

FACULTAD DE DERECHO

Escuela Académico Profesional de Derecho

Tesis

**Inconstitucionalidad de la inaplicación del plazo de
caducidad de hipotecas constituidas a favor del
sistema financiero – artículo 172 de la ley 26702,
Perú, 2023**

Lourdes Cauna Enciso

Para optar el Título Profesional de Abogado

Lima, 2025

Repositorio Institucional Continental
Tesis digital



Esta obra está bajo una Licencia "Creative Commons Atribución 4.0 Internacional" .

INFORME DE CONFORMIDAD DE ORIGINALIDAD DE TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

A : Decana de la Facultad de Derecho
DE : Katia Scarlet Reyes Loiza
Asesor de trabajo de investigación
ASUNTO : Remito resultado de evaluación de originalidad de trabajo de investigación
FECHA : 15 de noviembre de 2025

Con sumo agrado me dirijo a vuestro despacho para informar que, en mi condición de asesor del trabajo de investigación:

Título:

Inconstitucionalidad de la inaplicación del plazo de caducidad de hipotecas constituidas a favor del sistema financiero – artículo 172 de la ley 26702, Perú, 2023

Autores:

1. Lourdes Cauna Enciso – EAP. Derecho

Se procedió con la carga del documento a la plataforma "Turnitin" y se realizó la verificación completa de las coincidencias resaltadas por el software dando por resultado 19 % de similitud sin encontrarse hallazgos relacionados a plagio. Se utilizaron los siguientes filtros:

- | | | |
|---|--|--|
| – Filtro de exclusión de bibliografía | SI <input checked="" type="checkbox"/> | NO <input type="checkbox"/> |
| – Filtro de exclusión de grupos de palabras menores
Nº de palabras excluidas (en caso de elegir "SI"): 20 | SI <input checked="" type="checkbox"/> | NO <input type="checkbox"/> |
| – Exclusión de fuente por trabajo anterior del mismo estudiante | SI <input type="checkbox"/> | NO <input checked="" type="checkbox"/> |

En consecuencia, se determina que el trabajo de investigación constituye un documento original al presentar similitud de otros autores (citas) por debajo del porcentaje establecido por la Universidad Continental.

Recae toda responsabilidad del contenido del trabajo de investigación sobre el autor y asesor, en concordancia a los principios expresados en el Reglamento del Registro Nacional de Trabajos conducentes a Grados y Títulos – RENATI y en la normativa de la Universidad Continental.

Atentamente,

La firma del asesor obra en el archivo original

(No se muestra en este documento por estar expuesto a publicación)

Agradecimiento:

Al tiempo perfecto de mi Dios, quien es mi roca fuerte.

A mi asesora, quien siempre estuvo presente, dándome su apoyo.

A mis connacionales que buscan la paz social, hija de la justicia.

A mi *alma mater*, la Universidad Continental, y a la vida que es fuente inagotable de conocimiento.

Dedicatoria

A mis queridos padres por su ejemplo de superación.

A mi amado esposo porque siempre compartió mis sueños.

A mis amados hijos por su comprensión, apoyo y
motivación para la realización de mis proyectos.

RESUMEN

La presente investigación analiza la inconstitucionalidad de la inaplicación del plazo de caducidad a las hipotecas constituidas a favor del sistema financiero, tal como lo establece el artículo 172° de la Ley N.º 26702. Esta disposición exceptúa a las entidades del sistema financiero de la regla general de extinción registral, contemplada en el artículo 3° de la Ley N.º 26639, la cual genera un trato desigual frente a otros acreedores. Desde una perspectiva cualitativa, teórica y explicativa, se empleó un diseño documental y transversal con un análisis jurídico-argumentativo, revisión doctrinal y entrevistas semiestructuradas a expertos en derecho registral y constitucional. Los hallazgos evidencian que esta excepción normativa vulnera principios constitucionales como la igualdad ante la ley, la no discriminación y la seguridad jurídica, al otorgar beneficios injustificados a un sector económico específico. Asimismo, se comprobó que la aplicación diferenciada afecta negativamente al tráfico jurídico, la depuración registral y el derecho de propiedad. Se concluye proponiendo la reforma del artículo 172° de la Ley N.º 26702 para restablecer la equidad normativa y la coherencia del sistema legal peruano.

Palabras clave: Caducidad, hipoteca, sistema financiero, inconstitucionalidad, igualdad ante la ley.

ABSTRACT

This research analyzes the unconstitutionality of the exemption from the expiration period for mortgages granted in favor of financial institutions, as established in Article 172 of Law No. 26702. This provision excludes financial system entities from the general registration expiration rule provided in Article 3 of Law No. 26639, generating unequal treatment compared to other creditors. Using a qualitative, theoretical, and explanatory approach, the study applies a documentary and cross-sectional design with legal-argumentative analysis, doctrinal review, and semi-structured interviews with experts in registry and constitutional law. The findings demonstrate that this normative exception violates constitutional principles such as equality before the law, non-discrimination, and legal certainty by granting unjustified benefits to a specific economic sector. Furthermore, the differentiated application negatively impacts legal transactions, registry depuration, and property rights. The study concludes by proposing the reform of Article 172 to restore legal equality and coherence within the Peruvian legal system.

Keywords: Expiration, mortgage, financial system, unconstitutionality, equality before the law.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Agradecimiento:	4
Dedicatoria	5
RESUMEN	6
ABSTRACT	7
INTRODUCCIÓN.....	12
CAPÍTULO I.....	14
PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO.....	14
1.1 Contexto, descripción y delimitación problemática	14
1.2 Formulación de las preguntas de investigación.....	16
1.2.1 Interrogante principal	16
1.2.2 Interrogantes específicas.....	16
1.3 Objetivos de la investigación.....	17
1.3.1 Objetivo general	17
1.3.2 Objetivos específicos.....	17
1.4 Justificación del estudio.....	17
1.5 Hipótesis	20
CAPÍTULO II.....	21
MARCO TEÓRICO	21
2.1 Estado del arte	21
2.2 Caducidad.....	23
2.3 Hipoteca.....	27

2.3.1 Definición y naturaleza jurídica de la hipoteca	27
2.3.2 Características y efectos de la hipoteca	29
2.3.3 Clases de hipoteca	31
2.3.4 Ejecución de hipotecas	33
2.3.5 Caducidad de hipotecas	34
2.4 Hipoteca y Registros Públicos.....	36
2.5 Sistema financiero peruano	39
CAPÍTULO III	43
METODOLOGÍA.....	43
3.1 Enfoque.....	43
3.2 Tipo, nivel, diseño y alcance	43
3.3 Fuentes de información	44
3.4 Técnicas de recopilación y tratamiento de datos	44
3.5 Aspectos éticos considerados	45
CAPÍTULO IV	48
RESULTADOS Y DISCUSIÓN	48
4.1 Motivación para la aplicación de normas para la calificación de los títulos presentados al Registro Público sobre caducidad de hipotecas cuando se trata de personas naturales o jurídicas que no pertenecen al sistema financiero.....	48
4.2 Detallar la motivación para la aplicación de normas para la calificación de los títulos presentados al Registro Público sobre caducidad de hipotecas cuando se trata de personas jurídicas pertenecientes al sistema financiero.....	53
4.3 Analizar si se vulnera el derecho a la igualdad que preconiza el inciso 2 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú en aplicación del artículo 172° de la Ley N.° 26702.	59

4.4 Identificar las consecuencias de la aplicación del artículo 172° de la Ley N.° 26702 a la comunidad jurídica bajo el principio de no discriminación.	62
4.5 Inconstitucionalidad de la inaplicación del plazo de caducidad de hipotecas constituidas a favor del sistema financiero - artículo 172° de la Ley N.° 26702, Perú, 2023.	67
CONCLUSIONES.....	73
RECOMENDACIONES	75
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	78
ANEXOS.....	85
Anexo 1: Matriz de consistencia	85
Anexo 2: Instrumentos de investigación	87

Índice de tablas

<i>Tabla 1. Categorías de estudio</i>	47
<i>Tabla 2. Aplicación de requisitos para la calificación de solicitudes de caducidad de hipotecas</i>	49
<i>Tabla 3. Calificación de las solicitudes de caducidad de hipotecas del artículo 3° de la Ley N.° 26639 en el caso de personas jurídicas financieras</i>	54
<i>Tabla 4. Vulneración del derecho a la igualdad en aplicación del artículo 172° de la Ley N.° 26702</i>	60
<i>Tabla 5. Consecuencias del artículo 172° de la Ley N.° 26702 a la luz del principio de no discriminación.</i>	63

INTRODUCCIÓN

En el Estado constitucional del derecho, el principio de igualdad ante la ley constituye uno de los pilares básicos que rige la convivencia democrática y el respeto a los derechos fundamentales. Así lo consagra el inciso 2, del artículo 2° de la Constitución Política del Perú, al establecer que toda persona tiene derecho a la igualdad ante la ley, y que nadie debe ser discriminado por razón alguna, incluyendo su condición económica o jurídica. Esta garantía de equidad normativa no solo se enuncia en la Constitución, sino que es reafirmada por el artículo 103° del mismo cuerpo legal, el cual establece que las leyes deben dictarse considerando la naturaleza de las cosas y no a la calidad de las personas, consolidándose así el principio de generalidad legislativa.

Sin embargo, esta base jurídica normativa se encuentra sumamente comprometida por la vigencia del artículo 172° de la Ley General del Sistema Financiero, Ley N.° 26702, que dispone que la caducidad registral establecida en el artículo 3° de la Ley N.° 26639 no es aplicable a las hipotecas constituidas a favor de las entidades del sistema financiero; mientras que las personas naturales y jurídicas, que no forman parte del sistema financiero, están sujetas a la caducidad de hipotecas inscritas en el Registro Público. Después de un periodo de diez años de inactividad por parte del acreedor, las entidades financieras gozan de una excepción legal, que les permite mantener indefinidamente su garantía hipotecaria, incluso sin renovar el asiento registral ni ejecutar la obligación garantizada.

Esta distinción normativa plantea serias interrogantes respecto a su constitucionalidad, en tanto configura un tratamiento desigual, que privilegia a un sector económico específico sin una justificación objetiva y razonable. La aplicación del artículo 172° no solo afecta la seguridad jurídica de los ciudadanos, sino también distorsiona los principios registrales, debilita el tráfico inmobiliario y fomenta la perpetuación de las cargas hipotecarias inactivas en el sistema.

La presente investigación se propone analizar, desde un enfoque constitucional, doctrinario, jurisprudencial y comparado, la incompatibilidad del artículo 172° de la Ley N.° 26702 con los principios de igualdad, no discriminación, seguridad jurídica y proporcionalidad. A través del estudio detallado de la norma, se busca evidenciar cómo su aplicación perpetúa una desigualdad jurídica que carece de sustento y que vulnera

derechos fundamentales establecidos por el ordenamiento interno como por los estándares internacionales de los derechos humanos.

Asimismo, se examina el impacto práctico de esta disposición en el quehacer registral, las implicancias y consecuencias para el ejercicio de los derechos patrimoniales de los ciudadanos, y se identifican alternativas legislativas viables, que permitan restituir el equilibrio y la coherencia del orden jurídico peruano. En este sentido, la tesis aspira a contribuir con propuestas concretas de reforma que garanticen un trato equitativo entre los distintos sujetos de derecho, promoviendo una legislación más justa y respetuosa, conforme a los principios constitucionales.

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL ESTUDIO

1.1 Contexto, descripción y delimitación problemática

El inciso 2 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú (1993) establece, de manera categórica, que toda persona tiene derecho: “A la igualdad ante la ley. Nadie debe ser discriminado por motivo de origen, raza, sexo, idioma, religión, opinión, condición económica o de cualquier otra índole”. Este principio consagra uno de los pilares fundamentales del Estado de Derecho: La igualdad jurídica, la cual debe garantizar que todas las personas, sin distinción alguna, gocen del mismo trato y protección legal. En ese sentido, el artículo 103° del texto constitucional establece que las leyes se dictan tomando en cuenta “la naturaleza de las cosas y no la calidad de las personas”, reafirmando así el principio de generalidad de la ley, que exige que las normas jurídicas sean aplicables a todos los sujetos de derecho en igualdad de condiciones, sin establecer distinciones arbitrarias o privilegios indebidos.

Sin embargo, dicha garantía de igualdad normativa se ve claramente menoscabada cuando se analiza el contenido del artículo 172° de la Ley N.º 26702, publicada el 6 de diciembre de 1996, conocida como la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS).

Esta disposición señala, en su segundo párrafo, que “la liberación y extinción de toda garantía real constituida a favor de las empresas del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3° de la Ley N.º 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa”.

Esta norma introduce una aplicación discriminatoria de la ley, al establecer un trato legal distinto entre los sujetos jurídicos, específicamente entre las personas jurídicas del sistema financiero y las demás personas naturales o jurídicas; mientras que, en términos generales, todas las hipotecas se extinguían automáticamente por el transcurso del tiempo, conforme lo establecía originalmente el artículo 3° de la Ley N.º 26639. Esta posibilidad queda expresamente excluida en el caso de los créditos otorgados por entidades del sistema financiero. En este contexto, se establece una excepción en favor de estas entidades, otorgándoles un régimen

privilegiado que no se justifica con base en la “naturaleza de las cosas”, sino que se fundamenta en la “naturaleza del sujeto acreedor”, lo que vulnera el principio constitucional de igualdad ante la ley.

Cabe recordar que la Ley N.º 26639, promulgada el 26 de septiembre de 1996, estableció en su artículo 3º una regla general de caducidad de hipotecas, aplicable sin excepción alguna, tanto para las entidades financieras, como para las personas naturales y jurídicas que no pertenecen al sistema financiero. Según dicha norma, toda hipoteca se consideraba extinguida si transcurrían diez años sin que el acreedor solicitara la caducidad de la hipoteca mediante renovación o acción judicial. Se consideraba el plazo de caducidad desde el nacimiento de la obligación o desde el vencimiento del último plazo estipulado. Esta disposición respondía a una lógica de seguridad jurídica y depuración de registros públicos, al impedir que las garantías reales permanezcan indefinidamente inscritas, obstaculizando nuevas operaciones jurídicas sobre los bienes gravados y afectando la propiedad de los deudores y terceros garantes hipotecarios.

No obstante, a menos de tres meses de la emisión de la Ley N.º 26639, entró en vigencia la Ley N.º 26702 el 9 de diciembre de 1996, derogando el Decreto Legislativo N.º 770 (antigua Ley de Bancos), donde se introdujo el artículo 172º que restringe la aplicación de la citada caducidad de hipoteca respecto a las entidades financieras. Este artículo establece que la extinción automática dispuesta por el artículo 3º de la Ley N.º 26639 no es aplicable a los gravámenes constituidos en favor de las empresas del sistema financiero, dejando sin efecto la extinción automática de las hipotecas cuando estas son constituidas a dichas entidades.

En consecuencia, este marco configura una evidente discriminación normativa al establecer una protección desproporcionada y permanente en favor de las entidades financieras, frente al resto de acreedores, sean personas naturales o jurídicas privadas. Esta situación genera un imposible jurídico en la práctica, puesto que los deudores que mantienen hipotecas a favor de entidades financieras, se ven impedidos de beneficiarse de la extinción automática por el decurso del tiempo que señala el artículo 3º de la Ley N.º 26639, incluso si han transcurrido décadas sin acción alguna del acreedor. La protección reforzada no solo privilegia a un grupo de actores económicos, además distorsiona el principio de igualdad ante la ley, pues se sustenta en la naturaleza del acreedor, y no en el derecho o en el valor del ordenamiento jurídico, al respecto el artículo 3º de la Ley N.º 26639 vigente desde el 25 de setiembre de 1996, señala lo siguiente:

Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del juez se

refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas (...).

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

En suma, este tratamiento diferenciado no encuentra una justificación constitucional válida y vulnera los principios de igualdad, seguridad jurídica y razonabilidad, al conferir prerrogativas especiales a determinados sujetos de derecho —en este caso, las empresas del sistema financiero— sin que exista una razón suficiente y proporcional que lo amerite. Esta situación evidencia un grave problema de coherencia normativa, respecto al principio de generalidad de las leyes, por el cual debería ser revisado para restablecer la equidad en el trato legal a todos los actores del sistema financiero y personas no pertenecientes al sistema financiero.

1.2 Formulación de las preguntas de investigación

1.2.1 Interrogante principal

¿Por qué es inconstitucional la inaplicación del plazo de caducidad de hipotecas constituidas a favor del sistema financiero - artículo 172° de la Ley N.º 26702, Perú, 2023?

1.2.2 Interrogantes específicas

- ¿Cuál es la motivación para la invocación de las normas, respecto a la calificación de los títulos presentados a Registros Públicos, sobre la caducidad de hipotecas cuando se trata de personas naturales o personas jurídicas no pertenecientes al sistema financiero?
- ¿Cuál es la motivación para la invocación de las normas, respecto a la calificación de los títulos presentados a Registros Públicos, sobre la caducidad de hipotecas cuando se trata de personas jurídicas pertenecientes al sistema financiero?
- ¿Por qué se vulnera el derecho a la igualdad, que preconiza el inciso 2 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú en aplicación del artículo 172° de la Ley N.º 26702?
- ¿Cuál es la afectación de la aplicación del artículo 172° de la Ley N.º 26702 a la comunidad jurídica bajo el principio de no discriminación ante la ley?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

Analizar por qué es inconstitucional la inaplicación del plazo de caducidad de hipotecas constituidas en favor del sistema financiero - artículo 172° de la Ley N.º 26702, Perú, 2023.

1.3.2 Objetivos específicos

- Precisar la motivación para invocar normas, respecto a la calificación de los títulos presentados a Registros Públicos, sobre la caducidad de hipotecas cuando se trata de personas naturales o personas jurídicas no pertenecientes al sistema financiero.
- Detallar la motivación para invocar normas, respecto a la calificación de los títulos presentados a Registros Públicos, sobre la caducidad de hipotecas cuando se trata de personas jurídicas pertenecientes al sistema financiero.
- Analizar si se vulnera el derecho a la igualdad que preconiza el inciso 2 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú en aplicación del artículo 172° de la Ley N.º 26702.
- Identificar las consecuencias de la aplicación del artículo 172° de la Ley N.º 26702 a la comunidad jurídica bajo el principio de no discriminación.

1.4 Justificación del estudio

La presente investigación se justifica por la necesidad de analizar la inconstitucionalidad del artículo 172° de la Ley N.º 26702, específicamente en cuanto establece la inaplicación del plazo de caducidad previsto en el artículo 3° de la Ley N.º 26639 para las hipotecas constituidas en favor de entidades del sistema financiero. Esta norma introduce una excepción que colisiona con el principio de igualdad ante la ley, consagrado en el artículo 2°, inciso 2, de la Constitución Política del Perú, el cual garantiza que ninguna persona sea discriminada por motivo alguno y que todas deben ser tratadas con igualdad jurídica sin distinción de condición económica, naturaleza jurídica u origen institucional.

Desde una perspectiva constitucional, resulta problemático que un sector específico —el financiero— reciba un trato normativo privilegiado que les exime de una figura jurídica general como la caducidad de hipoteca por inacción del acreedor. Esta distinción no responde a la “naturaleza de las cosas”, como exige el

artículo 103° de la Constitución, sino a la naturaleza del sujeto beneficiado por la excepción, lo que supone una discriminación normativa indirecta que favorece indebidamente a las empresas del sistema financiero en detrimento del derecho de propiedad y seguridad jurídica de los titulares de las propiedades hipotecadas y terceros garantes hipotecarios.

El artículo 3° de la Ley N.º 26639 establece que las hipotecas deben caducar automáticamente luego de 10 años de inacción del acreedor, lo que responde a principios de seguridad jurídica y depuración registral. No obstante, con la entrada en vigor de la Ley N.º 26702, el 9 de diciembre de 1996, se excluyó expresamente a las entidades financieras de esta regla general, permitiendo que dichas hipotecas permanezcan indefinidamente vigentes, incluso cuando no se ejerzan acciones ni cobros por parte del acreedor, norma legal que inicialmente señalaba:

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

Con excepción de las hipotecas vinculadas a instrumentos hipotecarios, los bienes dado en hipoteca, prenda o warrant a favor de una empresa del sistema financiero, respaldan las deudas y obligaciones directas e indirectas, existentes o futuras, asumidas para con ella por quien los afecte en garantía o por el deudor, salvo estipulación en contrario.

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

Posteriormente, se modificó el primer párrafo del artículo 172° del citado texto legal mediante el artículo 1° de la Ley N.º 27682 con fecha 8 de marzo de 2002, el cual señala lo siguiente: “Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant, en favor de una empresa del sistema financiero, solo respaldan las deudas y obligaciones expresamente asumidas para con ella por quien los afecta en garantía, es nulo todo pacto en contrario”. El texto precedente mantiene el segundo párrafo de la ley

que consigna la inaplicación de la extinción de la caducidad de la hipoteca en mérito al artículo 3° de la Ley N.º 26639.

Asimismo, con la nueva modificación de la Ley N.º 26702, mediante el artículo primero de la Ley N.º 27851, de fecha 26 de septiembre de 2002, en su párrafo segundo señala que las garantías otorgadas a las entidades bancarias, que son de propiedad distinta al deudor, solo avalan las obligaciones que hubieran sido establecidas en el contrato de la garantía hipotecaria, manteniendo el privilegio de no caducar las hipotecas en favor de las entidades financieras.

Este tratamiento asimétrico genera un conflicto normativo que afecta directamente la aplicación uniforme del derecho y lesiona la igualdad de condiciones entre sujetos jurídicos. Además, el mantenimiento perpetuo de estas cargas registrales atenta contra el derecho de propiedad, el cual se encuentra reconocido en el artículo 2º, inciso 16, *“El derecho a la propiedad y la herencia”*; y el artículo 70º, *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley (...)”*, según la Constitución Política del Perú. Al impedir al propietario disponer libremente de su bien inmueble, se obstaculizan sus derechos, entre ellos las contrataciones de compra-venta, operaciones financieras de garantía o inversión. Esto se agrava cuando la inacción del acreedor financiero evidencia un desinterés absoluto por el cumplimiento de la obligación garantizada con hipoteca, afectando injustamente al deudor directo o tercer garante titular propietario del inmueble.

