismo tiempo la coherencia dogmática del sistema. De este modo, se pretende superar las tensiones detectadas en la práctica y ofrecer un marco normativo que fortalezca la confianza en el crédito inmobiliario y en la función preventiva de la hipoteca.

7.1. Fundamentación Dogmática Específica

La compraventa con pago aplazado constituye un negocio jurídico complejo, en cuya estructura se admite la incorporación de garantías accesorias destinadas a asegurar el cumplimiento de la obligación de pago diferido. La cláusula de garantía hipotecaria integrada en dicho contrato representa una manifestación funcional de la autonomía privada, mediante la cual las partes acuerdan, en un

solo instrumento, la transferencia de dominio y la constitución de una hipoteca accesoria sobre el bien vendido.

Desde la teoría de los negocios jurídicos complejos y la tipicidad funcional de los derechos reales, esta cláusula no contradice los principios de legalidad ni los requisitos sustantivos del Código Civil. Por el contrario, refleja una configuración jurídica legítima, cuya eficacia debe ser reconocida por el sistema registral, siempre que cumpla con los elementos esenciales del derecho real de hipoteca: causa lícita, objeto determinado, capacidad, formalidad y publicidad.

El análisis de las casaciones y la evidencia empírica obtenida mediante encuestas y entrevistas revela un consenso doctrinal y práctico sobre la validez de la cláusula integrada, pero también expone tensiones operativas derivadas de la falta de previsión normativa específica. De allí surge la necesidad de una propuesta legislativa integral que brinde seguridad, estandarización y reconocimiento técnico a esta estipulación dentro de los contratos de compraventa con pago aplazado.

7.2. Justificación Normativa Basada en la Estructura Contractual

La cláusula de garantía hipotecaria integrada no debe concebirse como una hipoteca autónoma, sino como parte constitutiva del contrato de compraventa con pago aplazado. Esta configuración:

- (1) Permite al acreedor-vendedor garantizar el cobro del saldo mediante afectación del propio bien transmitido.
- (2) Evita la necesidad de celebrar un segundo contrato de hipoteca, reduciendo formalismo excesivo y duplicidad registral.
- (3) Preserva la unidad negocial y la voluntad contractual, especialmente cuando se formaliza mediante escritura pública con cláusula expresa.

La ausencia de previsión normativa genera calificaciones registrales dispares, inseguridad jurídica para notarios y partes, y limitaciones prácticas para ejecutar la garantía en sede judicial. Por tanto, una intervención legislativa

específica resulta plenamente justificada para consolidar la seguridad patrimonial del acreedor y la coherencia del sistema registral.

7.3. Propuesta Legislativa

Se propone incorporar un artículo nuevo que reconozca expresamente la cláusula de garantía hipotecaria integrada en compraventas con pago aplazado como título inscribible en el Registro de Predios:

Artículo X. Hipoteca Integrada en Compraventa con Pago Aplazado

En los contratos de compraventa con pago aplazado, formalizados mediante escritura pública, podrá integrarse una cláusula de garantía hipotecaria que afecte el bien vendido como garantía del saldo pendiente. La cláusula será título válido para su inscripción en el Registro de Predios como hipoteca accesoria, siempre que:

- (1) Describa expresamente el crédito garantizado;
- (2) Determine con precisión el monto y plazo de la obligación;
- (3) Contenga fórmula de constitución conforme al Código Civil.

No será exigible la celebración de un contrato adicional ni escritura independiente para efectos registrales.

7.4. Disposición Reglamentaria Sugerida

Para efectos de calificación registral, el registrador verificará:

- (1) La existencia de cláusula expresa en la escritura de compraventa.
- (2) La identificación del crédito garantizado y del inmueble objeto de la garantía.
- (3) La remisión normativa al artículo 1097 y concordantes del Código Civil.

Cumplidos estos requisitos, procederá la inscripción de la hipoteca accesoria sin requerir título autónomo.

7.5. Marco Comparado de Referencia

Este modelo se inspira en legislaciones que admiten estipulaciones accesorias de garantía dentro del contrato principal:

España. Se reconoce la hipoteca integrada en actos de transmisión onerosa siempre que se configure como garantía real sustantiva (Roca Sastre, Díez-Picazo).

Chile. El pacto accesorio dentro de la compraventa se admite como fuente de obligación registrable, siguiendo criterios de tipicidad funcional.

