

La hipoteca y sus requisitos de validez (a propósito del art. 1.099 del Código Civil peruano)

SUMARIO: I. A MANERA DE INTRODUCCIÓN.—II. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS.—III. REQUISITOS DE VALIDEZ DE LA HIPOTECA EN EL ARTÍCULO 1.099 DEL CÓDIGO CIVIL: A) QUE AFECTE EL BIEN EL PROPIETARIO O QUIEN ESTÉ AUTORIZADO PARA ESE EFECTO CONFORME A LA LEY. B) QUE ASEGURE EL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN DETERMINADA O DETERMINABLE. C) QUE EL GRAVAMEN SEA DE CANTIDAD DETERMINADA O DETERMINABLE. D) QUE EL GRAVAMEN SE INSCRIBA EN EL REGISTRO.

«Artículo 1.099 del Código Civil de 1984:

Son requisitos para la validez de la hipoteca:

1. Que afecte el bien el propietario o quien esté autorizado para ese efecto conforme a la ley.
2. Que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.
3. Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable y se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble».

I. A MANERA DE INTRODUCCIÓN

En esta última década se han intensificado notablemente los estudios y debates en torno a la hipoteca, dada su importancia como instrumento de acceso al crédito y la urgente necesidad de su modificación.

En ese sentido, podemos referir la publicación del documento de trabajo denominado *Facilitando el acceso al crédito mediante un sistema eficaz de garantías reales* —elaborado por un grupo de especialistas por encargo del Ministerio de Economía y Finanzas—, mediante la cual se busca «redi-

señar un sistema de garantías reales eficiente que reduzca los costos de transacción y que permita una rápida y efectiva recuperación de los créditos» (1) (2); asimismo, existe una Comisión encargada de elaborar el Anteproyecto de Ley de Reforma del Código Civil (3), cuya Subcomisión de Derechos Reales ha planteado recientemente incorporar una nueva clasificación de bienes que modificará el actual régimen legal de transferencia de derechos de propiedad y constitución de gravámenes (4); siendo que los bienes se clasificarán en corporales e incorporeales, a su vez los bienes corporales en muebles o inmuebles, entre otros; además, los bienes serán registrados y no registrados, siendo registrados todos aquellos que estén incorporados a algún registro jurídico (5) (6); tratándose de los bienes registrados, se precisa que «será el Registro el que definirá toda cuestión que pueda suscitarse, de modo que en la eventualidad de que alguien celebre sucesivamente diversos actos de disposición sobre un mismo bien registrado, tendrá trascendencia sólo el acto que hubiera quedado inscrito, dado el carácter constitutivo de la inscripción. Antes del Registro no habrá nada» (7).

Continuando con un proyecto iniciado anteriormente y motivado por los debates producidos en los diferentes eventos académicos realizados, a través de este breve trabajo compartiremos algunas inquietudes y observaciones en torno a los requisitos de validez de la hipoteca, regulados en el artículo 1.099 del Código Civil de 1984.

(1) Documento publicado en el diario oficial «El Peruano» del 16-7-2001.

(2) Véase además, «Mucho ruido, pocas nueces: sobre cómo nuestro sistema legal desincentiva el crédito», del Grupo de Investigación de la Revista *Ius et Veritas* de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, núm. 25, año XIII, pág. 418.

(3) Esta Comisión fue creada mediante Ley 26394 del 18-11-94 y modificada por Ley 26673 del 21-10-96, principalmente.

(4) Las propuestas modificatorias del Libro de Derechos Reales del Código Civil Peruano alcanzadas por la referida Comisión —además de otros—, pueden revisarse en la página web del Ministerio de Justicia: www.minjus.gob.pe

(5) AVENDAÑO VALDEZ, JORGE, «Algunas reformas del Libro de Reales del Código Civil», en *El Código Civil del siglo XXI (Perú y Argentina)*, Lima, Palestra Editores, S.R.Ltda, tomo I, año 2001, pág. 609.

(6) AVENDAÑO ARANA, FRANCISCO, «Reforma del Libro de los Derechos Reales en el Código Civil Peruano», en *El Código Civil del siglo XXI (Perú y Argentina)*, Lima, Palestra Editores, S.R.Ltda, tomo I, año 2001, pág. 6019.