En ese sentido, la investigación adquiere relevancia no solo a nivel normativo, sino también en términos sociales y económicos, ya que el acceso a la seguridad patrimonial y a la formalización del derecho real sobre inmuebles hipotecados constituye un derecho fundamental para la seguridad patrimonial jurídica de los ciudadanos. La inaplicación de la caducidad genera desigualdad estructural en los derechos patrimoniales del sistema registral, afectando principalmente a los sectores vulnerables o informales que enfrentan limitaciones para sanear títulos o acceder a créditos.

Por todo ello, la investigación pretende demostrar que el artículo 172º de la Ley N.º 26702 resulta inconstitucional por vulnerar los principios de igualdad, razonabilidad, legalidad, proporcionalidad y seguridad jurídica, así también vulnera el diseño lógico del ordenamiento jurídico que sanciona con caducidad la

inactividad del operante en el lapso del tiempo señalado por ley con la pérdida de derechos. Asimismo, se propone plantear una propuesta legislativa correctiva que armonice el régimen de caducidad hipotecaria, garantizando la igualdad real y efectiva en el acceso a la justicia para todos los sectores en el ejercicio del derecho a la caducidad de garantías hipotecarias para todos los ciudadanos.

1.5 Hipótesis

Dado que el artículo 172° de la Ley N.º 26702 excluye a las entidades del sistema financiero de la aplicación del plazo de caducidad registral, previsto en el artículo 3° de la Ley N.º 26639, el cual genera un trato normativo desigual frente a otros sujetos hipotecantes. Por ello, si tal disposición normativa continúa vigente sin una justificación objetiva y razonable que sustente dicha distinción, es probable que se mantenga irregularmente una situación de inconstitucionalidad material por vulneración del principio de igualdad ante la ley, afectando los derechos fundamentales de los deudores hipotecarios y la seguridad jurídica en el tráfico patrimonial.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Estado del arte

En primer lugar, conviene destacar el trabajo de Álvarez (2006), quien abordó la problemática de la extinción de hipotecas desde un enfoque jurídico-dogmático, destacando la necesidad de contar con una motivación jurídica válida para la cancelación registral. El autor enfatiza que, en la práctica registral peruana, los acreedores financieros no están obligados a justificar las solicitudes de levantamiento de hipotecas con los mismos estándares exigidos a otros actores pertenecientes al sector no financiero, lo que revela una evidente discriminación de la norma. Concluye que esta asimetría normativa representa una transgresión al principio de equidad jurídica, al otorgar un privilegio legal injustificado al sector financiero, afectando la seguridad jurídica y el derecho de propiedad de terceros.

Posteriormente, Ariano (2012) expone, desde una crítica estructural al Código Civil peruano, que el tratamiento normativo de la prescripción y la caducidad es superficial y deficiente. Según su análisis, ambos conceptos (la caducidad y la prescripción) deberían desarrollarse con mayor profundidad, ya que son instituciones extintivas fundamentales para la igualdad de derechos adquiridos en el tiempo. La autora argumenta que la falta de una regulación clara sobre estas instituciones ha originado la existencia de vacíos legales, lo que se traduce en decisiones arbitrarias efectuadas por el Registro Público, al momento de calificar las rogatorias por caducidad hipotecaria. Esta crítica cobra especial relevancia en contextos donde la caducidad no se aplica a entidades no pertenecientes al sector financiero, como ocurre con el artículo 172° de la Ley N.º 26702.

En otra línea de análisis, respecto a la transferencia de las garantías hipotecarias efectuadas mediante cesión de derecho a entidades no pertenecientes al sector financiero, la Corte Suprema de la República del Perú, en la Casación N.º 1888-2012-Cusco (2014), se pronunció con respecto a este caso, mediante cesión de derechos, que la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (COFIDE) efectuó al Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). El objetivo de dicha casación fue determinar si el MEF podía acogerse al régimen de privilegio legal del sistema financiero. En un fallo definitivo, la Corte Suprema de Justicia de la República concluyó que el MEF no podía mantener dichos privilegios de excepción, pues no es una entidad financiera,

estableciendo así que los privilegios del artículo 172° de la Ley N.° 26702 no son transmisibles por cesión de derechos. Esta jurisprudencia determinó que el régimen de excepción debe ser interpretado restrictivamente, reafirmando el principio constitucional de igualdad ante la ley.

El análisis, de carácter casuístico y registral, concluyó que la caducidad debe aplicarse cuando el actual titular del crédito no forma parte del sistema financiero, incluso si el acreedor original sí lo fue. Este enfoque resalta el carácter personalísimo del privilegio establecido en el artículo 172°, lo que refuerza la necesidad de revisar la constitucionalidad de dicha norma cuando perpetúa beneficios a favor de sujetos no legitimados.

Por otro lado, Solórzano (2019), desde un enfoque civil y registral, sostiene que la cancelación de las hipotecas en el Registro Público representa el "fin jurídico" de una relación obligacional extinguida por la inacción del acreedor en el lapso de diez (10) años conforme lo precisa la norma, y que las propiedades no pueden estar indefinidamente afectadas por cargas hipotecarias inoperantes. Simultáneamente, Varsi y Torres (2019) destacan las características esenciales de la hipoteca, como su naturaleza temporal y accesorio, resaltando que debe extinguirse cuando cesa la obligación principal. Ambas posturas confluyen en que la inaplicación de la caducidad a entidades financieras perpetúa cargas injustificadas, afectando la libre disposición de la propiedad y la equidad normativa.

Desde otra perspectiva, la SUNARP mediante Resolución N° 044-20025-SUNARP/SA del 25 de agosto de 2005, el Superintendente Adjunto de los Registros Públicos resolvió aplicar el precedente de observancia obligatoria, aprobado en el Undécimo Pleno del Tribunal Registral, de fecha 27 de julio de 2005, anexando la Resolución N.° 451-2005-SUNARP-TR-L del 05 de agosto 2005, en la que ratifica el Segundo Pleno Registral, respecto a la caducidad de los gravámenes constituidos a favor de entidades del sistema financiero, por lo que en primera instancia a la rogatoria de caducidad, el registrador formuló la tacha sustantiva, en aplicación del artículo 3° de la Ley N.° 26639.

El apelante formula su impugnación señalando que la cancelación de la hipoteca que solicita quedó extinguida en mérito de la vigencia del artículo 3° de la Ley N.° 26639, por cuanto la modificatoria de la ley

mediante el artículo 172° de la Ley N.º 26702 fue posterior a la norma cuya aplicación solicita, por lo que no corresponde privilegiar a la entidad financiera en forma retroactiva.

Finalmente, en este caso concreto el Colegiado de la Tercera Sala del Tribunal Registral, en el Título VI. ANÁLISIS, párrafo 2., ratifica el Segundo Pleno del Tribunal Registral celebrado entre el 29 y 30 de noviembre de 2002, consignando lo siguiente:

Pueden cancelarse en mérito a la Ley N.º 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25 de setiembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N.º 26639) y el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N.º 26702), aun cuando hayan sido constituidas a favor de entidades del sistema financiero.

Este caso demuestra las contradicciones y vacíos interpretativos que existen actualmente para la calificación de solicitudes de caducidad de la hipoteca, conforme lo estipula el artículo 3° de la Ley N.º 26639, de la normativa vigente y pone de manifiesto la necesidad de una reforma legislativa que armonice el régimen de caducidad hipotecaria.

En conclusión, los antecedentes revisados muestran un disenso doctrinario y jurisprudencial, por lo que se establece la necesidad de que se aplique la caducidad de la hipoteca regulada bajo los principios de igualdad conforme lo estipula el artículo 2°, inciso 2, de la Constitución Política. Si bien diversos estudios han abordado el tema desde el derecho civil, registral o judicial, ninguno ha profundizado en el análisis específico de la inconstitucionalidad del artículo 172° de la Ley N.º 26702, vigente desde el 9 de diciembre 1996. Por ello, el presente trabajo pretende demostrar como objetivo central que la exclusión de las entidades financieras del régimen general de caducidad hipotecaria, resulta contrario a los principios constitucionales de igualdad, legalidad, razonabilidad, proporcionalidad y seguridad jurídica, configurando una discriminación normativa injustificada que debe ser corregida para restablecer la coherencia y la confianza del sistema jurídico peruano.

2.2 Caducidad

La caducidad es una institución jurídica que, dentro del marco del Derecho Civil peruano, ha adquirido creciente importancia por su relación directa con la seguridad jurídica, la estabilidad de las relaciones jurídicas patrimoniales y la protección del tráfico jurídico. La caducidad, a diferencia de la prescripción, opera como un

mecanismo inamovible e inmodificable, orientado a extinguir no solo la acción, sino el mismo derecho, por el simple transcurso del tiempo, sin necesidad de declaración judicial previa (Varsi, 1991).

Desde el punto de vista doctrinario, se ha afirmado que la caducidad responde al interés público y al principio de seguridad jurídica. Según Vidal (2011), esta institución tiene como finalidad evitar la perpetuidad de los derechos y acciones, imponiendo un plazo determinado e improrrogable para su ejercicio. En tal sentido, su configuración es de orden público y, por tanto, no puede ser modificada por acuerdo entre las partes.

El Código Civil peruano de 1984 regula la caducidad en el Libro VIII, Título II, en los artículos 2003° al 2007°. El artículo 2003° señala que “la caducidad extingue el derecho y la acción correspondiente”, diferenciándose sustancialmente de la prescripción, que solamente extingue la acción, manteniendo vivo el derecho. Esta disposición refleja la intención del legislador de preservar el dinamismo del tráfico jurídico y evitar cargas perpetuas sobre los bienes o derechos (Ramírez, 2009).

Por otro lado, Gálvez (1988) refiere que la caducidad de la hipoteca opera automáticamente una vez cumplido el plazo establecido por la ley, sin necesidad de que una parte la invoque ni de que el juez la declare. Su operatividad se diferencia de la prescripción, que requiere ser opuesta por la parte interesada para producir sus efectos. Así, la caducidad puede ser declarada de oficio por el juez o la autoridad administrativa competente.

El aspecto temporal de la caducidad tiene un carácter perentorio. No admite interrupción ni suspensión, ya que está estrechamente vinculada con la necesidad de celeridad y certeza en el ejercicio de los derechos. Encarnación (2019) sostiene que la caducidad es una expresión del principio de seguridad jurídica y del interés colectivo en que las situaciones jurídicas no permanezcan indefinidamente inciertas.

A su vez, la doctrina también ha señalado que la caducidad responde a un imperativo legal, lo que impide su modificación por la voluntad de las partes. En ese sentido, Varsi (2019) indica que no puede configurarse un pacto de extensión de plazo de caducidad, ni su renuncia anticipada, porque vulneraría el interés público que la norma protege. Esta rigidez garantiza que los actos jurídicos estén sujetos a plazos claros, previsibles y no inciertos ni manipulables.

Uno de los aspectos más relevantes en la aplicación de la caducidad es su estrecha relación con el principio de especialidad registral, cuando se trata de derechos reales inscritos. En el ámbito registral, la caducidad cumple una función purificadora del registro, depurando aquellas inscripciones que, por la inacción

de sus titulares acreedores, ya no cumplen ninguna función económica ni jurídica, por lo que estas hipotecas mantenidas perpetuamente, obstaculizan efectuar nuevos actos jurídicos (Parodi y Freyre, 2004).

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) incluyó en su doctrina registral la caducidad de las hipotecas en aplicación del artículo 3° de la Ley N.º 26639, que establece que las hipotecas, gravámenes, restricciones y otros actos inscribibles caducan a los 10 años desde la fecha de su inscripción, si estas no fueron renovadas. Esta norma es de especial importancia a fin de garantizar que el Registro Público refleje la realidad jurídica estructurada y actualizada, y no una imagen tergiversada por inscripciones registrales obsoletas e inoperantes (Guerra y Cahuana, 2020).

En el campo administrativo, la caducidad también se reconoce como límite al ejercicio del poder sancionador del Estado. La doctrina coincide en que no pueden mantenerse abiertos indefinidamente los procedimientos administrativos sancionadores, pues ello atenta contra el principio de legalidad y el derecho a ser juzgado en un plazo razonable. Así lo expresa Encarnación (2019) en su análisis sobre la caducidad en el TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General.

Desde una perspectiva jurisprudencial, el Tribunal Constitucional ha reafirmado la necesidad de observar los plazos de caducidad como expresión de seguridad jurídica. En diversas sentencias ha sostenido que “el ejercicio oportuno de los derechos tutela la convivencia armónica en sociedad y previene la arbitrariedad del Estado o de los particulares”. Esta concepción refuerza la idea de que la caducidad no solo limita al ciudadano, sino también a la Administración Pública.

Por otro lado, la caducidad también ha sido aplicada con particular intensidad en el campo de los procesos arbitrales en contrataciones públicas. La Ley de Contrataciones con el Estado establece un plazo de caducidad para interponer demandas de nulidad de laudo, que ha sido materia de múltiples interpretaciones jurisprudenciales y doctrinarias, como analizan Guerra y Cahuana (2020), destacando su función de consolidar la ejecutoriedad de los laudos arbitrales.

Es importante también distinguir que la caducidad puede tener naturaleza sustantiva o procesal. La primera está referida al derecho material —por ejemplo, la caducidad del derecho a impugnar un acto jurídico— mientras que la segunda está vinculada a la pérdida de una oportunidad procesal, como ocurre con los plazos perentorios para interponer ciertos recursos procesales (Castro, 2019).

La doctrina procesal sostiene que, en ambos casos, se trata de figuras limitativas que exigen al titular del derecho o de la facultad actuar con diligencia. Así lo destaca Quispe (2018), quien señala que la caducidad, tanto en sede judicial como administrativa, promueve la economía procesal y evita la ineficiencia de los órganos jurisdiccionales o administrativos.

Ahora bien, en el campo del derecho registral, la caducidad tiene una aplicación concreta en la extinción de inscripciones hipotecarias. De acuerdo con la Ley N.º 26639, estas se extinguen si han transcurrido más de diez años desde su inscripción sin que se haya renovado ni ejecutado la obligación garantizada. Esta regla ha servido para liberar inmuebles de cargas obsoletas y permitir su reinserción efectiva en el tráfico jurídico (Ramírez, 2009).

La caducidad hipotecaria también ha sido interpretada por el Tribunal Registral y por diversas salas superiores en procesos de rectificación registral o nulidad de asientos. En muchos casos, se ha validado la aplicación directa del artículo 3º de la Ley N.º 26639 como causa automática de extinción del gravamen, sin necesidad de resolución registral, bastando la solicitud del interesado con la acreditación del paso del tiempo (Parodi y Freyre, 2004).

No obstante, una excepción significativa a esta regla fue introducida por el artículo 172º de la Ley N.º 26702, Ley General del Sistema Financiero. Esta norma dispone que la caducidad del artículo 3º de la Ley N.º 26639 no se aplica a las garantías reales constituidas a favor de las empresas del sistema financiero, salvo que dichas empresas declaren expresamente la extinción de la garantía. Esta excepción ha generado una notable controversia doctrinal y judicial.

Según la doctrina, esta disposición crea una distinción normativa que contradice el principio de igualdad ante la ley, reconocido por la Constitución en su artículo 2º, inciso 2. Autores como Vargas-Machuca (2008) señalan que una garantía, cualquiera sea su titular, debe estar sujeta a los mismos principios extintivos, de lo contrario se rompe la coherencia del sistema jurídico.

Además, desde la perspectiva registral, esta norma implica que ciertos gravámenes pueden perpetuarse indefinidamente, afectando el derecho de propiedad y la libertad de disposición de los titulares registrales, lo que contraviene el principio de función social de la propiedad consagrado en el artículo 70º de la Constitución Política.

Finalmente, en concordancia con el principio de supremacía constitucional, muchos especialistas han propuesto revisar la constitucionalidad de dicha excepción, por cuanto atenta contra la seguridad jurídica, la igualdad ante la ley y el acceso equitativo al tráfico jurídico. La necesidad de unificación legislativa y coherencia normativa se presenta como procedimientos necesarios para garantizar un sistema registral justo y eficiente.

2.3 Hipoteca

2.3.1 Definición y naturaleza jurídica de la hipoteca

La hipoteca es una institución jurídica del derecho civil patrimonial, específicamente un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles. Esta figura permite al acreedor asegurar el cumplimiento de una obligación mediante el gravamen de un bien ajeno, sin necesidad de despojar al propietario de su inmueble. En el ordenamiento jurídico peruano, la hipoteca se encuentra regulada en el Código Civil de 1984, en el Título III Hipoteca, Capítulo I, desde el artículo 1097° al 1122°, formando parte de la Sección IV de los Derechos Reales de Garantía. De acuerdo con el artículo 1097°, la hipoteca afecta un inmueble determinado, a fin de que el acreedor obtenga una garantía para el cumplimiento de una obligación. Dicha garantía puede ser propia del deudor, o de un tercero, o garante, o fiador. Con la garantía, el acreedor adquiere los derechos de persecución, preferencia y hasta la venta del bien hipotecado, ordenado en un proceso judicial.

Según Varsi (2017), la hipoteca permite al titular del bien conservar la posesión y los atributos esenciales del dominio, como el uso, disfrute y disposición, mientras otorga al acreedor el derecho de ejecución preferente sobre el inmueble, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada. Esta característica la distingue de otras figuras como la prenda, en la que generalmente se exige la entrega del bien mueble al acreedor. Para el autor, la hipoteca representa uno de los pilares fundamentales del tráfico jurídico moderno, en tanto equipara los intereses del deudor con los del acreedor.

Asimismo, Arias-Shereiber (2011) considera que la hipoteca cumple un rol esencial en el dinamismo del crédito, facilitando operaciones financieras sin necesidad de despojar al propietario de su bien. Se trata, por tanto, de una institución que permite equilibrar el interés privado con la función económica de la propiedad, al tiempo que proporciona seguridad jurídica, tanto a las partes como a terceros. Este aspecto se refuerza con

el principio de publicidad registral, que exige la inscripción de la hipoteca en el Registro de Propiedad Inmueble para su validez frente a terceros (art. 1099° del C.C.).

La hipoteca también posee un carácter accesorio, lo cual implica que su existencia depende de una obligación principal. De conformidad con el artículo 1097° del Código Civil, el vínculo entre hipoteca y deuda no puede disociarse: La extinción de la obligación principal conlleva a la extinción del derecho real de hipoteca. Esta accesoriedad se expresa en la frase latina *accessorium sequitur principale*, y evita que las garantías sobrevivan innecesariamente más allá de la obligación que aseguran.

Por otro lado, desde una perspectiva histórica, Díez-Picazo (1999) explica que la hipoteca ha evolucionado desde el derecho romano, donde ya existía como figura de garantía sin desplazamiento del bien. A partir del Código Napoleónico de 1804, la hipoteca quedó restringida exclusivamente a bienes inmuebles, diferenciándose de la prenda para bienes muebles. Esta evolución ha tenido amplia influencia en los códigos civiles de América Latina, incluido el peruano, que adoptó el modelo dual (hipoteca y prenda), con claras delimitaciones legales y doctrinarias.

En el contexto peruano, el Código Civil de 1936 incluyó disposiciones de la hipoteca sobre la base de la tradición hispánica y la influencia del derecho boliviano. Posteriormente, el Código Civil de 1984 incorporó una sistematización más técnica de los derechos reales de garantía, estableciendo en su Sección Cuarta los elementos estructurales de la hipoteca. Esta regulación se encuentra actualmente en vigor y define aspectos sustanciales como la forma, efectos, extensión, clases y modo de extinción del derecho hipotecario. La Escritura Pública y su inscripción en el Registro Público son requisitos formales y esenciales (*ad solemnitatem*) para su validez.

Por último, es relevante destacar que, aunque la hipoteca no se encuentra desarrollada en forma detallada como un derecho autónomo en la Constitución Política del Perú, sí se conecta con el derecho fundamental a la propiedad, consagrado en el artículo 2°, inciso 16, y en el artículo 70°. Dichos artículos reconocen el derecho a la propiedad y la herencia, así como también que la propiedad es inviolable y está garantizada por el Estado, lo cual fortalece la legalidad de las instituciones que permiten a los ciudadanos usar su patrimonio para garantizar obligaciones sobre la base de una ley justa. En consecuencia, la hipoteca se configura como una manifestación concreta del ejercicio del derecho de propiedad en el tráfico jurídico patrimonial moderno.

2.3.2 Características y efectos de la hipoteca

La hipoteca, como derecho real de garantía, se caracteriza por reunir propiedades jurídicas que la diferencian de otras instituciones similares. Su estudio resulta esencial para comprender el funcionamiento de los mecanismos de crédito garantizado, particularmente en el ámbito inmobiliario. En el ordenamiento civil peruano, su tratamiento se encuentra regulado desde el artículo 1097° al 1122° del Código Civil de 1984, siendo reconocida como una figura compleja por sus efectos sustantivos y registrales.

Una de las principales características de la hipoteca es su naturaleza real, que le confiere al acreedor un derecho directo sobre el bien inmueble afectado, sin necesidad de intermediación personal. Según el artículo 1100° del Código Civil, la hipoteca recae sobre un inmueble determinado. Este derecho real no se extingue por la transferencia del bien a un tercero, sino que persiste hasta el cumplimiento de la obligación garantizada. De esta forma, el acreedor goza del derecho de persecución, lo cual le permite accionar judicialmente contra el bien, sin importar quién posea la propiedad en el momento determinado.

En relación con lo anterior, la hipoteca también confiere al acreedor el derecho de preferencia, reconocido en el artículo 1112° del Código Civil, que otorga al acreedor la facultad de preferencia en razón de su antigüedad, conforme a la fecha de inscripción en el registro, frente a los que no cuenten con garantía inscrita alguna, también llamados acreedores quirografarios. Este derecho tiene implicancias prácticas importantes, pues permite al acreedor hipotecario recuperar su crédito mediante la ejecución forzada del bien afectado, antes que otros acreedores que no cuenten con una garantía real.