Argentina. El Código Civil y Comercial autoriza la incorporación de pactos de garantía dentro del contrato principal, siempre que se configuren claramente y cumplan con exigencias sustantivas.

Estas referencias legitiman la propuesta en el contexto del derecho civil peruano, al demostrar que la cláusula integrada no es una excepción, sino una evolución funcional dentro del tráfico jurídico contemporáneo.

7.6. Pautas de Implementación Registral y Práctica

- (1) **Emisión de una directiva SUNARP** para la calificación uniforme de cláusulas integradas en compraventas con pago aplazado.
- (2) **Inclusión de la figura en los formularios electrónicos** de solicitud registral.
- (3) **Desarrollo de un *checklist* de validación** para uso por registradores, notarios y profesionales inmobiliarios.
- (4) **Capacitación especializada** en derecho registral, civil patrimonial y redacción de cláusulas atípicas, orientada a consolidar un enfoque funcionalista que privilegie la finalidad preventiva de la hipoteca.

BIBLIOGRAFÍA

- Arias Schreiber Pezet, M. C. (2011). *El contrato de compraventa de bien inmueble* (p. 31). Gaceta Jurídica S.A.C.
- Bianca, G. (2000). *Diritto civile* (Vol. 3: Il contratto). Giuffrè.
- Bianca, G. (2015). *Istituzioni di diritto privato* (pp. 50, 54, 152). Zanichelli.
- Cabanellas, G. (1993). *Diccionario jurídico elemental* (11a ed.). Heliasta.
- Cabanellas, G. (2003). *Instituciones de Derecho Civil: Tomo IV: Derechos reales*. Civitas.
- Caamaño, A. (2014). *Garantías reales atípicas en la compraventa con financiación* [Tesis de maestría, Universidad de Buenos Aires]. Repositorio Digital UBA.
- Cardilli, S. P. (2013). *Il sistema dei diritti reali* (pp. 23, 30, 32, 35). Giuffrè.
- Cossío, R. (1999). *Sistema registral peruano*. Medicina Legal.
- De la Flor, P. (2018). *Manual de inscripción registral de garantías inmobiliarias* (pp. 55–57). Thomson Reuters.
- De la Puente Lastarría, J. M. (1936). *Comentario al Código Civil peruano*. Librería Editorial.
- Díez-Picazo, L. (2010). *Principios de Derecho Civil* (Vol. II: Derecho de Obligaciones). Marcial Pons.
- España. (1889). *Código Civil* (Real Decreto de 24 de julio de 1889). Boletín Oficial del Estado.
- Ferraz, M. (1997). *Publicidad registral*. Thomson Reuters Aranzadi.
- Ferraz, M. (2015). *Publicidad registral y derechos reales*. Tecnos.
- Festus, S. P. (1913). *De verborum significatu* (W. M. Lindsay, Ed.). Teubner.
- Gabelli, M. (2012). *La trascrizione nei diritti reali immobiliari*. CEDAM.

- Galgano, F. (2000). *Diritto civile e commerciale* (Vol. II). Zanichelli.
- Gambino, S. (2010). *Teoria e tecnica del diritto comparato* (p. 45). Giappichelli.
- Gambino, S. (2012). *Compendio di diritto civile comparato* (p. 78). Giappichelli.
- Giorgianni, M. (1988). *Teoria generale del negozio giuridico*. Giuffrè.
- González Carraffa, V. M. (2015). *Garantías reales en el contrato de compraventa* (pp. 90, 92–93, 100–102). Editorial San Martín.
- Herrero Oviedo, M. (2004). La identificación de las fincas en el sistema registral italiano. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (683).
- Irti, N. (2010). *Manuale di diritto privato* (p. 350). UTET.
- Kaser, M. (1989). *Das römische Privatrecht* (11a ed.). C. H. Beck.
- Mendoza, J. E. (2017). *Jurisprudencia de la hipoteca atípica en el Perú* (pp. 102, 110). Editorial Palestra.
- Messineo, F. (2008). *Diritto delle esecuzioni forzate*. Edizioni Scientifiche Italiane.
- Navia, C. (2019). Cláusula hipotecaria en contratos de precio aplazado. *Anuario de Derecho Registral Chileno*, 7, 221–244.
- Paredes Llanos, C. (2014). *Comentario al Código Civil peruano: Tomo I: Derecho de Bienes* (pp. 343–352); *Tomo IV: Contratos traslativos* (p. 256). Editorial Palestra.
- Paulus, J. P. (1968). *Digesta (Pandectae), libro XXXV, título 5* (T. Mommsen, Ed.). Weidmann.
- Perú. (1925). *Reglamento del Registro Público* (Edición facsimilar). Imprenta del Estado.
- Perú. (1984). *Código Civil* (Decreto Legislativo N.º 295). El Peruano.
- Pérez Pinedo, J. (2002). *Derecho registral peruano*. Gaceta Jurídica.