(7) CÁRDENAS QUIRÓS, CARLOS, «Registros Públicos, clasificación de los bienes y transferencia de la propiedad (del Código Civil de 1852 a la reforma del Código Civil de 1984)», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, año LXXVII, septiembre-octubre de 2001, núm. 667, pág. 1930.

II. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS (8)

Respecto de los requisitos de validez de la hipoteca, podemos citar como antecedente legislativo el artículo 2.043 del Código Civil de 1852, el mismo que disponía «*se requiere para la validez de las hipotecas (...): 1. Que el gravamen sea de cantidad determinada. 2. Que la finca gravada se designe expresamente y de modo que no pueda confundirse con otra. 3. Que se registre en el oficio de hipotecas. 4. Que este registro se verifique en el término señalado en este título*».

A su vez, el Código Civil de 1936, en su artículo 1.013 —antecedente inmediato del artículo materia de comentario—, establecía que «*son requisitos de la hipoteca: 1. Que afecte el bien el propietario que tenga su libre disposición o en otro caso quien esté autorizado para ese efecto conforme a ley. 2. Que el gravamen sea de cantidad determinada y que se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble*». El inciso 2 fue modificado posteriormente por la Ley 23327 del 24-11-1981, siendo su texto definitivo el siguiente: «*2. Que el gravamen sea de cantidad determinada o determinable en los casos de reajuste de capital legalmente admitidos y que se inscriba en el Registro de la Propiedad Inmueble*».

LUCRECIA MAISCH VON HUMBOLDT en un sentido bastante crítico señaló que, el artículo 1.099 del Código Civil de 1984 reiteraba un error anterior, «*al normar conjuntamente las condiciones esenciales (...) con los requisitos meramente formales que deben figurar en el documento constitutivo*» (9).

Desde una perspectiva general, existen dos cambios que se consideran sustanciales en la nueva regulación planteada por el Código Civil de 1984; por un lado, el artículo 1.099 se refiere a los «*requisitos para la validez de la hipoteca*», no sólo a los «*requisitos de la hipoteca*», modificación que fue incorporada por la Comisión Revisora a propuesta de MAX ARIAS-SCHREIBER, conforme se refiere en la «Exposición de Motivos Oficial del Código Civil de 1984»; de otro lado, en concordancia con el «principio de especialidad», se ha incorporado un inciso referente a la obligación garantizada con la hipoteca

(8) AYARZA GÓMEZ, OSWALD, «La hipoteca en el Perú, ¿es constitutiva su inscripción?», en *Revista del Foro*, Colegio de Abogados de Lima, abril-diciembre de 2002, año MMII, núm. 1, pág. 139. Además del propio texto de las fuentes normativas citadas, resulta recomendable revisar este trabajo en razón del análisis histórico de la institución hipotecaria.

(9) MAISCH VON HUMBOLDT, LUCRECIA, «Libro de Derechos Reales», en *Código Civil, Exposición de Motivos y Comentarios*, Tomo V (Compiladora: DELIA REVOREDO), 1985. Asimismo, véase de la autora: «Algunos aspectos que deberían ser esclarecidos en el Libro de Derechos Reales del Código Civil de 1984», en *Libro homenaje a José León Barandiarán*, Lima-Cultural Cuzco, S. A., 1985, pág. 341.

(inciso 2: «que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable») (10).

III. REQUISITOS DE VALIDEZ DE LA HIPOTECA EN EL ARTÍCULO 1.099 DEL CÓDIGO CIVIL

La hipoteca puede definirse como aquel «derecho real constituido sobre el inmueble de un deudor o de un tercero, en seguridad del cumplimiento de una obligación asumida por el primero, que sin desposeer al constituyente permite, en caso de incumplimiento de la obligación garantida, la realización pública del bien, satisfaciéndose con su precio en forma preferencial a quien la tenga registradas» (11).

Conforme al artículo 1.097 del Código Civil y dentro de la línea anterior, «por la hipoteca se afecta un inmueble en garantía del cumplimiento de cualquier obligación, propia o de un tercero. La garantía no determina la desposesión y otorga al acreedor los derechos de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado».

