



# BOLETÍN LEGAL CIVIL Y COMERCIAL

*El presente boletín ha sido elaborado por los miembros del Estudio Iuris Consulting – Abogados Empresariales y Financieros, esperando que sea de utilidad al público en general. Queda prohibida su venta.*

Edición N°: 004-2022

Fecha: 22 de febrero

## I. Normas relevantes

- **RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 047-2022-MINAM:** Aprueban la “Guía de Valoración Económica de Impactos Ambientales en el marco del Sistema Nacional de Evaluación del Impacto Ambiental” (20/02/2022).
- **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 000039-2022-CE-PJ:** Aprueban el “Reglamento Interno de Seguridad y Salud en el Trabajo del Poder Judicial” – Versión 001 (19/02/2022).
- **RESOLUCIÓN DEL CONSEJO DIRECTIVO ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN ENERGÍA Y MINERÍA OSINERGMIN N° 020-2022-OS/CD:** Modifican Norma “Procedimiento para el Cálculo de los Precios de Referencia de los Combustibles derivados del Petróleo”, aprobada por Resolución N° 174-2021-OS/ CD y dictan otras disposiciones (19/02/2022).
- **DIRECTIVA N° 0002-2022-EF/50.01:** Directiva de programación multianual presupuestaria y formulación presupuestaria (19/02/2022).
- **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 000038-2022-CE-PJ:** Aprueban el Protocolo denominado “Atención de buena calidad en el proceso especial de tutela frente a la violencia contra las mujeres y los integrantes del grupo familiar” (18/02/2022).
- **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 000036-2022-CE-PJ:** Disponen implementación del proyecto denominado “Requisitoria Electrónica (RQe)” para los Juzgados Especializados Penales y Mixtos de las Cortes Superiores de Justicia a nivel nacional; así como para los Juzgados Especializados Penales de la Corte Superior de Justicia de Lima y la Corte Superior Nacional de Justicia Penal Especializada, tanto aquellos que tramiten procesos penales bajo los alcances del Código Procesal Penal como el Código de Procedimientos Penales de 1940 (18/02/2022).
- **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° 000033-2022-CE-PJ:** Aprueban implantación del Expediente Judicial Electrónico en la especialidad familia subespecialidad en violencia contra las mujeres e integrantes del grupo familiar, y en la especialidad civil bajo el alcance de oralidad civil en diversas Cortes Superiores de Justicia del país (18/02/2022).
- **DECRETO LEGISLATIVO N° 1523:** Decreto legislativo que modifica el Código Tributario (18/02/2022).
- **DECRETO LEGISLATIVO N° 1524:** Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 943, Ley Del Registro Único De Contribuyentes y otras normas vinculadas con dicho registro (18/02/2022).
- **DECRETO LEGISLATIVO N° 1525:** Decreto legislativo que modifica diversos artículos del Decreto Legislativo N° 1438, Decreto Legislativo Del Sistema Nacional De Contabilidad (18/02/2022).



## II. Recomendaciones legales

Una de las opciones con las que contamos para garantizar el pago de una deuda es el de gravar bienes inmuebles, es decir, constituir una hipoteca sobre ellos. La constitución de hipoteca no exige desposesión ni desmembración de la propiedad; es decir, el propietario hipotecante mantiene su posesión en todo momento.

El artículo 1099 del Código Civil, establece los requisitos de validez de la hipoteca. Dispone, en primer lugar, que la hipoteca afecte el bien del propietario o quien esté autorizado para ese efecto, conforme a ley. La hipoteca constituida por quien no es propietario, sin facultades para gravar, es nula, y no es convalidable en el supuesto de que, luego de establecerla, el constituyente adquiera la propiedad del inmueble o el verdadero propietario lo suceda a título universal. Además, no basta la sola intervención del propietario, sino que este debe contar con plena capacidad para gravar el bien.

Así también la ley dispone que la hipoteca debe asegurar el cumplimiento de una obligación determinada o determinable. Nuestro ordenamiento jurídico faculta a gravar con hipoteca tanto las obligaciones de dar bienes ciertos o sumas de dinero, como también las de hacer y no hacer; aunque lo más frecuente es que se constituya en garantía de obligaciones de pago de sumas de dinero. Una obligación es determinada, cuando la misma esté perfectamente establecida en el contrato, y es determinable cuando, no estando determinada en el contrato, puede llegarse a establecer directa o indirectamente, sin necesidad de nuevo acuerdo de voluntades.