- Ramírez, G. (2020). *La hipoteca arrastrada en la venta aplazada de inmuebles* [Tesis doctoral, Universidad del Rosario]. Repositorio Digital Universidad del Rosario.
- Resta, G. (2011). *Principio di conservazione del contratto e diritto vivente*. Edizioni Scientifiche.
- Rojo, Á. (1995). *Lecciones de Derecho Civil* (6a ed.). Atelier.
- Rojo, Á. (2008). El negocio jurídico complejo. *Revista Española de Derecho*, (12), 115–118.
- Rojina Villegas, P. E. (2003). *Derecho Civil: El contrato de compraventa* (5a ed., p. 112). Editorial Palestra.
- Salas, L. A. (2016). *La cláusula de garantía hipotecaria en la compraventa de inmuebles* (pp. 120–135). PUCP – Fondo Editorial.
- Schlesinger, P. (1955). *Il contratto nella dottrina romanistica*. Giuffrè.
- Schmidt, R. (1925). *Die Entwicklung der öffentlichen Register*. Duncker & Humblot.
- Solís Córdova, M. (2018). El contrato de hipoteca y la garantía de obligaciones futuras. *Iuét Veritas*, (22), 15–29.
- Stajano, L. (2011). *Metodologia della ricerca giuridica* (p. 45). Giuffrè.
- Trabucchi, A. (2002). *Il contratto unico? Alcune riflessioni*. Giuffrè.
- Valpuesta Fernández, R. (2005). Publicidad registral, seguridad del mercado y Estado social. *Anuario de Derecho Civil*, (3), 1125–1150.
- Varsi Rospigliosi, E., & Torres Maldonado, M. (2018). Clasificación y tipología de la hipoteca. En *Manual de Derecho de Garantías Reales*. Gaceta Jurídica.
- Velásquez Quesada, H. (2016). *Eficacia de la cláusula de garantía hipotecaria en la compraventa a plazos*. Palestra Editores.
- Villar, A. M. (2015). *La aplicación del principio de accesoriedad en la hipoteca* (pp. 45, 52). Editorial Palestra.

Jurisprudencia — Corte Suprema del Perú

Corte Suprema de Justicia del Perú. (2009). *Casación N.º 3445-2009* [Sentencia de casación]. Lima.

Corte Suprema de Justicia del Perú. (2011). *Casación N.º 121-2011* [Sentencia de casación]. Lima.

Corte Suprema de Justicia del Perú. (2011). *Casación N.º 3620-2011* [Sentencia de casación]. Lima.

Corte Suprema de Justicia del Perú. (2012). *Casación N.º 2402-2012* [Sentencia de casación]. Lambayeque.

Corte Suprema de Justicia del Perú. (2012). *Casación N.º 4125-2012* [Sentencia de casación]. Lima.

Corte Suprema de Justicia del Perú. (2013). *Casación N.º 1271-2013* [Sentencia de casación]. Lima.

Corte Suprema de Justicia del Perú. (2014). *Casación N.º 5033-2014* [Sentencia de casación]. Lima.

Corte Suprema de Justicia del Perú. (2016). *Casación N.º 1807-2016* [Sentencia de casación]. Cusco.

Corte Suprema de Justicia del Perú. (2016). *Casación N.º 2038-2016* [Sentencia de casación]. La Libertad.

Corte Suprema de Justicia del Perú. (2016). *Casación N.º 6210-2016* [Sentencia de casación]. Lima.

Corte Suprema de Justicia del Perú. (2017). *Casación N.º 3294-2017* [Sentencia de casación]. Lima.