Asimismo, el artículo 1.098 del mismo cuerpo legal, en cuanto a los aspectos formales, establece que la misma se constituye por escritura pública, salvo disposición diferente de la ley.

A continuación pasaremos a revisar brevemente el contenido y los alcances de los requisitos de validez establecidos en el artículo 1.099 del Código Civil de 1984.

A) QUE AFECTE EL BIEN EL PROPIETARIO O QUIEN ESTÉ AUTORIZADO PARA ESE EFECTO CONFORME A LA LEY

La doctrina en general es pacífica respecto a la necesidad de intervención del propietario en la constitución de la hipoteca, sea directamente o a través de su representante —voluntario o legal—, considerando que este gravamen puede implicar en última instancia, en caso de incumplimiento y luego del proceso de ejecución de garantías correspondiente, la pérdida del propio derecho de propiedad (12).

(10) «Exposición de Motivos Oficial del Libro IX del Código Civil de 1984», *Libro de «Derechos Reales»*, separata especial publicada en el diario oficial «El Peruano» el 19-7-1989.

(11) ARIAS-SCHREIBER PEZET, MAX, «Exégesis del Código Civil de 1984». Tomo VI. *Derechos Reales de Garantía*, Lima, Gaceta Jurídica Editores, S.R.L., 1998, pág. 169.

(12) Véase: ORTEGA PIANA, MARCO, «Aspecto personal de las garantías hipotecaria y prendaria reguladas por el Código Civil y posibilidad de constitución a non domino», en

Debe precisarse que no basta la sola intervención del propietario, sino que además éste debe tener plena capacidad para gravar el bien. En el caso de las personas naturales, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 42 y siguientes del Código Civil (13); tratándose de las personas jurídicas, privadas o públicas, se estará a lo dispuesto en materia de *personería jurídica por su estatuto o por la ley de su creación* (14).

El inciso 1 del artículo 1.099 del Código Civil se refiere genéricamente al «propietario» («que afecte el bien el propietario...»), por lo que algunos basados en que en el ordenamiento jurídico peruano rige el «sistema consensual» en materia de transferencia de derechos de propiedad inmueble, han concluido que resulta suficiente que grave el bien el «propietario» con o sin derecho inscrito (15).

Teniendo en cuenta el carácter *constitutivo* de la inscripción de la hipoteca en nuestro ordenamiento jurídico, creemos que tal conclusión es parcial.

De acuerdo al artículo 2.015 del Código Civil, «ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane»; por lo que, si bien el propietario «no inscrito» puede igualmente gravar el bien, sin embargo, al no existir tracto sucesivo —al no figurar como «titular registral»—, tal acto no podrá acceder al Registro (condición de validez) y consecuentemente, no podrá ser oponible *erga omnes* (condición de eficacia); por lo que inexorablemente el propietario no inscrito, previa o simultáneamente, deberá regularizar su situación registral.

En un supuesto distinto, una vez transferido la propiedad inmobiliaria, ¿qué sucederá si el «ex propietario», que aún figura en el registro como «titular registral», grava el bien?, ¿el *verus dominus* debe soportar un gravamen que no constituyó?, ¿el adquirente del derecho que contrata amparado en la fe del Registro —el «acreedor hipotecario»—, debería ser protegido igualmente?

Ius et Praxis, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lima, enero-diciembre de 2002, núm. 33, pág. 39.

(13) ESPINOZA ESPINOZA, JUAN, *La capacidad civil de las personas naturales. Tutela jurídica de los sujetos débiles*, Lima - Editora y Distribuidora Jurídica Grijley EIRL, junio de 1998, pág. 173.

(14) En materia de personas jurídicas no societarias, véase: DE CASTRO Y BRAVO, FEDERICO, *La persona jurídica*, Madrid, Editorial Civitas, S. A., 1991; FERNÁNDEZ SESSAREGO, CARLOS, *Derecho de las personas. Exposición de Motivos y Comentarios al Libro Primero del Código Civil Peruano*, Lima, Editora y Distribuidora Jurídica Grijley EIRL, enero de 2000, y ESPINOZA ESPINOZA, JUAN, *Derecho de las personas*, Lima, Editorial Huallaga, octubre de 2001; y, en materia de personas jurídicas societarias, véase: BROSETA PONT, MANUEL, *Manual de Derecho Mercantil*, Madrid, Editorial Tecnos, S. A., 1994, pág. 177, y ELÍAS LAROZA, ENRIQUE, *Derecho Societario Peruano. Ley General de Sociedades del Perú*, Trujillo, Normas Legales, S. A., Tomo III, septiembre de 2000.