Una característica esencial es su accesoriedad, lo cual implica que la hipoteca depende de la existencia de una obligación principal. Esto significa que si la deuda garantizada se extingue, ya sea por cumplimiento, compensación, novación u otro medio, el derecho real hipotecario también se extinguirá. El artículo 1097° recoge expresamente esta naturaleza, reafirmando que la hipoteca no tiene existencia autónoma. Según la doctrina, esta relación se expresa en la locución latina *accessorium sequitur principale* (lo accesorio sigue la suerte de lo principal).

En el mismo sentido, la transferencia de la hipoteca no puede realizarse de manera independiente del crédito. Es decir, no puede cederse la hipoteca sin transferir simultáneamente la deuda garantizada. Así lo establece Torres (2019) al afirmar que la cesión del derecho hipotecario requiere, necesariamente, la

transmisión del derecho de crédito que lo sustenta. Esto refuerza el carácter subordinado de la hipoteca respecto de la relación obligacional que le da origen, fortaleciendo la coherencia interna del sistema jurídico.

Por otra parte, la hipoteca es de naturaleza registral, en tanto que su eficacia jurídica frente a terceros requiere obligatoriamente su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble. Este requisito formal, recogido en el artículo 1099° del Código Civil, responde al principio de publicidad registral y tiene como finalidad garantizar la seguridad jurídica en las transacciones patrimoniales. La hipoteca no produce efectos reales sin esta formalidad, lo que la convierte en un derecho que requiere un procedimiento constitutivo con efectos *erga omnes*, es decir, oponible a todos.

Otra propiedad destacada es su indivisibilidad, establecida en el artículo 1102° del Código Civil. Esta característica indica que el gravamen hipotecario afecta íntegramente el bien inmueble, aun cuando la deuda garantizada haya sido parcialmente pagada. Esto significa que mientras no se extinga la totalidad del crédito, la hipoteca continúa vigente en su totalidad sobre el bien. Arias-Shereiber (2006) aclara que si el inmueble es dividido o adjudicado en partes, cada porción permanece íntegramente afectada hasta la cancelación total de la deuda.

No obstante, el mismo cuerpo normativo permite pactar la reducción convencional de la hipoteca, cuando existan varios inmuebles gravados, o cuando el crédito disminuya sustancialmente. Esta posibilidad se encuentra prevista en el artículo 1115° del Código Civil, y debe realizarse por acuerdo de las partes y, luego, inscribirse en el Registro para que surta efectos frente a terceros. Esta figura otorga flexibilidad a la garantía, sin comprometer el principio de indivisibilidad, siempre que se cumpla con la exigencia de la inscripción registral.

La especialidad es otra característica importante. Este principio, también recogido en el artículo 1099° del C.C., exige que el contrato de hipoteca especifique claramente el inmueble afectado, la identidad del propietario, el monto del crédito y los términos de la obligación. Según Bigio (1991), este requisito busca evitar ambigüedades o confusiones en la identificación del bien y del crédito garantizado. La falta de precisión puede acarrear la nulidad del acto o su rechazo en el procedimiento registral, conforme a los principios que rigen el sistema publicitario.

En cuanto a su objeto, la hipoteca solo puede constituirse sobre bienes inmuebles específicamente determinados, tal como establece el artículo 1100° del Código Civil. Por tanto, no es posible hipotecar bienes

muebles, lo cual corresponde a otras figuras jurídicas como la prenda. Además, la hipoteca puede constituirse sobre bienes presentes o futuros, según lo permite el artículo 1104°, que ha dado lugar a figuras como la hipoteca de obligaciones futuras o eventuales, válidas en tanto la obligación llegue a inscribirse.

Respecto a sus efectos, la hipoteca no otorga al acreedor un derecho de propiedad sobre el bien, sino únicamente una garantía de cobro preferente. El acreedor no puede usar, arrendar ni apropiarse del bien hipotecado. Su única facultad es la de solicitar su venta forzada en un proceso judicial en caso de incumplimiento de la deuda. Este procedimiento se encuentra establecido desde el artículo 720° al 748° del Código Procesal Civil, en el marco del proceso de ejecución de garantías reales. Su aplicación permite convertir el bien en dinero para pagar la obligación garantizada al acreedor.

Finalmente, se debe destacar que la hipoteca no interfiere con el uso normal del inmueble por parte del propietario. El deudor mantiene la posesión y el goce del bien, salvo en caso de incumplimiento y ejecución forzada. La coexistencia entre propiedad y gravamen permite al propietario seguir disponiendo del bien dentro de los límites legales, incluyendo su arrendamiento o incluso su venta, sin necesidad de levantar la hipoteca, aunque el nuevo adquirente asumirá la carga registral si esta no ha sido cancelada.

2.3.3 Clases de hipoteca

La hipoteca, como derecho real de garantía, ocupa un lugar fundamental en el sistema jurídico peruano, siendo un instrumento jurídico crucial para garantizar obligaciones a través de la afectación de bienes inmuebles. En el contexto del Derecho Civil peruano, su tipología ha sido objeto de un importante desarrollo doctrinario, jurisprudencial y legislativo, permitiendo una clasificación diversa que responde a las necesidades del tráfico jurídico moderno. A continuación, se presenta un análisis ampliado sobre la clasificación y tipos de hipoteca, acompañado por una revisión de las principales fuentes académicas pertinentes.

Según Varsi y Torres (2019), la hipoteca se puede clasificar de diversas formas, atendiendo a criterios como la naturaleza del bien, el tipo de obligación garantizada, la voluntad de las partes o la normativa que la regula. De este modo, se distingue entre hipoteca legal, judicial y convencional. La hipoteca convencional es la más usual y surge de un acuerdo entre las partes; la hipoteca judicial es impuesta por mandato de un juez; y la hipoteca legal emana directamente de la ley.

Una clasificación relevante menciona a las hipotecas especiales. Estas son reguladas por normas distintas al Código Civil, y suelen estar orientadas a fines específicos, como la hipoteca minera, la hipoteca

naval o la hipoteca agrícola. Chávez (2019) subraya que dichas hipotecas responden a sectores económicos particulares y presentan características propias que las distinguen de las convencionales. Este enfoque diversificado muestra la evolución normativa orientada a dar respuesta a las dinámicas del mercado.

Desde el punto de vista registral, se han analizado también las hipotecas abiertas y cerradas. Las abiertas permiten garantizar obligaciones futuras o indeterminadas al momento de su constitución, mientras que las cerradas garantizan deudas específicas y determinadas. Este tipo de clasificación ha sido ampliamente discutida en estudios como los de Piscoya (2023), quien analizó la viabilidad de implementar “hipotecas inversas” en el Perú, una figura que permite a los adultos mayores obtener ingresos mediante la afectación de su propiedad a una entidad financiera, sin perder el derecho de uso y disfrute hasta el final de su existencia.

Aranguren (1996) también contribuye a la reflexión señalando la función económica del derecho en la constitución de garantías, enfocándose en el análisis del derecho real de hipoteca y su ejecución. El autor enfatiza que, más allá de las clasificaciones formales, es fundamental considerar el impacto económico y la finalidad práctica de cada tipo de hipoteca en el sistema legal peruano.

Por su parte, Berrocal (2017) aporta al debate la clasificación doctrinaria de la hipoteca, mencionando los criterios de flexibilidad del tipo legal en el ámbito de los derechos reales. Esto permite proponer nuevas formas de hipoteca más adaptadas al contexto económico contemporáneo, sin desnaturalizar su esencia jurídica.

Otros estudios, como el de Espinoza (2020), proponen la incorporación de acuerdos precontractuales que podrían reforzar la transparencia y seguridad en la constitución de hipotecas, buscando dotar al sistema de mayor eficiencia y predictibilidad jurídica. Asimismo, Seguíer y Cutti (2023) destacan la problemática de la protección de los acreedores en contextos concursales, subrayando la necesidad de una revisión normativa para preservar los derechos hipotecarios en procedimientos de insolvencia.

En conclusión, el estudio de la hipoteca en el Derecho Civil peruano revela una estructura compleja y dinámica, que responde a los retos del mercado y a las necesidades de los diversos actores económicos y jurídicos. La doctrina y la legislación continúan evolucionando para ofrecer mayor seguridad jurídica y adaptabilidad, reconociendo la importancia de una clasificación funcional de las hipotecas que permita garantizar obligaciones de forma eficaz y equitativa.

2.3.4 Ejecución de hipotecas

La ejecución de hipotecas en el Perú es un aspecto central del derecho de garantías y ha sido objeto de constantes reformas, debates doctrinarios y cuestionamientos prácticos, principalmente por su impacto en la seguridad jurídica, el acceso al crédito y la protección de los derechos, tanto del acreedor como del deudor. En el marco del derecho civil peruano, la hipoteca constituye una garantía real que permite asegurar el cumplimiento de una obligación mediante la afectación de un bien inmueble, sin necesidad de desposeer al deudor. Su regulación se encuentra en los artículos 1097° y siguientes del Código Civil peruano, donde se establecen los requisitos, efectos, y mecanismos de ejecución (Código Civil Peruano, 1984).

La ejecución de hipotecas puede llevarse a cabo por la vía judicial o extrajudicial. La vía judicial se realiza mediante un proceso único de ejecución de garantías, regulado desde los artículos 688° al 692° del Código Procesal Civil. Este proceso permite que el acreedor, ante el incumplimiento de la obligación garantizada, demande la venta forzosa del bien hipotecado para satisfacer su crédito. Sin embargo, como bien señala Avendaño (1994), este mecanismo resulta altamente ineficiente por la carga burocrática, las dilaciones procesales y los múltiples recursos que permiten al deudor postergar la ejecución, incluso por años, afectando el principio de celeridad procesal y el derecho del acreedor a una tutela jurisdiccional efectiva.

La ejecución extrajudicial, por su parte, es una modalidad introducida como alternativa más ágil al procedimiento judicial. Consiste en permitir que la entidad acreedora, principalmente las instituciones financieras, procedan a la venta del bien hipotecado mediante remate público, sin intervención judicial, siempre que exista una cláusula expresa de ejecución extrajudicial inscrita en los registros públicos. Esta figura ha sido reconocida en la jurisprudencia y en reformas legislativas recientes; sin embargo, su aplicación ha sido seriamente cuestionada por la posible afectación del derecho de defensa del deudor y por la ausencia de garantías procesales efectivas (Ariano, 2006).

En la práctica, los bancos y entidades financieras prefieren recurrir a la ejecución extrajudicial por su mayor rapidez y menores costos procesales. No obstante, estudios recientes han demostrado que este proceso no está exento de dificultades, como la resistencia del deudor, la falta de compradores en los remates, y la necesidad de intervención notarial, lo cual puede encarecer el procedimiento (Chávez, 2019; Pinto, 2018). Además, existen casos en que los jueces han cuestionado la validez de la ejecución extrajudicial, generando una inseguridad jurídica que desincentiva su uso.

El problema estructural radica en la falta de una política legislativa coherente que armonice la necesidad de eficiencia con la garantía del debido proceso. A pesar de los avances, como la Ley de Garantía Mobiliaria (sustentada en el Decreto Legislativo N.º 1400 y publicada el 10 de septiembre del 2018) y algunas propuestas para un sistema integral de ejecución, el marco legal actual sigue presentando contradicciones y vacíos que afectan el funcionamiento del sistema hipotecario (Valdez et al., 2006; Aranguren, 1990).

Asimismo, se ha planteado en la doctrina la necesidad de modernizar el sistema de ejecución de garantías reales, incorporando tecnologías digitales, mejorando el sistema registral y dotando de mayores atribuciones a los notarios, bajo estándares estrictos de control. En este sentido, se han propuesto reformas al Código Procesal Civil para unificar criterios sobre la ejecución de títulos ejecutivos hipotecarios y garantizar la equidad entre los derechos del acreedor y del deudor, así como la protección jurídica de ambos (Huamán, 2024).

En conclusión, la ejecución de garantías hipotecarias en el Perú continúa siendo un tema conflictivo entre eficiencia y garantías procesales. Por ello, es necesario fortalecer el marco normativo y jurisprudencial que las regule, promoviendo un sistema más rápido, justo y seguro, que contribuya al desarrollo del mercado inmobiliario y financiero, y que, al mismo tiempo, respete los principios constitucionales del debido proceso y la tutela judicial efectiva.

2.3.5 Caducidad de hipotecas

La figura de la caducidad de la hipoteca en el sistema legal peruano tiene una especial relevancia cuando se analiza su aplicación entre particulares y las entidades del sistema financiero, en virtud de la coexistencia de dos normas fundamentales: La Ley N.º 26639, Ley que regula el plazo de caducidad de hipoteca, y la Ley N.º 26702, Ley General del Sistema Financiero. La primera establece un régimen general de extinción registral por el transcurso del tiempo para todos los particulares; mientras que la segunda regula de forma preferencial los derechos reales en favor de las entidades financieras, generando una especial diferenciación sobre la aplicación en la caducidad de hipotecas para estas instituciones.

En términos generales, la caducidad registral de la hipoteca, según la Ley N.º 26639, ocurre cuando han transcurrido diez años desde el vencimiento de la obligación garantizada, sin que se haya renovado el derecho real ni interpuesto acción judicial que lo mantenga vigente. Esta figura busca garantizar la seguridad

jurídica en el tráfico de bienes inmuebles y evitar que existan hipotecas obsoletas que obstaculicen nuevas transacciones económicas (Ricaldi, 2019).

Sin embargo, cuando se trata de entidades del sistema financiero, la aplicación de la caducidad se torna más compleja. El artículo 176° de la Ley N.º 26702 establece que las hipotecas constituidas en favor de dichas entidades no se extinguen automáticamente por el transcurso del tiempo, ya que su finalidad es preservar la estabilidad del sistema crediticio y proteger los intereses de los acreedores del sistema financiero (Manrique, 2013).

Esto ha originado múltiples controversias doctrinales y jurisprudenciales. Por un lado, hay quienes consideran que esta excepción trasgrede el principio de igualdad ante la ley, dado que se otorga a las instituciones financieras una prerrogativa que no tiene el común de los acreedores (Buendía, s.f.). Por otro lado, se argumenta que la finalidad del sistema financiero —como motor del crédito y la inversión— justifica un trato normativo preferente para las hipotecas que respaldan préstamos bancarios.

Desde una perspectiva registral, se ha señalado que esta diferencia normativa genera una dualidad en la interpretación del principio de legitimación registral, ya que mientras para un ciudadano común el transcurso del tiempo extingue el derecho real; en el caso de los bancos ello no ocurre, manteniéndose en los registros una inscripción que puede haber perdido una real eficacia económica (Huamán, 2019).

En apelación de la tacha por caducidad, el Tribunal Registral se ha pronunciado en repetidas ocasiones sobre esta problemática de las hipotecas. En la Resolución N.º 459-2009-SUNARP-TR-A, se señaló que no procede aplicar la caducidad prevista en el artículo 3° de la Ley N.º 26639 cuando se trata de hipotecas constituidas para entidades financieras, en virtud del artículo 172° de la Ley N.º 26702.

No obstante, esta posición no ha sido unánime. Algunos pronunciamientos jurisprudenciales han sostenido que, cuando se ha producido el vencimiento del crédito y no existe renovación o reprogramación, ni acción de cobro en curso, debe aplicarse la caducidad también en favor de los particulares frente a bancos, apelando a la protección del principio de función social del registro (Cabello, 2014).

Este debate cobra aún mayor fuerza cuando se considera que muchas entidades financieras utilizan la figura de la “hipoteca sábana”, una garantía genérica que cubre todas las obligaciones presentes y futuras del deudor, dificultando aún más el cálculo del término de caducidad, ya que no existe una fecha única de vencimiento claramente establecida (Becerra et al., 2018).

Autores como Armas y Marquina (2022) advierten que la legislación debe evolucionar hacia una mayor precisión en el tratamiento del vencimiento y renovación de hipotecas financieras, para evitar afectaciones a terceros adquirentes de buena fe. La permanencia de hipotecas registradas indefinidamente sin acciones judiciales activas produce una paralización del flujo inmobiliario.

En este sentido, se ha propuesto la incorporación de mecanismos registrales automatizados que notifiquen a las partes cuando se aproxima el plazo de caducidad, o que exijan la actualización de la obligación para mantener vigente la inscripción hipotecaria, incluso para entidades financieras, conforme a criterios de razonabilidad y predictibilidad (Chávez, 2019).

La controversia normativa entre las dos leyes sobre la aplicación de caducidad e hipoteca mencionadas, representa un desafío constante para notarios, registradores públicos y operadores del Derecho. Muchos de ellos reclaman una reforma legislativa que unifique criterios y evite contradicciones en la interpretación normativa, a fin de garantizar una mayor seguridad jurídica y transparencia en el sistema registral (Cáceres, 2024).

2.4 Hipoteca y Registros Públicos

La hipoteca como derecho real de garantía es una institución que requiere para su plena eficacia frente a terceros su inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble. Según el artículo 1098° del Código Civil peruano, la hipoteca debe ser constituida mediante Escritura Pública e inscrita en el registro correspondiente para que produzca efectos jurídicos. De esta forma, la publicidad registral garantiza la oponibilidad del gravamen frente a terceros (Código Civil, 1984).

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es el ente responsable de administrar los registros jurídicos en el Perú. En particular, la hipoteca se inscribe en el Registro de Propiedad Inmueble, la cual está señalada en el artículo 2008° del Código Civil. En el Registro se encuentran inscritos los actos que afectan los derechos reales sobre propiedades, bienes inmuebles, personas jurídicas, mandatos y poderes, registro personal, registro de testamento, etc., incluyendo compraventas, hipotecas, embargos y otros gravámenes.

El sistema registral peruano se rige por una serie de principios registrales, que orientan la inscripción, la calificación registral y los efectos jurídicos de los asientos. Estos principios son esenciales para mantener la

seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, y son reconocidos tanto por el Código Civil como por el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (TUO del RGRP) aprobado por Resolución N.º 126-2012-SUNARP/SN.

Uno de los principios fundamentales es el principio de legalidad, conforme al cual los registradores públicos deben verificar que el acto jurídico que se pretende inscribir cumpla con los requisitos de forma, capacidad, contenido y legitimidad establecidos por ley. Este principio está contemplado en el artículo 2011º del Código Civil y en el artículo 31º del TUO del RGRP (SUNARP, 2012).

El principio de especialidad es otro pilar rector del sistema registral. Este principio establece que cada acto o derecho debe constar en una partida registral diferenciada, con una descripción precisa del bien, del derecho y de los sujetos intervinientes. En el caso de las hipotecas, se exige que el gravamen recaiga sobre un inmueble determinado, que se indique la obligación garantizada y el monto máximo del crédito (Código Civil, 1984).

Además, el principio de publicidad registral asegura que lo inscrito en el Registro Público produce efectos jurídicos frente a terceros, incluso cuando estos no hayan tenido conocimiento efectivo del acto. La inscripción otorga a los terceros la posibilidad de confiar en el contenido del registro, el cual se presume exacto, válido y completo (García, 2020). Este principio se encuentra previsto en el artículo 2012º del Código Civil.

A ello se suma el principio de legitimación registral, que otorga presunción de veracidad y validez a lo inscrito, salvo prueba contraria. Según el artículo 2013º del Código Civil, este principio implica que el titular registral goza de una apariencia de derecho, que permite el tráfico jurídico seguro (SUNARP, 2012). Por lo tanto, una hipoteca inscrita se presume válida mientras no sea anulada judicialmente.

Asimismo, el principio de tracto sucesivo establece que no se puede inscribir un derecho si este precede de un derecho que no se encuentra inscrito. Este principio garantiza una secuencia lógica de los actos jurídicos que afectan una partida registral, impidiendo saltos o contradicciones. Se encuentra previsto en el artículo 2015º del Código Civil y en el artículo 45º del TUO del RGRP.

También es relevante el principio de rogación, según el cual el registro actúa a instancia de parte interesada. Es decir, la inscripción de una hipoteca no procede de oficio, sino a solicitud del acreedor o del deudor hipotecante, mediante la presentación del título correspondiente en la Oficina Registral (Varsi, 2017).

El principio de prioridad determina que, entre varios títulos incompatibles, prevalece aquel que fue presentado primero en el Registro. Por ello, en caso de existir varias inscripciones de hipotecas sobre el mismo bien inmueble, la que tendrá preferencia para su ejecución será aquella que establezca el tiempo de inscripción de la hipoteca. Este principio está normado en el artículo 2016° del Código Civil.

La hipoteca, al inscribirse en el Registro de Propiedad Inmueble, genera un derecho real oponible a terceros, incluyendo otros acreedores y posibles adquirientes del bien inmueble. Esta oponibilidad protege al acreedor hipotecario frente a eventuales actos de disposición del deudor, otorgándole un derecho de persecución y un derecho de preferencia en caso de ejecución (Arias- Schreiber, 2010).

El registro de hipotecas tiene también un efecto constitutivo cuando se trata de derechos reales sobre inmuebles, tal como la hipoteca. Es decir, el derecho real no existe válidamente sin su inscripción. De acuerdo con la doctrina, la hipoteca nace jurídicamente al momento en que se inscribe, no antes (Cabanellas, 2015).

Por esta razón, la inscripción registral cumple una doble función: Por un lado, es requisito de validez del acto jurídico de constitución de la hipoteca, y, por otro lado, es el medio a través del cual se garantiza la publicidad y seguridad del sistema de garantías reales. Esta doble función ha sido reconocida por la jurisprudencia peruana y por la doctrina especializada (Castañeda, 2011).

En los procesos de ejecución de garantías, la inscripción de la hipoteca también es fundamental. Solo una hipoteca debidamente inscrita confiere al acreedor la posibilidad de iniciar un proceso judicial de ejecución de garantías, conforme lo determina el artículo 720° del Código Procesal Civil, en virtud del título ejecutivo que representa el gravamen.