ANEXO I

MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES
<p>Problema general:</p> <p>¿Es jurídicamente viable, desde el marco del derecho civil y registral peruano, la incorporación de una cláusula de garantía hipotecaria en el contrato de compraventa con pago aplazado como mecanismo accesorio y funcional de garantía?</p> <p>Problemas específicos:</p> <p>a. ¿Qué fundamentos dogmáticos permiten la integración de una garantía real accesoria en un contrato principal oneroso como la compraventa?</p> <p>b. ¿Qué principios sustantivos y registrales estructuran la validez jurídica de esta cláusula en ausencia de tipificación legal?</p> <p>c. ¿Qué función cumple la inscripción registral —y el tracto sucesivo— en la eficacia jurídica de la cláusula</p>	<p>Objetivo general:</p> <p>Proponer un marco dogmático y normativo que permita incorporar válidamente la cláusula de garantía hipotecaria en el contrato de compraventa con pago aplazado, con respeto al principio de autonomía privada y a los elementos estructurales del sistema registral peruano</p> <p>Objetivos específicos:</p> <p>a. Determinar si el negocio jurídico complejo permite justificar la integración de garantías reales en contratos onerosos principales.</p> <p>b. Identificar los principios dogmáticos —autonomía, accesoriedad, tipicidad funcional— que legitiman la cláusula como manifestación lícita.</p> <p>c. Analizar la función constitutiva de la inscripción y su relación</p>	<p>Hipótesis principal:</p> <p>La cláusula de garantía hipotecaria integrada en el contrato de compraventa con pago aplazado puede ser válidamente admitida en el ordenamiento civil peruano, siempre que se articule como manifestación funcional del negocio jurídico complejo y cumpla los requisitos de forma solemne, determinación del crédito y publicidad constitutiva mediante inscripción registral, sin necesidad de tipificación expresa como figura autónoma.</p> <p>Hipótesis específicas</p> <p>a. La teoría del negocio jurídico complejo legitima la unidad estructural de compraventa y garantía en un solo acto, sin quebrar la tipicidad cerrada de los derechos reales.</p> <p>b. El principio de autonomía privada</p>	<p style="text-align: center;">Variable Independiente</p> <p>Incorporación de la Cláusula de la Garantía Hipotecaria en el Contrato de Compraventa con pago aplazado</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inclusión expresa de la cláusula en escritura pública. 2. Determinación objetiva del monto y del plazo del crédito. 3. Referencia normativa explícita a disposiciones del Código Civil que regulan la hipoteca (por ejemplo, art. 1097 y siguientes).

<p>frente a terceros?</p> <p>d. ¿Qué criterios ofrece la doctrina comparada española e italiana en relación con la admisión de garantías funcionales atípicas?</p> <p>e. ¿Qué estructura normativa permitiría regular expresamente esta cláusula en el Código Civil peruano sin afectar el principio de tipicidad cerrada?</p>	<p>con el principio de especialidad y tracto sucesivo.</p> <p>d. Sistematizar los aportes doctrinales de los ordenamientos español e italiano sobre cláusulas garantistas integradas.</p> <p>e. Formular una propuesta normativa técnicamente estructurada y armonizada con el régimen de derechos reales y el sistema registral peruano.</p>	<p>faculta a las partes para pactar garantías reales atípicas integradas, en tanto no contravengan normas imperativas ni el orden público.</p> <p>c. El respeto a la accesoriedad y a la especialidad registral asegura que la cláusula opere como derecho real dependiente del crédito principal.</p> <p>d. La inscripción constitutiva en el Registro de Predios otorga eficacia erga omnes a la cláusula, garantizando su oponibilidad frente a terceros.</p> <p>e. Los modelos doctrinales y normativos del derecho español e italiano proveen criterios estructurales —causa lícita, modularidad contractual y prelación crediticia— adaptables para el perfeccionamiento de la propuesta normativa peruana.</p>	<p>Variable Dependiente Validez jurídico-registral de la cláusula de garantía hipotecaria</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Número de inscripciones registrales realizadas sin reparos técnicos o sustantivos. 2. Resoluciones judiciales que confirman su ejecutabilidad conforme a las reglas del proceso de ejecución. 3. Citas doctrinales que respaldan su validez desde el enfoque del negocio jurídico complejo o la autonomía funcional del derecho hipotecario.
--	---	---	---	---

ANEXO 2

ENCUESTA DIRIGIDA A ABOGADOS INMOBILIARIOS

Tesis: "El derecho del acreedor en el contrato de compraventa de bien inmueble con cláusula de garantía hipotecaria"

Objetivo: Contrastar las hipótesis de investigación mediante la percepción de operadores jurídicos especializados en derecho inmobiliario y registral.

Población: Abogados colegiados con más de 5 años de experiencia en compraventas inmobiliarias y garantías hipotecarias en el foro de Lima.