(15) Artículo 949 del Código Civil: «La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él (...).».

LUIS DíEZ PICAZO considera que «la estática de los derechos subjetivos impone que ningún titular pueda ser privado de ellos sin su consentimiento y que la dinámica de esos mismos derechos impone que el adquirente de un derecho subjetivo no pueda ver ineficaz su adquisición en virtud de una causa que no conoció o no debió conocer al tiempo de llevarla a cabo» (16). En ese sentido, corresponde al ordenamiento jurídico establecer la primacía de los derechos en base a criterios objetivos sustentado en los valores y los fines del Derecho.

Respecto a la protección del tráfico jurídico, es decir, a la protección del derecho subjetivo de los adquirentes, tenemos el principio de fe pública registral consagrado en el artículo 2.014 del Código Civil que dispone: «el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos». Asimismo, el artículo 2.022 del Código Civil establece que «para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone (...)» (17).

B) QUE ASEGURE EL CUMPLIMIENTO DE UNA OBLIGACIÓN DETERMINADA O DETERMINABLE

El artículo 1.013 del Código Civil de 1936 no contenía un dispositivo similar, pese al carácter esencialmente *accesorio* de la hipoteca respecto de la obligación garantizada y al «*principio de especialidad*»; en ese sentido, MAX ARIAS SCHREIBER opina que «en nuestra legislación no puede existir hipoteca sin crédito al cual garantice» (18).

En doctrina y conforme al «principio de especialidad», «sólo se pueden gravar bienes determinados y existentes (especialidad en cuanto al bien) y en garantía de obligaciones individualizadas y hasta por montos determinados

(16) DIEZ-PICAZO, LUIS, «Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial» (Vol. III: *Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La Posesión*), Madrid-Editorial Civitas, S. A., 1995, pág. 289.

(17) ALIAGA HUARIPATA, LUIS, «Apuntes sobre el principio de fe pública registral en el Perú», en *Boletín del Colegio de Registradores de España*, Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, año XXXVII, septiembre de 2002, núm. 86.

(18) A la luz de la «accesoriedad» de la hipoteca, de la lectura del segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639 —que regula la caducidad de sus inscripciones—, habría que preguntarse ¿qué significa «gravámenes que garantizan créditos (...)»? es que acaso ¿existen gravámenes que no *garantizan* créditos?

(especialidad en cuanto al crédito)» (19). El inciso 2, materia de comentario, se refiere al principio de especialidad en cuanto al crédito garantizado.

Sobre el fundamento del principio de especialidad debe decirse que, éste busca facilitar a los terceros «*conocer la causa y el monto del mismo y la parte por la cual el bien hipotecado está libre de deudas, y hace posible al deudor obtener créditos, garantizables con el mismo bien*» (MESSINEO, FRANCESCO) (20), evitando la constitución de «*gravámenes universales*» (ARIAS-SCHREIBER). En la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil se reitera la idea que subyace en la norma vigente, es decir, que al legislador le interesa que el bien hipotecado siga siendo usado y explotado por el hipotecante, quien no pierde la facultad de enajenarlo. Igualmente, el propietario puede afectar en garantía varias veces el inmueble gravado, ya que se admite la coexistencia de pluralidad de gravámenes sobre el mismo bien.

Inclusive en el caso de las obligaciones futuras o eventuales, reguladas en el artículo 1.104 del Código Civil, debe respetarse el principio de especialidad a efectos de la salvaguarda del propio deudor, de los demás acreedores y de los terceros adquirentes; en ese sentido, la doctrina exige que cuando menos deban indicarse en el contrato los criterios a tomarse en cuenta para la determinación de las obligaciones garantizadas, tales como «*la causa (fuente), entidad (objeto de la prestación) y la extensión (magnitud) de las mismas*» (21).