En cuanto a los límites del sistema registral, es importante mencionar que el Registro Público no valida la existencia del crédito garantizado, sino que inscribe el derecho real constituido en virtud de un contrato formalizado en una Escritura Pública. Esto significa que la validez sustancial de la obligación garantizada debe provenir de otro documento (Da Silva, 2014).

La SUNARP ha emitido diversos precedentes vinculantes y resoluciones del Tribunal Registral para precisar los alcances de la inscripción de hipotecas. Por ejemplo, en relación con la necesidad de individualizar adecuadamente el inmueble y determinar el monto garantizado, para evitar conflictos interpretativos (SUNARP, 2022).

Un tema discutido en el ámbito registral es la caducidad de las hipotecas y su inscripción como cancelación por el decurso del plazo establecido por ley. Según la Ley N.º 26639, una hipoteca se extingue por el transcurso de diez años desde su fecha de inscripción, salvo renovación. Esta extinción debe constar mediante una solicitud registral que actualice el asiento correspondiente.

No obstante, conforme al artículo 172º de la Ley N.º 26702, las hipotecas constituidas en favor de empresas del sistema financiero no caducan automáticamente. Esta disposición ha sido motivo de críticas por parte de diversos sectores jurídicos por cuanto genera una asimetría registral respecto al tratamiento de otros tipos de acreedores (Becerra, 2018).

En términos prácticos, esta excepción implica que el registrador no puede cancelar de oficio una hipoteca bancaria por el solo decurso del plazo, salvo que exista manifestación expresa de la entidad financiera. Esto contraviene, para muchos autores, el principio de uniformidad del registro y el derecho a la igualdad ante la ley (Buendía, 2023).

2.5 Sistema financiero peruano

El sistema financiero peruano es un conjunto organizado de instituciones, que mediante normas y prácticas canalizan los recursos financieros de los agentes económicos, ahorristas y sectores de inversión. Esto promueve el crecimiento económico a través del otorgamiento de créditos hacia los sectores deficitarios, lo cual contribuye al desarrollo de la economía nacional. En el Perú, este sistema cumple un papel esencial en el funcionamiento de los mercados, en la promoción de la estabilidad económica y en el desarrollo de empresas, tanto públicas como privadas (Vega, 2017).

Desde una perspectiva legal, el sistema financiero se encuentra regulado principalmente por la Ley General del Sistema Financiero, del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros (Ley N.º 26702), promulgada el 6 diciembre de 1996. Esta norma reemplazó al Decreto Legislativo N.º 770 (antigua Ley de Bancos) y sentó las bases modernas del sistema financiero peruano en cuanto a su supervisión, regulación y operatividad (SBS, 2020).

Dentro de esta ley se definen con claridad los distintos tipos de entidades que integran el sistema financiero: Bancos, financieras, cajas municipales, cajas rurales, cooperativas de ahorro y crédito, empresas de seguros y reaseguros, empresas de arrendamiento financiero, sociedades fiduciarias, entre otras. Todas estas

entidades operan bajo el marco de autorización, fiscalización y control de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS), que ejerce el rol de ente supervisor y regulador del sistema financiero (SBS, 2023).

Una característica esencial del sistema financiero peruano es su estructura diversificada, en la que conviven entidades de gran tamaño y de capital nacional e internacional, junto con instituciones de microfinanzas que atienden a sectores tradicionalmente excluidos del sistema bancario. Esta heterogeneidad ha permitido una mayor inclusión financiera en el país en las últimas dos décadas (Muñoz, 2019).

Asimismo, el sistema financiero peruano opera bajo los principios de solvencia, liquidez, transparencia y competencia leal, garantizando la protección de los ahorristas y la integridad del sistema. La SBS exige el cumplimiento de estándares de supervisión, capital mínimo y gestión de riesgos, de conformidad con los lineamientos del Comité de Basilea y otras entidades multilaterales (FMI, 2022).

Históricamente, el sistema financiero peruano experimentó una crisis severa a finales de los años ochenta, debido a la hiperinflación y al debilitamiento institucional. La liberalización financiera de los noventa y la implementación de reformas estructurales permitieron estabilizar y fortalecer este sector, atrayendo inversión extranjera y generando confianza en los mercados (De la Torre y Schmukler, 2007).

Uno de los pilares de esta transformación fue el establecimiento de una institucionalidad sólida que contó con la participación y el liderazgo de la SBS, la cual no solo regula las operaciones financieras, sino también vela por la protección de los usuarios del sistema, promoviendo la transparencia de la información, la educación financiera y el cumplimiento de los derechos del consumidor financiero (SBS, 2020).

En términos de operatividad, las entidades financieras realizan diversas actividades como captar depósitos, otorgar créditos, emitir y negociar valores, operar en el mercado de divisas y brindar servicios de fideicomiso. Estas actividades se enmarcan en las clasificaciones establecidas en los artículos 16° al 21° de la Ley N.° 26702, que determinan las funciones específicas según el tipo de institución.

Un aspecto distintivo del sistema financiero peruano es el régimen legal especial que protege las garantías reales constituidas a su favor. Tal como lo dispone el artículo 172° de la Ley N.° 26702, las hipotecas otorgadas en favor de una entidad financiera no caducan pese al transcurso de 10 años, a diferencia de lo establecido en el artículo 3° de la Ley N.° 26639 como lo es para las hipotecas del sector privado. Esta diferencia otorga a las instituciones financieras una posición privilegiada en el marco registral y jurídico (Becerra, 2018).

Este régimen ha generado importantes debates jurídicos y doctrinarios, al considerarse que establece una asimetría entre los acreedores financieros y los no financieros, lo que colisiona con el principio constitucional de igualdad ante la ley. No obstante, desde el punto de vista económico, se justifica como una medida para garantizar la estabilidad del sistema y proteger el ahorro del público (Caballero, 2021).

En términos de infraestructura financiera, el Perú cuenta con una red amplia de agencias bancarias, cajeros automáticos, agentes corresponsales y plataformas digitales que han favorecido el acceso de la población a productos y servicios financieros. El avance de la banca digital ha sido clave en esta expansión, particularmente tras la pandemia de COVID-19 (ASBANC, 2021).

El Banco Central de Reserva del Perú (BCR) cumple un papel complementario al sistema financiero, como responsable de la política monetaria, la estabilidad del sistema de pagos y la regulación macroprudencial. A diferencia de la SBS, el BCR no regula directamente a las entidades financieras, pero sí establece condiciones macroeconómicas que afectan su funcionamiento (BCR, 2022).

Por su parte, la Ley de Protección al Consumidor de Servicios Financieros (Ley N.º 28587) y las disposiciones de la SBS sobre transparencia y protección al consumidor buscan equilibrar la relación entre las entidades del sistema financiero y sus clientes, especialmente en lo referido a contratos de crédito, comisiones, seguros y mecanismos de reclamo.

En el contexto actual, uno de los principales desafíos del sistema financiero peruano es reducir la informalidad financiera, que aún representa un porcentaje importante de las operaciones económicas en el país. A ello se suma la necesidad de mejorar la educación financiera para que los usuarios conozcan y comprendan mejor sus derechos y obligaciones (Morón y Castro, 2020).

Asimismo, se plantea la necesidad de revisar y armonizar ciertos marcos normativos, como el caso del régimen de hipotecas, donde las excepciones otorgadas a las entidades financieras deberían establecer adecuaciones constitucionales, bajo los principios de igualdad, razonabilidad y seguridad jurídica (Buendía, 2023).

En términos legales, la SBS tiene capacidad sancionadora, reguladora y normativa. Para ello, emite circulares y establece resoluciones a través de la Superintendencia Adjunta de Regulación, lo cual permite fijar los parámetros de gestión de riesgo, ratios de solvencia, provisiones de crédito y control de lavado de activos, entre otros aspectos técnicos del sistema.

Una característica distintiva es el sistema de clasificación de entidades financieras por niveles de riesgo, el cual es publicado trimestralmente y permite al público tomar decisiones informadas sobre la solidez de dichas instituciones. Esta clasificación está basada en auditorías, indicadores financieros y criterios técnicos establecidos por la SBS.

El sistema financiero peruano también se encuentra conectado al mercado de capitales y al sistema de seguros. Muchas entidades del sistema financiero ofrecen productos de ahorro, inversión y cobertura que vinculan sus operaciones con otros sectores económicos estratégicos como infraestructura, energía, minería y comercio exterior (Rodríguez, 2018).

La digitalización del sistema financiero, promovida por la SBS en los últimos años, ha permitido la implementación de plataformas *Fintech*, billeteras electrónicas, cuentas 100 % digitales y verificación biométrica de clientes. Estas herramientas buscan mejorar la inclusión, transparencia y trazabilidad financiera, especialmente en zonas rurales y periféricas.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

3.1 Enfoque

La presente investigación se enmarca dentro de un enfoque cualitativo, ya que su propósito principal es comprender y analizar en profundidad el conflicto jurídico-constitucional generado por la inaplicación del plazo de caducidad a las hipotecas constituidas a favor del sistema financiero, contemplada en el artículo 172° de la Ley N.º 26702. Este enfoque resulta adecuado porque, más que medir variables o verificar relaciones causales cuantificables, se centra en interpretar, argumentar y evaluar el contenido normativo y su compatibilidad con los principios constitucionales como el de igualdad, no discriminación, proporcionalidad y seguridad jurídica.

De acuerdo con Hernández, Fernández y Baptista (2014), el enfoque cualitativo se emplea para explorar fenómenos complejos a través del análisis de discursos, normas, documentos y significados, utilizando una lógica inductiva. Este enfoque permite una lectura crítica y valorativa del orden normativo vigente y su contraste con el contenido constitucional y doctrinal, lo cual es esencial para plantear propuestas de mejoras y reformas legales en el campo del derecho registral y financiero.

3.2 Tipo, nivel, diseño y alcance

El tipo de investigación es básica o teórica porque se orienta al análisis reflexivo y crítico de los fundamentos normativos y jurisprudenciales, con el objetivo de contribuir al desarrollo del conocimiento jurídico sin intervenir directamente en un fenómeno empírico.

En cuanto al nivel, se trata de una investigación explicativa, pues busca detallar las razones por las que la norma contenida en el artículo 172° de la Ley N.º 26702 resulta incompatible con el orden constitucional peruano. Asimismo, se analiza la finalidad de esta disposición y se expone su impacto diferenciado frente a otros actores económicos, explicando cómo y por qué se configura una transgresión al principio de igualdad.

El diseño de la investigación es documental y no experimental, dado que no se manipulan variables, sino que se trabaja con fuentes normativas, doctrinales, jurisprudenciales y comparadas que ya existen. El trabajo sigue un diseño transversal, ya que el análisis se realiza en un momento determinado (año 2023), sin hacer seguimiento evolutivo de la norma.

Respecto al alcance, el estudio es jurídico-analítico, centrado en la evaluación dogmática, constitucional y práctica de la norma cuestionada. Asimismo, el estudio tiene un alcance propositivo, ya que se plantean alternativas normativas orientadas a garantizar el principio de igualdad ante la ley dentro del sistema registral peruano.

3.3 Fuentes de información

Las fuentes de información empleadas se clasifican en tres grandes grupos:

- Primarias: Comprenden normas legales peruanas (Constitución Política, Código Civil, Código Procesal Civil, Reglamento de los Registros Públicos, jurisprudencias, Ley N.º 26702, Ley N.º 26639), resoluciones del Tribunal Constitucional y del Tribunal Registral, así como precedentes administrativos emitidos por SUNARP.
- Secundarias: Comprenden libros, artículos científicos, ensayos doctrinales y textos de derecho constitucional, civil y registral de autores nacionales e internacionales, tales como Alexy (2002), Vidal (2011), Sagüés (2013), entre otros.
- Empíricas cualitativas: Se llevaron a cabo entrevistas semiestructuradas a expertos en derecho registral, constitucional y bancario, entre ellos catedráticos universitarios, funcionarios registrales y abogados litigantes con experiencia en temas hipotecarios. Estas entrevistas permitieron enriquecer el análisis teórico con perspectivas prácticas, reales y actuales del funcionamiento del artículo 172º de la Ley 26702 en el contexto del Registro de Propiedad.

Las entrevistas también sirvieron como complemento contraste de lo que la norma establece y cómo se aplica en la práctica, contribuyendo a evidenciar las vulneraciones al principio de igualdad y razonabilidad, y seguridad jurídica, y el impacto que produce en los ciudadanos.

3.4 Técnicas de recopilación y tratamiento de datos

Se utilizaron diversas técnicas que permitieron consolidar un análisis sólido y crítico:

- Análisis documental: Para examinar normas, resoluciones judiciales y administrativas, artículos académicos y textos jurídicos que aportan al debate sobre la caducidad registral.

- Revisión bibliográfica sistemática, que permitió seleccionar obras fundamentales en derecho constitucional, civil y registral, así como publicaciones recientes vinculadas al sistema financiero y su tratamiento legal privilegiado.
- Entrevistas semiestructuradas, como técnica cualitativa clave, realizadas a cinco profesionales del Derecho mediante guías de preguntas abiertas, permitiendo recoger opiniones fundamentadas, detectar patrones interpretativos y contrastar los efectos jurídicos de la norma. Estas entrevistas fueron grabadas con consentimiento informado, transcritas y analizadas conforme a criterios temáticos.

En cuanto al tratamiento de la información, se empleó el análisis jurídico-argumentativo, basado en la comparación sistemática entre el contenido del artículo 172° de la Ley N.º 26702 y los principios constitucionales. Asimismo, se aplicó el test de proporcionalidad propuesto por Alexy (2002) y desarrollado por Pulido (2005), que considera los criterios de idoneidad, necesidad y proporcionalidad en sentido estricto para evaluar si una norma que limita derechos es constitucionalmente válida.

Este conjunto de técnicas y fuentes permitió fundamentar sólidamente la tesis de inconstitucionalidad, no solo desde una perspectiva teórica, sino también desde un punto de vista práctico y aplicado, lo que enriquece el análisis y lo vuelve más integral y contextualizado.

3.5 Aspectos éticos considerados

En el desarrollo de esta investigación se han observado de manera rigurosa los principios éticos fundamentales que rigen el quehacer académico y científico, especialmente en el ámbito de las ciencias jurídicas y sociales. Estos principios incluyen el respeto a los derechos de las personas (naturales y jurídicas), la integridad académica, la veracidad de la información utilizada, la protección de datos personales y la honestidad intelectual.

En primer lugar, se garantizó la confidencialidad y el consentimiento informado de todas las personas entrevistadas en el marco del trabajo de campo. Las entrevistas realizadas a expertos en derecho registral, constitucional y financiero se llevaron a cabo bajo condiciones claras y transparentes, explicando previamente a los participantes el objetivo del estudio, el uso de la información obtenida y el carácter voluntario de su

participación. Ninguna entrevista fue grabada o transcrita sin el consentimiento explícito del entrevistado, y en todos los casos se ofreció el anonimato si así lo requerían.

Asimismo, la tesis se ha conducido bajo los principios de honestidad y responsabilidad académica, lo que implica que todas las fuentes bibliográficas, doctrinarias y normativas consultadas han sido correctamente citadas conforme a los lineamientos del estilo APA (7.^a edición). No se ha incurrido en plagio ni en apropiación indebida de ideas, y se ha velado por un tratamiento ético del conocimiento, reconociendo el trabajo de los autores previamente consultados. La veracidad de los datos jurídicos y doctrinarios ha sido contrastada con fuentes confiables, oficiales y académicamente validadas.

Adicionalmente, la investigación evita incurrir en sesgos ideológicos o conflictos de interés. Si bien se sustenta la tesis de inconstitucionalidad del artículo 172° de la Ley N.º 26702, se ha procurado presentar argumentos jurídicos sólidos, así como perspectivas comparadas y doctrinarias que enriquecen el análisis desde diferentes enfoques. Esta objetividad deliberada permite que el trabajo no se convierta en una crítica ideologizada, sino en una evaluación técnico-constitucional de una disposición normativa vigente.

Por otro lado, se ha respetado el principio de justicia académica, el cual exige dar crédito a quienes contribuyen con conocimientos, argumentos o materiales intelectuales al desarrollo de un proyecto de investigación. En ese sentido, se ha incluido debidamente a todos los autores, instituciones y fuentes consultadas, sin omisiones intencionales ni distorsiones interpretativas.

Finalmente, se reconoce que esta tesis tiene una dimensión pública al analizar una norma de aplicación nacional y proponer una eventual reforma normativa. Por tal motivo, se ha considerado el impacto social y jurídico de sus planteamientos, especialmente respecto a su potencial uso en debates legislativos, jurisprudenciales o en defensa de derechos ciudadanos. En este marco, se ha evitado toda afirmación o interpretación que pudiera ser utilizada para manipular la norma vigente con fines no académicos o contrarios al interés general.

Tabla 1. Categorías de estudio

Categoría	Definición	Aspectos por considerar
INCONSTITUCIONALIDAD	Implica una evaluación de una norma legal frente a los principios y derechos reconocidos en la Constitución Política del Perú.	<ul style="list-style-type: none"> -Control constitucional. -Principios constitucionales vulnerados (igualdad, seguridad jurídica, etc.). -Jurisprudencia del Tribunal Constitucional.
CADUCIDAD REGISTRAL DE HIPOTECAS DEL SISTEMA FINANCIERO	Se refiere al plazo de vigencia legal de los asientos registrales (en este caso, hipotecas).	<ul style="list-style-type: none"> -Naturaleza jurídica de la caducidad. -Diferencias con la prescripción. -Ley N.º 26639 y su aplicación.

Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO IV

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 Motivación para la aplicación de normas para la calificación de los títulos presentados al Registro Público sobre caducidad de hipotecas cuando se trata de personas naturales o jurídicas que no pertenecen al sistema financiero.

Para efectos de la calificación registral de los títulos presentados con la finalidad de declarar la caducidad de hipotecas, resulta fundamental atender lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N.º 26639, promulgada el 25 de junio de 1996. Dicha disposición establece, de manera expresa y categórica, lo siguiente:

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

De la interpretación literal y sistemática de este artículo, se concluye que la caducidad registral opera automáticamente a los diez años, salvo que se haya efectuado una renovación expresa de la inscripción correspondiente. Esta norma, por tanto, tiene un carácter imperativo y se aplica de manera general, sin establecer excepciones ni distinciones respecto al tipo de acreedor o a la naturaleza del sujeto beneficiario del gravamen.

En ese sentido, los actos inscritos en el Registro Público —ya se trate de hipotecas, embargos, anotaciones preventivas u otras cargas— están sujetos al plazo perentorio de diez años. Transcurrido ese tiempo, caduca por mandato legal, conforme lo dispuesto por la ley. Esta disposición es resultado del análisis conjunto de especialistas en derecho civil, registral y constitucional, quienes consideraron que dicho plazo garantizaba un equilibrio entre el derecho a la propiedad, la seguridad jurídica y el dinamismo del tráfico jurídico.

La aplicación del artículo 3° de la Ley N.º 26639 busca evitar que los registros públicos se vean congestionados por inscripciones inactivas, obsoletas o que ya no respondan a una obligación vigente. Así,

se promueve una adecuada depuración registral, asegurando que solo permanezcan las hipotecas vigentes y los actos jurídicos operativos y actuales. Además, se salvaguarda el principio de veracidad y oponibilidad registral, pilares del sistema registral peruano.

Asimismo, se realizó una entrevista, bajo los parámetros descritos en la metodología, consultando: ¿Por qué se aplican los requisitos para la calificación de solicitudes de caducidad de hipotecas contenidas en el artículo 3° de la Ley N.° 26639 en caso de personas naturales y personas jurídicas privadas de la forma que la norma lo prescribe? Se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 2. Aplicación de requisitos para la calificación de solicitudes de caducidad de hipotecas

<i>Entrevistado</i>	<i>Respuestas</i>
E1	Los requisitos para la calificación de solicitudes de caducidad de hipotecas se aplican porque la ley los ha establecido en el artículo 3° de la Ley N.° 26339, donde hasta antes de la entrada en vigencia del artículo 172° de la Ley N.° 26702 se aplicaban en igualdad para las personas naturales y jurídicas, aunque estas empresas sean pertenecientes al sistema financiero.
E2	Se aplican los requisitos para la calificación de las solicitudes de caducidad de hipotecas referidas en el artículo 3° de la Ley N.° 26639, porque luego del análisis efectuado por los juristas y funcionarios de las entidades implicadas en estos temas, han considerado el tiempo y la seguridad jurídica como requisitos para la calificación de la caducidad de la hipoteca.
E3	Puedo precisar que se efectúan los requisitos para la calificación aducida de hipotecas, luego de un análisis jurídico fundamentado, realizado por jurisconsultos y profesionales jurídicos, que concluyeron que las hipotecas no pueden estar inscritas eternamente por la seguridad jurídica que debe existir y el tráfico comercial.
E4	Las solicitudes de caducidad de hipotecas, de conformidad con el artículo 3° de la Ley N.° 26639, caducan en igualdad para las personas naturales y jurídicas porque la ley está prescrita en esos términos.
E5	El Registro Público ha establecido conforme a los principios de publicidad y legalidad requisitos para la calificación de la caducidad de las hipotecas en aplicación del artículo 3° de la Ley N.° 26639 de manera general cuando se trata de entidades ajenas a las entidades bancarias, conservando la restricción para las empresas financieras porque custodian el ahorro público en función a la economía del país.

Fuente: Elaboración propia con base en entrevistas (2024).

Del análisis del conjunto de entrevistas realizadas, se evidencia una coincidencia significativa entre los entrevistados E1, E2, E3 y E4 respecto a la aplicación uniforme de la norma contenida en el artículo 3° de la Ley N.° 26639 antes de la entrada en vigor del artículo 172° de la Ley N.° 26702. En efecto, se sostiene de manera unánime que, hasta diciembre de 1996, el régimen legal preveía la caducidad registral de hipotecas sin distinción de la naturaleza del acreedor, ya sea este una persona natural, jurídica privada o incluso una empresa del sistema financiero.