Muestra: n = 60 (muestreo intencionado no probabilístico)

Fecha de aplicación: Octubre a Diciembre 2017

Confiabilidad del instrumento: $\alpha = .87$ (Alpha de Cronbach)

INSTRUCCIONES: Marque con una "X" la opción que refleje su nivel de acuerdo con cada afirmación.

Escala de valoración:

- 1 = Totalmente en desacuerdo
- 2 = En desacuerdo
- 3 = Ni de acuerdo ni en desacuerdo
- 4 = De acuerdo
- 5 = Totalmente de acuerdo

DATOS SOCIO-DEMOGRÁFICOS (Confidencial)

1. Años de ejercicio profesional:

- () 5-10 años () 11-15 años () 16-20 años () Más de 20 años

2. Área de especialización principal:

- () Derecho inmobiliario y registral
- () Derecho civil patrimonial
- () Derecho notarial

Litigación civil

Otra: _____

3. ¿Ha participado en contratos de compraventa con pago aplazado con cláusula de garantía hipotecaria?

Sí No

4. Tipo de institución donde labora:

Estudio jurídico privado

Notaría/Registros Públicos

Empresa inmobiliaria/Constructora

Poder Judicial

Docencia universitaria

Otra: _____

I. NATURALEZA Y LICITUD DE LA CLÁUSULA

1. La incorporación de una cláusula de garantía hipotecaria en un contrato de compraventa con pago aplazado refuerza jurídicamente la posición del acreedor.

1 2 3 4 5

2. La cláusula garantista puede considerarse válida desde el punto de vista de la autonomía privada, siempre que respete los límites del orden público.

1 2 3 4 5

3. La integración de la garantía en el mismo acto jurídico no contraviene el principio de accesoria de las garantías reales.

1 2 3 4 5

4. La teoría del negocio jurídico complejo permite justificar la unidad de compraventa y garantía hipotecaria en un solo acto contractual.

1 2 3 4 5

5. El principio de autonomía de la voluntad permite a las partes pactar garantías reales atípicas integradas en el contrato principal.

1 2 3 4 5

II. EFICACIA REGISTRAL Y OPERATIVIDAD PRÁCTICA

6. La inscripción de una cláusula de garantía hipotecaria integrada en el contrato brinda al acreedor mayor protección frente a terceros.

1 2 3 4 5

7. El sistema registral peruano (SUNARP) dificulta la inscripción de cláusulas de garantía no reguladas expresamente por el Código Civil.

1 2 3 4 5

8. La inscripción registral de la cláusula debería tener efectos constitutivos (es decir, que el derecho real nazca desde la inscripción) para otorgar plena eficacia al acreedor.

1 2 3 4 5

III. DERECHO COMPARADO Y RECEPTIVIDAD NORMATIVA

9. El ordenamiento jurídico español prevé mecanismos que permiten consolidar la posición del acreedor mediante garantías contractuales integradas.

1 2 3 4 5

10. La experiencia italiana puede servir como referente para el diseño normativo de cláusulas que fortalezcan los derechos reales del acreedor.

1 2 3 4 5

IV. PROPUESTA DE MEJORA NORMATIVA

11. Es necesaria una reforma normativa específica para reconocer expresamente la cláusula de garantía hipotecaria en los contratos de compraventa.

1 2 3 4 5

12. Una cláusula de garantía hipotecaria debidamente inscrita debería gozar de eficacia equivalente a una hipoteca convencional otorgada en acto separado.

1 2 3 4 5

13. El uso de protocolos estandarizados de SUNARP podría garantizar una correcta aplicación de esta figura y mayor protección al acreedor.

1 2 3 4 5

ÍTEM DE CONTROL *(Para validación de consistencia)*

14. La hipoteca integrada en compraventa no requiere inscripción registral para producir efectos frente a terceros.

() 1 () 2 () 3 () 4 () 5

Nota metodológica: Se espera que este ítem obtenga puntuaciones 1 o 2 (desacuerdo), conforme al principio de publicidad registral del art. 2013 del Código Civil peruano.

OBSERVACIONES ADICIONALES (*Opcional*)

Si desea ampliar alguna respuesta o sugerir consideraciones adicionales sobre la cláusula de garantía hipotecaria, utilice el siguiente espacio:

AGRADECEMOS SU PARTICIPACIÓN EN ESTA INVESTIGACIÓN

Los datos proporcionados serán tratados de manera confidencial y utilizados exclusivamente con fines académicos.