Será una «*obligación determinada*» cuando la misma está perfectamente establecida en el contrato y será una «*obligación determinable*» cuando no estando determinada en el contrato, puede llegarse a establecer directa o indirectamente, sin necesidad de nuevo acuerdo de voluntades (Exposición de Motivos Oficial del Código Civil).

Resulta pertinente indicar que en contraposición a la hipoteca «ordinaria», en el que la obligación garantizada está plenamente determinada en todas sus circunstancias *ab initio*, la doctrina y legislación comparadas reconocen otras hipotecas en las que alguno de los elementos obligacionales no está determinada desde el inicio, tal como ocurre con la «hipoteca de seguridad o de máximo» (22) o la «hipoteca global» (23).

(19) AVENDAÑO ARANA, FRANCISCO, «La cobertura de la Hipoteca», en *El Peruano*, del 23-7-2003, pág. 18.

(20) MESSINEO, FRANCESCO, *Manual de Derecho Civil y Comercial*, Tomo IV, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1979, pág. 100.

(21) VILLEGAS, CARLOS ALBERTO, *Las garantías del crédito*, Buenos Aires, Culzoni Editores, t. I, 1998, pág. 370.

(22) GARCÍA-ARANGO, CÉSAR, «Hipotecas especiales: problemática actual de las hipotecas de seguridad y de máximo», en *Hipotecas y Seguridad Jurídica*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 1991, pág. 209.

(23) CORDERO LOBATO, ENCARNACIÓN, *La hipoteca global: la determinabilidad del crédito garantizado*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, año, pág. 25.

En cuanto a la legislación especial en materia de obligaciones determinables, resulta pertinente citar el caso de la «*garantía sábana*» («general» o «permanente») reconocida a favor de las empresas del sistema financiero, regulada en la Ley 26702 (modificada por la Ley 27682 y luego por la Ley 27851), en virtud de la cual se cubren todos los créditos estipulados por las partes sin necesidad de suscribirse nuevos contratos o actualizar la garantía; luego de las reiteradas modificaciones, el nuevo texto del artículo 172 establece que, «*los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant a favor de una empresa del sistema financiero, respaldan todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía, siempre que así se estipule expresamente en el contrato. Cuando los bienes afectados en garantía a favor de una empresa del sistema financiero son de propiedad distinta al deudor, éstas sólo respaldan las deudas y obligaciones del deudor que hubieran sido expresamente señaladas por el otorgante de la garantía (...).*»

C) QUE EL GRAVAMEN SEA DE CANTIDAD DETERMINADA O DETERMINABLE

La exigencia de especificar el monto del gravamen se sustenta en la necesidad del ordenamiento de «*proporcionar seguridad a los terceros adquirentes del dominio del inmueble hipotecado o de un derecho real sobre él (...), favoreciendo con ello la circulación de los bienes y propiciando el crédito en general*» (24).

El gravamen, igualmente, será «*determinado*» cuando se ha establecido expresamente en el contrato, y será «*determinable*», cuando no estando determinada en el contrato puede llegarse a establecer directa o indirectamente, sin necesidad de nuevo acuerdo de voluntades (Exposición de Motivos Oficial del Código Civil).

Considerando que, de acuerdo al artículo 1.107 del Código Civil, la extensión de la hipoteca en cuanto a la obligación garantizada comprende el capital (crédito), los intereses, las primas del seguro pagadas por el acreedor y las costas del juicio, el monto del gravamen debe comprenderlas, por lo que su cuantía es ordinariamente superior al crédito u obligación garantizados; pero nada impediría que se pacte un gravamen por una cantidad menor a la de la obligación garantizada.

Existe un proyecto al interior de la Subcomisión de Reforma del Código Civil, que pretende dar solución a algunos vacíos normativos actuales; en ese sentido, se dispone como uno de los requisitos (de validez) para la constitución de los derechos reales de garantía, «*1056.5. Que el monto del gravamen*

(24) AVENDAÑO ARANA, FRANCISCO, *op. cit.*, pág. 18.

se constituya hasta por una cantidad determinada o determinable. Salvo pacto distinto, se presume que el monto del gravamen equivale al monto de la obligación» (25).

El Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos, N.º 540-2003-SUNARP/SN del 17-11-2003, en concordancia con el artículo 1.099 del Código Civil, dispone en el inciso *a*) de su artículo 109 que en el asiento de hipoteca se consignará «*el monto del gravamen o, en su caso, el criterio establecido para su determinación*».

¿Qué sucedería si, finalmente, la cantidad o cuantía del gravamen inscrito resulta ser inferior a los rubros considerados anteriormente?

Pese a reconocer que la doctrina y la jurisprudencia se halla dividida en esta materia, consideramos que la solución a esta cuestión debería ser concordante con el «principio de especialidad» que informa al Código Civil, por lo que el inmueble afectado sólo debería responder hasta por el monto o cuantía del gravamen inscrito, de allí la importancia de que el mismo sea determinado o determinable (AVENDAÑO, FRANCISCO).

D) QUE EL GRAVAMEN SE INSCRIBA EN EL REGISTRO (26)

La hipoteca es uno de los pocos derechos reales cuya inscripción es constitutiva; en efecto, se trata de un derecho real que nace al mundo jurídico con su inscripción registral.

Además del Registro de Propiedad Inmueble (1888), existen otros Registros en los que de acuerdo a sus competencias igualmente se inscribían hipotecas como el ex Registro Predial Urbano y la ex Sección Especial de Predios Rurales, los mismos que se unificaron en el mes de junio de 2004 bajo el «Registro de Predios» creado por la Ley 27755.

Constituye fundamento de la *inscripción constitutiva* el hecho que, la *constitución* de hipoteca no exige desposesión ni desmembración de la propiedad; es decir, el propietario hipotecante mantiene su posesión en todo momento; es por este motivo que es preciso recurrir al Registro como mecanismo objetivo de publicidad y oponibilidad del mismo, en protección de los terceros adquirentes; de ese modo, la inscripción constitutiva busca evitar la existencia de «*hipotecas ocultas*», los mismos que afectan al tráfico jurídico

(25) PIZARRO ARANGUREN, LUIS, «Reforma del Derecho de Garantías en el Código Civil Peruano», en *El Código Civil del siglo XXI (Perú y Argentina)*, Lima, Palestra Editores, S.R.Ltda., tomo I, año 2001, pág. 639.

(26) PAU PEDRÓN, ANTONIO, «Efectos de la inscripción en la constitución de los derechos reales», en *La Publicidad Registral*, Madrid, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, año 2001, pág. 363.

(históricamente y en términos generales, esa fue la causa inicial de creación de los Registros Inmobiliarios).

En cuanto a las formalidades y requisitos para la inscripción de la hipoteca, debe mencionarse que, conforme al «*principio de titulación auténtica*» consagrado en el artículo 2.010 del Código Civil, «*la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria*», lo que concordado con el artículo 1.098 implica que deberá presentarse el parte notarial de la escritura pública correspondiente u otro documento, en caso exista norma especial que autorice su empleo (documento privado con firmas legalizadas, formulario registral, etc.).

¿Qué sucederá en caso que se inscriba una hipoteca que no cumpla con los requisitos de validez establecidos en el artículo 1.099 del Código Civil?

Todo asiento de inscripción se encuentra amparado por el «*principio de legitimación*», consagrado en el artículo 2.013 del Código Civil, que establece: «*el contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez*».

Es decir, existe en nuestro ordenamiento una presunción relativa de validez y exactitud en favor del asiento registral, que como tal admite prueba en contrario, pues la inscripción no es convalidante de nulidades (excepción hecha de la «*adquisición a non domino*» del artículo 2.014 del Código Civil).

Mientras el poder judicial no declare la invalidez o se rectifique —de acuerdo a los procedimientos registrales reglamentarios—, la situación registral publicitada en el asiento surtirá plenos efectos legales; siendo que la carga de la prueba será asumida por quien cuestione la validez del asiento (*onus probandi*) (27).

LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA
Profesor del Seminario de Derecho Empresarial
del Departamento de Derecho de la Pontificia
Universidad Católica del Perú

(27) ALIAGA HUARIPATA, LUIS, «Apuntes sobre la legitimación registral», en *Legal Express*. Publicación mensual de «Gaceta Jurídica», Lima, año 1, núm. 4, abril de 2001.