En ese sentido, los entrevistados señalan que la aplicación de la norma era homogénea para todos los sujetos registrales sin excepción, y que la modificación introducida por el artículo 172° de la Ley N.º 26702 fue la que introdujo la diferencia, que ha sido cuestionada posteriormente desde un enfoque constitucional. Esta afirmación se ve respaldada por el contenido literal del texto original de la Ley N.º 26639, el cual no establecía distinciones de ningún tipo para la aplicación de la caducidad registral de hipotecas.

Por su parte, E2 y E3 fundamentan la legitimidad de aplicar la caducidad en función de principios jurídicos fundamentales como la seguridad jurídica, el orden público y el dinamismo del tráfico jurídico. Ambos señalan que la permanencia indefinida de gravámenes como la hipoteca contraviene el principio de certeza registral y afecta negativamente la predictibilidad de los derechos reales. En efecto, la doctrina del derecho registral —como señalan Rodríguez (2017) y Vidal (2009)— establece que la caducidad es un instrumento jurídico esencial para la depuración de asientos obsoletos, garantizando así la función publicitaria del Registro Público.

En la misma línea, E4 reafirma que en el texto legal prescribía originalmente la caducidad, sin excepción, y que cualquier diferenciación posterior contraviene el principio de igualdad ante la ley, consagrado en el artículo 2° inciso 2 de la Constitución Política del Perú. Esta afirmación remite al debate actual sobre la inconstitucionalidad del artículo 172° de la Ley N.º 26702, el cual privilegia a las entidades financieras al exceptuarlas del régimen general de caducidad, afectando el principio de no discriminación y equidad en el acceso a los mecanismos registrales.

El entrevistado (E5), en cambio, introduce una visión distinta que justifica la excepción otorgada a las empresas del sistema financiero con base en la función económica que cumplen estas entidades, en especial la protección del ahorro y la estabilidad del sistema financiero. En su argumentación, se alude a la presunta naturaleza pública del ahorro depositado en las entidades financieras, lo cual justificaría que estas no puedan verse sujetas al régimen ordinario de caducidad. Esta posición, aunque pragmática, entra en tensión con los principios de igualdad jurídica y seguridad registral que sustentan el derecho registral peruano.

Sin embargo, cabe precisar que la Constitución Política de 1993 no consagra expresamente el “derecho al ahorro” como derecho fundamental, aunque sí reconoce en su artículo 62° la libertad de contratación, y en el artículo 70° la inviolabilidad de la propiedad. En consecuencia, la excepción contenida en el artículo 172°

de la Ley N.º 26702 debe ser examinada a la luz del principio de proporcionalidad, para determinar si la diferenciación normativa es razonable, necesaria y constitucionalmente válida.

Los entrevistados también coincidieron en señalar que el plazo legal de 10 años previsto para la caducidad de hipotecas —cuando no media renovación ni acto que interrumpa su vigencia— responde a criterios objetivos, como la inacción del acreedor y la necesidad de mantener un Registro Público depurado, coherente con el principio de publicidad registral (art. 2012º del Código Civil). Así, la caducidad opera como una herramienta que promueve la seguridad jurídica y evita la perpetuación de cargas registrales inactivas, lo cual resulta especialmente relevante en contextos de dinamismo inmobiliario o reestructuración de deudas.

Un aspecto relevante abordado en la entrevista con E5 es la delimitación temporal sobre la aplicación de la caducidad. Se menciona que solo las hipotecas constituidas entre el 27 de junio y el 9 de diciembre de 1996 pueden acogerse plenamente al régimen de caducidad de la Ley N.º 26639, incluso si estas pertenecen al sistema financiero. Esto se debe a que la Ley N.º 26702 determinó la aplicación de caducidad de las hipotecas de manera retroactiva. Esta excepción ha sido objeto de críticas y cuestionamientos jurídicos.

En este marco, conviene tener en cuenta lo señalado por autores como Gonzales (2016), quien sostiene que los principios registrales —tales como el principio de rogación, tracto sucesivo, legitimación y especialidad— deben aplicarse de forma coherente y uniforme a todos los usuarios del sistema registral, sin privilegios que afecten la equidad procesal. Asimismo, Avendaño (2020) destaca que la función económica del registro debe coexistir con el respeto a los derechos constitucionales, y que cualquier excepción normativa debe estar justificada bajo estándares de razonabilidad y necesidad.

En este caso, la motivación para la aplicación de normas en la calificación de los títulos presentados al Registro Público sobre caducidad de hipotecas, cuando se trata de personas naturales o jurídicas que no pertenecen al sistema financiero, se toman en cuenta diversas razones: La primera radica en la función jurídica y técnica del Registro Público, el cual no es un mero repositorio de actos privados, sino una institución de naturaleza publicitaria y garantista, cuyo objetivo es otorgar certeza a los derechos inscritos, de forma que estos sean oponibles frente a terceros de acuerdo con el principio de publicidad. En este sentido, la caducidad de hipotecas no renovadas cumple la función de depurar el registro de cargas

obsoletas, aquellas que no formarían parte de una realidad económica; pero que continúan afectando la titularidad de los bienes (Vidal, 2011).

En segundo lugar, se aplica la caducidad de las hipotecas como un medio para proteger la seguridad jurídica de las relaciones patrimoniales. Como señala Rodríguez (2017), la seguridad jurídica implica la previsibilidad y claridad de las consecuencias jurídicas de los actos y normas, lo cual permite que los ciudadanos puedan planificar sus actividades económicas sin temor a sorpresas normativas o cargas ocultas. La permanencia indefinida de hipotecas no renovadas contraviene este principio, pues genera incertidumbre y limita la libre disposición de los bienes.

La igualdad ante la ley constituye una tercera motivación esencial. Al momento de promulgarse la Ley N.º 26639, no existía privilegio alguno en la calificación de hipotecas constituidas por personas naturales, jurídicas privadas o entidades del sistema financiero. Todos los actores estaban sometidos al mismo régimen de caducidad. Se puede afirmar que la aplicación igualitaria responde al principio constitucional de igualdad jurídica recogido en el artículo 2º, inciso 2, de la Constitución Política del Perú. La excepción posterior, introducida por el artículo 172º de la Ley N.º 26702, solo reafirma la necesidad de que, para el resto de los actores, se aplique el régimen de caducidad de forma general, estricta y sin privilegios (García, 2020).

Por otro lado, desde el punto de vista del derecho civil, la hipoteca es un derecho real de garantía accesorio a una obligación principal. Por tanto, una vez que la obligación ha sido satisfecha, la hipoteca pierde razón de ser y debe extinguirse. En este sentido, la aplicación del artículo 3º de la Ley N.º 26639 permite que el Registro Público refleje la verdadera situación jurídica del bien, eliminando gravámenes cuya vigencia ha sido superada por el cumplimiento, caducidad o extinción de la obligación principal (Avendaño, 2019).

Asimismo, la motivación normativa está ligada a la eficiencia del tráfico jurídico y económico, ya que una propiedad libre de cargas facilita la circulación de los bienes, la inversión y el acceso al crédito. Mantener hipotecas vencidas o caducas en el Registro Público implica costos ocultos para los propietarios y limita su capacidad para disponer sus bienes con plena seguridad. Por ello, la caducidad actúa como un mecanismo de saneamiento registral (Palacios, 2016).

La doctrina también reconoce que el plazo de 10 años es razonable y proporcionado, pues ofrece un margen suficiente al acreedor para iniciar la ejecución de su derecho o renovar la inscripción. Si no lo hace, se presume su falta de interés y se activa la caducidad como mecanismo de extinción legal. Como ha sostenido el Tribunal Registral (Resolución N.º 313-2022-SUNARP/RT), la inacción prolongada del acreedor no puede ser premiada con la permanencia perpetua de un gravamen en el Registro público.

De igual forma, el principio de rogación —contenido en el artículo 2011 del Código Civil— implica que es el interesado quien debe solicitar la renovación o cancelación del asiento registral. Si no se ejercita ese derecho en el plazo previsto por ley, se activa la consecuencia jurídica prevista: La caducidad del asiento. Esta es una manifestación concreta de los principios de iniciativa de parte y carga de la actuación procesal que rigen en el ámbito registral (Cabanellas, 2010).

Otro aspecto motivador es la función social del derecho registral. El Registro Público debe estar al servicio de los ciudadanos y de la economía, no al de intereses particulares ni de situaciones inactivas. Por tanto, su finalidad va más allá de un simple archivo, y busca garantizar el equilibrio entre el interés privado y el interés público. Al permitir la cancelación de hipotecas caducas, se favorece el acceso a la propiedad plena, especialmente en sectores sociales vulnerables que enfrentan barreras estructurales para regularizar u obtener bienes inmuebles.

Finalmente, en un Estado de Derecho como el peruano, la motivación última de toda norma debe ser el resguardo de los derechos fundamentales, entre ellos el derecho a la propiedad, la igualdad y la libertad contractual. La aplicación de la caducidad de hipotecas conforme a la Ley N.º 26639 para las personas naturales y jurídicas privadas constituye un ejercicio legítimo del Poder Legislativo orientado a preservar la coherencia del orden jurídico y proteger a los titulares frente a abusos o inacciones de los acreedores (Tazza, 2016).

4.2 Detallar la motivación para la aplicación de normas para la calificación de los títulos presentados al Registro Público sobre caducidad de hipotecas cuando se trata de personas jurídicas pertenecientes al sistema financiero.

La regulación de la caducidad de las hipotecas garantiza la seguridad jurídica, la publicidad y la certeza de los actos inscritos. Sin embargo, en el caso de las hipotecas constituidas en favor de personas jurídicas

del sistema financiero, bancario y seguros, se observa un tratamiento preferente respecto al régimen general de caducidad, establecido en el artículo 3° de la Ley N.º 26639. Esta diferenciación se encuentra fundamentada en el artículo 172° de la Ley N.º 26702, Ley General del Sistema Financiero, que exceptúa expresamente a dichas entidades de la aplicación del régimen de caducidad, bajo la premisa de proteger el ahorro público y garantizar la estabilidad del sistema financiero nacional.

La motivación de esta excepción normativa se justifica en la función crítica que cumplen las entidades del sistema financiero en la economía del país. A través de la captación de depósitos y el otorgamiento de créditos, los bancos y otras instituciones financieras sostienen el crecimiento económico, el financiamiento de inversiones y el desarrollo del comercio. En ese contexto, el legislador consideró que permitir la caducidad automática de las hipotecas a su favor, podría poner en riesgo el respaldo de las obligaciones asumidas por los deudores, así como generar inseguridad para los depositantes y para el sistema financiero en su conjunto. Por tanto, se adoptó una norma especial que refuerza la estabilidad de estas garantías, al exigir que su extinción sea declarada únicamente por la propia entidad acreedora. Continuando con las entrevistas presentadas en esta tesis, se consultó a los entrevistados sobre: ¿Por qué se aplican los requisitos para la calificación de solicitudes de caducidad de hipotecas del artículo 3° de la Ley N.º 26639 en caso de personas jurídicas financieras de la forma en que la norma lo prevé? Se obtuvo el siguiente resultado:

Tabla 3. Calificación de las solicitudes de caducidad de hipotecas del artículo 3° de la Ley N.º 26639 en el caso de personas jurídicas financieras

<i>Entrevistados</i>	<i>Respuestas</i>
<i>E1</i>	Porque la ley ha previsto la distinción de la calificación de caducidad de hipotecas para personas naturales y empresas jurídicas no pertenecientes al sistema financiero y las pertenecientes al sistema financiero, porque de esta forma protegerían el ahorro público y privado.
<i>E2</i>	La razón sería evidente porque las entidades financieras son las que tienen en sus arcas dinero de sus clientes.
<i>E3</i>	De acuerdo con mi concepto podría señalar porque los bancos gozan de cierta preeminencia en cuanto recaudan dinero público y se deben a ellos.
<i>E4</i>	Porque los juristas y especialistas al prescribir la ley, cuidaron de proteger los intereses de las entidades financieras.
<i>E5</i>	Porque la protección del ahorro tiene arraigo constitucional. A las personas financieras se les exceptúa de la aplicación de la ley de prescripción por la protección del ahorro y para preservar las garantías del ahorro. Por eso el tribunal ha establecido la excepción a las entidades financieras, porque no somos iguales ante la ley. Las entidades financieras tienen en su custodia el

ahorro de todos los peruanos, porque el ahorro es público, por lo cual no puede prescribir las hipotecas a pesar del tiempo, porque podría perturbar las acciones que realizan. Si la caducidad se produjo antes de 09 de diciembre de 1996, antes de la publicación de la Ley del Sistema Financiero, es posible caducar, entonces puede solicitar la prescripción y procede la extensión de la cancelación de la hipoteca. Si está fuera de esta fecha no es posible caducar. En todo caso, el deudor puede solicitar la extinción de la deuda por cumplimiento de la obligación a la entidad financiera y solicitar el levantamiento de la hipoteca, por lo que me parece adecuado exceptuar a las empresas financieras porque son base del desarrollo del país y sostén del crédito.

Fuente: Elaboración propia con base en entrevistas (2024)

La principal motivación expresada por los entrevistados gira en torno a la protección del ahorro público como eje rector para justificar la excepción de la caducidad de hipotecas en favor de las entidades financieras. Esta idea se sostiene en la concepción de que los bancos y similares administran fondos del ahorro público y, por ende, requiere un marco legal sólido que evite riesgos innecesarios al Sistema Financiero. En resumen, esta premisa, al señalar la distinción prevista en el artículo 172° de la Ley N.º 26702, responde a una necesidad de resguardar no solo el ahorro privado, sino también el interés económico general.

Este argumento encuentra un asidero constitucional, específicamente en el artículo 87 de la Constitución Política del Perú, que establece lo siguiente: "El Estado fomenta y garantiza el ahorro (...)". Aunque no define al ahorro como un derecho fundamental. Este mandato constitucional legitima la creación de normas protectoras del Sistema Financiero y de los fondos que este administra. En este contexto, el Estado protege al ahorrista frente a la actuación de las entidades financieras, evitando el abuso por fallas tecnológicas, así también se debe tener en cuenta que el funcionamiento del Sistema Financiero no es autónomo, ya que está supeditado al interés público y bajo la supervisión de la Superintendencia de la Banca, Seguros y AFP (SBS) y la Constitución Política. Con respecto a la excepción de caducidad en favor de las entidades del Sistema Financiero debe decirse que no surge arbitrariamente, sino como una respuesta normativa para sostener la confianza del público en el Sistema Financiero Nacional.

Asimismo, los entrevistados hacen referencia a la Ley N.º 26702, Ley General del Sistema Financiero, específicamente a su artículo 172°, el cual señala que las garantías constituidas en favor de estas entidades no están sujetas a la extinción por caducidad, a diferencia de lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley N.º 26639. Esta disposición crea un régimen de excepción que privilegia a las entidades bancarias frente a los

sujetos comunes (personas naturales o jurídicas privadas no financieras), y cuya finalidad se centra en garantizar la estabilidad y liquidez del Sistema Financiero.

En esa misma línea, E2 y E3 refuerzan la percepción de que la motivación está ligada al rol social y económico de los bancos. Los entrevistados subrayan que las entidades financieras “tienen en sus arcas el dinero del público” y que “se deben a ellos”, haciendo hincapié en la preeminencia sistémica que estas entidades poseen. No obstante, desde una perspectiva crítica, se vislumbra una discordancia entre el principio de igualdad ante la ley (artículo 2º, inciso 2, de la Constitución Política) y esta prerrogativa exclusiva termina beneficiando a los sectores económicos más poderosos.

E4 agrega un elemento adicional al señalar que esta prerrogativa fue resultado de un análisis técnico-legislativo efectuado por juristas y especialistas en la materia, quienes priorizaron la protección de los intereses institucionales del Sistema Financiero sobre los derechos de particulares. Si bien este razonamiento busca sostener la excepción desde el plano técnico-jurídico, genera cuestionamientos en torno a la equidad y proporcionalidad de tal decisión.

En contraste, E5 ofrece una exposición más amplia y matizada que justifica la excepción, basándose en la función económica del crédito, el arraigo constitucional del ahorro y la necesidad de sostener el Sistema Financiero como base del desarrollo del país. Este entrevistado reconoce que si bien puede haber casos de caducidad de hipoteca, cuando esta fue constituida antes del 9 de diciembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia del artículo 172º de la Ley 26702), sí sería posible aplicar la caducidad. Fuera de ese período no corresponde aplicar el artículo 3º de la Ley N.º 26639. Esta delimitación temporal es clave para entender el marco de aplicabilidad de ambas normas.

Cabe resaltar que el corto lapso entre la vigencia de la Ley N.º 26639 (27 de septiembre de 1996) y la entrada en vigor de la Ley N.º 26702 (9 de diciembre de 1996), que introdujo esta excepción, ha generado una gran cantidad de controversias y casos complejos en sede registral y judicial. Esto se debe a que muchas hipotecas inscritas en ese periodo intermedio quedaron sujetas a una interpretación ambigua, lo cual ha sido objeto de debate en el Tribunal Registral y la jurisprudencia civil.

En efecto, el Acuerdo N.º 4 del IV Pleno del Tribunal Registral (2003) reconoce que, si bien la caducidad opera de pleno derecho, no procede cuando en el título presentado o en la partida registral consta que se ha iniciado la ejecución de la acción real, lo cual introduce un nuevo matiz interpretativo respecto al

efecto automático de la caducidad en estos casos. Tal interpretación; sin embargo, deja márgenes de discrecionalidad que podrían beneficiar más a las entidades financieras que a los deudores hipotecarios.

Desde una óptica doctrinaria, autores como Vidal (2011) y García (2017) han planteado que la caducidad, al ser un instituto de orden público, debería operar con mayor rigidez y sin excepción injustificada, especialmente si se trata de normas que favorecen a sectores con poder económico. Asimismo, Varsi (2019) critica la falta de uniformidad y transparencia en la aplicación de estas normas, lo cual afecta la predictibilidad del sistema registral.

En el plano de la función del Registro Público, este análisis demuestra que el principio de legalidad (artículo 2011° del Código Civil) debe ser reforzado con criterios objetivos, de modo que la inscripción y cancelación de garantías reales responda al cumplimiento estricto de las normas y plazos que la ley señala. La existencia de una excepción indefinida para las entidades del sistema financiero debilita el principio de igualdad jurídica y puede deteriorar la confianza del ciudadano en el sistema registral.

Por último, este tratamiento diferenciado se contrapone al principio de caducidad como mecanismo de depuración registral, cuyo fin es evitar la perpetuación de cargas obsoletas que obstaculicen el tráfico jurídico inmobiliario. Si las hipotecas a favor de entidades financieras no pueden caducar, incluso después de vencidos todos los plazos y sin la actuación por parte de los acreedores, corre también el riesgo de congestionar innecesariamente el sistema registral con gravámenes inactivos.

La excepción que otorga el artículo 172° de la Ley N.º 26702 en favor de las entidades del sistema financiero, impide que las hipotecas constituidas a su favor caduquen en los términos generales del artículo 3° de la Ley N.º 26639, la cual ha sido objeto de múltiples críticas desde el ámbito doctrinario y jurisprudencial. Si bien el argumento principal se centra en la protección del ahorro público, esta prerrogativa plantea serios cuestionamientos sobre su compatibilidad con los principios de igualdad ante la ley, razonabilidad normativa y seguridad jurídica.

En primer lugar, desde el enfoque del principio de igualdad, consagrado en el artículo 2° inciso 2 de la Constitución Política del Perú, se advierte que el trato desigual entre personas jurídicas privadas y las entidades financieras, resulta contrario al principio de igualdad y no discriminación, el cual no solamente tiene arraigo constitucional, sino también arraigo en la Convención Americana de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos civiles y políticos, cuando la distinción normativa no responde a una

finalidad legítima con suficiente proporcionalidad. Según Landa (2006), cualquier tratamiento diferenciado en el marco legal debe superar un juicio de razonabilidad, que permita validar su constitucionalidad. Sin embargo, eximir a las entidades financieras de la caducidad de sus garantías reales, incluso frente a su inacción prolongada, podría interpretarse como un privilegio legal sin justificación suficiente.

Asimismo, el Tribunal Constitucional ha señalado reiteradamente que el principio de seguridad jurídica exige que el ordenamiento legal permita a los ciudadanos conocer con claridad los efectos de las normas y prever sus consecuencias. En este sentido, en la STC N.º 01417-2011-PA/TC, el Tribunal Constitucional precisó que las normas deben ser claras, coherentes y previsibles, lo cual no ocurre cuando se mantiene una hipoteca indefinida por parte de una entidad financiera sin actividad registral ni judicial. Esta omisión normativa genera incertidumbre sobre el tráfico jurídico de bienes inmuebles y, en consecuencia, afecta derechos de terceros adquirentes de buena fe.

Doctrinariamente, Vidal (2011) advierte que la caducidad responde al interés público de evitar la perpetuación de situaciones jurídicas inactivas que obstaculicen el dinamismo del sistema registral. Según el autor, las inscripciones registrales deben reflejar situaciones jurídicas vigentes, y no convertirse en una carga indefinida en perjuicio de los propietarios y del tráfico inmobiliario. En esta línea, la excepción que favorece a las entidades del Sistema Financiero contradice los fundamentos de la institución de la caducidad como mecanismo de depuración registral.

Otro aspecto relevante es el carácter accesorio del derecho hipotecario, el cual está subordinado a la existencia de una obligación principal. El artículo 1097º del Código Civil establece que la hipoteca garantiza el cumplimiento de una obligación, por lo que, al extinguirse la obligación, también debe extinguirse la garantía hipotecaria. Al respecto, Palacios (2010) señala que no es jurídicamente razonable mantener inscrita en forma indefinida una hipoteca, cuya obligación garantizada ya fue satisfecha o prescribió, dado que se configura una situación contraria al principio de igualdad y proporcionalidad.

En el ámbito internacional, la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha sostenido en diversos pronunciamientos que el Estado tiene el deber de evitar normativas que perpetúen situaciones de vulnerabilidad y desigualdad frente al ejercicio de derechos económicos. Aunque la protección del ahorro es un bien jurídico relevante, este no puede servir como justificación absoluta para exceptuar indefinidamente el cumplimiento de obligaciones por parte de las entidades financieras.