El gravamen puede ser de cantidad determinada o determinable, y se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble, esto, para 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.

La ejecución de la garantía hipotecaria consistirá en aquel proceso por el que el acreedor puede hacer efectiva la venta de dicho inmueble ante el incumplimiento del deudor de la obligación garantizada.



 (074) 613 771 - 938631944

 [administracion@estudioiuris.com](mailto:administracion@estudioiuris.com)

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques  
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008

En teoría, la duración de este tipo de procesos judiciales debería ser corta, en tanto, la deuda está acreditada cabalmente y la garantía en su favor se haya constituido de manera correcta, sin embargo, se puede verificar que en la realidad esto no siempre sucede.

Es importante señalar que, en muchas ocasiones, previo a iniciar un proceso judicial de ejecución de garantías, y cuando el acreedor sea una entidad financiera, dicho acreedor se pondrá en contacto con el deudor para informarle de la situación, y ante tal contexto, el deudor tendrá la oportunidad de llegar a un convenio en cuanto al pago de su deuda, siendo uno de los medios que podría utilizar: la refinanciación del crédito.

El proceso de ejecución judicial de garantía hipotecaria se inicia con la presentación de la demanda, la cual, luego de ser admitida y sin mediar oposición del demandado, conlleva a que se expida la orden de ejecución, en mérito de la cual se convoca y se lleva a cabo el remate del bien inmueble, y al ser este adjudicado, se procede a la recuperación del crédito.

### III. Jurisprudencia relevante

#### a) Corte Suprema

- **Casación N° 1272-2018-HUÁNUCO:** Se incurre en nulidad del acto jurídico de constitución de hipoteca otorgado por uno solo de los cónyuges, respecto de un bien social o de propiedad de la sociedad conyugal; y esta información aparecía del mismo registro de la propiedad inmueble (**Fecha de Resolución: 23 de marzo de 2021**).
- **Casación 1164-2016-LIMA:** Si bien los demandantes han adquirido su Derecho de Propiedad a través de un proceso de Prescripción Adquisitiva de Dominio, ésta no puede oponerse a la hipoteca constituida por el titular registral sobre el referido bien sub litis, al haberse inscrito – la garantía real –, con anterioridad a la declaración de prescripción de la accionante (**Fecha de Resolución: 10 de mayo de 2017**).



 (074) 613 771 - 938631944

 [administracion@estudioiuris.com](mailto:administracion@estudioiuris.com)

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques  
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008

- **Casación N° 1271-2013-LIMA:** La expresión “obligaciones directas o indirectas” o “presentes o futuras” no significa per se que la hipoteca perviva necesariamente; ella subsiste mientras haya una deuda vigente (que puede ser renovada, ratificada o modificada), pero cancelada ésta o concurriendo cualquiera de las otras causales señaladas en el artículo 1122 del Código Civil la hipoteca se extingue (**Fecha de Resolución: 29 de noviembre de 2013**).
- **Casación 3437-2010-LIMA:** Fundamento destacado, **Octavo:** A partir de la premisa de que ninguno de los cónyuges, en forma individual, puede disponer de derechos de propiedad sobre los bienes sociales (salvo el caso excepcional), podemos concluir que cuando uno sólo de ellos se compromete a gravar o disponer el patrimonio de la sociedad de gananciales, nos encontramos ante un acto jurídico que se opone a una norma imperativa, en la que existe una falta de representación de uno de los cónyuges o de la disposición de derechos de uno de ellos (**Fecha de Resolución: 09 de junio del 2011**).

*En caso tenga alguna duda o consulta sobre el contenido del presente boletín, o sobre alguna otra contingencia legal, no dude en contactarnos a nuestros números y/o a nuestra dirección indicados en la parte inferior. Con gusto lo atenderemos.*

---

¿Necesita cambiar dólares?

Conoce a **SAFEX Casa de Cambio Online**, autorizada por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, y obtén un tipo de cambio preferencial con el código **IURIS**. Por cada operación de compra o venta de dólares recibe tu boleta o factura, y sustenta costo o gasto para disminuir tu impuesto a pagar.



www.safex.pe  
Cel.: 978830054



 (074) 613 771 - 938631944

 administracion@estudioiuris.com

 Chiclayo: Calle Los Crisantemos 195 - 4to piso - Urb. Los Parques  
Piura: Urbanización Norvisol A - N° 008