También la doctrina crítica señala que la renovación unilateral de hipotecas por parte de las entidades financieras sin consentimiento del deudor o sin comunicación previa, como ocurre en la práctica registral actual, representa un abuso de derecho. Según Osterling (2005), la autonomía de la voluntad no puede usarse para consolidar posiciones desequilibradas de poder en perjuicio del consumidor financiero, especialmente cuando el sistema legal no establece límites temporales razonables para ejercer derechos de garantía.

Más aún, la jurisprudencia registral ha evidenciado la necesidad de replantear estas excepciones. En la Resolución N.º 313-2022-SUNARP/TR, el Tribunal Registral confirmó que, en caso de cesión de hipotecas de entidades financieras a personas naturales o jurídicas privadas, el beneficio de no caducidad no se transmite, permitiendo así su cancelación registral. Este precedente demuestra que, incluso en el ámbito técnico registral, se produce el desequilibrio generado por la excepción legal prevista en la Ley N.º 26702.

Finalmente, desde el punto de vista del Estado constitucional de derecho, cualquier norma que otorgue beneficios injustificados a ciertos actores económicos debe ser revisada bajo estándares de justicia y equidad. Como bien advierte Sagüés (2013), el control de constitucionalidad debe estar orientado a evitar el uso desmedido del poder normativo para favorecer intereses económicos particulares por encima de los derechos fundamentales de la ciudadanía, establecidos en la Constitución Política del Perú.

4.3 Analizar si se vulnera el derecho a la igualdad que preconiza el inciso 2 del artículo 2º de la Constitución Política del Perú en aplicación del artículo 172º de la Ley N.º 26702.

El derecho a la igualdad es un principio fundamental consagrado en el inciso 2 del artículo 2º de la Constitución Política del Perú, el cual garantiza que “toda persona tiene derecho (...) a la igualdad ante la ley. Nadie debe ser discriminado por motivo de origen, raza, sexo, idioma, religión, opinión, condición económica o de cualquiera otra índole”. Este derecho fundamental implica que todas las personas (naturales o jurídicas) pertenecientes al sector privado o al sistema financiero deben recibir un trato jurídico igualitario frente a situaciones similares, salvo que existan razones objetivas y razonables que justifiquen una diferenciación. En este marco, resulta pertinente analizar si la excepción establecida en el artículo 172º de la Ley N.º 26702, que excluye de la caducidad registral a las hipotecas constituidas en favor de entidades

del sistema financiero, vulnera este derecho constitucional, el mismo que genera un trato desigual potencialmente discriminatorio respecto de los demás acreedores hipotecarios, tal y como se presenta en la siguiente tabla:

Tabla 4. Vulneración del derecho a la igualdad en aplicación del artículo 172° de la Ley N.° 26702

<i>Entrevistados</i>	<i>Respuestas</i>
E1	La Constitución Política en el inciso 2) del artículo 2° estipula de modo general que todos somos iguales ante la ley; sin embargo, esta sería una excepción por las funciones que tiene la banca con el público ahorrista, siendo a toda luz una diferenciación en la forma en que se ha dispuesto la aplicación de la Ley N. 26639.
E2	En el estricto sentido de la “igualdad”, esta norma vulneraría el inciso 2) del artículo 2° de la Constitución; sin embargo, tampoco se justifica con lo que señala el artículo 137° de la Carta Magna porque no se trata de una ley de excepción, ya que esta se decreta en casos graves de paz o de orden interno y en casos de invasión o guerra, por lo que no es aplicable a este caso.
E3	El inciso 2) del artículo 2° de la Constitución Política señala de manera categórica que todos somos iguales ante la ley; sin embargo, las entidades financieras gozan de ciertos privilegios porque habrían considerado la función especial que tienen de recaudar fondos del público.
E4	Es obvio que contraviene en inciso 2) del artículo 2 de la Constitución Política; sin embargo, la propia Constitución por la naturaleza de las cosas permite que se emitan leyes de excepción, como lo señalado en su artículo 103°.
E5	No, porque no somos iguales. Las entidades financieras tienen el ahorro de todos los peruanos y tienen que administrarlo de la mejor manera posible, por lo que es importante que la ley los exceptúe de la caducidad; pues en caso contrario podría perturbar la estabilidad de las entidades financieras. A mi criterio no enerva ningún derecho, porque la ley no se dicta con nombre propio, sino por la actividad que realizan.

Fuente: Elaboración propia con base en entrevistas (2024)

El artículo 2° inciso 2 de la Constitución Política del Perú consagra el derecho fundamental a la igualdad ante la ley, un principio medular del Estado democrático de derecho que reconoce la dignidad de la persona humana, prohibiendo toda clase de discriminación, siendo un derecho inviolable, el cual debe ser garantizado y extendido para las personas jurídicas, tanto públicas, privadas y las del sector financiero. El tratamiento normativo diferenciado que señala el artículo 103° de la Constitución Política del Perú sustenta que “pueden expedirse leyes especiales porque así lo exige la naturaleza de las cosas, pero no por diferencias de las personas (...)”. Por lo anterior, esta norma legal se sustenta en razones objetivas y no por la diferenciación de las personas; de lo contrario, se configuraría en una discriminación arbitraria e inconstitucional.

No obstante, el artículo 172° de la Ley N.º 26702 establece una distinción normativa que favorece a las entidades del sistema financiero al excluirlas de los efectos de la caducidad registral de hipotecas, prevista en el artículo 3° de la Ley N.º 26639. Esta excepción legal, al carecer de una justificación constitucionalmente legítima y proporcionada, deviene en una vulneración directa del principio de igualdad.

La Corte Interamericana de Derechos Humanos, en el caso *Joaquín Elizondo v. Costa Rica* (Corte IDH, 2001), señaló que el principio de igualdad requiere que “tratamientos diferentes a sujetos en situación jurídica similar, deben estar debidamente justificados, de lo contrario se incurre en discriminación arbitraria”. En ese sentido, la excepción en favor de las entidades financieras no supera un juicio de proporcionalidad, ya que privilegia a un sector económico bajo el argumento abstracto de proteger el ahorro sin mecanismos eficaces de control y sin obligación correlativa de actuación diligente por parte de dichas entidades.

El Tribunal Constitucional peruano ha sostenido en reiteradas sentencias que el principio de igualdad no implica un tratamiento uniforme para todos, pero sí exige que las distinciones estén debidamente justificadas (STC Exp. N.º 00027-2007-PI/TC). En este caso, la excepción normativa no tiene fundamento suficiente que justifique un trato desigual, más aún cuando en la práctica deja a los deudores hipotecarios en una situación de indefensión frente a la inacción o negligencia de las entidades financieras, quienes pueden mantener indefinidamente inscritas las hipotecas sin ejecutarlas ni liberarlas pese a haber transcurrido más de diez años.

Desde la doctrina, Carbonell (2019) refiere que el derecho a la igualdad se materializa como “una exigencia ética del orden constitucional, cuyo incumplimiento mina la confianza en las instituciones y en el propio sistema de justicia”. Bajo esta premisa, la norma contenida en el artículo 172° de la Ley N.º 26702, no solo atenta contra el derecho de igualdad, sino que agrava el problema de acceso a la justicia registral para personas naturales o jurídicas, quienes sí están comprendidas en la caducidad de sus garantías hipotecarias.

Por su parte, Landa (2003) ha señalado que las excepciones legales deben ser “mínimamente justificadas, ponderadas y fiscalizadas en su aplicación”, lo cual no ocurre en el caso de la Ley N.º 26702. La ausencia de mecanismos que obliguen a las entidades financieras a rendir cuentas por el plazo indefinido de las inscripciones de las hipotecas en el Registro Público, pese a la prolongación de más de diez años,

vulnera no solo el principio de la igualdad, sino también el principio de seguridad jurídica y el debido proceso.

Asimismo, el propio Tribunal Registral ha reconocido en jurisprudencia reciente (Resolución N.º 313-2022-SUNARP/TR-Lima) que cuando una hipoteca originalmente a favor de una entidad financiera es cedida a un tercero no perteneciente al sistema financiero, sí puede solicitarse su cancelación por caducidad de hipoteca. Esta interpretación reafirma la existencia de un privilegio legal exclusivo, cuya naturaleza desigual es innegable.

Este tratamiento diferenciado contradice el principio de supremacía constitucional y el control de constitucionalidad, conforme lo establece el artículo 51º de la Constitución Política: “La Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía y así sucesivamente (...)”. Como ha expuesto Sagüés (2007), ninguna norma con rango legal puede contradecir o restringir un derecho fundamental, menos aún cuando no existe una base razonable o una finalidad constitucional que justifique dicha distinción.

Desde una perspectiva más internacional, la Comisión de Venecia (Consejo de Europa, 2012) ha recomendado que las excepciones al principio de igualdad en materia financiera deben estar sometidas a estrictos controles parlamentarios y judiciales, lo cual no se cumple en el Perú, respecto al artículo 172º de la Ley N.º 26702. Tampoco existen disposiciones en la norma señalada, que garanticen mecanismos de rendición de cuentas sobre la inscripción perpetua de hipotecas en favor de entidades financieras.

En suma, la normativa especial contenida en el artículo 172º de la Ley General del Sistema Financiero constituye una excepción incompatible con el derecho a la igualdad garantizado por la Constitución, al otorgar un privilegio injustificado a un sector económico en desmedro de otros titulares de derechos y garantías hipotecarias. Esta diferenciación vulnera los principios de razonabilidad, legalidad, justicia y proporcionalidad en la aplicación de las normas.

4.4 Identificar las consecuencias de la aplicación del artículo 172º de la Ley N.º 26702 a la comunidad jurídica bajo el principio de no discriminación.

La aplicación del artículo 172º de la Ley N.º 26702, que excluye a las entidades del sistema financiero de los efectos de la caducidad de las hipotecas, establecido en el artículo 3º de la Ley N.º 26639, ha generado

un amplio debate dentro de la comunidad jurídica peruana, principalmente en lo referente a la vigencia del principio de no discriminación reconocido por el artículo 2° inciso 2 de la Constitución Política del Perú. Este principio establece que todas las personas son iguales ante la ley, sin que pueda establecerse ningún tipo de discriminación por motivos de origen, condición económica o cualquier otra índole. Sin embargo, el trato normativo diferenciado que otorga privilegios a entidades financieras frente a otros sujetos ha sido cuestionado desde una perspectiva constitucional y de justicia, por generar asimetrías en la aplicación del derecho registral y en la seguridad jurídica que debe regir en las relaciones patrimoniales.

Con la finalidad de conocer las percepciones jurídicas y sociales sobre estas consecuencias, se desarrolló una entrevista dirigida a profesionales y especialistas del Derecho, quienes respondieron a la pregunta: “¿Qué consecuencias genera la aplicación del artículo 172° de la Ley N.º 26702 a la comunidad jurídica bajo el principio de no discriminación?”. Las respuestas, recogidas en la Tabla 5, permitieron identificar los conflictos existentes entre el sistema normativo y los principios rectores del derecho constitucional, especialmente en lo que respecta a la equidad en el tratamiento legal y la protección de los derechos de los ciudadanos, frente a posibles excesos de actores con poder económico. Este análisis se orienta a evidenciar las implicancias normativas, doctrinales y actuaciones que se derivan de una excepción legal que, en la práctica, vulnera los principios esenciales del ordenamiento jurídico peruano.

Tabla 5. Consecuencias del artículo 172° de la Ley N.º 26702 a la luz del principio de no discriminación.

<i>Entrevistados</i>	<i>Respuestas</i>
<i>E1</i>	Si analizamos el artículo 172° de la Ley N.º 26702, que señala que no se aplica la caducidad de hipotecas para las empresas del sistema financiero, entonces trae división de criterios e inestabilidad en la comunidad jurídica. Además, con esta ley, los bancos pueden cometer abusos y, por tanto, crea cierta inseguridad jurídica que con el tiempo ya se ha normalizado y, lamentablemente, es aceptado en las actividades jurídicas.
<i>E2</i>	En el campo del derecho constitucional traería consecuencias para la comunidad y seguridad jurídicas, porque colisiona con el derecho fundamental de igualdad ante la ley.
<i>E3</i>	Para la comunidad jurídica, la discriminación crea criterios jurídicos divergentes porque se contradicen con el artículo 2°, inciso 2 de la Constitución Política del Perú.
<i>E4</i>	Las consecuencias para la comunidad jurídica es que dividen los criterios de los abogados, según la doctrina y el derecho comparado.
<i>E5</i>	No genera ninguna consecuencia porque no hay discriminación a mi opinión.

Fuente: Elaboración propia con base en entrevistas (2024)

La aplicación del artículo 172° de la Ley General del Sistema Financiero N.º 26702, plantea un serio conflicto con el principio de no discriminación, el cual constituye un estándar jurídico privilegiado en el marco del derecho constitucional peruano y del derecho internacional de los derechos humanos. Este principio no solo impone al Estado la obligación de abstenerse de generar distinciones injustificadas, sino también de prevenir efectos excluyentes o desproporcionados entre grupos similares. En efecto, la norma que exceptúa a las empresas del sistema financiero del régimen de caducidad de las hipotecas, ha generado múltiples efectos jurídicos y prácticas arbitrarias, como se refleja en los testimonios recopilados donde se observa el trato desigual en la calificación del Registro Público.

Los entrevistados señalan que esta norma ha causado fragmentación en la interpretación legal, inseguridad jurídica y dudas sobre la aplicación de principios constitucionales básicos. Pero más allá de lo subjetivo, lo cierto es que el artículo 172° genera una diferenciación legal entre titulares de derechos reales (acreedores hipotecarios), basada exclusivamente en el tipo de sujeto involucrado (si es o no una entidad financiera). Esto supone una distinción normativa basada en la naturaleza económica del acreedor, lo que desde la perspectiva del principio de no discriminación constituye un criterio irrazonable de inconstitucionalidad, al no encontrarse criterios objetivos aceptados para legitimar una distinción legal.

Según la doctrina, el principio de no discriminación exige que todas las personas situadas en condiciones similares reciban igualdad en el trato; salvo que exista una justificación objetiva y razonable. Como ha indicado el Comité de Derechos Humanos de la ONU, en su Observación General N.º 18 (1989), *no toda distinción es discriminatoria, pero sí lo será aquella que carece de justificación razonable y proporcional*. En este caso, la exclusión de las entidades financieras del régimen de caducidad no encuentra sustento constitucional explícito ni responde a una finalidad proporcional, respecto de los fines del orden público o la protección del sistema económico.

Además, esta diferenciación normativa ha producido efectos prácticos de discriminación indirecta. Mientras que una persona natural o jurídica privada ve extinguida su hipoteca tras diez años sin renovación, una entidad financiera puede mantener vigente su derecho real por tiempo indefinido, lo que amplía su poder económico y perpetúa su ventaja jurídica. Esta situación genera una desigualdad estructural que

afecta el acceso a la justicia y el derecho a la propiedad de quienes deben convivir con hipotecas inscritas perpetuamente, a pesar de que estas puedan haber perdido su causa obligacional.

La jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos ha sido enfática en señalar que los Estados miembros no pueden amparar situaciones de privilegio que devienen en discriminación. En el caso *Norín Catrimán y otros vs. Chile* (2014), la Corte reafirmó que el principio de no discriminación se vulnera incluso con la omisión del Estado de eliminar efectos discriminatorios de sus normas, aunque no haya una intención directa de discriminar. La permanencia de hipotecas inscritas exclusivamente en favor del sistema financiero, sin posibilidad de cancelación por el transcurso del tiempo, produce efectos discriminatorios por omisión legislativa y genera un régimen jurídico desigual.

Desde la perspectiva doctrinal, Bernal (2005) indica que el principio de no discriminación exige al Estado una carga argumentativa fuerte cuando decide excluir a un grupo del régimen general de caducidad de hipoteca. En este caso, el legislador no ha justificado por qué las garantías reales otorgadas a entidades financieras deben mantenerse indefinidamente. La argumentación a la estabilidad del sistema financiero o la protección del ahorro no son suficientes si no se demuestra cómo la caducidad comprometería de manera directa dichos intereses, máxime si la Constitución Política peruana no consagra expresamente el ahorro como derecho fundamental.

Incluso en el marco del derecho comparado, no se observan legislaciones que otorguen un régimen de perpetuidad registral en favor de acreedores específicos. En España, por ejemplo, el artículo 82° de la Ley Hipotecaria permite la cancelación por caducidad, sin distinción entre acreedores financieros o particulares. Por su parte, en Colombia, el Decreto 1250 (de 1970) establece que la extinción del derecho real debe reflejarse en el registro, garantizando el principio de temporalidad y publicidad, pilares de todo sistema registral moderno.

Así, el efecto práctico del artículo 172° de la Ley N.° 26702 consagra un privilegio económico y jurídico que solo beneficia a entidades financieras, vulnerando el principio de no discriminación. Esta distinción, además de contradecir el texto constitucional, genera una carga injustificada para los deudores, quienes deben asumir la perpetuidad de las hipotecas a pesar de que el acreedor no haya impulsado acciones por más de una década. Se trata de un desbalance normativo que refuerza relaciones contractuales asimétricas, en perjuicio de la igualdad sustantiva.

Por otro lado, la discrecionalidad en la aplicación del artículo 172 de la Ley N.º 26702 se agrava con la renovación de la hipoteca en el Registro Público, como se evidencia con la Resolución N.º 277-2016-SUNARP-TR-T, originando diversas prácticas desiguales en su aplicación. En este caso, se renuevan tres hipotecas sábanas ya extinguidas y además que no contienen nacimiento de obligación. Bajo el argumento del artículo 172º de la Ley 26702 el Registro no permite la extinción de las hipotecas por corresponder a una entidad bancaria, inaplicando el artículo 112º del Reglamento de Inscripciones, aprobado por Resolución N.º 540-2003-SUNARP/SN del 19 de enero 2004, el cual concuerda con el Pleno VIII del Tribunal Registral, que establece que las hipotecas que garantizan obligaciones futuras e indeterminadas, caducan a los diez años desde la inscripción en el Registro Público. Las tres hipotecas inscritas en el Registro Público datan de los años 1994 a 1996 y se encontraban prescritas desde el año 2006. Pese a ello en el año 2007 se inscribió la renovación de la hipoteca a una persona que no perteneció a una entidad financiera.

En este contexto, el Registro Público permite que una persona ajena al sistema financiero, siga gozando del privilegio originalmente conferido solo a los bancos. Esto ha originado contradicciones jurídicas para la caducidad de las hipotecas (Saona, 2020). El artículo 2120º del Código Sustantivo señala: “Ultra actividad de legislación anterior- Se rigen por la legislación anterior los derechos nacidos, según ella, de hechos realizados bajo su imperio, aunque este Código nos los reconozca”. Asimismo, esta norma guarda relación con el Artículo III del Título Preliminar del mismo cuerpo legal, que refiere que la ley no tiene efectos retroactivos, salvo las excepciones previstas en el artículo 103º de la Carta Magna, la cual se basa en la expedición de leyes especiales en relación a la naturaleza de las cosas, y no por las diferencias de los individuos.

Esta desproporción crea graves consecuencias para los deudores hipotecarios y más aún desconcierto y limitación de sus derechos a los terceros garantes hipotecarios. Sin duda, estos casos son un claro ejemplo de la arbitrariedad por la ausencia de regulación legal y del control constitucional.

4.5 Inconstitucionalidad de la inaplicación del plazo de caducidad de hipotecas constituidas a favor del sistema financiero - artículo 172° de la Ley N.º 26702, Perú, 2023.

El artículo 172° de la Ley General del Sistema Financiero, Ley N.º 26702, establece que los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant en favor de una empresa del sistema financiero respaldan todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras, asumidas para con ella por el deudor, siempre que así se estipule expresamente en el contrato. Además, dispone que la extinción dispuesta por el artículo 3° de la Ley N.º 26639, respecto de la caducidad registral a los diez años, no es aplicable a estos gravámenes constituidos en favor del sistema financiero.

Esta disposición plantea un serio conflicto constitucional en cuanto al principio de igualdad ante la ley y, más específicamente, al principio de no discriminación. Mientras que todas las personas, naturales o jurídicas, se ven sujetas a un régimen de caducidad de hipotecas de acuerdo con la Ley N.º 26639, las entidades financieras han sido exceptuadas de este efecto jurídico. Esta situación atenta contra la equidad y genera un trato desigual que no encuentra justificación objetiva y razonable.

En este marco, el principio de no discriminación exige que las diferencias de trato otorgadas por el legislador respondan a fines constitucionalmente legítimos y que los medios empleados sean proporcionales a esos fines. El Tribunal Constitucional del Perú ha sostenido reiteradamente que el principio de igualdad prohíbe las diferencias arbitrarias, no las razonables o justificadas (STC Exp. N.º 00047-2004-AI/TC).

Al someter la norma a un examen de proporcionalidad, siguiendo la metodología doctrinalmente reconocida, se debe verificar la idoneidad de la medida. Se podría argumentar que la exclusión de la caducidad de las hipotecas tiene como finalidad preservar la estabilidad del sistema financiero nacional. Sin embargo, este fin no justifica que las hipotecas se mantengan indefinidamente en el Registro Público, sin que exista una renovación expresa ni acciones judiciales por parte de los acreedores, dentro del plazo de los diez años de constituida la hipoteca, lo cual resulta desproporcionado frente al derecho de los deudores.

La necesidad de esta medida privilegiada es cuestionable. En este extremo debería establecerse mecanismos menos lesivos para alcanzar la protección del ahorro, como permitir renovaciones condicionadas o establecer plazos mayores solo para entidades financieras; pero no extinguirse totalmente la caducidad de la hipoteca. Además, debe tomarse en consideración que el propio artículo 3° de la Ley N.º 26639 permite la

renovación de las hipotecas, lo que da flexibilidad a los acreedores para mantener vigente su garantía mediante una simple acción registral dentro del plazo de ley.

En cuanto a la proporcionalidad en sentido estricto, se puede afirmar que la carga que impone esta disposición a los deudores y a los terceros propietarios del bien inmueble, otorgados en garantía de los deudores, resulta excesiva frente a los beneficios que recibe el sistema financiero. Mantener una hipoteca indefinida sin ejecución afecta la seguridad jurídica, el tráfico inmobiliario, la transparencia registral y fomenta prácticas abusivas por parte de las entidades acreedoras financieras.

Doctrinariamente, autores como Diez (2005) han sostenido que la caducidad registral es una institución que protege la seguridad jurídica y el tráfico patrimonial, por lo que, al excluir a ciertos acreedores de sus efectos, sin una justificación jurídica razonable, distorsiona el sistema de garantías. La doctrina nacional e internacional reconoce que el mantenimiento indefinido de cargas sin ejecución, desnaturaliza la finalidad de las hipotecas, cuyo objeto es brindar certeza a los agentes económicos.

El derecho comparado refuerza esta posición. En sistemas jurídicos como el español o el argentino, las hipotecas están sujetas a plazos determinados o deben renovarse para mantener su vigencia registral. En España, por ejemplo, el artículo 82° de la Ley Hipotecaria dispone la cancelación de los asientos de hipotecas no renovadas después de 20 años, incluso si fueron otorgadas a entidades bancarias. De igual forma, en Colombia, la Ley N.º 1579 (de 2012) establece la extinción de hipotecas no ejecutadas en un plazo de 10 años si no se solicita su prórroga. Esto demuestra que otros ordenamientos más avanzados en materia registral han adoptado esquemas de caducidad general sin excepciones, incluso para las entidades financieras.

Además, la jurisprudencia del Tribunal Constitucional del Perú ha sostenido en diversos pronunciamientos, como en la STC Exp. N.º 1417-2005-PA/TC, que el principio de proporcionalidad es un estándar obligatorio para el legislador. Por tanto, la excepción establecida en el artículo 172° de la Ley N.º 26702 debe ser revisada a la luz de este principio.

Desde una óptica constitucional, el artículo 2° inciso 2 de la Carta Magna reconoce el derecho a no ser discriminado por motivo de origen, raza, sexo, idioma, religión, opinión, condición económica o de cualquier otra índole. La protección especial del sistema financiero no puede ser interpretada como una categoría jurídica excepcional, que autorice un trato privilegiado, pues ello afectaría el derecho fundamental a la igualdad.

Asimismo, al analizar la finalidad de la excepción del sistema financiero, esta se centra en proteger el ahorro público. Sin embargo, el artículo 87° de la Constitución establece que el Estado debe fomentar y garantizar el ahorro, lo cual no debe llevar al extremo de permitir abusos o privilegios normativos en favor de ciertos actores económicos, sobre todo si existen alternativas normativas que permitan un equilibrio entre la protección del ahorro y la seguridad jurídica de los ciudadanos.

De igual manera, la Relatoría Especial sobre la Independencia de los Magistrados y Abogados de la ONU ha insistido en que los sistemas legales deben garantizar la igualdad de trato en el acceso a la justicia y protección de derechos de los ciudadanos, no permitiendo la supremacía de sistemas con mayor poder económico.

Desde una perspectiva de teoría general del Derecho, la desigualdad creada por esta disposición vulnera el principio de generalidad de la ley, según el cual las normas deben aplicarse de una forma amplia y general, sin distinción ni discriminación, ni tampoco diseñarse para favorecer a sectores específicos del poder económico, salvo razones absolutamente justificadas, lo que no ocurre en este caso.

La práctica registral también se ha visto afectada por la norma, como lo demuestra el caso analizado por Figueroa (2016), que permitió en los Registros Públicos la renovación de hipotecas claramente caducadas, soslayando precedentes de observancia obligatoria del Pleno del Tribunal Registral, lo que agrava la inseguridad jurídica.

A nivel del derecho interamericano, la Corte IDH en casos como "Atala Riffo y Niñas vs. Chile" y "González Lluy y otros vs. Ecuador" ha sostenido que la distinción normativa que no se sustente en criterios objetivos y razonables vulnera el principio de igualdad y no discriminación, lo cual se aplica plenamente al análisis de esta ley.

En consecuencia, se concluye que el artículo 172° de la Ley N.º 26702 incurre en una inconstitucionalidad material al vulnerar el principio de no discriminación, transgrediendo el mandato de seguridad jurídica, afectar el principio de proporcionalidad y crear privilegios injustificados en favor de las entidades del sistema financiero. La norma que excluye a las entidades financieras la extinción de hipotecas, crea un tratamiento desigual y discriminatorio, creando diferencias en el ordenamiento jurídico y en el control de la constitucionalidad.

La revisión legislativa se impone como una necesidad democrática y jurídica. El Estado, como garante de la constitucionalidad debe velar por el respeto a los derechos fundamentales; por tanto, no puede permitir que normas discriminatorias permanezcan vigentes y generen desigualdades estructurales, creando una mala imagen ante el derecho internacional.

Por ello, se propone que la caducidad hipotecaria debe ser aplicada sin distinción a todas las personas, naturales o jurídicas, sean estas privadas o financieras, permitiendo únicamente mecanismos de renovación registral, que sean transparentes y estén sujetas dentro del plazo legal de diez años, las cuales deben estar condicionadas a la fiscalización efectiva de los Registros Públicos y de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) y la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS).

Además de las consideraciones ya planteadas, el artículo 172° de la Ley N.º 26702 no solo infringe el principio de no discriminación y el derecho a la igualdad reconocidos en el artículo 2° inciso 2 de la Constitución Política del Perú, sino también colisiona con los principios de razonabilidad y justicia que estipula el Poder Legislativo. En palabras de Ferrajoli (2001), una norma jurídica válida en un Estado constitucional no es solamente aquella que ha sido producida conforme al procedimiento legislativo, sino aquella que no contradice los derechos fundamentales reconocidos por el ordenamiento jurídico.

Desde el punto de vista del control de constitucionalidad, el análisis de proporcionalidad cobra especial relevancia porque esta no cumple con los principios propiciados por la Ley Fundamental. El test de proporcionalidad, según Alexy (2002), exige la verificación de tres subprincipios: Idoneidad, necesidad y proporcionalidad en sentido estricto. En este caso, el análisis de la norma supera con dificultad el primer filtro de idoneidad y claramente se observa que no cumple con los otros dos subprincipios. La exclusión de la caducidad para hipotecas financieras, basadas en la protección del ahorro no es necesaria porque existen medios más efectivos para ampararlas, como la renovación de estas en un plazo legal y con celeridad. Tampoco esta restricción de caducidad se basa en el subprincipio de proporcionalidad, porque causa un perjuicio desproporcionado a los deudores hipotecarios sin justificación legal ni constitucional.

En este contexto, el Tribunal Constitucional ha declarado en reiteradas sentencias que la diferenciación normativa debe pasar por una valoración estricta cuando se trata de restricciones que afectan derechos fundamentales o generan privilegios injustificados (STC N.º 00024-2003-AI/TC). Debemos saber que el artículo 172° de la Ley N.º 26702 no se sostiene bajo el criterio de razonabilidad, porque privilegia a una

categoría económica, que es el Sistema Financiero, sin un sustento claro, objetivo y necesario, mostrándose un trato preferente y la protección a un sector específico.

Una revisión desde el derecho comparado también revela que este tipo de privilegio es inusual. En Alemania, por ejemplo, el párrafo (§) 1192 del Código Civil (BGB) establece límites temporales a las hipotecas y su ejecutabilidad, requiriendo renovación o inscripción de ejecución para mantener su vigencia. En Francia, el Code Civil contempla la prescripción de las acciones hipotecarias después de un tiempo determinado si no hay ejecución. En ambos casos, los bancos no gozan de excepciones automáticas.

El derecho constitucional moderno considera también la "igualdad material", que no se agota en el trato formal igualitario, sino que, además, impone al Estado el deber de no generar ventajas desproporcionadas para ciertos grupos económicos. En este caso, como indica Peces-Barba (1999), el trato desigual no puede fundarse en el poder económico de la parte favorecida, pues ello supondría legitimar formas estructurales de privilegios, contrarias a los fundamentos del constitucionalismo democrático.

Desde una perspectiva jurisprudencial interamericana, la Corte IDH ha sostenido que la discriminación normativa puede adoptar formas indirectas, como ocurre cuando una norma aparentemente neutral produce efectos excluyentes o desproporcionados (Corte IDH, Opinión Consultiva OC-18/03). Esta situación es verificable con el artículo 172° de la Ley N.º 26702, ya que privilegia a los bancos al permitirles mantener cargas hipotecarias perpetuas sin justificación objetiva, en perjuicio de los derechos de los deudores y terceros garantes hipotecarios.

La caducidad registral cumple una función esencial en la depuración del sistema de publicidad jurídica. Como bien señala Spota (2004), el Registro Público no puede convertirse en un "cementerio de actos jurídicos fenecidos", porque ello es contrario a su misión de brindar seguridad y transparencia al tráfico jurídico. Por tanto, excluir a los bancos de la regla general de caducidad convierte al Registro en un instrumento de perpetuación de cargas sin fundamento ni control, lo cual contraviene el principio de buena fe registral.

Cabe destacar que esta disposición afecta directamente el derecho de propiedad reconocido en el artículo 70° de la Constitución Política peruana. Mantener hipotecas registradas sin exigencia de renovación ni ejecución implica una limitación ilegítima a la libre disposición de bienes por parte de sus propietarios. Esta situación genera un gravamen perjudicial para los propietarios que, incluso, dura décadas de forma indefinida, sin justificación válida, lo cual vulnera la función social del derecho de propiedad.

También se puede sostener que, desde el derecho económico, el privilegio otorgado por el artículo 172 genera tergiversaciones en su interpretación y aplicación. Al no estar obligadas a renovar o ejecutar sus garantías, las entidades financieras pueden mantener en sus balances activos hipotecarios que no reflejan su verdadero valor, lo cual debilita la transparencia contable y dificulta la supervisión adecuada por parte de la SBS.

La doctrina nacional ha sido crítica con esta norma. Así, Gamarra (2014) señala que las excepciones otorgadas a las entidades financieras en materia de caducidad hipotecaria no solo son una muestra de discriminación normativa, sino que promueven prácticas abusivas bajo el pretexto de la protección del ahorro. Señala que “la protección del ahorro no puede construirse sobre la base de la inseguridad jurídica de millones de ciudadanos”.

Por tanto, el artículo 172° debe entenderse como una norma que genera privilegios injustificados; la cual contradice a la lógica de los principios registrales, afectando el derecho de propiedad y vulnerando la seguridad jurídica, oponiéndose frontalmente con el principio de no discriminación en su dimensión material.

Finalmente, desde el punto de vista sistemático, el artículo 172° de la Ley N.º 26702 no puede interpretarse aisladamente. El marco jurídico debe leerse de forma coherente con el Código Civil, la Ley de Registros Públicos y la Constitución Política del Perú. Esta lectura sistemática impone la necesidad de revisar la constitucionalidad de dicho artículo bajo un enfoque integrador y de respeto a los derechos fundamentales como son la igualdad y la no discriminación.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Siendo la caducidad una causa de extinción de derechos por el decurso del tiempo, en que el acreedor no ejercitó su derecho en el lapso de diez años, por negligencia o falta de interés, en estricto análisis jurídico y de acuerdo con el artículo 3° de la Ley N.° 26639, esta norma debería aplicarse de forma igualitaria para todos los acreedores de los sectores privados y financieros. Sin embargo, en este contexto, para la calificación de caducidad de hipotecas constituidas en favor de personas ajenas al sistema financiero, el Registro Público califica la extinción de la hipoteca de forma general sin exclusión alguna, lo que no sucede con el sector financiero, generándose una desigualdad en su tratamiento. En el caso de la primera forma de calificación en el Registro, se promueve la seguridad jurídica, la depuración del Registro Público y el respeto al principio de igualdad, ya que impide que gravámenes sin efecto jurídico real permanezcan perpetuamente inscritos, afectando en forma negativa el tráfico inmobiliario y la libre disposición de la propiedad.

SEGUNDA.- El tratamiento diferenciado otorgado a las entidades financieras mediante el artículo 172° de la Ley N.° 26702 evidencia una motivación basada en la supuesta protección del sistema crediticio y el ahorro nacional. Sin embargo, esta excepción carece de justificación objetiva y proporcional desde el punto de vista constitucional, ya que privilegia a ciertos sectores económicos frente a otros sin que la diferencia normativa se adapte a la "naturaleza de las cosas", sino que esta se basa en la calidad del sujeto, contraviniendo los principios fundamentales, la finalidad de caducidad del derecho real de la hipoteca y la normativa constitucional de igualdad.

TERCERA.- La inaplicación del régimen de caducidad en favor de las entidades del Sistema Financiero, que las excluye de acuerdo con lo establecido en el artículo 172° de la Ley N.° 26702, que ante la eventualidad de un proceso promovido por el defensor del pueblo, Colegio de Abogados o cualquier legitimado activo declare la inconstitucionalidad del segundo párrafo del artículo 172° de la referida ley, por vulnerar el principio de igualdad, establecido en el artículo 2° inciso 2 de la Constitución Política del Perú. Esta norma introdujo una discriminación injustificada, al establecer privilegios en favor de un sector económico específico, lo que afecta

la igualdad jurídica, la propiedad de los deudores y la libertad de contratación de terceros garantes hipotecarios de forma indefinida.

CUARTA.- La excepción introducida por el artículo 172° de la Ley N.º 26702 respecto al régimen de caducidad de hipotecas, constituye una norma inconstitucional, al violar principios esenciales como la igualdad, legalidad, razonabilidad, proporcionalidad y seguridad jurídica. Esta disposición genera una desigualdad estructural en el sistema registral y socava el derecho de propiedad de los ciudadanos al perpetuar cargas hipotecarias que deberían extinguirse por el paso del tiempo (diez años). En consecuencia, se requiere una reforma legislativa que restablezca el régimen de caducidad de hipotecas en forma general, aplicable para todos los sujetos, incluyendo las entidades financieras.

QUINTA.- Esta falta de igualdad en el trato diferenciado para las personas del sistema financiero en el caso de inaplicación del plazo de caducidad de hipotecas, que estipula el artículo 3° de la Ley N.º 26639, no solo crea distinciones de supremacía en relación con las empresas jurídicas y personas naturales no pertenecientes al sector financiero; también es opuesto al control de constitucionalidad que los jueces están obligados a aplicar en todas las instancias judiciales. En este caso, nos encontramos ante una excepción que la ley no debería amparar por ser inconstitucional, pues la caducidad que deviene por inactividad del acreedor por el decurso del tiempo (de diez años), es negligencia por su propia impasibilidad y la ley sanciona con caducidad; sin embargo, resulta un premio para el sector financiero y, más aún, si se convierte en inamovible y perpetua, porque genera un grave perjuicio para los ciudadanos. Como consecuencia de esta ley, cuando se trata de fiadores, garantes o avales, dicha excepción discriminatoria se extiende a estos sujetos, creando un vacío legal que perjudica la propiedad de los terceros garantes hipotecarios con graves efectos negativos para el derecho fundamental de la propiedad, normado en el inciso 16 del artículo 2°, que hace mención sobre el derecho a la propiedad y la herencia, y el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, que establece que el derecho a la propiedad es inviolable, el Estado lo garantiza; por lo que la Ley N.º 26702 es contraria al derecho fundamental de igualdad y al Artículo II del Título Preliminar del Código Civil que no ampara el ejercicio abusivo del Derecho.

RECOMENDACIONES

PRIMERA: Se recomienda que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) unifique sus criterios de calificación registral mediante la emisión de precedentes de observancia obligatoria con directivas claras y vinculantes que reafirmen la vigencia plena del artículo 3° de la Ley N.º 26639, el cual establece la caducidad de las hipotecas transcurridas por diez años, de forma general, sin distinción alguna, aun cuando se trate de personas jurídicas pertenecientes al sistema financiero. Para ello, debe impulsarse la actualización de los precedentes de observancia obligatoria y capacitar a los registradores a nivel nacional para que apliquen, de manera uniforme, la cancelación registral de hipotecas vencidas por el lapso de diez años sin ejecución judicial ni renovación expresa. Esta medida promoverá la eficiencia del sistema registral y la depuración de cargas injustificadas, garantizando la seguridad jurídica de los propietarios de los inmuebles.

SEGUNDA: Corresponde al Congreso de la República del Perú, a través de la Comisión de Justicia y Derechos Humanos, iniciar un proceso de revisión legislativa del artículo 172° de la Ley N.º 26702 con el fin de derogar o modificar la excepción que impide aplicar la caducidad a las hipotecas otorgadas en favor de entidades del sistema financiero. Esta modificación debe ser impulsada mediante un proyecto de ley que establezca la igualdad en la calificación del régimen de caducidad para todos los acreedores hipotecarios (privados y financieros), permitiendo únicamente renovaciones registrales dentro del plazo de ley, en concordancia con el principio de igualdad y la protección del derecho de propiedad. La medida deberá estar acompañada de una evaluación de impacto regulatorio, elaborada por el Ministerio de Economía y Finanzas y la Superintendencia Nacional de Banca, Seguros y AFP, para asegurar que se adopten mecanismos de transición que protejan el sistema crediticio sin vulnerar los derechos fundamentales de los garantes hipotecarios.

TERCERA: Se recomienda al Tribunal Constitucional del Perú, que, ante la eventualidad de un proceso de inconstitucionalidad promovido por el Defensor del Pueblo, colegios de abogados o cualquier legitimado activo, declare la inconstitucionalidad del segundo párrafo del artículo 172° de

la Ley N.º 26702, por vulnerar el principio de igualdad, establecido en el artículo 2º inciso 2 de la Carta Magna. Para ello, se deberá sustentar que la excepción carece de justificación objetiva y razonable, según la jurisprudencia nacional y del Sistema Interamericano de Derechos Humanos. Esta decisión debe motivar a los magistrados del Tribunal para establecer mecanismos alternativos que protejan el ahorro público y el crédito, sin afectar el principio constitucional de no discriminación ni el derecho a la propiedad y la seguridad jurídica de los ciudadanos.

CUARTA: Se propone que la Defensoría del Pueblo y los colegios de abogados del país, en coordinación con organizaciones de la sociedad civil especializadas en derechos fundamentales y acceso a la vivienda, presenten una iniciativa legislativa o acción de inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional, sobre la base de la permanencia de hipotecas indefinidas en favor del sistema financiero, lo cual es contrario a la Constitución y afecta de manera sistemática el derecho a la propiedad, la libertad de contratación y el acceso a la vivienda. Simultáneamente, estas instituciones deben promover foros públicos y campañas masivas para dar a conocer a la ciudadanía sus derechos registrales y fomentar una reforma estructural del régimen registral de garantías hipotecarias que respete los principios de igualdad, razonabilidad y proporcionalidad jurídica.

QUINTA: Debido a que la inaplicación de caducidad de hipotecas es un tema sensible, que menoscaba los derechos de la propiedad, debe ser considerada como un derecho fundamental de la persona humana, teniendo como sustento jurídico que la propiedad es un derecho inalienable para su supervivencia desde tiempos remotos. Asimismo, esta exclusión de la caducidad de hipotecas al sistema financiero, afecta gravemente los derechos económicos de la familia, reconocidos en el artículo 4º de la Carta Magna. Esto se agrava, más aún, en el caso de terceros avalistas, fiadores o garantes hipotecarios, que constituyeron hipotecas con sus propiedades inmuebles a empresas del sistema financiero de manera subsidiaria, quienes también se ven imposibilitados de levantar dichas garantías hipotecarias. En este sentido, los colegios de abogados y el Congreso de la República deben impulsar la derogación del artículo 172º de la Ley N.º 26702, que exceptúa a las empresas financieras

de la caducidad de hipotecas, pese al devenir de los diez años, afectando seriamente a los terceros avalistas, fiadores o garantes, lo cual constituye un ejercicio abusivo del Derecho.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alexy, R. (2002). *Teoría de los derechos fundamentales*. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.
- Álvarez, J. (2006). *Extinción de hipotecas y cancelación registral: Teoría y práctica*. Fondo Editorial Jurídico.
- Aranguren, L. (1996). Aproximación al sistema de garantía prendaria en el Derecho peruano. *Ius et Veritas*, (13), 183–191.
- Ariano, P. (2006). *La ejecución de garantías en el Perú: Antecedentes olvidados y perspectivas de reformas* [Documento de trabajo]. CORE.
- Ariano, P. (2012). Análisis crítico del tratamiento normativo de la prescripción y la caducidad en el Código Civil peruano. *Revista Peruana de Derecho*, (73), 85–104.
- Arias-Schreiber, M. (2010). *Derecho registral inmobiliario peruano*. Palestra Editores.
- Armas, D., & Marquina, F. (2022). *La ley general del sistema financiero y su incidencia en el levantamiento de hipoteca por caducidad* [Tesis de Licenciatura, Universidad Nacional de Trujillo]. Repositorio UNITRU.
- Asociación de Bancos del Perú. (2021). *Informe sobre digitalización del sistema financiero*. <https://www.asbanc.com.pe/>
- Avendaño, W. (2019). *Derecho civil patrimonial II: Derechos reales*. Fondo Editorial de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Avendaño, F. (1994). La ejecución de la hipoteca. *Themis: Revista de Derecho*, (30), 241–259.
- Banco Central de Reserva del Perú. (2022). *Reporte de inflación – diciembre 2022*. <https://www.bcrp.gob.pe>
- Becerra, V. (2018). *Propuesta de mejora del artículo 172° de la Ley 26702*. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas.
- Becerra, V., Gómez, J., & Peña, J. (2018). *Propuesta de mejora del artículo 172° de la Ley 26702 para resolver la incertidumbre respecto de la vigencia de la denominada hipoteca “Sábana”*. Repositorio Académico UPC.
- Bernal, C. (2005). *El principio de proporcionalidad y los derechos fundamentales*. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales.

- Berrocal, V. (2017). *Prescripción adquisitiva de dominio y sus efectos jurídicos en el derecho de propiedad en el Código Civil peruano* [Tesis de Licenciatura, Universidad de Huánuco]. Repositorio UDH. <https://repositorio.udh.edu.pe/handle/20.500.13091/1129>
- Bigio, J. (1991). *Reflexiones sobre la relación de la hipoteca en el Código Civil 1984*, Revista de Derecho, Universidad Católica del Perú, (45).
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6159/6184>
- Buendía, N. (2023). Análisis del artículo 172 de la Ley 26702 en relación a la igualdad jurídica. *Revista Jurídica Gaceta Constitucional*, 9(3), 120–135.
- Buendía, N. (2023). *Caducidad de hipoteca: Análisis desde la prescripción adquisitiva de dominio* [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas].
- Caballero, J. (2021). Derecho bancario y financiero peruano. *Gaceta Jurídica*.
- Cabanellas, G. (2010). *Diccionario enciclopédico de derecho usual* (vol. 8). Heliasta.
- Cabanellas, G. (2015). *Diccionario jurídico elemental* (24.ª ed.). Heliasta.
- Cabello, S. (2014). El título de crédito hipotecario negociable. *LEX: Revista de la Facultad de Derecho*, 12(12).
- Cáceres, S. (2024). *Problemas en los créditos hipotecarios y desarrollo del sector inmobiliario* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional de Ica]. Repositorio UNICA.
- Carbonell, M. (2019). *Derechos fundamentales y control de constitucionalidad*. Editorial Porrúa.
- Castañeda, J. (2011). Hipoteca y su tratamiento jurídico. *Revista Ius et Praxis*, 13(1), 99–120.
- Castillo, S. (2021). *La caducidad de hipoteca y su inaplicación en favor de las entidades financieras* [Trabajo de suficiencia profesional, Universidad Nacional Mayor de San Marcos].
- Castro, M. (2019). *Naturaleza jurídica del recurso de nulidad procesal: Remedio impugnatorio o recurso derivado del principio de regularidad procesal* [Tesis de licenciatura, Universidad Católica de Santa María].
- Chávez, M. (2019). *Las hipotecas especiales en el ordenamiento peruano* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Mayor de San Marcos]. CORE.
- Congreso de la República del Perú. (1984). Código Civil del Perú. *Decreto Legislativo N.º 295. Diario Oficial El Peruano*.

- Congreso de la República del Perú. (1984). Código Civil del Perú. *Código Civil del Perú actualizado al 2021*.
LP. Pasión por el Derecho. <https://lpderecho.pe/codigo-civil-del-peru-actualizado/>
- Congreso de la República del Perú. (1993). *Constitución Política del Perú*.
- Comité de Derechos Humanos de la ONU. (1989). *Observación General N.º 18 sobre no discriminación*.
<https://www.refworld.org/docid/453883fa8.html>
- Consejo de Europa. (2011). *Commission for Democracy through Law (Venice Commission): Report on the Rule of Law*. [https://www.venice.coe.int/webforms/documents/?pdf=CDL-AD\(2011\)003rev-e](https://www.venice.coe.int/webforms/documents/?pdf=CDL-AD(2011)003rev-e)
- Corte Interamericana de Derechos Humanos. (2001). *Caso Joaquín Elizondo vs. Costa Rica*. Sentencia del 23 de febrero del 2001.
- Corte Interamericana de Derechos Humanos. (2003). *Condición Jurídica y Derechos Humanos del Niño*. Opinión Consultiva OC-17/2002.
- Corte Interamericana de Derechos Humanos. (2005). *Caso Atala Riffo y Niñas vs. Chile*. Sentencia del 24 de febrero de 2012. Serie C, N.º 239. https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_239_esp.pdf
- Corte Interamericana de Derechos Humanos. (2014). *Caso Norín Catrimán y otros (dirigentes, miembros y activistas del pueblo indígena mapuche) vs. Chile*. Sentencia del 29 de mayo de 2014.
https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_279_esp.pdf
- Corte Interamericana de Derechos Humanos. (2015). *Caso González Lluy y otros vs. Ecuador*. Sentencia de 1 de septiembre de 2015. Serie C, N.º 298.
https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_298_esp.pdf
- Corte Suprema del Perú. (2014). *Casación N.º 1888-2012-Cusco*. Sentencia del 30 de noviembre del 2012.
- Da Silva, J. (2014). *Tratado de los derechos reales* (vol. 2). Palestra Editores.
- De la Torre, A., & Schmukler, S. (2007). *Emerging capital markets and globalization: The Latin American experience*. Stanford University Press.
- Diez, E., & Guillén, M. (2005). *Hipotecas y garantías reales*. Gaceta Jurídica.
- Diez, H. (2005). *El principio de publicidad registral y la seguridad jurídica*. Editorial Grijley.
- Diez, R. (2005). *Derecho registral peruano*. Gaceta Jurídica.

- Encarnación, G. (2019). La caducidad del procedimiento administrativo sancionador en el TUO LPAG: Estudio introductorio para su caracterización en el ordenamiento peruano. *Revista de Derecho Administrativo*. DIALNET.
- Espinoza, J. (2020). *La conveniencia de incorporar acuerdos precontractuales al ordenamiento jurídico peruano* [Tesis de licenciatura, Universidad de San Martín de Porres]. CONCYTEC.
- Ferrajoli, L. (2001). *Derecho y razón: Teoría del garantismo penal*. Editorial Trotta.
- Figueroa, C. (2016). Análisis registral de la renovación de hipotecas vencidas: Comentario a la Resolución del Tribunal Registral N.º 277-2016-SUNARP-TR-T. *Revista Peruana de Derecho Registral*, 12(2), 117–134.
- Gálvez, J. (1988). El proceso civil en un libro sobre prescripción y caducidad. *Themis: Revista de Derecho*, Pontificia Universidad Católica del Perú.
<https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/8532>
- Gamarra, J. (2014). Caducidad de las hipotecas y protección del ahorro: Un conflicto entre seguridad jurídica y función del sistema financiero. *Revista de Derecho Registral y Notarial*, 22(1), 59–76.
- García, D. (2020). *Derecho constitucional peruano: Fundamentos, instituciones y procesos* (5.ª ed.). Palestra Editores.
- García, P. (2017). *Teoría general del derecho registral*. Fondo Editorial PUCP.
- García, R. (2020). *Principios registrales en el sistema peruano*. Gaceta Jurídica.
- Guerra, L., & Cahuana, E. (2020). La caducidad en el arbitraje en contrataciones con el Estado: Reflexiones sobre la publicación del Decreto de Urgencia N.º 20-2020. *Foro Jurídico PUCP*.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6.ª ed.). McGraw-Hill.
- Horner, J. (2011). *Ética de la investigación I y Ética de la investigación II*. Revista de Investigación del
- Huamán, L. (2019). *Hipoteca sábana frente a los principios de libertad de enajenación* [Tesis de Licenciatura, Universidad Nacional Hermilio Valdizán].
- Huamán, P. (2024). *Determinación del título ejecutivo en expedientes judiciales de ejecución de garantía hipotecaria* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Amazónica de Madre de Dios]. Repositorio UNAMAD.
- International Monetary Fund (IMF). (2022). *Peru: Financial Sector Assessment Program Update*.

<https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2022/02/10/Peru-Financial-Sector-Assessment-Program-Update-513141>

- Jiménez, R. (2009). *La lesión en el derecho civil peruano: Debate doctrinario y tratamiento normativo*. En *Libro homenaje a Fernando de Trazegnies* (pp. 187–204). Instituto Peruano de Administración.
- Landa, C. (2003). *Derecho constitucional y Estado democrático*. Fondo Editorial del Congreso del Perú.
- Ley N.º 26639. Ley que establece el régimen de caducidad de los asientos registrales. *Diario Oficial El Peruano* (15 de junio de 1996).
- Ley N.º 26702. Ley General del Sistema Financiero, de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros. *Diario Oficial El Peruano*. (9 de diciembre de 1996).
- Manrique, S. (2013). *Causales de inaplicación del título de crédito hipotecario negociable en el sistema financiero peruano* [Tesis de licenciatura, Universidad Católica de Santa María].
- Morón, E., & Castro, J. (2020). *Educación financiera para el desarrollo del Perú*. CIES Perú.
- Muñoz, A. (2019). *Inclusión financiera en el Perú: Avances y desafíos* [Tesis de licenciatura, Universidad del Pacífico].
- Osterling, F. (2005). *Derecho de contratos*. Fondo Editorial PUCP.
- Osterling, F., & Castillo, M. (2004). Todo prescribe o caduca, a menos que la ley señale lo contrario. *Derecho & Sociedad*, (22), 75–91.
- Palacios, G. (2010). *Garantías reales en el derecho peruano*. Gaceta Jurídica.
- Palacios, M. (2016). *Derecho registral: Principios y procedimientos registrales*. Editorial Grijley.
- Peces-Barba, G. (1999). *Curso de derechos fundamentales*. Universidad Carlos III – Boletín Oficial del Estado.
- Pérez-Gallardo, L. (2016). Tanteo y retracto legales en las cuerdas del Código Civil cubano: Aproximación a su naturaleza jurídica. *Revista Crítica de Derecho* (13).
- Pinto, J. (2018). *La incidencia del proceso de ejecución de garantía hipotecaria y su ejecución por el incumplimiento de los créditos* [Tesis de licenciatura, Universidad de Huánuco].
- Piscoya, R. (2023). *Análisis de los riesgos financieros que implicaría ejecutar la Ley de Hipoteca Inversa en el sistema jurídico peruano* [Tesis de licenciatura, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo].

- Portal, Y. (2022). *La ejecución extrajudicial de la hipoteca de cara a la afectación de los derechos del deudor* [Tesis de licenciatura, Universidad Norbert Wiener].
- Quispe, E. (2018). *La imprescriptibilidad de la pretensión de nulidad de acto jurídico en el Código Civil Peruano de 1984* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Hermilio Valdizán].
- Ramírez, F. (2009). En torno a la prescripción extintiva. *Revista Oficial del Poder Judicial*, 1(6), 45–52.
- Ricaldi, C. (2019). *Gravámenes y cargas en base a la aplicación de la Ley de Caducidad y el Registro de Propiedad Inmueble* [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú].
- Rodríguez, D. (2015). Derecho administrativo y seguridad jurídica. *Revista Ius et Praxis*, 21(2), 13–25.
- Rodríguez, D. (2017). El principio de seguridad jurídica en el Estado constitucional de Derecho. *Revista de Derecho Constitucional Europeo*, 27(1), 55–78.
- Rodríguez, M. (2018). *Integración financiera y mercado de capitales* [Tesis de licenciatura, Pontificia Universidad Católica del Perú].
- Sagüés, N. (2007). *Derecho constitucional. Parte general* (Tomo I). Astrea.
- Sagüés, N. (2013). *El control de constitucionalidad*. Editorial Astrea.
- SBS. (2020). *Informe de gestión institucional 2020*. Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.
- SBS. (2023). *Guía del sistema financiero peruano*. Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.
- Seguier, K., & Cutti, B. (2023). *Consideraciones sobre los acreedores de consumo en el procedimiento concursal ordinario peruano* [Tesis de licenciatura, Universidad San Ignacio de Loyola].
- Solórzano, R. (2019). La cancelación registral y la inactividad del acreedor hipotecario. *Revista de Derecho Registral*, 15(1), 33–49.
- Spota, A. (2004). *Derecho registral inmobiliario: Teoría general del registro de la propiedad*. Abeledo-Perrot.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2003). Acuerdo del IV Pleno del Tribunal Registral.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2004). Acta del Pleno del Tribunal Registral del 13 de agosto de 2004, ítem 10. Lima.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2012). Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Resolución N.º 26-2012-SUNARP/SN.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2016). Resolución del Tribunal Registral N.º 277-2016-SUNARP-TR-T, Trujillo, Cuarta Sala.

- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2022). Precedentes de Observancia Obligatoria del Tribunal Registral, Lima SUNARP.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (2022). Resolución N.º 313-2022-SUNARP/TR. Tribunal Registral.
- Tazza, R. (2016). *Prescripción y caducidad en el derecho civil*. Lima: Editorial Jurídica Grijley.
- Tribunal Constitucional del Perú. (2003). Sentencia Exp. N.º 00024-2003-AI/TC. Lima.
- Tribunal Constitucional del Perú. (2004). STC Exp. N.º 00047-2004-AI/TC. *Diario Oficial El peruano*.
- Tribunal Constitucional del Perú. (2005). STC Exp. N.º 1417-2005-PA/TC. *Diario Oficial El peruano*.
- Tribunal Constitucional del Perú. (2007). STC Exp. N.º 00027-2007-PI/TC.
- Tribunal Constitucional del Perú. (2011). STC N.º 01417-2011-PA/TC.
- Valdez, J., Scheelje, Á., & Sáenz, E. (2006). La Ley de la Garantía Mobiliaria: A propósito del nuevo régimen de garantías y sus implicancias en el ordenamiento jurídico peruano. *Ius et Veritas*.
- Vargas-Machuca, R. (2008). La lesión: Institución de larga data y perenne debate. Su tratamiento en el Código Civil peruano. *Revista de Derecho y Cambio Social*.
- Varsi, E. (2019). *Derechos reales: Teoría general, propiedad, posesión, usufructo y garantías reales*. Palestra Editores.
- Varsi, E., & Torres, M. (2019). *La hipoteca en el derecho peruano: Naturaleza, formalidad y caducidad*. Fondo Editorial Jurídico.
- Varsi, E., & Torres, M. (2019). *Clasificación y tipología de la hipoteca*. Universidad de Lima.
- Varsi, E., & Torres, M. (2020). *Doctrina práctica: Requisitos y tipos de hipoteca*. *Academia.edu.pe*
- Vega, M. (2017). *Sistema financiero y desarrollo económico*. Fondo Editorial PUCP.
- Vidal, F. (2011). *Prescripción extintiva y caducidad en el derecho civil peruano*. Gaceta Jurídica.
- Vidal, V. (2011). *Prescripción extintiva y caducidad: Análisis doctrinario y jurisprudencial del Código Civil peruano* (4.ª ed.). Fondo Editorial del Congreso del Perú.

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de consistencia

Problema general	Objetivo general	Hipótesis	Categorías	Metodología
¿Por qué es inconstitucional la inaplicación del plazo de caducidad de hipotecas constituidas a favor del sistema financiero - artículo 172° de la Ley N.° 26702, Perú, 2023?	Analizar por qué es inconstitucional la inaplicación del plazo de caducidad de hipotecas constituidas a favor del sistema financiero - artículo 172° de la Ley N.° 26702, Perú, 2023.	Dado que el artículo 172° de la Ley N.° 26702 excluye a las entidades del sistema financiero de la aplicación del plazo de caducidad registral, previsto en el artículo 3° de la Ley N.° 26639, genera un trato normativo diferenciado frente a otros sujetos hipotecantes. Si esta disposición normativa continúa vigente sin una justificación objetiva y razonable, que respalde dicha distinción, se mantendrá indefinidamente una situación de inconstitucionalidad material por vulneración del principio de igualdad ante la ley, afectando los derechos fundamentales de los deudores, garantes hipotecarios y la seguridad jurídica en el tráfico patrimonial.	<p>INCONSTITUCIONALIDAD</p> <p>AD</p> <p>Control constitucional. Principios constitucionales vulnerados (igualdad, seguridad jurídica, etc.). Jurisprudencia del Tribunal Constitucional.</p> <p>CADUCIDAD REGISTRAL DE HIPOTECAS DEL SISTEMA FINANCIERO</p> <p>Naturaleza jurídica de la caducidad. Diferencias con la prescripción. Ley N.° 26639 y su aplicación.</p>	<p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Tipo: Básico - teórica</p> <p>Nivel: Explicativo</p> <p>Diseño: No experimental</p> <p>Fuentes de información: Normas legales, jurisprudencias y entrevistas a expertos.</p> <p>Técnicas e instrumentos de recopilación de datos: Análisis documental y entrevistas a expertos.</p>
Problemas específicos	Objetivos específicos			
<ul style="list-style-type: none"> - ¿Cuál es la motivación para la invocación de las normas para la calificación de los títulos presentados al Registro Público sobre caducidad de hipotecas, cuando se trata de personas naturales o personas jurídicas no pertenecientes al sistema financiero? - ¿Cuál es la motivación para la invocación de las normas para la calificación de los títulos presentados al Registro Público sobre caducidad 	<ul style="list-style-type: none"> - Precisar la motivación al sistema financiero para invocar normas para la calificación de los títulos presentados al Registro Público sobre caducidad de hipotecas cuando se trata de personas naturales o personas jurídicas no pertenecientes al sistema financiero. - Detallar la motivación para invocar normas para la calificación de los títulos presentados al Registro Público sobre caducidad de hipotecas, 			

<p>de hipotecas cuando se trata de personas jurídicas pertenecientes al sistema financiero?</p> <ul style="list-style-type: none"> - ¿Por qué se vulnera el derecho a la igualdad que preconiza el inciso 2 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú en aplicación del artículo 172° de la Ley N.° 26702? - ¿Cuál es la afectación de la aplicación del artículo 172° de la Ley N.° 26702 a la comunidad jurídica bajo el principio de no discriminación ante la ley? 	<p>cuando se trata de personas jurídicas pertenecientes al sistema financiero.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analizar si se vulnera el derecho a la igualdad que preconiza el inciso 2 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú en aplicación del artículo 172° de la Ley N.° 26702. - Identificar las consecuencias de la aplicación del artículo 172° de la Ley N.° 26702 a la comunidad jurídica bajo el principio de no discriminación ante la ley. 			
---	--	--	--	--

Anexo 2: Instrumentos de investigación

CONSENTIMIENTO INFORMADO

Título de la investigación: **Inconstitucionalidad de la inaplicación del plazo de caducidad de hipotecas constituidas a favor del Sistema Financiero - artículo 172 de la Ley 26702, Perú, 2023.**

Investigadora principal: Bachiller Lourdes Cauna Enciso.

Estimado(a) participante:

Se le invita cordialmente a participar en una entrevista como parte del trabajo de investigación académica anteriormente mencionada. Esta investigación se realiza con fines exclusivamente científicos y académicos, en el marco de una tesis de grado de la carrera de Derecho. Su propósito es analizar si la excepción del artículo 172° de la Ley N.º 26702 es inconstitucional, al excluir a las entidades del Sistema Financiero del régimen de caducidad registral aplicable a las hipotecas.

1. Participación voluntaria

Su participación es completamente voluntaria. Usted puede negarse a participar o retirarse del estudio en cualquier momento sin que ello le genere ningún tipo de perjuicio, sanción o afectación a sus derechos.

2. Duración y características

La entrevista tendrá una duración aproximada de 30 a 45 minutos. Será de carácter semiestructurado, y podrá realizarse de forma presencial o virtual, dependiendo de su disponibilidad de tiempo. Se registrarán sus respuestas mediante notas y, solo con su autorización expresa, se podrá grabar la conversación.

3. Riesgos y molestias

No se prevén riesgos físicos, emocionales o legales derivados de su participación. Sin embargo, si alguna pregunta le resulta incómoda, tiene el derecho a no responderla o finalizar la entrevista.

4. Beneficios

Aunque no hay beneficios económicos directos por su participación, su aporte contribuirá a mejorar la comprensión jurídica sobre los derechos en materia de caducidad hipotecaria y fortalecerá los debates legislativos y constitucionales en el país.

5. Confidencialidad

Toda la información proporcionada será tratada con estricta confidencialidad. Los datos obtenidos serán anonimizados en el informe final. No se utilizarán nombres ni se revelará información que permita identificarlo sin su consentimiento expreso.

6. Compensaciones

Dado que la investigación no implica ningún riesgo significativo, no se consideran compensaciones económicas. En caso de que se derive algún malestar, se brindará orientación sobre los procedimientos institucionales disponibles.

7. Retiro y finalización

Usted puede retirarse de la entrevista en cualquier momento. No se le exigirá justificación alguna. Si decide dejar de participar, los datos obtenidos hasta ese momento no serán utilizados, a menos que usted autorice su uso.

8. Actualizaciones relevantes

En caso de surgir información nueva durante el curso de la investigación, que pudiera afectar su disposición a continuar, esta le será comunicada inmediatamente.

9. Contacto

Si tiene dudas o desea más información, puede comunicarse con la investigadora.

DECLARACIÓN DEL PARTICIPANTE

He leído (o se me ha leído) y comprendido la información contenida en este consentimiento informado. Se me ha dado la oportunidad de hacer preguntas, las cuales han sido respondidas satisfactoriamente. Entiendo que mi participación es voluntaria y que puedo retirarme en cualquier momento.

Autorizo a la investigadora a utilizar la información proporcionada, respetando la confidencialidad acordada.

Nombre completo del participante:

Firma:

Fecha:

Nombre de la entrevistadora:

Firma de la entrevistadora:

Fecha:

Guía de preguntas

1. ¿Por qué se aplican los requisitos para la calificación de solicitudes de caducidad de hipotecas contenidas en el artículo 3° de la Ley N.° 26639 en caso de personas naturales y personas jurídicas privadas de la forma que la norma lo prescribe?
2. Sobre la base de su experiencia, diga usted: ¿Por qué se aplican los requisitos para la calificación de solicitudes de caducidad de hipotecas del artículo 3° de la Ley N.° 26639 en caso de personas jurídicas financieras de la forma que la norma lo prevé?
3. Con base en su experiencia, diga usted: ¿Considera que se vulnera el derecho a la igualdad que preconiza el inciso 2 del artículo 2° de la Constitución Política del Perú en aplicación del artículo 172° de la Ley N.° 26702?
4. Sobre la base de su experiencia, diga usted: ¿Qué consecuencias genera la aplicación del artículo 172° de la Ley N.° 26702 a la comunidad jurídica bajo el principio de no discriminación?

Ficha de observación documental

1. Código de la fuente: _____

2. Tipo de documento: _____

3. Título completo del documento: _____

4. Autor(a): _____

5. Institución o entidad emisora (si aplica): _____

6. Año de publicación: _____

7. Ubicación del documento (URL, repositorio, archivo):

8. Objetivo general del documento:

9. Categorías analizadas o temas clave:

11. Aspectos observados:

12. Relevancia para la investigación:

13. Observaciones adicionales: