



ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LA INAPLICACIÓN DE LA CAUSAL DE CADUCIDAD EN LA CANCELACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES DE HIPOTECAS OTORGADAS A FAVOR DE ENTIDADES FINANCIERAS

**Línea de investigación:
Procesos jurídicos y resolución de conflictos**

Tesis para optar el grado académico de Maestro en Derecho Civil y
Comercial

Autor

Rondán De La Cruz, Richard Manuel

Asesora

Gonzales Loli, Martha Rocío

ORCID: 0000-0001-8849-4823

Jurado

Valcarcel Aragon, Mario Rodolfo Sabino

Vigil Ruiz, Vanessa Anthuanet

Begazo de Bedoya, Luis Hernando

Lima - Perú

2026

LA INAPLICACIÓN DE LA CAUSAL DE CADUCIDAD EN LA CANCELACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES DE HIPOTECAS OTORGADAS A FAVOR DE ENTIDADES FINANCIERAS

INFORME DE ORIGINALIDAD

19%

INDICE DE SIMILITUD

17%

FUENTES DE INTERNET

6%

PUBLICACIONES

9%

TRABAJOS DEL
ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Submitted to Universidad Nacional Federico Villarreal	5%
	Trabajo del estudiante	
2	www.sunarp.gob.pe	2%
	Fuente de Internet	
3	Submitted to Universidad Cesar Vallejo	1%
	Trabajo del estudiante	
4	repositorio.unfv.edu.pe	1%
	Fuente de Internet	
5	html.rincondelvago.com	1%
	Fuente de Internet	
6	hdl.handle.net	1%
	Fuente de Internet	
7	repositorio.ucv.edu.pe	1%
	Fuente de Internet	
8	repositorio.unsaac.edu.pe	<1%
	Fuente de Internet	
9	www.coursehero.com	<1%
	Fuente de Internet	
10	Submitted to Universidad Católica de Santa María	<1%
	Trabajo del estudiante	
11	core.ac.uk	
	Fuente de Internet	



Universidad Nacional
Federico Villarreal

VRIN | VICERRECTORADO
DE INVESTIGACIÓN

ESCUELA UNIVERSITARIA DE POSGRADO

LA INAPLICACIÓN DE LA CAUSAL DE CADUCIDAD EN LA CANCELACIÓN DE
ASIENTOS REGISTRALES DE HIPOTECAS OTORGADAS A FAVOR DE ENTIDADES
FINANCIERAS

Línea de investigación:
Procesos jurídicos y resolución de conflictos

Tesis Para optar el grado académico de Maestro en Derecho Civil y Comercial

Autor

Rondán De La Cruz, Richard Manuel

Asesora

Gonzales Loli, Martha Rocío
ORCID: 0000-0001-8849-4823

Jurado

Valcarcel Aragon, Mario Rodolfo Sabino

Vigil Ruiz, Vanessa Anthuanet

Begazo de Bedoya, Luis Hernando

Lima - Perú

2026

Índice de contenido

RESUMEN	6
ABSTRACT.....	7
I INTRODUCCIÓN.....	8
1.1 Planteamiento del problema.....	9
1.2 Descripción del problema.....	11
1.3 Formulación del problema	13
1.3.1. Problema general	13
1.3.2 Problemas específicos.....	13
1.4 Antecedentes	13
1.5 Justificación de la investigación.....	17
1.6 Limitaciones de la investigación	18
1.7 Objetivos de la investigación	19
1.7.1 Objetivo general	19
1.7.2 Objetivos específicos.....	19
1.8 Hipótesis.....	19
II MARCO TEÓRICO.....	21
2.1 Marco conceptual	21
III MÉTODO	36
3.1 Tipo de investigación	36
3.2 Población y muestra	37
3.3 Operacionalización de variables.....	37
3.4 Instrumentos	38
3.5 Procedimientos.....	38
3.6 Análisis de datos.....	38

3.7 Consideraciones éticas	39
IV. RESULTADOS	40
V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS	49
VI CONCLUSIONES	53
VII. RECOMENDACIONES	55
VIII. REFERENCIAS	56
IX ANEXOS	63
Anexo A. Matriz de consistencia	63
Anexo B. Validación de instrumentos.....	64
Anexo C. Confiabilidad de Instrumentos	68
Anexo D. Instrumento de medición	69
Anexo E. Operacionalización de las variables	71

Índice de tablas

Tabla 1 Frecuencia de la variable independiente. La Inaplicación de causal de Caducidad ...	40
Tabla 2 Frecuencia de la dimensión. Naturaleza Jurídica de la Caducidad.....	41
Tabla 3 Frecuencia de la dimensión. Levantamiento de Hipoteca	42
Tabla 4 Frecuencia de la dimensión. Libertad Contractual	43
Tabla 5 Frecuencia de la variable dependiente. La cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras	44
Tabla 6 Contrastación de la hipótesis general.....	45
Tabla 7 Pseudo R cuadrado.....	46
Tabla 8 Contrastación de la primera hipótesis específica	46
Tabla 9 Contrastación de la segunda hipótesis específica	47
Tabla 10 Contrastación de la tercera hipótesis específica	48
Tabla 11 Expertos durante la evaluación de los instrumentos de medición	64
Tabla 12 Rangos de Confiabilidad para Enfoques Cuantitativos	68
Tabla 13 Fiabilidad del instrumento de la variable independiente	68
Tabla 14 Fiabilidad del instrumento de la variable dependiente	68
Tabla 15 Operacionalización de las variables.....	71

Índice de figuras

Figura 1 Histograma de la variable independiente. La Inaplicación de causal de Caducidad .	40
Figura 2 Histograma de la dimensión. Naturaleza Jurídica de la Caducidad	41
Figura 3 Histograma de la dimensión. Levantamiento de Hipoteca	42
Figura 4 Histograma de la dimensión. Libertad Contractual	43
Figura 5 Histograma de la variable dependiente. La cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras	44

RESUMEN

Objetivo: Determinar de qué forma la inaplicación de la causal de caducidad afecta la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras.

Método: La investigación se desarrolló bajo un enfoque cuantitativo, de tipo básico y nivel explicativo, con el propósito de identificar la influencia de la variable independiente sobre la dependiente. La población y muestra estuvo conformada por 33 especialistas en derecho civil y comercial, seleccionados mediante muestreo censal, lo que permitió obtener información precisa y representativa para el análisis. **Resultados:** Los hallazgos evidenciaron un nivel de

significancia de $p = 0,000 (< 0,05)$, lo cual confirma que la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales tiene un efecto directo y significativo en la libertad contractual y en la seguridad jurídica de las operaciones financieras. Asimismo, se verificó que la falta de aplicación uniforme de la caducidad genera incertidumbre en los titulares registrales y prolonga innecesariamente la vigencia de hipotecas extinguidas, afectando el normal desenvolvimiento de las relaciones contractuales. **Conclusiones:** Se concluye que la inaplicación de la causal de caducidad altera de manera significativa la cancelación de asientos registrales hipotecarios, debilitando la autonomía privada y la confianza en el sistema registral. Asimismo, se resalta la necesidad de establecer lineamientos normativos y procedimentales claros que garanticen la aplicación uniforme de esta causal, con el fin de fortalecer la seguridad jurídica y preservar la libertad contractual en el marco de las relaciones financieras.

Palabras clave: caducidad registral, cancelación hipotecaria, libertad contractual, seguridad jurídica.

ABSTRACT

Objective: To determine how the non-application of the forfeiture grounds affects the cancellation of mortgage registry entries granted to financial institutions. **Method:** The research was conducted using a basic, explanatory, quantitative approach to identify the influence of the independent variable on the dependent variable. The population and sample consisted of 33 civil and commercial law specialists selected through census sampling, which allowed for the collection of accurate and representative information for the analysis. **Results:** The findings showed a significance level of $p = 0.000 (< 0.05)$, confirming that the non-application of the forfeiture grounds in the cancellation of mortgage registry entries has a direct and significant effect on contractual freedom and the legal certainty of financial transactions. It was also found that the lack of uniform application of the forfeiture grounds creates uncertainty among registered holders and unnecessarily prolongs the validity of extinguished mortgages, affecting the normal conduct of contractual relationships. **Conclusions:** It is concluded that the failure to apply the forfeiture grounds significantly alters the cancellation of mortgage registration entries, weakening private autonomy and confidence in the registry system. Furthermore, the need to establish clear regulatory and procedural guidelines to guarantee the uniform application of this ground is highlighted, in order to strengthen legal certainty and preserve contractual freedom within the framework of financial relations.

Keywords: forfeiture grounds, mortgage cancellation, contractual freedom, legal certainty.

I INTRODUCCIÓN

En el contexto contemporáneo, los contratos constituyen instrumentos esenciales que impulsan la dinámica económica, pues a lo largo de la historia se ha demostrado que el acceso efectivo a la propiedad y el movimiento de bienes generan un entorno favorable para el desarrollo de los Estados (Jiménez, 2017).

De allí que el legislador haya puesto sus esfuerzos en propiciar lo que, para él, constituye la promoción de la riqueza, lo cual se sintetiza en instituciones jurídicas que permitan la denominada circulación de la riqueza como lo es la prescripción adquisitiva de dominio, o la sucesión intestada, diseñadas con el único fin de facilitar el reconocimiento y consolidación del derecho de propiedad.

En este contexto, el Derecho Registral se erige en pilar fundamental de la organización jurídica y económica de la nación. Y es que, se confía que, si bien su razón recaba en el simple hecho de que un acto quede inscrito; es una herramienta que debe trascender conforme a la seguridad y protección jurídica, fomentar la libre circulación de los bienes y, con ello, acrecentar la confianza de las transacciones. Tanto es así que, se pudiera decir que, en él se cimienta la seguridad jurídica en el país. Razón que obliga a interpretarlo no como un instrumento de favorecimiento a solo determinados sectores, si no como un mecanismo al servicio del interés general.

De este modo, se puede advertir que, en materia nacional, el ordenamiento jurídico ha creado mecanismos e instituciones que permiten ofrecer estabilidad y previsibilidad a las relaciones patrimoniales, tal es el caso, por ejemplo, de la caducidad. Sin embargo, la exclusión de su aplicación a determinados supuestos, especialmente en las hipotecas constituidas en favor de los bancos y otras entidades financieras, implica un trato diferente que termina por restringir la facultad de libre circulación de las cosas, limitar la seguridad jurídica y afectar la autonomía de la voluntad en el ámbito contractual.

Por lo tanto, la finalidad de este estudio es demostrar los efectos negativos de esta excepción. En otras palabras, la restricción en la aplicación de la caducidad se convierte en un instrumento de ventaja indiscutible de un sector específico de la economía y la igualdad del alcance legal. Si se toma paradójicamente, la exclusión de esta cláusula no tiene grandes consecuencias prácticas. En realidad, en la actualidad, implica la desnaturalización de la caducidad y afecta los principios de libertad de contrato, igualdad en la actividad empresarial y cancelación preliminar de la hipoteca para su registro.

Por lo tanto, se puede suponer que, la exención de la caducidad en la hipoteca para las instituciones financieras no contribuye al fortalecimiento de la economía y la riqueza nacional. Por el contrario, hay investigadores que sostienen que la exención de la caducidad genera riesgos para el sistema y, por tanto, genera perjuicios por parte de los ciudadanos que se supone que deberían beneficiarse más.

1.1 Planteamiento del problema

El propósito primordial del ordenamiento jurídico peruano es el de asegurar la estabilidad en las relaciones sociales y reafirmar la seguridad jurídica-constituida por la certeza y la previsibilidad de la imposición normativa (Alvites, 2018).

Por consiguiente, el Derecho no puede reducirse al simple instrumentalismo del conjunto normativo que interviene en los conflictos; antes bien, el orden jurídico es una herramienta dirigida hacia el mantenimiento de la vida en común y el fomento de la confianza social en las instituciones y en la prosperidad compartida (De la Rosa, 2020).

Dicha finalidad guarda una relación intrínseca con el concepto económico de Derecho, el cual establece que las normas jurídicas deben representar un sistema de reglas eficaces para lograr el gobierno de las relaciones interpersonales con fundamento en el contexto de economía en que se expresan. En esta perspectiva, el Derecho tiene la misión de distribuir y hacer circular los bienes y recursos y el patrimonio de la manera más conveniente y eficaz.

En definitiva, el Derecho persigue fines múltiples que evolucionan al mismo tiempo que las sociedades a las que se aplica, intentando garantizar el equilibrio entre la estabilidad normativa y la eficacia de los intercambios económicos. Es por ello que el ordenamiento jurídico recoge instituciones como la prescripción y la caducidad, que juegan un papel fundamental en la captación de la confianza en el tráfico al evitar la prolongación indefinida de la incertidumbre (Vargas, 2023).

Sin embargo, en la práctica, pueden identificarse escenarios en los que estas instituciones no cumplen cabalmente los fines que justifican su existencia, ya sea por acción directa del legislador, a través de normas que restringen su alcance, o por omisiones que generan vacíos normativos y, en consecuencia, afectan su efectividad.

Particularmente, la institución de la caducidad se configura como un mecanismo jurídico mediante el cual se extingue un derecho junto con la acción correspondiente, operando de manera automática una vez transcurrido el plazo fijado por la ley. Su naturaleza se vincula estrechamente con la necesidad de garantizar seguridad jurídica, reducir la incertidumbre y facilitar el dinamismo económico mediante la consolidación de situaciones jurídicas definitivas. No obstante, si bien esta figura responde a un interés social, en determinados supuestos su aplicación ha sido restringida, generando una situación de desequilibrio que favorece a un sector económico específico, especialmente en el ámbito de las hipotecas constituidas a favor de entidades financieras.

Este tratamiento excepcional resulta problemático por diversas razones. En primer lugar, porque desnaturaliza el carácter general y objetivo de la caducidad, transformándola en un instrumento jurídico instrumentalizado para otorgar ventajas particulares sin sustento social legítimo.

En segundo lugar, porque al limitar su aplicación se generan efectos adversos sobre la libre circulación de bienes, afectando la seguridad en las transacciones y restringiendo el

ejercicio de la autonomía de la voluntad. Finalmente, esta exclusión reduce la eficiencia del sistema registral, que debería actuar como garante de la transparencia y de la certeza jurídica para toda la población, y no como un mecanismo en beneficio exclusivo de intereses financieros.

En consecuencia, puede afirmarse que la excepción a la aplicación de la caducidad en hipotecas a favor de entidades financieras no contribuye al fortalecimiento del orden económico ni a la promoción de la circulación de la riqueza en el país. Por el contrario, debilita los principios fundamentales que inspiran al Derecho Registral y compromete su finalidad social, pues priva a los ciudadanos y agentes económicos de un régimen justo y equilibrado que les garantice seguridad y confianza en sus relaciones jurídicas.

1.2 Descripción del problema

El Código Civil peruano vigente, en su artículo 1122, establece de manera expresa las causas de extinción de la hipoteca. No obstante, dentro de este catálogo normativo no se incluyó la caducidad como una causal autónoma de extinción. Tal omisión fue advertida por el legislador, motivo por el cual, el 27 de junio de 1996, se promulgó la Ley N.º 26639, publicada en el Diario Oficial El Peruano y que entró en vigencia el 25 de septiembre del mismo año. Esta norma tuvo como propósito central fijar un plazo de caducidad aplicable a los gravámenes, con la finalidad de evitar la perpetuidad de cargas registrales que pudieran obstaculizar la libre circulación de bienes y limitar la seguridad en las transacciones patrimoniales (Código Civil, 2025).

Sin embargo, apenas unos meses después, el 9 de diciembre de 1996, se expidió la Ley N.º 26702, denominada Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros. Esta disposición, de carácter orgánico y de amplio alcance, incorporó en su artículo 172º una regla especial: estableció que el levantamiento de toda garantía real constituida a favor de una entidad financiera debía ser

declarado de manera expresa por la propia acreedora. En consecuencia, se dispuso también que los gravámenes constituidos en beneficio de instituciones financieras quedaban excluidos del régimen de caducidad.

El artículo 172° de dicha norma generó, de hecho, un candado jurídico que impide que las hipotecas y, en general, todas las garantías reales inscritas en favor de entidades del sistema financiero puedan ser canceladas a través de la figura de la caducidad. Con ello se creó un régimen de excepción que contradice la finalidad de la Ley N.° 26639, ya que esta última buscaba precisamente establecer límites temporales a los gravámenes para fortalecer la seguridad jurídica y promover el dinamismo económico.

La coexistencia de ambas normas ha producido un escenario de desequilibrio normativo. Mientras la Ley N.° 26639 perseguía la caducidad como instrumento de depuración registral y mecanismo de protección de la libre circulación de la riqueza, la Ley N.° 26702 introdujo una excepción que, en la práctica, desnaturaliza la institución y favorece de manera particular a las entidades financieras. Este tratamiento diferenciado genera un efecto restrictivo para los usuarios, quienes se ven obligados a depender de la declaración unilateral de la entidad acreedora para lograr la extinción de la garantía, incluso en supuestos en que el plazo razonable ya hubiera transcurrido.

En tal sentido, el artículo 172° de la Ley General del Sistema Financiero no solo limita la aplicación uniforme de la caducidad, sino que también restringe la función social de esta institución jurídica, la cual debería orientarse a consolidar la seguridad jurídica y facilitar el tráfico económico. Así, se advierte que la legislación nacional, al introducir esta excepción, ha generado una distorsión normativa que prioriza los intereses de un sector específico en detrimento del principio general de igualdad ante la ley y del propio dinamismo del mercado.

1.3 Formulación del problema

1.3.1. Problema general

¿De qué forma la inaplicación de la causal de caducidad afecta la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras?

1.3.2 Problemas específicos

- ¿De qué forma la naturaleza Jurídica de la caducidad se altera por su inaplicación en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras?
- ¿De qué forma la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras se relaciona con el levantamiento de hipoteca?
- ¿De qué forma la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras influye en la libertad contractual?

1.4 Antecedentes

1.4.1 Internacionales

Bernard et al. (2024), concluye que el análisis del rescate óptimo de los préstamos hipotecarios inversos constituye una herramienta clave para comprender el comportamiento financiero de los prestatarios de la tercera edad y su impacto en la sostenibilidad de dichos contratos. En primer lugar, los resultados presentados en este artículo sugieren que la opcionalidad de rescate anticipado no está determinada únicamente por el valor subyacente de la vivienda, sino que también está condicionada al diseño contractual propiedad de los incentivos que transmite, con implicancias directas sobre la comercialización del programa. En segundo lugar, la descomposición del valor contractual en su equivalente europeo más prima implícita por ejercicio anticipado proporciona un marco riguroso para valoración y riesgo

control de estas operaciones, lo que permitiría a los encargados de formular políticas predecir escenarios de rescate racional y ajustar las normas reglamentarias para garantizar la protección del prestatario, al tiempo que preservan la estabilidad financiera de las contrapartes del vendedor. A la luz de los hallazgos, se puede concluir que la evaluación probabilística de este tipo de operaciones es esencial para fortalecer la arquitectura de financiamiento inclusivo, de forma tal que asegure no solo la seguridad patrimonial de las personas mayores sino la viabilidad del mercado sobre las hipotecas.

López (2020), propone que, por ser la hipoteca un derecho real de garantía, deba estar sujeto a un plazo de caducidad autónomo e independiente del de la obligación principal garantizada. En otras palabras, sin una identidad temporal concreta, la hipoteca se desnaturaliza; es decir una carga indefinida que puede mantenerse por tiempos innecesarios, incluso después de haber prescrito o extinguido la obligación que le dio origen. Por esto concluye que el plazo de caducidad debe ser claro y que, seguramente, contará días corridos a partir de la fecha del vencimiento del tiempo en que debió cumplirse la obligación principal; con esto, también habría seguridad jurídica y facilitaría la depuración de las hipotecas inscritas.

Por su parte, Martínez (2018), comparando los fallos jurisprudenciales de tribunales españoles y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en asuntos hipotecarios, sugiere que hay un núcleo de incertidumbre en tales transacciones, derivado de que son difusos en cuanto a los términos y tiempo de ejecución. Esta incertidumbre se ve acentuada por el hecho de que los tribunales, a su vez, permiten que las transacciones hipotecarias continúen más allá del tiempo permitido por la ley, lo que coloca en una situación económica sin sentido al deudor. Sin embargo, sugiere que no es razonable permitir que esta carga continúe indefinidamente sobre los hombros del prestatario, que en la práctica se convierte en una especie de obligación perpetua para el mismo. Frente a esto, sugiere procesos alternativos que permitan un enfoque

más equilibrado entre las partes involucradas: la ley debería proteger a los deudores de las cargas financieras excesivas mientras protege los intereses de los acreedores.

Ambas posturas últimas permiten advertir un consenso doctrinal y jurisprudencial sobre la necesidad de dotar a la hipoteca de mecanismos que eviten su permanencia indefinida en el tiempo, ya sea a través de la fijación de un plazo de caducidad independiente o mediante reformas legales y procesales que aseguren un trato justo y equitativo tanto para deudores como para acreedores.

1.4.2 Nacionales

Macedo (2024), concluye que la incorporación de la caducidad de gravámenes en la Ley N.º 26639 constituye un mecanismo idóneo para garantizar la depuración registral y la seguridad jurídica, al extinguir hipotecas inejecutables que permanecen indebidamente vigentes en los asientos registrales. Si bien la normativa del sistema financiero limita su aplicación en favor de las entidades bancarias, resulta necesario replantear esta excepción, ya que genera un trato desigual frente a otros acreedores y mantiene cargas sin justificación real en el tráfico jurídico. De esta manera, se consolida la caducidad como una herramienta diferenciada de la prescripción, con efectos extintivos plenos sobre el derecho real de hipoteca. Por otro lado, el orden registral y el principio de publicidad, pues ostentan la connotación de derecho civil.

Chávez (2021), realiza un análisis un informático acerca de las llamadas hipotecas especiales, es aquella regulada en disposición normativa distinta al Código Civil. El propio autor señala cómo a lo largo de la historia de nuestro país, diferentes gobernantes, han recurrido a este tipo de figuras de manera excepcional con el fin de cumplir fines sociales o económicos en particular. Chávez (2021) analiza las normas que regulan las hipotecas especiales, su contexto histórico, así como los elementos registrales más importantes de estas figuras, demostrando cómo la figura de la hipoteca ha sido lo suficientemente flexible como para

resolverse a las características especiales de sectores desprotegidos de la población. En conclusión, se señala cómo la creación de hipotecas especiales evidencia cómo el derecho ha sido instrumental para atender demandas específicas, cabe señalar, con el problema de la fragmentación normativa que ello implica.

Por su parte, Varsi (2019), se enfoca en el análisis de la regulación de la prescripción y la caducidad a la luz del ordenamiento peruano. De acuerdo a su argumento, si bien ambas instituciones son formas del derecho material y sustantivo, en la legislación comparada y en el desarrollo del propio derecho nacional han gozado de una regulación diferente. Un aspecto especialmente mencionado es que el Código Civil de 1984 se considera un avance metodológico en comparación con sus predecesores, lo que se explica por el hecho de que las regulaciones de figuras referentes a la influencia del tiempo en la adquisición y extinción de derechos se sistematizan de manera más ordenada. Al mismo tiempo, el autor concluye que la distinción conceptual y pragmática entre la prescripción y la caducidad es una innovación, pero requiere una mayor mejora en su desarrollo técnico y ejercicio práctico.

Solís (2017), aborda el tema de la ética y la moral en el Derecho Registral, analizando las capacidades éticas con las que cuentan los Registradores. El foco del análisis radica en responder a la siguiente interrogante: ¿dichas capacidades son lo suficientemente capaces de otorgar la seguridad jurídica necesaria? A pesar de concluir que los principios éticos y morales sí están presentes, también advierte que no son efectivos por sí solos, sino que se requiere de una labor mucho más proactiva de los Registradores, particularmente en la creación de políticas que promuevan la confiabilidad y transparencia en sus oficinas.

En la investigación de Chura (2016), subraya la importancia de la inscripción registral como garantía para ambas partes en lo que concierne a la inscripción de los derechos reales de garantía. El autor afirma que la constitución de un gravamen en bien inmueble solo puede ser oponible a terceros en tal medida que esté inscrito en la Superintendencia Nacional de los

Registros Públicos del Perú con el fin de asegurar mayor certeza. De hecho, concluye que la inscripción registral tiene una relación positiva y significativa con la certeza.

Finalmente, Gózar (2015), ha cuestionado la certeza de ciertos actos jurídicos que el Código Civil se encarga de regular, como por ejemplo la hipoteca y la caducidad. Su objetivo fue determinar si tales deficiencias pueden ser subsanadas únicamente por la voluntad de las partes, concluyendo que existe una conexión estrecha entre las limitaciones impuestas por la normativa vigente y la ineficacia de ciertas disposiciones civiles para abarcar integralmente la figura de la caducidad en materia hipotecaria. En consecuencia, el autor señala la necesidad de reformas legales que armonicen el Código Civil con las leyes especiales a fin de evitar vacíos o contradicciones.

1.5 Justificación de la investigación

1.5.1 Justificación práctica

La relevancia práctica de la investigación radica en identificar y proponer mecanismos jurídicos que permitan reducir los costos derivados de los levantamientos de hipotecas que ya se encuentran caducadas, especialmente aquellas otorgadas a favor de entidades financieras.

Hoy en día, los otorgantes hipotecarios se ven compelidos a costear gastos impropios e injustos que resultan en una posición de desigualdad contractual frente a los acreedores. De esta forma, el examen busca establecer líneas de compensación que permitan una genuina equidad en las relaciones jurídicas, al implementar garantías que no impongan pesar económico indebido y hagan cumplir de forma más equitativa y eficiente los mandamientos inspiradores de las garantías reales en el sistema financiero.

1.5.2 Justificación metodológica

En cuanto a la importancia metodológica, se debe indicar que no hay estudios anteriores sobre la caducidad de hipotecas a favor de entidades financieras. Por lo tanto, este estudio se basará en fuentes primarias, como encuestas con especialistas en derecho civil y comercial, y

cuestionarios enviados a los usuarios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Zona Registral N° IX. Estos se centrarán en la investigación empírica y proporcionarán información relevante y contextual para respaldar los resultados y hacer recomendaciones muy prácticas para la resolución de problemas hipotecarios del mundo real.

1.5.3 Justificación teórica

Desde un punto de vista teórico, el estudio es relevante ya que parte del análisis de cómo la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero, regula los plazos de caducidad de las hipotecas otorgadas a favor de las entidades financieras. Se busca la relación entre los parámetros de la normativa y la naturaleza jurídica de la caducidad, identificando si existen contradicciones o lagunas en la interpretación. A su vez, la presente investigación desarrollará la doctrina en materia de garantías reales, al ofrecer un marco conceptual para entender en qué casos es aplicable la caducidad hipotecaria, hasta qué punto y cómo afecta los derechos del acreedor y del deudor hipotecario.

1.5.4 Justificación social

Radica en la contribución del trabajo al fortalecimiento del ordenamiento jurídico y la protección de los derechos de los ciudadanos ante la desigualdad. Así, la investigación pretende demostrar cómo la falta de mecanismos claros para la caducidad y el levantamiento de hipotecas causa daños económicos y sociales a los ciudadanos comunes indefensos ante las grandes compañías financieras. Al proponer soluciones normativas y procesales, la tesis fomenta un sistema de inscripción más justo, otorga derechos a la justicia de la inscripción y libera a la sociedad de la carga económica innecesaria.

1.6 Limitaciones de la investigación

Cabe señalar que existe una escasa producción académica y jurídica sobre el indicado tema, lo que deja en evidencia un vacío en la literatura especializada. De esta manera, la carencia de estudios anteriores justifica la importancia de la presente labor, al aspirar colaborar

en el avance científico y legislativo. Además, se proyecta como un aporte significativo al proponer reflexiones y alternativas que fortalezcan la práctica profesional y coadyuven a la optimización del marco jurídico vigente, brindando así un sustento sólido para futuras investigaciones en la materia.

1.7 Objetivos de la investigación

1.7.1 Objetivo general

Determinar de qué forma la inaplicación de la causal de caducidad afecta la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras.

1.7.2 Objetivos específicos

- Determinar de qué forma la naturaleza Jurídica de la caducidad se altera por su inaplicación en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras.
- Determinar de qué forma la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras se relaciona con el levantamiento de hipoteca.
- Identificar de qué forma la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras influye en la libertad contractual.

1.8 Hipótesis

1.8.1 Hipótesis general

La inaplicación de la causal de caducidad afecta significativamente la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras.

1.8.2 Hipótesis específicas

- La naturaleza Jurídica de la caducidad se altera significativamente por su inaplicación en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras.
- La inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras se relaciona significativamente con el levantamiento de hipoteca.
- La inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras influye significativamente en la libertad contractual.

II MARCO TEÓRICO

2.1 Marco conceptual

2.1.1 Teorías generales sobre la variable independiente. La inaplicación de la causal de caducidad

2.1.1.1 Teoría de la Seguridad Jurídica Registral. Considerando que los registros públicos tienen como finalidad asegurar certidumbre y previsibilidad en relación a los derechos inscritos, su inaplicación vulnera extensamente este principio debido a que por su vía artificial prolonga su vigencia gravámenes ya liberados, afectando la confianza en el tráfico jurídico (Gonzales, 2015).

2.1.1.2 Teoría del Principio de Legalidad Registral. Esto es, el principio que indica que los registradores deben actuar estrictamente conforme a ley se ve debilitado por una interpretación restrictiva de la inaplicabilidad del principio reglamentario (Condori, 2024).

2.1.1.3. Teoría de la Autonomía de la Voluntad y sus Límites. Debido a que la autonomía de la voluntad y sus límites, que señalan que los particulares pueden pactar libremente, siempre y cuando se mantenga dentro de los límites expresamente establecidos por la verdad, se ve desconocida al pretender perpetuar obligaciones total o parcialmente extinguidas, sea por la ausencia del plazo legal o por estas mismas (Vial, 2013).

2.1.2 Teorías generales sobre la variable dependiente. La cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras

2.1.2.1 Teoría de la Publicidad Registral. Plantea que los asientos registrales deben reflejar la situación jurídica real. La cancelación de hipotecas caducas garantiza que los registros cumplan con su función de publicidad, evitando que terceros sean engañados por cargas inexistentes (Condori, 2024).

2.1.2.2 Teoría de la Eficiencia Económica del Derecho. Indica que el derecho debe promover el uso racional de recursos. La cancelación de hipotecas vencidas evita costos

innecesarios en procesos judiciales y notariales, optimizando la circulación de bienes inmuebles en el mercado financiero (Enríquez, 2016).

2.1.2.3 Teoría del Principio de Oponibilidad. Sostiene que lo inscrito en el registro produce efectos frente a terceros. La cancelación de hipotecas caducas asegura que el registro no proyecte cargas ficticias, garantizando transacciones transparentes y reduciendo conflictos patrimoniales (Vargas et al., 2024).

2.1.3 La caducidad

El concepto de “caducidad” proviene del latín *Caducus*, término que alude a aquello “que puede caer”. En este sentido, se trata de una institución que surge con un tiempo de vigencia determinado y, al cumplirse dicho plazo, produce la extinción tanto del derecho como de la pretensión que nacen de manera simultánea. Así, la caducidad se caracteriza por estar sujeta a un plazo para su ejercicio y por operar automáticamente, sin necesidad de manifestación de voluntad, ya sea de las partes o del órgano jurisdiccional, en virtud del principio inquisitivo (Mendoza et al., 2023).

De acuerdo con Varsi (2019), la caducidad constituye un mecanismo de extinción de carácter heterónomo, que se impone sin requerir la voluntad de los sujetos implicados. Además, no admite compensación, sus plazos son breves y su cumplimiento se produce el último día, incluso si se trata de una fecha inhábil. Se trata de una institución irrenunciable, al estar comprendida dentro del ámbito del derecho público.

Asimismo, el origen de la acción de caducidad coincide con el nacimiento del propio derecho, en tanto acción y derecho emergen de manera conjunta. Esta figura cumple únicamente una función extintiva, pues los plazos se establecen respecto de hechos concretos y específicos (in concreto). En consecuencia, su aplicación recae principalmente en la parte activa de la relación jurídica, la cual la invoca frente a aquel que omitió ejercer oportunamente el derecho que le correspondía.

En adición a lo referido por el autor en el párrafo precedente, podemos mencionar que la caducidad tiene eficacia extintiva y es de interés general, es decir que, resulta efectiva para dilucidar situaciones jurídicas que se encuentren pendientes de resolución a través de la extinción y/o limitación de algún derecho. Una característica de la caducidad es que tiene un estricto rigor en cuanto a la aplicación de plazos, y esto lo vemos reflejado en el artículo 2007 de nuestro código civil que impide el aplazamiento del plazo de caducidad.

Asimismo, los plazos de la caducidad son fijados únicamente por ley, esto es recogido por nuestro código civil en su artículo 2004°. Aunque se permite el convenio, por voluntad unilateral o bilateral. Los plazos de la caducidad están establecidos en todo el Código Civil, de acuerdo a la institución que se regule, no obstante, el Libro VIII del código civil, en la parte que versa sobre caducidad no establece plazo alguno, por lo que la referida institución jurídica tiene un tratamiento asistemático.

2.1.4 Naturaleza jurídica de la caducidad

La caducidad del derecho se presenta en aquellos supuestos en los que su ejercicio se encuentra condicionado a un plazo legal o convencional que transcurre de manera inexorable, sin posibilidad de interrupción o suspensión, salvo que se ejerza oportunamente la acción correspondiente. En consecuencia, el derecho sometido a caducidad se extingue una vez cumplido el plazo sin que su titular haya actuado. Este instituto jurídico busca garantizar la seguridad y certeza en las relaciones jurídicas, evitando situaciones de indefinición que puedan perjudicar a las partes (Flores, 2017).

La caducidad se caracteriza por su operatividad automática, pudiendo incluso ser declarada de oficio, lo que la distingue de la prescripción. Se define, en términos generales, como el mecanismo por el cual el transcurso del tiempo extingue tanto el derecho como la acción vinculada, debido a la inacción del titular durante el periodo establecido por la ley o por acuerdo de las partes.

Desde una perspectiva amplia, la caducidad se relaciona estrechamente con los denominados derechos potestativos, entendidos como facultades jurídicas que permiten a su titular provocar un cambio en una situación jurídica existente. Este carácter genera inevitablemente un estado de incertidumbre en los sujetos que podrían verse afectados por la modificación. Ante ello, el Derecho establece la caducidad como un instrumento orientado a dotar de mayor seguridad y estabilidad a las relaciones jurídicas, finalidad que comparte con la prescripción, aunque conservando rasgos diferenciadores en cuanto a su naturaleza y efectos.

2.1.5 Aplicación de la caducidad de hipotecas

Para la aplicación de la caducidad en hipotecas, debemos recurrir al artículo 3° de la Ley N° 26639, dicha norma entró en vigor con la finalidad de fijar el plazo de caducidad para todos los gravámenes hipotecas, sin ningún tipo de restricción y/o limitación (Becerra, 2025).

El legislador detectó la necesidad de complementar lo dispuesto en nuestro código civil, ya que, en el artículo 1222° del mencionado articulado, se establecen las causales de extinción de las hipotecas, sin embargo, no se había contemplado a la caducidad como causal.

Por otro lado, tenemos a la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, cuyo artículo 172° indica que 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, limitando la aplicación de la caducidad como causal de extinción, dispuesta por el artículo 3° de la Ley N° 26639.

En ese sentido, la norma citada en el párrafo precedente señala de manera expresa e indubitable que los gravámenes constituidos en favor de empresas (entidades del sistema financiero) no tienen un plazo de caducidad. De este modo tenemos que las hipotecas no caducarán cuando sean otorgadas a favor de un determinado sector económico, favoreciéndolo;

sin embargo, esto estaría en contra de la justificación social que tiene la caducidad en nuestro código civil.

2.1.6 Plazo de caducidad

El código civil peruano establece de manera taxativa las causales de extinción de la hipoteca, sin embargo, en esta relación taxativa no se consideró a la caducidad. Es en el año 1996, que mediante la Ley 26339, se incluye a la caducidad como causal de extinción de hipotecas. establece que el plazo para la extinción de la inscripción es de diez años, precisando que el cómputo de plazo inicia desde la fecha de vencimiento de plazo del crédito garantizado. La finalidad de la referida Ley es la de brindar un mecanismo en virtud del cual el otorgante hipotecario podrá solicitar el levantamiento de todas aquellas hipotecas anotados en la Partida Registral del inmueble; asimismo, con esta ley se busca sancionar la inacción del acreedor hipotecario (Moreta y Cifuentes, 2022).

Para la aplicación de la caducidad basta con que el acto de ejercicio sea extemporáneo, sin mayor exigencia que esa; y la justificación a su naturaleza jurídica radica en la necesidad de liquidar situaciones inestables que producen inseguridad; ya que el orden social exige que se dé firmeza a los derechos y se dilucide cualquier oscuro que podría presentarse con relación al ejercicio de derechos.

2.1.7 Extinción de derechos por caducidad

La caducidad constituye una institución jurídica que extingue de manera plena y definitiva el derecho o poder sometido a un plazo, sin admitir en principio efectos parciales o divisibles. Su esencia se encuentra en asegurar certeza y estabilidad en las relaciones jurídicas, ya que, vencido el plazo, la facultad otorgada al titular se entiende extinta, evitando prolongar situaciones de incertidumbre. Sin embargo, la doctrina reconoce excepciones a esta regla general, particularmente en los casos de caducidad sobrevenida susceptible de renuncia y en los supuestos en que la acción o excepción de nulidad mantiene su vigencia pese al transcurso

del plazo. En estos escenarios, el derecho, lejos de extinguirse de forma absoluta, puede conservar efectos jurídicos vinculados a la autonomía de la voluntad (Puchachaqui, 2022).

Así, la subsistencia de una obligación natural surge cuando la persona favorecida por la caducidad decide renunciar, ya sea de manera expresa o tácita, a invocar la extinción del derecho ejercido extemporáneamente. Bajo tal circunstancia, lo que se extingue no es el derecho en sí mismo, sino la pretensión jurídica derivada de él, quedando subsistente una relación de carácter moral o natural. Esta figura reconoce la posibilidad de que el obligado, por decisión propia, otorgue eficacia al acto realizado fuera de plazo, renunciando con ello a la facultad de repeler la pretensión.

En este marco, resulta pertinente destacar que la caducidad no admite efectos limitados, pues su naturaleza es integral y tiende a eliminar de manera definitiva el derecho o facultad sujeta a plazo. Como advierte Díez-Picazo (2014), lo que realmente desaparece es la pretensión, aunque el beneficiario, mediante su conducta voluntaria, pueda permitir la subsistencia de ciertos efectos. Ello se explica bajo la doctrina de la obligación natural y la teoría de los actos propios, en virtud de la cual nadie puede contradecir válidamente lo que previamente ha reconocido.

En conclusión, la caducidad es un instituto de carácter rígido, concebido para garantizar seguridad jurídica. No obstante, su aplicación no resulta absoluta, pues admite matices cuando interviene la voluntad del beneficiario o cuando la propia normativa reconoce la subsistencia de efectos vinculados a la nulidad. Admitir una caducidad parcial desnaturalizaría su esencia, cuyo fundamento radica en extinguir integralmente el derecho afectado.

2.1.8 Limitación de la caducidad

La caducidad del derecho se configura en aquellos supuestos donde el ejercicio de un derecho se encuentra sometido a un plazo que transcurre de manera ininterrumpida, sin posibilidad de suspensión o interrupción, hasta que se interponga la acción respectiva. De este

modo, una vez vencido el plazo fijado, el derecho se extingue de manera definitiva si su titular no lo ejerce oportunamente (Barcia, 2012).

Su función principal radica en la protección del interés general, ya que busca generar certeza y seguridad respecto de situaciones jurídicas que podrían permanecer indefinidas en el tiempo. Precisamente, esta certeza se obtiene mediante la extinción automática del derecho, sin que sea necesaria la alegación de la parte interesada, pues la caducidad puede ser declarada incluso de oficio por la autoridad competente.

En términos generales, la caducidad se entiende como un mecanismo mediante el cual el transcurso del tiempo elimina tanto el derecho como la acción vinculada, siempre en atención a la inacción de su titular dentro del plazo legal o convencionalmente establecido. Esta característica la diferencia de la prescripción, la cual, aunque también vinculada al paso del tiempo, admite causas de interrupción o suspensión, aspectos que la caducidad no contempla.

Asimismo, la caducidad se encuentra estrechamente ligada a los derechos potestativos, es decir, a facultades jurídicas orientadas a producir una modificación en una situación jurídica existente. Tal potencial de cambio genera incertidumbre para las personas que pudieran verse afectadas, por lo que el derecho establece la caducidad como mecanismo de equilibrio, otorgando seguridad y estabilidad en las relaciones jurídicas.

En síntesis, la caducidad constituye una institución jurídica que sanciona la inactividad del titular de un derecho en un plazo fijado, garantizando así la seguridad jurídica, la previsibilidad de las relaciones y el resguardo del interés general.

2.1.9 Seguridad jurídica

La seguridad jurídica puede entenderse como la garantía que el Estado ofrece a toda persona para que sus bienes y derechos no sean vulnerados. En caso de que ello ocurra, el ordenamiento asegura mecanismos de protección y reparación. Su principio esencial es la predictibilidad, es decir, la posibilidad de que los ciudadanos conozcan anticipadamente las

consecuencias jurídicas de sus actos y relaciones, generando confianza en la aplicación del derecho. De esta manera, la seguridad jurídica se convierte en un elemento indispensable para el desarrollo de la vida social, pues otorga certeza y estabilidad a las relaciones jurídicas (Del Picò, 2024).

En este sentido, la seguridad jurídica implica una expectativa razonable sobre el desenlace de situaciones de relevancia jurídica, permitiendo a los individuos actuar con mayor confianza frente al marco normativo vigente. Esta noción no se reduce únicamente a la existencia de normas claras y estables, sino también a la previsibilidad en su aplicación por parte de las autoridades, lo que fortalece la confianza ciudadana en el sistema jurídico.

Moisset (1980) distingue dos dimensiones de la seguridad jurídica: la estática y la dinámica. La seguridad estática se orienta a proteger la relación entre un sujeto y una cosa frente a ataques o perturbaciones de terceros, asegurando la permanencia del derecho adquirido. Por su parte, la seguridad dinámica busca salvaguardar los intereses de los terceros que participan en la circulación de bienes o derechos, garantizando que tales transferencias se realicen dentro de un marco confiable y estable.

Así, la seguridad jurídica no solo se proyecta en la protección de situaciones consolidadas, sino también en la promoción de la confianza en los intercambios y en la actividad económica. En ambos casos, su finalidad última es asegurar un orden social estable, confiable y previsible.

Como se observa, la seguridad jurídica está ampliamente vinculada a la actividad económica de los sujetos, colaborando con el dinamismo de la economía; no obstante, muchas veces se concibe de manera errónea la Seguridad Jurídica, entendiéndola como el simple respeto a las normas, cuando en realidad seguridad jurídica es el respeto a las normas más la función social que estas cumplen. En ese sentido, cuando hablamos de seguridad jurídica,

debemos tener en cuenta que esta buscará eliminar todo tipo de incertidumbre que afecte de forma negativa a algún aspecto de la sociedad.

2.1.10 Cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras

La inscripción y/o cancelación de asientos registrales se encuentra ampliamente regulada en nuestro ordenamiento jurídico. Es así que hoy en día el derecho registral se ha vuelto una pieza angular para la certeza y/o seguridad, tal es así, que existen derechos que se constituyen con la anotación en SUNARP; en contraste con ello, tenemos la extinción de derechos por la cancelación de asientos, tal como es el caso de las hipotecas (Zegarra, 2018).

Sabemos que nuestro código civil establece las causales de extinción de hipotecas, sin embargo, no basta con que ocurra alguno de los supuestos, sino que, este hecho debe anotarse en la partida electrónica correspondiente, extinguiendo así el derecho al que se haga referencia.

Por otro lado, las hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras son aquellas garantías reales que se constituyen con el fin de asegurar el cumplimiento de una obligación, que generalmente es un mutuo o préstamo dinerario.

Al respecto, corresponde mencionar que las entidades financieras se constituyen como acreedores hipotecarios, posición que puede ser adoptada por cualquier persona natural o jurídica; sin embargo, nuestro ordenamiento legal otorga un tratamiento diferenciado a los acreedores hipotecarios que son entidades del sistema financiero, y dicha distinción normativa aún no ha sido debidamente justificada.

Lo mencionado origina que la Ley N° 26702, que debería tener naturaleza regulatoria, pasa a ser de naturaleza proteccionista, circunstancia que no puede ser admitida en nuestro ordenamiento jurídico, especialmente en los contratos bancarios que por sí mismos ya son asimétricos; la norma debería buscar la simetría entre las partes contratantes y no ampliar las diferencias entre las partes.

2.1.11 Levantamiento de hipoteca

El levantamiento de hipoteca es un acto administrativo, mediante el cual, el registrador deja sin efecto una hipoteca inscrita en los Registros Públicos, para esto debe verificarse que se haya incurrido en alguna de las causales que establece la norma, pudiendo ser la caducidad una de ella; sin embargo, al tratarse de entidades financieras, esta causal no resulta aplicable (Escobedo, 2013).

Por lo referido anteriormente, cuando exista una hipoteca otorgada a favor de alguna entidad financiera, esta solo podrá ser levantada mediante las causales que establece el código civil que, en la práctica, obligan al deudor a realizar la cancelación de la deuda, aunque la entidad financiera haya dejado de procurar la recuperación del crédito por el plazo de caducidad o más.

Es precisamente en este punto, donde la doctrina no ha logrado determinar por qué se exceptúa de plazo de caducidad a las hipotecas cuando estas son otorgadas a favor de entidades financieras. En ese sentido, verificamos que la ratio legis no se sustenta en el bien común, o en el orden público, sino que obedecería a inobservancia o arbitrariedad del legislador.

2.1.12 Formalidad

Todo levantamiento de garantía frente a una entidad financiera (vigente) deberá realizarse a través una minuta, donde conste la voluntad del acreedor de levantar la hipoteca. Esta minuta es emitida por la propia entidad financiera. Este documento debe ser elevado a escritura pública, el cual debe contener, entre otros, la firma del representante legal del acreedor como constancia de su voluntad de levantar la hipoteca. Finalmente, corresponde al Notario Público, la presentación del parte notarial al registro correspondiente (De Silva, 2008).

La Escritura Pública es un documento a través del cual un notario certifica un acontecimiento, por ejemplo, la firma de un contrato. Así, revisa el contenido del mismo, y se deja constancia de su existencia y del momento en el que se está firmando. Según Cabanellas (1989), el documento público es el que se otorga el Notario con las solemnidades del caso a fin de acreditar algún hecho, la manifestación de voluntad y la fecha en que estos se hubieren realizado.

Asimismo, cuando se quiere levantar una hipoteca, debemos tener en cuenta que este levantamiento debe constar inscrito en los Registros Públicos, razón por la cual, se presumirá vigente toda hipoteca inscrita, hasta el momento en que se inscriba el asiento de levantamiento o cancelación.

2.1.13 Gastos notariales

Los gastos notariales son aquellos gastos que se originan por la contratación de servicios notariales, para el caso de levantamientos hipotecarios, corresponde la protocolización de la minuta otorgada por la entidad financiera, el costo va a variar según el monto del gravamen, sin embargo, este es siempre asumido por el deudor hipotecario (Gutierrez, 2022).

Ahora bien, es preciso mencionar que, para el caso de los levantamientos de hipotecas por caducidad, ya no es necesaria ninguna escritura pública, basta con la verificación de la fecha de caducidad y el pago de la tasa registral. Sin embargo, debemos recordar que esta causal fue restringida por el legislador.

2.1.14 Registros públicos (instrumentalización de SUNARP en favor de los bancos)

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) es un organismo autónomo del Sector Justicia, con personería jurídica de derecho público y autonomía en lo funcional, técnico, económico y administrativo. Su función principal es planificar, normar, organizar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros

Públicos. Para ello, se respalda en garantías como la autonomía de sus funcionarios, la intangibilidad de los asientos registrales, la seguridad jurídica de los derechos inscritos y la indemnización por errores registrales. De esta manera, SUNARP se consolida como un instrumento estatal orientado a la seguridad jurídica y al orden público.

2.1.15 Deber de ejecución

El deber de ejecución por parte del acreedor se desprende de una relación contractual cuando existan derechos pasibles de ser ejecutados. Para esto se debe tener en cuenta factores como el tiempo o el interés del acreedor (Barcia y Rivera, 2019).

Nuestro código civil contempla este factor, de tal forma que aplica plazos para la ejecución de determinados derechos, dando el plazo de oportunidad al acreedor para que pueda tomar las acciones necesarias para el cumplimiento de una determinada obligación. En nuestro ordenamiento jurídico vemos cómo en distintas normas se sanciona la desidia o negligencia de los acreedores o beneficiarios por no ejercer sus derechos de manera oportuna, siempre que estos vulneren los derechos de otros.

En el caso de la caducidad de las hipotecas, no existe una sanción a la desidia o negligencia para los acreedores que sean entidades financieras; o para ser más precisos, sí existió, pero se restringió su aplicación.

2.1.16 Libertad contractual

El principio de libertad contractual permite a las personas establecer acuerdos para regular sus relaciones privadas, siendo este un derecho fundamental que se materializa en el contrato. Sin embargo, dicha libertad no es absoluta, pues el ordenamiento jurídico establece límites orientados a garantizar su licitud y viabilidad. En ese sentido, se prohíben cláusulas contrarias a normas imperativas, de orden público o de buenas costumbres, dado que vulneran principios que trascienden la voluntad de las partes. Así, la autonomía contractual queda supeditada al respeto de valores políticos, sociales, económicos y éticos esenciales del sistema

jurídico (Chamie, 2018). En contraste con ello, qué pasaría si los contratos fueran limitados por normas que vulneran el orden público, en ese escenario, correspondería modificar la norma, ya que, se estaría obligando a las personas a acatar una norma que atenta contra el propio orden público, no se puede esperar que una ley sea acatada sin el debido discernimiento por parte de las personas.

2.1.17 Autonomía de la voluntad

A diferencia de la autonomía contractual, la autonomía de la voluntad es la facultad de cada individuo de decantarse por un determinado acuerdo o pacto, en la medida que se ajuste o satisfaga sus necesidades (Rohden, 2008). En otras palabras, la autonomía de la voluntad está estrechamente relacionada con el discernimiento de cada persona y su facultad de elegir lo mejor para sus intereses, sin que nadie pueda intervenir en esta. De acuerdo con la doctrina, esta encuentra sus limitaciones en el propio ordenamiento jurídico (Pereira, 2022).

De acuerdo con Pérez (2000), las limitaciones a la autonomía de la voluntad pueden entenderse como restricciones externas al poder autónomo del individuo. Etimológicamente, el término limitación proviene del latín limitatio, que significa acción o efecto de limitar. Estas limitaciones no surgen de la propia voluntad del sujeto, sino que provienen del entorno jurídico y social, el cual impone parámetros que condicionan y regulan el ejercicio de dicha autonomía, con el fin de garantizar el respeto al orden público, la legalidad y los valores fundamentales de la convivencia.

Tal como vemos, la autonomía de la voluntad puede ser fácilmente confundida con la Libertad contractual, sin embargo, la Libertad Contractual es el derecho inherente a toda persona, mientras que la autonomía de la voluntad está vinculada al discernimiento, en ambos casos existen límites que son impuestos por la moral, el orden público y la ley.

2.1.18 Asimetría entre las partes

Dentro de las relaciones privadas, tenemos que se pueden presentar situaciones donde una de las partes de encuentre en desventaja frente a la otra, ya sea por mera posición contractual, acceso a información, etc. En estas situaciones, la ley debe buscar que se nivelen estas diferencias, a fin de que los contratos se celebren en igualdad de condiciones (Soto, 2015).

Según Blanco (2016), la libertad contractual implica que el consumidor tiene la facultad de determinar el contenido de un contrato, es decir, introducir modificaciones en sus cláusulas. No obstante, esta facultad no es absoluta, ya que las modificaciones deben respetar los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y las buenas costumbres, de modo que no se vulneren normas imperativas ni principios de convivencia social.

De lo mencionado en el párrafo precedente podemos rescatar que los contratos, para ser denominados como tales, deben ser elaborados con las consideraciones de ambas partes, cosa que por ejemplo no ocurre en los contratos de adhesión, donde los acuerdos son establecidos por la parte más fuerte de la contratación y la otra parte se limita a la simple suscripción.

2.1.19 Parcialidad normativa

Todas las normas que conforman el ordenamiento jurídico peruano han encontrado su razón de ser en el orden público o el bien común u otros valores o principios, sin embargo, el Estado puede dictar normas que favorezcan a las empresas nacionales, frente a la competencia extranjera, no obstante, esto suele obedecer a una política de gobierno. En el caso citado resulta comprensible que el Estado recurra al proteccionismo, sin embargo, no existe razón alguna para otorgar beneficios a un determinado sector en perjuicio de los propios ciudadanos (Riofrio, 2020).

La Ley N° 26702 otorga prerrogativas a entidades financieras con un enfoque proteccionista, frente a la Ley N° 26639 que disponía la caducidad automática de asientos hipotecarios a los 10 años del vencimiento, equilibrando derechos de acreedores y deudores.

2.1.20 Definición de términos básicos

- Caducidad. Proviene del latín caducus, aquello acabado. Es la acción de caducar: extinguirse, perder efecto o vigor, por cumplimiento del plazo legal establecido.
- Entidad Financiera. Organización que brinda servicios financieros, desde asesoramiento hasta créditos o seguros. En Perú están reguladas por la Ley N° 26702 y supervisadas por la SBS.
- Extinción. Supone la cancelación o pérdida de eficacia de un derecho, obligación o facultad, de modo que no puede ejercerse ni reclamarse su cumplimiento legal.
- Gravamen. Limitación que recae sobre bienes inmuebles, estableciendo derechos de garantía o de goce ajeno. Ejemplo: la hipoteca, inscrita en los registros públicos.
- Hipoteca. Garantía real sobre inmuebles que exige inscripción en el Registro de Predios, otorgando al acreedor derecho de persecución frente a terceros adquirentes.
- Seguridad Jurídica. Principio del derecho que garantiza certeza normativa, publicidad y aplicación correcta de leyes, asegurando predictibilidad en decisiones jurídicas y evitando actuaciones arbitrarias.

III MÉTODO

El paradigma positivista se fundamenta en la observación objetiva y en la verificación empírica de los hechos sociales y jurídicos, priorizando la medición y la cuantificación como medios esenciales para alcanzar conocimiento válido, verificable y universalmente comprobable (Valderrama y Jaimes, 2019),

El enfoque cuantitativo se basa en la recolección y análisis de información numérica para descubrir patrones, relaciones y tendencias mediante procedimientos estadísticos previamente establecidos que otorgan objetividad, precisión y generalización de los resultados válidos en ciertos contextos de investigación (Valderrama, 2019).

Sobre el método hipotético-deductivo, parte de teorías anteriores, formula hipótesis refutables y genera consecuencias lógicas que son probadas o desmentidas a través de la observación, priorizando la coherencia lógica y la verificación objetiva en la construcción del conocimiento científico (Hernandez et al., 2017).

3.1 Tipo de investigación

La investigación básica intenta crear conocimiento teórico fundamental, sin tener que buscar aplicaciones inmediatas (Hernandez et al., 2017).

Las investigaciones de nivel explicativo buscan determinar las causas, factores y relaciones que originan un fenómeno (Sánchez et al., 2023).

Los diseños no experimentales caracterizan a los fenómenos tal como ocurren en su contexto natural, sin manipulación deliberada de variables (Arias, 2012). Permiten identificar asociaciones tendencias y patrones de explicación a través de observaciones (Sánchez et al., 2020).

El corte transversal analiza información recolectada en un único momento temporal, con el propósito de describir relaciones entre variables y caracterizar fenómenos presentes, brindando una visión instantánea del objeto de estudio en circunstancias específicas (Sánchez et al., 2024).

3.2 Población y muestra

3.2.1 Población

La población de estudio está representada por personas conocedoras del Derecho Registral y Notarial, la misma que posteriormente se ha segmentado para la muestra, es decir que forma una parte de la misma, la cual será representativa de dicha población (Ventura, 2017).

La población de estudio la integraron 33 especialistas en derecho civil y comercial de Lima Metropolitana.

3.2.2 Muestra

La muestra se realizó de manera aleatoria, donde cualquiera de los elementos que conforman la población tienen la misma oportunidad de ser seleccionado, además que este tipo de muestra permite determinar el error o incertidumbre supuesto de la muestra (Hernández, 2021). Se consideró en la muestra el total de la población, es decir, 33 especialistas en derecho civil y comercial de Lima Metropolitana.

El muestreo fue censal (Pérez, 2024).

3.3 Operacionalización de variables

3.3.1 Definición conceptual de la variable independiente. La Inaplicación de causal de Caducidad

Consiste en la omisión o no utilización de la causal legal de caducidad como fundamento jurídico para extinguir derechos, afectando la vigencia formal de los asientos registrales hipotecarios (Díaz y Mendoza, 2019).

3.3.2 Definición conceptual de la variable dependiente. La cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras

Se refiere al acto jurídico-administrativo mediante el cual se extingue, elimina o invalida la inscripción registral de hipotecas constituidas en beneficio de entidades financieras, afectando seguridad jurídica y relaciones contractuales (Castillo, 2017).

(Ver anexo E).

3.4 Instrumentos

El cuestionario constituye un instrumento estructurado de recolección de datos que reúne preguntas previamente diseñadas, permitiendo obtener información homogénea de los participantes respecto a opiniones, actitudes, percepciones o comportamientos relacionados con las variables investigadas (Sánchez, 2019).

3.5 Procedimientos

La contrastación de hipótesis mediante el método del valor p inicia con la formulación de una hipótesis nula y una hipótesis alternativa. Posteriormente, se selecciona el nivel de significancia, generalmente 0,05. Con los datos recolectados, se aplica la prueba estadística correspondiente y se obtiene el valor p (Bisquerra, 2009). Este resultado refleja la probabilidad de que las diferencias observadas sean producto del azar. Si el valor p es menor al nivel de significancia, se rechaza la hipótesis nula, aceptando la alternativa; de lo contrario, se mantiene la nula como explicación válida de los resultados (Sánchez et al., 2020).

3.6 Análisis de datos

Las tablas de frecuencia son representaciones estadísticas que organizan datos en categorías, indicando el número de veces que ocurre cada valor, facilitando el análisis descriptivo, la comparación de tendencias y la comprensión de distribuciones (Díaz et al., 2021).

El diagrama de barras es una técnica gráfica que utiliza rectángulos de igual ancho para representar frecuencias o porcentajes, posibilitando una comparación visual clara entre categorías y evidenciando diferencias o similitudes entre los datos (Díaz et al., 2021).

La regresión logística ordinal es un modelo estadístico que examina la relación entre variables independientes y una variable dependiente ordinal, estimando probabilidades de ocurrencia en categorías ordenadas, siendo útil para predicciones y explicaciones multivariadas (Sagaró y Zamora, 2019).

El coeficiente de Nagelkerke mide la proporción de variabilidad explicada por un modelo de regresión logística, ajustando el valor de R^2 , brindando un indicador de bondad de ajuste y capacidad predictiva del modelo (Díaz, 2017).

3.7 Consideraciones éticas

Las consideraciones éticas en la investigación jurídica implican garantizar la integridad académica, respetando los principios de honestidad intelectual y originalidad en la redacción. Se debe asegurar la correcta citación de fuentes conforme a normas internacionales, evitando el plagio o apropiación indebida de ideas. Asimismo, el manejo de información sensible relacionada con registros, contratos o datos personales requiere estricta confidencialidad, protegiendo derechos de terceros. La participación de especialistas, jueces o abogados en encuestas o entrevistas demanda consentimiento informado y voluntario. Finalmente, se privilegia la objetividad, la transparencia y el compromiso con la verdad, contribuyendo al avance responsable del conocimiento jurídico.

IV. RESULTADOS

4.1 Análisis descriptivo

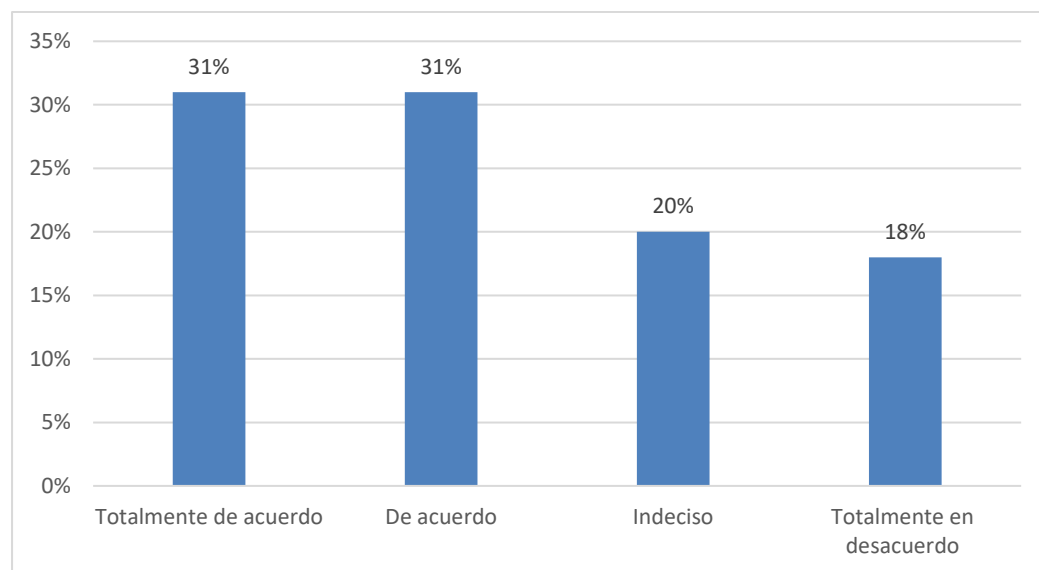
Tabla 1

Frecuencia de la variable independiente. La Inaplicación de causal de Caducidad

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Totalmente de acuerdo	10	31
	De acuerdo	10	31
	Indeciso	7	20
	Totalmente en desacuerdo	6	18
	Total	33	100

Figura 1

Histograma de la variable independiente. La Inaplicación de causal de Caducidad



Nota. La Tabla 1 sobre la variable independiente “La inaplicación de la causal de caducidad” muestra que el 62 % de los encuestados (31 % totalmente de acuerdo y 31 % de acuerdo) percibe que la falta de aplicación de este mecanismo legal afecta la extinción oportuna de derechos y, en consecuencia, la vigencia de los asientos registrales hipotecarios. No obstante, un 20 % permanece indeciso y un 18 % está en desacuerdo, lo que refleja posturas divididas en torno a la pertinencia de mantener o eliminar el plazo de caducidad en hipotecas

constituidas a favor de entidades financieras, generando un debate sobre su impacto en la seguridad jurídica y la justificación social de dicha medida.

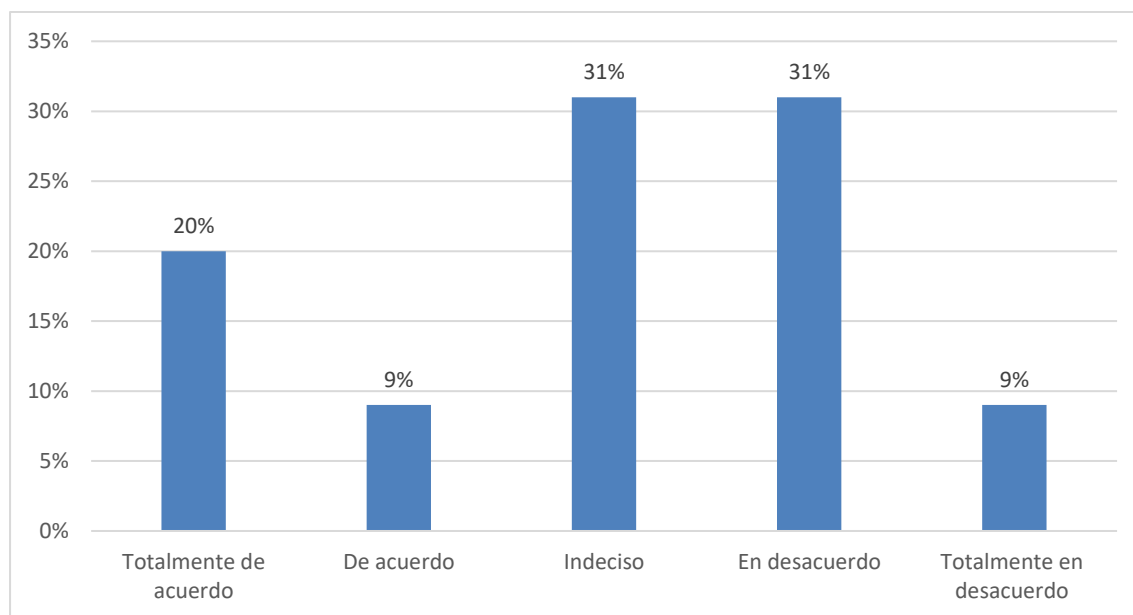
Tabla 2

Frecuencia de la dimensión. Naturaleza Jurídica de la Caducidad

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Totalmente de acuerdo	7	20
	De acuerdo	3	9
	Indeciso	10	31
	En desacuerdo	10	31
	Totalmente en desacuerdo	3	9
	Total	33	100,0

Figura 2

Histograma de la dimensión. Naturaleza Jurídica de la Caducidad



Nota. La Tabla 2 referida a la dimensión “Naturaleza Jurídica de la Caducidad” evidencia que el 29 % de los encuestados (20 % totalmente de acuerdo y 9 % de acuerdo) considera necesaria la aplicación de la caducidad en hipotecas constituidas a favor de entidades financieras, reconociendo su importancia en la extinción de derechos y en la preservación de la seguridad jurídica. Sin embargo, un 40 % (31 % en desacuerdo y 9 % totalmente en desacuerdo) muestra una posición contraria, lo que refleja un cuestionamiento a la pertinencia

de su aplicación y a la decisión del legislador de restringir este mecanismo en favor de instituciones financieras. A su vez, un 31 % permanece indeciso, revelando que existe una falta de consenso doctrinal y práctico respecto de la justificación social y la contribución de la caducidad en el marco de los créditos hipotecarios. En síntesis, los resultados expresan una división significativa entre quienes defienden la caducidad como herramienta de seguridad jurídica y quienes la perciben como una limitación sin sustento adecuado en el ámbito financiero.

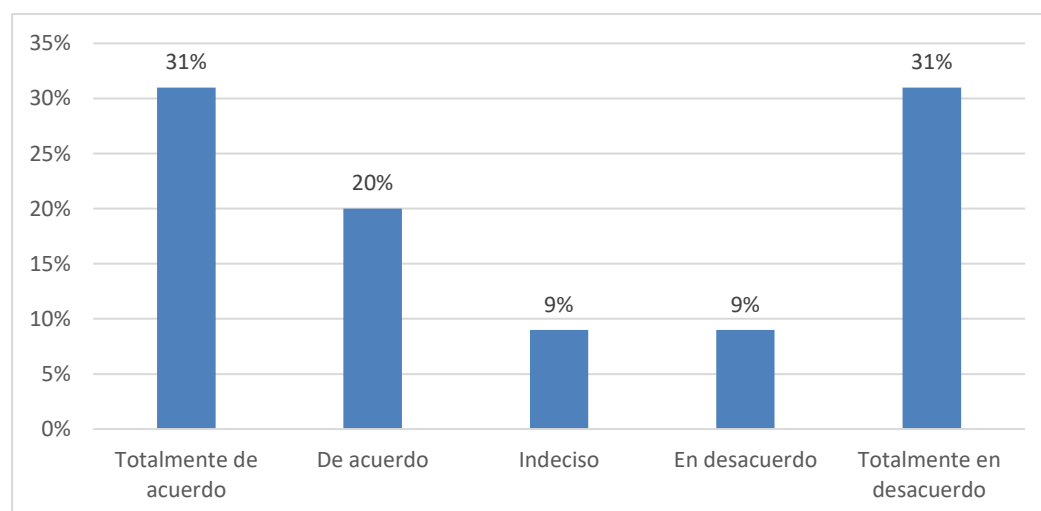
Tabla 3

Frecuencia de la dimensión. Levantamiento de Hipoteca

	Frecuencia	Porcentaje
Válido Totalmente de acuerdo	10	31
De acuerdo	7	20
Indeciso	3	9
En desacuerdo	3	9
Totalmente en desacuerdo	10	31
Total	33	100,0

Figura 3

Histograma de la dimensión. Levantamiento de Hipoteca



Nota. Los resultados muestran una distribución polarizada: el 31 % de los encuestados está totalmente de acuerdo y el 31 % está totalmente en desacuerdo con la afirmación central

sobre el levantamiento de hipotecas, reflejando criterios opuestos en torno a la tutela de los intereses financieros frente a los derechos de los deudores. Asimismo, un 20 % se mostró de acuerdo, mientras que un 9 % permanece indeciso y otro 9 % en desacuerdo. Esto evidencia que no existe consenso sólido, lo que indica que el levantamiento de hipotecas constituye un tema controvertido en su regulación actual, especialmente en lo referido a la aplicación de la caducidad y los costos notariales.

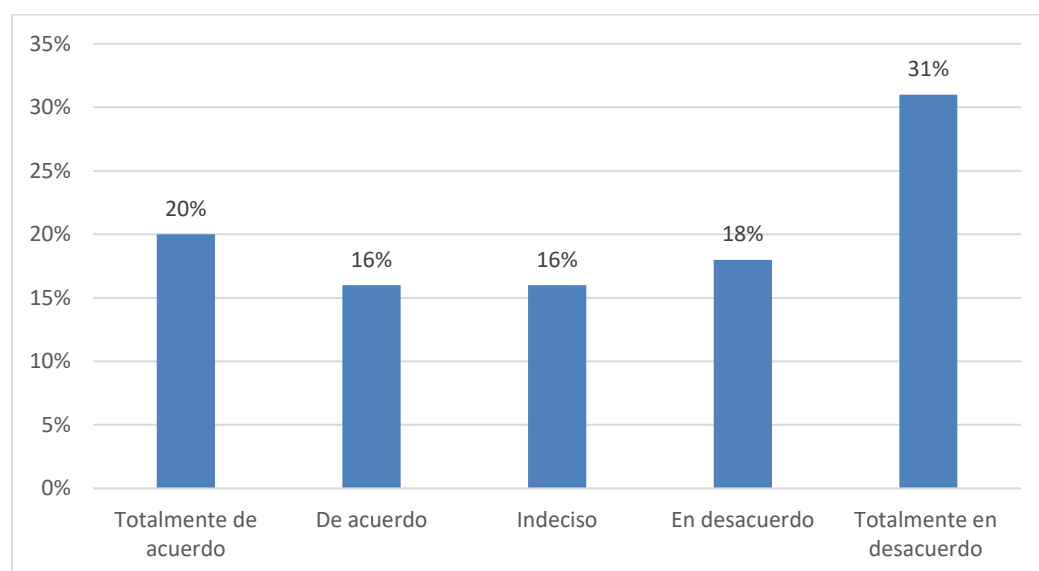
Tabla 4

Frecuencia de la dimensión. Libertad Contractual

		Frecuencia	Porcentaje
Válido	Totalmente de acuerdo	7	20
	De acuerdo	5	16
	Indeciso	5	16
	En desacuerdo	6	18
	Totalmente en desacuerdo	10	31
	Total	33	100

Figura 4

Histograma de la dimensión. Libertad Contractual



Nota. Los resultados muestran que el 31% de los encuestados está totalmente en desacuerdo y el 18% en desacuerdo, lo que evidencia un sector significativo que rechaza estas

limitaciones, mientras que solo un 20% se manifestó totalmente de acuerdo y un 16% de acuerdo, sumando un 36% de respaldo a la afirmación. Asimismo, un 16% permaneció indeciso, lo cual revela la existencia de posturas divididas respecto al impacto de dichas restricciones en la autonomía de la voluntad, la posible asimetría entre deudores y entidades financieras, y la percepción de una base legal parcializada que favorece principalmente a estas últimas.

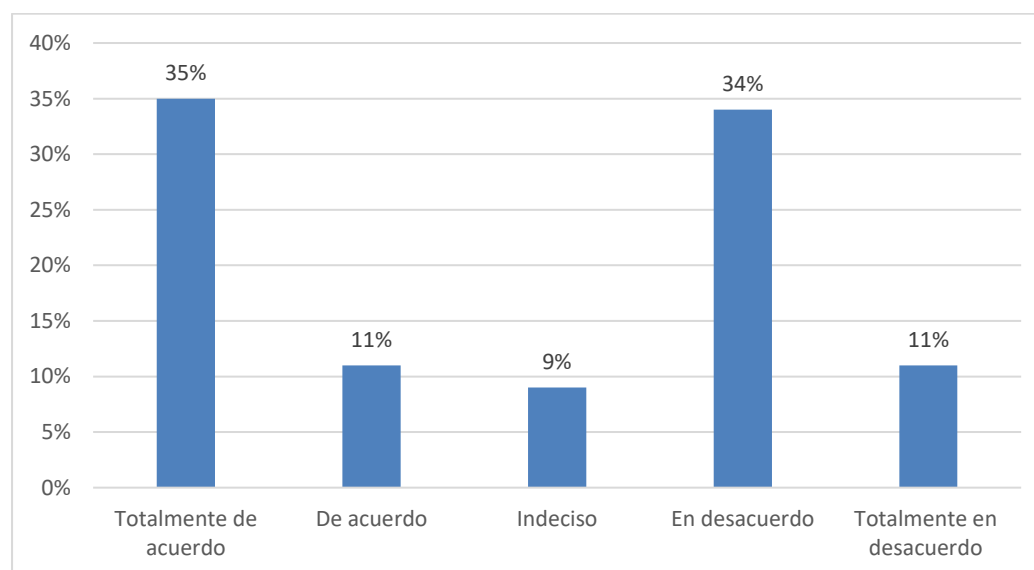
Tabla 5

Frecuencia de la variable dependiente. La cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras

	Frecuencia	Porcentaje
Válido Totalmente de acuerdo	12	35
De acuerdo	4	11
Indeciso	3	9
En desacuerdo	11	34
Totalmente en desacuerdo	4	11
Total	33	100

Figura 5

Histograma de la variable dependiente. La cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras



Nota. Un 35% de los encuestados se mostró totalmente de acuerdo y un 11% de acuerdo, sumando un 46% que respalda la cancelación de dichas inscripciones. En contraste, un 34% expresó estar en desacuerdo y un 11% totalmente en desacuerdo, alcanzando un 45% que rechaza esta medida, mientras que solo un 9% se mantuvo indeciso. Estos hallazgos reflejan la existencia de percepciones divergentes respecto al acto jurídico-administrativo que extingue o invalida la inscripción registral de hipotecas, lo cual repercute directamente en la seguridad jurídica y en la estabilidad de las relaciones contractuales entre deudores y entidades financieras.

4.2 Contrastación de hipótesis

4.2.1 Contrastación de la hipótesis general

Ha. La inaplicación de la causal de caducidad afecta significativamente la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras

Ho. La inaplicación de la causal de caducidad no afecta significativamente la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras

Tabla 6

Contrastación de la hipótesis general

	Logaritmo de la verosimilitud	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Modelo	-2			
Sólo interceptación	49,326			
Final	,000	49,326	4	,000

Nota. Se obtuvo una significancia de $p = 0,000$, la cual es menor a 0,05. Esto permite rechazar la hipótesis nula (H_0) y aceptar la hipótesis alterna (H_a), concluyéndose que la inaplicación de la causal de caducidad afecta significativamente la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras. En términos estadísticos y

jurídicos, los resultados corroboran que la inaplicación de dicha causal incide de manera directa en la permanencia o extinción de las hipotecas, generando efectos relevantes en la seguridad jurídica y en las relaciones contractuales vinculadas con las entidades financieras.

Tabla 7

Pseudo R cuadrado

Cox y Snell	,714
Nagelkerke	,752
McFadden	,683

Nota. El valor de Nagelkerke = 0,752 demuestra que el modelo tiene una alta capacidad explicativa, confirmando que la variable independiente (inaplicación de la causal de caducidad) explica en gran medida la variabilidad de la variable dependiente (cancelación de asientos registrales de hipotecas). Esto refuerza la validez de los resultados estadísticos obtenidos.

4.2.2. Contrastación de la hipótesis específica 1

Ha. La naturaleza Jurídica de la caducidad se altera significativamente por su inaplicación en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras.

Ho. La naturaleza Jurídica de la caducidad no se altera significativamente por su inaplicación en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras.

Tabla 8

Contrastación de la primera hipótesis específica

Modelo	Logaritmo de la verosimilitud -2	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Sólo interceptación	51,090			
Final	,000	51,090	4	,000

Nota. Con un $p\text{-valor} = 0,000 (< 0,05)$ indica que el modelo es altamente significativo. Se concluye que la naturaleza jurídica de la caducidad se altera significativamente por su inaplicación en la cancelación de los asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras, puesto que el modelo estadístico presentó un nivel de significancia de 0,000, lo cual confirma que la variable independiente ejerce una influencia directa y relevante sobre la variable dependiente.

4.2.3. *Contrastación de la hipótesis específica 2*

Ha. La inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras se relaciona significativamente con el Levantamiento de Hipotecas.

Ho. La inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras no se relaciona significativamente con el Levantamiento de Hipotecas.

Tabla 9

Contrastación de la segunda hipótesis específica

	Logaritmo de la verosimilitud			
Modelo	-2	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Sólo interceptación	47,965			
Final	,000	47,965	4	,000

Nota. Se obtuvo un nivel de significancia de $p = 0,000$, lo que indica que el resultado es estadísticamente significativo. En consecuencia, se rechaza la hipótesis nula (H_0) y se acepta la hipótesis alterna (H_a), concluyéndose que la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras se relaciona significativamente con el levantamiento de hipotecas. Esto evidencia que la

inaplicación de la caducidad tiene un impacto directo en los procedimientos registrales vinculados al levantamiento de gravámenes hipotecarios.

4.2.4. Contrastación de la hipótesis específica 3

Ha. La inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras influye significativamente en la libertad contractual

Ho. La inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras no influye significativamente en la libertad contractual

Tabla 10

Contrastación de la tercera hipótesis específica

Modelo	Logaritmo de la verosimilitud -2	Chi-cuadrado	gl	Sig.
Sólo interceptación	48,578			
Final	,000	48,578	4	,000

Nota. Se obtuvo un nivel de significancia de $p = 0,000$. Este resultado confirma la existencia de una asociación estadísticamente significativa, motivo por el cual se rechaza la hipótesis nula (H_0) y se acepta la hipótesis alterna (H_a). Por tanto, se concluye que la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras influye de manera significativa en la libertad contractual, evidenciando que la regulación registral incide directamente en la autonomía de las partes dentro de las relaciones jurídicas contractuales.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Los datos recabados determinaron que, si no se aplica esta causa de cancelación, los asientos indicados registralmente serán cancelados, por medios impropios incluyendo la no admisión a Inscripción de una hipoteca concedida por las entidades bancarias. En el primer apartado, parece que el 62% de los que contestaron se inclinan por pensar que el descuido de este mecanismo perjudica la limpieza del registro y la terminación de derechos nacidos en hipoteca que ya no deberían tener vigencia. Esta percepción tan unánime como generalizada pone de manifiesto la preocupación por la perpetuidad de las hipotecas, algo que hace peligrar la misma seguridad jurídica y dificulta un tráfico transparente del patrimonio.

En la variable dependiente, la cancelación de inscripciones hipotecarias, la situación presentaba otra cara más benigna: capítulo volcado a la cancelación por caducidad tiene un 46 por ciento de respaldos y un 45 por ciento contrarios, mientras el 9 por ciento restante no acaba por decidirse. Esta división refleja opiniones contrapuestas en el seno mismo de la sociedad: diversos grupos consideran que lo importante es la depuración del registro, mientras otros aducen a favor protección fortalecida para los acreedores financieros. La significancia estadística alcanzada ($p = 0,000 < 0,05$) permite rechazar la hipótesis nula y confirmar la hipótesis alterna, demostrando que la inaplicación de la caducidad afecta significativamente la cancelación registral de hipotecas. Además, el valor de Nagelkerke (0,752) evidencia que el modelo utilizado tiene una alta capacidad explicativa, lo que confirma la consistencia y robustez de los resultados.

La hipoteca es un derecho real de garantía que necesariamente debe tener caducidad aparte del plazo de la obligación principal, porque en otro caso se hace perpetua carga para todos los tiempos en contravención del principio de certeza jurídica. Siguiendo una línea similar, Macedo (2024) concluye que la Ley N.º 26639 introdujo la caducidad como mecanismo idóneo para depurar el sistema registral, pero manifiesta que la limitación de ésta

frente a entidades financieras acredita un trato desigual y mantiene gravámenes sin fundamento real. Tal como evidencia Chávez (2021), la institución hipotecaria ha sido empleada como un instrumento normativo flexible y extraordinario, lo que en parte explica la diversidad de opiniones respecto a su duración y modo de extinción.

En el plano internacional, Bernard et al. (2024) analizan el comportamiento de los prestatarios en los préstamos hipotecarios inversos y concluyen que el rescate anticipado depende tanto del valor de la vivienda como del diseño contractual y los incentivos incorporados. Este enfoque permite trazar un paralelo con la discusión local: al igual que en los contratos de RM, donde el rescate anticipado determina la viabilidad del producto financiero, en las hipotecas tradicionales la caducidad cumple un rol similar al definir el horizonte temporal de su vigencia y su impacto en la estabilidad del sistema.

Sobre la segunda discusión, los resultados obtenidos en relación con la dimensión “Naturaleza Jurídica de la Caducidad” ponen en evidencia percepciones divididas entre los encuestados. Un 29 % manifiesta que la aplicación de la caducidad en hipotecas constituidas a favor de entidades financieras es necesaria, reconociendo que su inclusión contribuye a la extinción de gravámenes obsoletos y al fortalecimiento de la seguridad jurídica. Sin embargo, un 40 % expresa desacuerdo con su utilización, lo que refleja la existencia de un rechazo hacia la pertinencia de su aplicación, en gran medida influido por la decisión legislativa de restringir la caducidad en beneficio de las entidades del sistema financiero. A este panorama se suma un 31 % que se mantiene indeciso, lo cual revela que no existe un consenso consolidado ni en el ámbito doctrinal ni en la práctica registral acerca de la función social y jurídica de este mecanismo en materia hipotecaria.

El análisis estadístico confirma la solidez de esta dimensión, pues el modelo presentó un nivel de significancia de $p = 0,000 (< 0,05)$, lo que valida que la inaplicación de la caducidad altera de manera directa y significativa la cancelación de hipotecas constituidas a favor de

entidades financieras. En términos jurídicos, este resultado indica que la naturaleza de la caducidad se ve distorsionada por su excepción normativa, lo que afecta la depuración de los registros y compromete la función de certeza que estos deben garantizar.

Estos hallazgos encuentran respaldo en la literatura comparada y nacional. Martínez (2018), al estudiar la ejecución hipotecaria en tribunales españoles y europeos, advierte que la ausencia de claridad en la delimitación temporal de las hipotecas genera incertidumbre y una carga excesiva para el deudor, quien en ocasiones debe soportar indefinidamente obligaciones que pierden razonabilidad. Su planteamiento coincide con lo observado en este estudio, en la medida en que la falta de un límite temporal concreto desnaturaliza el carácter finito de la hipoteca. En la misma línea, Gózar (2015) identifica deficiencias conceptuales en la regulación civil de la caducidad hipotecaria y señala que estas no pueden ser superadas únicamente con la autonomía de la voluntad de las partes. Plantea, por el contrario, la necesidad de reformas que armonicen el Código Civil con las leyes especiales para evitar contradicciones normativas que perpetúan cargas hipotecarias sin sustento.

En la tercera discusión, los resultados muestran una distribución polarizada: el 31 % de los encuestados se manifestó totalmente de acuerdo y otro 31 % totalmente en desacuerdo con la afirmación central sobre el levantamiento de hipotecas, lo que refleja criterios contrapuestos entre la tutela de los intereses financieros y los derechos de los deudores. Un 20 % expresó acuerdo, mientras que un 9 % se mantuvo indeciso y otro 9 % en desacuerdo. El nivel de significancia obtenido ($p = 0,000$) confirma la validez estadística del hallazgo, por lo que se rechaza la hipótesis nula (H_0) y se acepta la hipótesis alterna (H_a), concluyéndose que la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras se relaciona significativamente con el levantamiento de hipotecas. Esto evidencia que dicha inaplicación repercute de manera directa en los procedimientos registrales relativos a la extinción de gravámenes hipotecarios. En respaldo

doctrinario, Varsi (2019) analiza la regulación de la prescripción y la caducidad en el ordenamiento peruano, destacando que ambas instituciones, aunque propias del derecho material, han recibido un tratamiento desigual en la legislación comparada y nacional. Resalta que el Código Civil de 1984 representó un avance metodológico al sistematizar el transcurso del tiempo como criterio de adquisición o extinción de derechos, aunque persisten retos en su desarrollo técnico y aplicación práctica. De otro lado, Solís (2017) incorpora la dimensión ética y moral en el ámbito registral, sosteniendo que, aunque los principios deontológicos son necesarios para garantizar la seguridad jurídica, resultan insuficientes si no van acompañados de un rol más proactivo de los registradores, particularmente en la generación de propuestas normativas que fortalezcan la transparencia y la confiabilidad del sistema.

Sobre la cuarta discusión, el análisis estadístico refleja que la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras incide significativamente en la libertad contractual. Los resultados porcentuales evidencian una división clara en las percepciones: mientras un 49% de los encuestados rechaza tales limitaciones, un 36% las respalda y un 16% se mantiene indeciso, lo que revela tensiones entre la autonomía de las partes y la prevalencia normativa que favorece a las entidades financieras. El valor $p = 0,000$ confirma la existencia de una asociación estadísticamente significativa, lo que obliga a aceptar la hipótesis alterna, en tanto la regulación registral condiciona directamente la autonomía de la voluntad en las relaciones jurídicas contractuales.

Este punto es apoyado por Chura (2016), quien afirma que la inscripción registral es un medio de seguridad esencial para el acreedor tanto como para el deudor. Brinda publicidad para todos, hace que las expectativas sean transparentes y proporciona confianza en asuntos jurídicos.

VI CONCLUSIONES

- Se concluye que la inaplicación de la causal de caducidad tiene un efecto estadísticamente significativo en la cancelación de asientos registrales de hipotecas constituidas a favor de entidades financieras, evidenciando que su no aplicación prolonga la vigencia de los gravámenes y genera implicancias en la seguridad jurídica. Asimismo, el valor de Nagelkerke (0,752) confirma la sólida capacidad explicativa del modelo, lo que valida que esta variable independiente incide de manera directa en la extinción o permanencia de dichos registros, con repercusiones jurídicas y contractuales relevantes.
- Se concluye que la inaplicación de la caducidad modifica de manera significativa su naturaleza jurídica en el proceso de cancelación de los asientos registrales de hipotecas a favor de entidades financieras, evidenciándose una relación estadísticamente sólida ($p = 0,000 < 0,05$). Los resultados confirman que la variable independiente ejerce una influencia directa y relevante sobre la dependiente, lo cual refleja no solo la consistencia del modelo, sino también la importancia de aplicar correctamente dicha causal para garantizar seguridad jurídica y coherencia en las relaciones contractuales.
- El análisis arrojó un nivel de significancia de $p = 0,000$, lo cual confirma la existencia de una relación estadísticamente significativa. En consecuencia, se rechaza la hipótesis nula (H_0) y se acepta la hipótesis alterna (H_a), determinándose que la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras influye de manera significativa en el levantamiento de hipotecas. Este hallazgo demuestra que la inaplicación de dicha causal incide directamente en los procedimientos registrales relacionados con la extinción de gravámenes hipotecarios, afectando la seguridad jurídica y la eficiencia del sistema registral.

- El análisis estadístico con un nivel de significancia de $p = 0,000$ confirma una asociación altamente significativa, lo que conlleva al rechazo de la hipótesis nula (H_0) y a la aceptación de la hipótesis alterna (H_a). En consecuencia, se establece que la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras ejerce una influencia directa en la libertad contractual, demostrando que la normativa registral impacta de manera sustancial en la autonomía de las partes dentro de las relaciones jurídicas contractuales.

VII. RECOMENDACIONES

- Se recomienda que las entidades registrales fortalezcan los mecanismos de aplicación efectiva de la caducidad para garantizar la seguridad jurídica y evitar la prolongación indebida de gravámenes hipotecarios.
- Se recomienda implementar lineamientos claros y uniformes en la aplicación de la caducidad, con el fin de preservar la coherencia normativa y la certeza en las relaciones contractuales.
- Se recomienda optimizar los procedimientos registrales incorporando la causal de caducidad de manera obligatoria, para mejorar la eficiencia en la cancelación de hipotecas y fortalecer la seguridad jurídica.
- Se recomienda armonizar la normativa registral con los principios de libertad contractual, asegurando que la aplicación de la caducidad respete tanto la autonomía de las partes como la estabilidad del sistema registral.

VIII. REFERENCIAS

- Alvites, E. (2018). Constitutionalization of the Peruvian Legal System: Advances and Obstacles of the Process. *Derecho*, 80, 361-390. <http://dx.doi.org/10.18800/derechopucp.201801.010>.
- Arias, F. (2012). *El proyecto de investigación: Introducción a la metodología científica* (6 ed.). Episteme.
- Barcia, R. (2012). Study on prescription and lapse in the right consumption. *RChDP*, 19, 115-163. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-80722012000200004>.
- Barcia, R., & Rivera, J. (2019). The option of the creditor before the breach of contract in the European Remedies law. *Ius et Praxis*, 25(3), 19-38. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122019000300019>.
- Becerra, H. (2025). *La caducidad de la hipoteca constituidas en favor de empresas del sistema financiero*. [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/c40e8823-88de-4ff6-a6d7-945225e3ecc7/content>.
- Bernal, C. (2022). *Metodología de la investigación. Administración, economía, humanidades y ciencias sociales* (5 ed.). Editoria Pearson.
- Bernard, C., Kolkiewicz, A., & Tang, J. (2024). Optimal surrender policy for reverse mortgage loans. *ASTIN Bulletin: The Journal of the IAA*, 54(3), 600–625. <https://doi.org/10.1017/asb.2024.21>.
- Bisquerra, R. (2009). *Metodología de la investigación educativa*. La Muralla.
- Blanco, I. (2016). Necesidad de controlar de oficio las cláusulas abusivas en las relaciones de consumo. Visión comparada con el régimen español. *Revista de la facultad de derecho*, 41, 35-60. <https://revista.fder.edu.uy/index.php/rfd/article/view/555/817>.
- Cabanellas, G. (1989). *Diccionario enciclopédico de Derecho usual*. Eliasta S.R.L.

- Castillo, C. (2017). Some Questions About The Securitization Of Credits Secured By Mortgage And the Procedure Of Foreclosure In Spanish Law. *Rev. Bol. Der.*, 24 , 140-169. http://www.scielo.org.bo/pdf/rbd/n24/n24_a07.pdf.
- Chamie, J. (2018). Notes about Some General Principles of Law: A View of Some General Principles and Their Influence on The Law of Obligations in Colombian Legal Experience. *Derecho*, 80 , 187-237. <http://dx.doi.org/10.18800/derechopucp.201801.006> .
- Chavez, M. (2019). *Las Hipotecas Especiales en el Ordenamiento Peruano*. [Tesis de grado, Universidad Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/3c1109f5-ee3a-43d2-935c-0d1f851eaea6/content#:~:text=Las%20hipotecas%20especiales%20son%20aquellas,o tras%20hipotecas%20con%20regul.>
- Chura, C. (2016). *Los Actos Inscribibles en la Sunarp y sus Implicancias en la Reducción de Hipotecas en Bienes Inmuebles*. (Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega). <https://repositorio.uigv.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/bb1576d5-3ac2-46e2-b8c7-dc20b7213104/content>.
- Código Civil. (19 de junio de 2025). *Código Civil peruano*. Obtenido de <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- Condori, G. (2024). Complementary acts necessary to preserve the acquisition by transfer of properties registered in the property registry of Peru. *Bol. Mex. Der. Comp.*, 57(169), 33-66. <https://doi.org/10.22201/ij.24484873e.2024.169.19044>.
- De la Rosa, G. (2020). Method and function of private international law: towards the greatest realization of human rights. *REEI*, 40, 1-58. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7688348.pdf>.

- De Silva, G. (2008). Suspensión de garantías. Análisis del artículo 29 constitucional. *Cuest. Const.*, 19, 49-88. <https://www.scielo.org.mx/pdf/cconst/n19/n19a3.pdf>.
- Del Picò, J. (2024). Legal certainty as the purpose of the law. *Revista Ius et Praxis*, , 160 - 175. <https://www.scielo.cl/pdf/iusetp/v30n1/0718-0012-iusetp-30-01-160.pdf>.
- Díaz, D., Morales, R., Arteaga, P., & López, M. (2021). Knowledge of statistical tables by Chilean students third year of primary education. *Educ. mat.*, 32(2) , 247-277. <https://doi.org/10.24844/em3202.10>.
- Díaz, D., Samuel, M., & Rodríguez, F. (2021). Specialized knowledge on statistical graphs by future teachers of early childhood education. *Form. Univ.*, 14(5), 29-38. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-50062021000500029>.
- Díaz, I., & Mendoza, G. (2019). ¿Expiration or Prescription? Civil Compensation in Cases of Judgments Arising From Criminal Procedures for Offenses against Public Administration in the Peruvian Legal System. *Derecho*, 82, 407-433. <http://dx.doi.org/10.18800/derechopucp.201901.014>.
- Díaz, P. (2017). Regresión logística y decisiones clínicas. *Nutr. Hosp.*, 34(6), 1. https://scielo.isciii.es/pdf/nh/v34n6/36_diaz.pdf.
- Diez Picazo, L. (2014). *La doctrina de los actos propios - Un estudio crítico sobre la jurisprudencia del Tribunal Supremo*. Editorial Civitas.
- Enríquez, I. (2016). Theories of economic growth: critical notes to venture into an unfinished debate. *Rlde*, 25 , 73-125. http://www.scielo.org.bo/pdf/rlde/n25/n25_a04.pdf.
- Escobedo, C. (2013). *El levantamiento de hipoteca unilateral cuando el acreedor no reconoce el derecho constituido a su favor*. [Tesis de grado, Universidad Cesar Vallejo]. https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UCVV_3a9cc6bc6876859c35e9205047d4bde1.

- Flores, J. (2017). The expiry of administrative acts. *Rev. derecho*, 30(2), 225-249.
<http://dx.doi.org/10.4067/S0718-09502017000200010>.
- Gonzales, G. (2015). Technology and legal security in the recent changes to Peruvian notary law. *Rev. IUS*, 9(36), 249-273. <https://www.scielo.org.mx/pdf/rius/v9n36/1870-2147-rius-9-36-00249.pdf>.
- Gòzar, L. (2015). *La ineficacia estructural y funcional de los actos jurídicos y su aplicación sistemática en el código civil Peruano*. [Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. <https://renati.sunedu.gob.pe/handle/renati/2503993>.
- Gutierrez, W. (2022). The notary of public faith as a guarantor of preventive. *Rev. Jur. Der.*, 11(16), 129-142. http://www.scielo.org.bo/pdf/rjd/v11n16/v11n16_a09.pdf.
- Hernández, O. (2021). An Approach to the Different Types of Nonprobabilistic Sampling. *Rev Cubana Med Gen Integr.*, 37(3), 1-3. <http://scielo.sld.cu/pdf/mgi/v37n3/1561-3038-mgi-37-03-e1442.pdf>.
- Hernández, R., & Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. Mc Graw Hill.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodologia de la investigación*. (6 ed.). México D.F: McGraw-HILL.
- Hernandez, R., Mendez, S., Mendoza, C., & Cuevas , A. (2017). *Fundamentos de investigacion*. Mc Graw Hill education.
- Jiménez, F. (2017). The theory of contract law and its relationship with doctrine. *Rev. chil. derecho*, 44(2), 395-421. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34372017000200395>.
- López, J. (2020). *Prescripción, caducidad y cancelación de cargas y gravámenes: Especial consideración de la hipoteca*. [Tesis de grado, Universidad de Valladolid]. https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/46955/TFG-D_01074.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

- Macedo, H. (2024). *La caducidad de la hipoteca constituidas en favor de empresas del sistema financiero*. [Tesis de grado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://tesis.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/c40e8823-88de-4ff6-a6d7-945225e3ecc7/content>.
- Martínez, A. (2018). *La Hipoteca y su Reclamación Judicial*. Wolters Kluwer. Obtenido de <https://www.aranzadilaley.es/MK/PDF/la-hipoteca-y-su-reclamacion-judicial/files/assets/common/downloads/publication.pdf>
- Mendoza, J., Loor, M., & Loor, J. (2023). La caducidad y la prescripción en el tráfico jurídico. *NULLIUS: Revista de pensamiento crítico en el ámbito del Derecho*. 4, 57–76. <https://doi.org/10.33936/revistaderechos.v4i1.5648>.
- Moisset, L. (1980). *Publicidad Registral y sus fines*. Revista Notarial de Córdoba.
- Moreta, A., & Cifuentes, C. (2022). Interruption of the expiry date to interpose the subjective action as a consequence of the interposition of a constitutional action. *E&c*, 1(14) , 17-35. https://doi.org/10.37228/estado_comunes.v1.n14.2022.240.
- Pereira, E. (2022). Rupture Between Promises, Will and Autonomy: What Justifies the Binding Force of the Contract? *Derecho*, 89, 291-323. <http://dx.doi.org/10.18800/derechopucp.202202.010> .
- Pérez, A. (2024). Response to editor's letter "Population and sample". *Int. J. Inter. Dent Vol*. 17(2), 67. <https://www.scielo.cl/pdf/ijoid/v17n2/2452-5588-ijoid-17-02-67.pdf>.
- Pérez, L. (2000). *Lecturas de Derecho de Obligaciones y Contratos*. Editorial Félix Varela.
- Puchachaqui, C. (2022). The indeterminacy of forfeiture and legal certainty. *Revista Ciencia UNEMI*, 15(40), 104-109. <https://doi.org/10.29076/issn.2528-7737vol15iss40.2022pp104-109p>.

- Riofrio, J. (2020). Scope and limits of the principle of hierarchy. Criteria for hierarchizing rights, values, goods and other elements. *Derecho PUCP*, (84), 189–222. <https://doi.org/10.18800/derechopucp.202001.007>.
- Rohden, V. (2008). La autonomía como principio general del imperativo categórico. *EPISTEME*, 28(2), 73-91. <https://ve.scielo.org/pdf/epi/v28n2/art06.pdf>.
- Sagaró , N., & Zamora, L. (2019). Implicative statistical analysis versus binary logistic regression for the study of causation in health. *Multimed*, 23(6), 1416-1440. <http://scielo.sld.cu/pdf/mmed/v23n6/1028-4818-mmed-23-06-1416.pdf>.
- Sánchez, A. (2019). Epistemic Fundamentals of Qualitative and Quantitative Research: Consensus and Dissensus. *Rev. Digit. Invest. Docencia Univ.*, 13(1), 1-21. <http://dx.doi.org/10.19083/ridu.2019.644>.
- Sánchez, M., Begazo, L., & Guillen, R. (2020). *Pasos para elaborar una tesis de tipo correlacional. Bajo el enfoque cuantitativo, variable categórica, escala ordinal y la estadística no paramétrica*. Oscar Rafael Guillen Valle. Obtenido de https://cliic.org/2020/Taller-Normas-APA-2020/libro-elaborar-tesis-tipo-correlacional-octubre-19_c.pdf
- Sánchez, M., Espinoza, R., Gonzales, A., Romero, R., & Mory, W. (2023). *Metodología y estadística en la investigación científica*. Puerto Madero Editorial. doi:<https://doi.org/10.55204/PMEA.17>
- Sánchez, M., Tejada, G., Torres, J., Solis, J., Pajuelo, C., & Bazan, J. (2024). Educación financiera en el aumento de los prestamos Gota a Gota - 2024. *Revista de Climatología*, 23, 4333-4339. https://rclimatol.eu/wp-content/uploads/2024/07/Articulo-RCLIMCS23_Gina-2.pdf.
- Solis, C. (2017). *La ética en el registrador y la seguridad jurídica en la zona registral IX – Sunarp*. [Tesis de maestría, Universidad Inca Garcilaso de la Vega].

<https://repositorio.uigv.edu.pe/backend/api/core/bitstreams/f0ff79c2-0d65-4a29-a435-a5a8c292d09e/content>.

Soto, J. (2015). *Desequilibrio o asimetría en las relaciones contractuales entre empresarios*.

[Tesis de grado, Corporación Universitaria Lasallista].

<https://repository.unilasallista.edu.co/server/api/core/bitstreams/318c481d-ad0d-4d2c-a6f9-59ed1597adfd/content>.

Valderrama, S. (2019). *Pasos para elaborar proyectos de investigación científica cuantitativa, cualitativa y mixta* (10 ed.). San Marcos.

Valderrama, S., & Jaimes, C. (2019). *El desarrollo de la tesis. Descriptiva - comparativa, correlacional y cuasiexperimental*. Editorial San Marcos.

Vargas, R. (2023). Legal Security as a Purpose of Law. *Rev. Derecho*, 27, 1-16. <https://doi.org/10.22235/rd27.3075>.

Vargas, R., Espejo, Z., Sierralta, S., & Lujan, G. (2024). Theories in the real estate transfer system: importance in the training of Law students. *Rev. Mendive*, 22(3), 1-12. http://scielo.sld.cu/pdf/men/v22n3/en_1815-7696-men-22-03-e3890.pdf.

Varsi, E. (2019). El tratamiento de la prescripción y la caducidad en el Derecho Civil: diferencias y semejanzas. *Actualidad Civil*, 66, 173-182. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10054/Varsi_prescripcion_caducidad.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Ventura, J. (2017). Population or sample? A necessary difference. *Rev Cubana Salud Pública*, 43(4), 648-649. <http://scielo.sld.cu/pdf/rcsp/v43n4/spu14417.pdf>.

Vial, M. (2013). Party autonomy in Chilean private international law. *Rev. chil. derecho*, 40(3), 891-927. <https://www.scielo.cl/pdf/rchilder/v40n3/art06.pdf>.

Zegarra, L. (2018). Inestabilidad política, instituciones y crédito hipotecario en Lima, Perú. *Am. Lat. Hist. Econ.*, 25(1), 165-195. <https://doi.org/10.18232/alhe.v25i1.855>.

IX ANEXOS

Anexo A. Matriz de consistencia

TÍTULO: La inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras (21 palabras)					
PROBLEMA GENERAL ¿De qué forma la inaplicación de la causal de caducidad afecta la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras?	OBJETIVO GENERAL Determinar de qué forma la inaplicación de la causal de caducidad afecta la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras	HIPÓTESIS GENERAL La inaplicación de la causal de caducidad afecta significativamente la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES
PROBLEMA ESPECÍFICO 1 ¿De qué forma la naturaleza Jurídica de la caducidad se altera por su inaplicación en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras?	OBJETIVO ESPECÍFICO 1 Determinar de qué forma la naturaleza Jurídica de la caducidad se altera por su inaplicación en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras	HIPÓTESIS ESPECÍFICA 1 La naturaleza Jurídica de la caducidad se altera significativamente por su inaplicación en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras	La inaplicación de la causal de caducidad	Naturaleza Jurídica de la caducidad	- Aplicación de causal de caducidad - Plazo - Extinción de derechos - Limitación de la Caducidad - Seguridad Jurídica
PROBLEMA ESPECÍFICO 2 ¿De qué forma la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras se relaciona con el Levantamiento de Hipotecas ?	OBJETIVO ESPECÍFICO 2 Determinar de qué forma la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras se relaciona con el Levantamiento de Hipotecas .	HIPÓTESIS ESPECÍFICA 2 La inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras se relaciona significativamente con el Levantamiento de Hipotecas	La cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras	Levantamiento de Hipotecas	- Formalidad - Gastos notariales - Registros Públicos - Deber de Ejecución
PROBLEMA ESPECÍFICO 3 ¿De qué forma la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras influye en la libertad contractual ?	OBJETIVO ESPECÍFICO 3 Identificar de qué forma la inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras influye en la libertad contractual	HIPÓTESIS ESPECÍFICA 3 La inaplicación de la causal de caducidad en la cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras influye significativamente en la libertad contractual		Libertad contractual	- Autonomía de la voluntad - Asimetría - Parcialidad

Anexo B. Validación de instrumentos

La validación es el grado en que un instrumento en verdad mide la variable que se busca medir. Se logra cuando se demuestra que el instrumento refleja el concepto abstracto a través de sus indicadores empíricos (Hernández y Mendoza, 2018).

La validación de instrumentos en el presente estudio se realizó por juicio de expertos, que se refiere al grado en que un instrumento realmente mide la variable de interés, de acuerdo con expertos en el tema (Hernández y Mendoza, 2018).

Los profesionales que validaron los instrumentos de medición fueron los siguientes profesionales:

Tabla 11

Expertos durante la evaluación de los instrumentos de medición

Experto	Dominio	Decisión
Dr. Segundo Sanchez Sotomayor	Estadístico	Si existe suficiencia
Dr, Luis Begazo de Bedoya	Temático	Si existe suficiencia
Dr. Mario Sánchez Camargo	Metodología	Si existe suficiencia

Certificado de validación de instrumentos



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL VALIDACION DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACION POR CRITERIO DE JUECES

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellido y nombre del Juez : Sanchez Sotomayor Segundo Ramiro
- 1.2 Cargo e institución donde labora : Universidad Nacional Federico Villareal
- 1.3 Nombre del instrumento evaluado: Cuestionario
- 1.4 Autor del instrumento : Rondán De La Cruz, Richard Manuel

II. ASPECTO DE LA VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE 1	BAJA 2	REGULAR 3	BUENA 4	MUY BUENA 5
1. CLARIDAD	Está formulado con lenguaje apropiado y comprensible.					X
2. OBJETIVIDAD	Permite medir hechos observables.					X
3. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología.					X
4. ORGANIZACIÓN	Presentación ordenada.					X
5. SUFICIENCIA	Cubre aspectos de las variables en cantidad y calidad suficiente.					X
6. PERTINENCIA	Permite conseguir datos de acuerdo a los objetivos planteados.					X
7. CONSISTENCIA	Permite conseguir datos basados en teorías o modelos teóricos.					X
8. COHERENCIA	Entre variables, indicadores y los ítems.					X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la investigación.					X
10. APLICACIÓN	Los datos permiten un tratamiento estadístico pertinente.					X
CONTRO TOTAL DE MARCAS (Realice el conteo en cada una de las categorías de la escala)		↓	↓	↓	↓	
		A	B	C	D	E

$$\text{Coeficiente de validez} = 1 \times A + 2 \times B + 3 \times C + 4 \times D + 5 \times E = \frac{E}{50}$$

III. Calificación global (Ubique el coeficiente de validez obtenido en el intervalo respectivo y marque con un aspa en el círculo asociado)

CATEGORÍA	INTERVALO
Desaprobado	[0,00-0,60]
Observado	<0,60-0,70]
Aprobado	X <0,70-1,00]

IV. Calificación de aplicabilidad

Aprobado

Lugar: Lima 11 de junio del 2025


 FIRMA DEL JUEZ



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL

VALIDACION DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACION POR CRITERIO DE JUECES

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellido y nombre del Juez: Begazo de Bedoya, Luis Hernando
- 1.2 Cargo e institución donde labora : Universidad Nacional Federico Villareal
- 1.3 Nombre del instrumento evaluado: Cuestionario
- 1.4 Autor del instrumento : Rondán De La Cruz, Richard Manuel

II. ASPECTO DE LA VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE 1	BAJA 2	REGULAR 3	BUENA 4	MUY BUENA 5
11. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado y comprensible.					X
12. OBJETIVIDAD	Permite medir hechos observables					X
13. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología					X
14. ORGANIZACIÓN	Presentación ordenada					X
15. SUFFICIENCIA	Comprende aspectos de las variables en cantidad y calidad suficiente					X
16. PERTINENCIA	Permite conseguir datos de acuerdo a los objetivos planteados					X
17. CONSISTENCIA	Permite conseguir datos basados en teorías o modelos teóricos					X
18. COHERENCIA	Entre variables, indicadores y los ítems					X
19. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la investigación					X
20. APLICACIÓN	Los datos permiten un tratamiento estadístico pertinente					X
CORTEO TOTAL DE MARCAS (Realice el conteo en cada una de las categorías de la escala)		A	B	C	D	E

$$\text{Coeficiente de validez} = 1 \times A + 2 \times B + 3 \times C + 4 \times D + 5 \times E = \underline{50}$$

III. Calificación global (Ubique el coeficiencia de validez obtenido en el intervalo respectivo y marque con un aspa en el círculo asociado)

CATEGORÍA	INTERVALO
Desaprobado	[0,00-0,60]
Observado	<0,60-0,70]
Aprobado	<0,70-1,00]

IV. Calificación de aplicabilidad

.....Aprobado.....

Lugar: Lima, 17 de junio del 2025



UNIVERSIDAD NACIONAL FEDERICO VILLAREAL

VALIDACION DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACION POR CRITERIO DE JUECES

I. DATOS GENERALES

- 1.1 Apellido y nombre del Juez: Sánchez Camargo, Mario Rodolfo
- 1.2 Cargo e institución donde labora : Universidad Nacional Federico Villareal
- 1.3 Nombre del instrumento evaluado: Cuestionario
- 1.4 Autor del instrumento : Rondán De La Cruz, Richard Manuel

II. ASPECTO DE LA VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	EFICIENTE 1	BAJA 2	REGULAR 3	BUENA 4	MUY BUENA 5
11. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado y comprensible.					X
12. OBJETIVIDAD	Permite medir hechos observables					X
13. ACTUALIDAD	Adecuado al avance de la ciencia y tecnología					X
14. ORGANIZACIÓN	Presentación ordenada					X
15. SUFFICIE NCIA	Comprende aspectos de las variables en cantidad y calidad suficiente					X
16. PERTINENCIA	Permite conseguir datos de acuerdo a los objetivos planteados					X
17. CONSISTENCIA	Permite conseguir datos basados en teorías o modelos teóricos					X
18. COHERENCIA	Entre variables, indicadores y los ítems					X
19. METODOLOGÍA	La estrategia responde al propósito de la investigación					X
20. APLICACIÓN	Los datos permiten un tratamiento estadístico pertinente					X
CONTRO TOTAL DE MARCAS (Realice el conteo en cada una de las categorías de la escala)		A	B	C	D	E

$$\text{Coeficiente de validez} = 1 \times A + 2 \times B + 3 \times C + 4 \times D + 5 \times E = \frac{F}{50}$$

III. Calificación global (Ubique el coeficiencia de validez obtenido en el intervalo respectivo y marque con un aspa en el círculo asociado)

CATEGORÍA	INTERVALO
Desaprobado	[0,00-0,60]
Observado	<0,60-0,70]
Aprobado	<0,70-1,00]

IV. Calificación de aplicabilidad

.....Aprobado.....

Lugar: Lima, 02 de junio del 2025

FIRMA DEL JUEZ

Anexo C. Confiabilidad de Instrumentos

La confiabilidad del instrumento según Hernández et al. (2014) es el grado en que un instrumento produce resultados consistentes y coherentes, también se refiere al grado en que su aplicación repetida al mismo individuo u objeto produce resultados iguales.

Tabla 12

Rangos de Confiabilidad para Enfoques Cuantitativos

Intervalos	Interpretación	Semáforo
De 01 a 20	Poca Confiabilidad	
De 21 a 40	Baja Confiabilidad	
De 41 a 60	Confiabilidad moderada	
De 61 a 80	Alta confiabilidad	
De 81 a 100	Excelente Confiabilidad	

Tabla 13

Fiabilidad del instrumento de la variable independiente

Alfa de Cronbach	N de elementos
,901	12

Nota. Mediante el SPSS obtuvo un coeficiente de fiabilidad de 0.901, según la tabla 12 se interpreta como una excelente confiabilidad.

Tabla 14

Fiabilidad del instrumento de la variable dependiente

Alfa de Cronbach	N de elementos
,908	12

Nota. Mediante el SPSS obtuvo un coeficiente de fiabilidad de 0.908, según la tabla 12 se interpreta como una excelente confiabilidad.

Anexo D. Instrumento de medición

Esta información será utilizada en forma confidencial, anónima y acumulativa; por lo que agradeceré proporcionar información veraz, sólo así serán realmente útiles para la presente investigación. Lea con atención y conteste a las preguntas marcando con una “X” en un solo recuadro, teniendo en cuenta la siguiente escala de calificaciones:

1	2	3	4	5
Totalmente en desacuerdo	En desacuerdo	Indiferente	De acuerdo	Totalmente de acuerdo

Variable: Inaplicación de Causal de Caducidad						
N°		1	2	3	4	5
Dimensión: Naturaleza Jurídica de la Caducidad Indicadores:						
1	¿Considera usted que la aplicación de la caducidad es necesaria en hipotecas constituidas a favor de entidades financieras?					
2	¿Considera usted adecuada la decisión del legislador de eliminar el plazo de caducidad para las hipotecas constituidas a favor de entidades financieras?					
3	¿Considera usted que la extinción de derechos por caducidad debería ser aplicable a las hipotecas otorgadas a favor de entidades del sistema financiero?					
4	¿Considera usted que la limitación de caducidad en créditos otorgados a favor de entidades financieras carece de una justificación social?					
5	¿Considera usted que la caducidad de hipotecas contribuye con la seguridad jurídica ?					

Variable: La cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras						
N°		1	2	3	4	5
Dimensión: Levantamiento de Hipoteca						
6	¿Considera usted que la formalidad exigida para los levantamientos de hipotecas a favor de entidades financieras favorece y/o tutelan de manera excesiva a estas últimas?					
7	¿Considera usted que los gastos notariales se reducirían en algunos casos, si la causal de caducidad fuese aplicable en hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras?					
8	¿Considera usted que los Registros Públicos están siendo instrumentalizados a favor de las entidades financieras?					
9	¿Considera usted que el deber de ejecución y la debida diligencia de los acreedores hipotecarios están siendo desnaturalizados por la limitación de la caducidad como causal de extinción de las hipotecas?					

Variable: La cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras						
N°		1	2	3	4	5
Dimensión: Libertad Contractual						
10	¿Cree usted que la autonomía de la voluntad se ve viciada por la restricción de la aplicación de caducidad en garantías hipotecarias a favor de entidades financieras?					
11	¿Considera usted que existe Asimetría entre los otorgantes hipotecarios y las entidades financieras durante el otorgamiento de créditos?					
12	¿Considera usted que la inaplicación de caducidad para las hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras tiene una base legal parcializada ?					

Anexo E. operacionalización de las variables

Tabla 15

Operacionalización de las variables

Variable	Definición	Dimensión	Indicador
VARIABLE INDEPENDIENTE La Inaplicación de causal de Caducidad	Imposibilidad de invocar a la caducidad como causal de extinción de hipoteca, según se dispone en el artículo 172° de la Ley N° 26702 – Ley General del Sistema Financiero, la misma que indica que para la extinción de garantías hipotecarias a favor de entidades del sistema financiero requiere ser expresamente declarada por la empresa acreedora. La extinción dispuesta por el artículo 3° de la Ley N°. 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.	Naturaleza Jurídica de la Caducidad	- Aplicación de causal de caducidad - Plazo - Extinción de derechos - Limitación de caducidad - Seguridad Jurídica
VARIABLE DEPENDIENTE La cancelación de asientos registrales de hipotecas otorgadas a favor de entidades financieras	La cancelación de asiento registral de hipotecas a favor de entidades financieras es un acto administrativo, mediante el cual, el registrador deja sin efecto la inscripción de la mencionada garantía, para ello se genera un nuevo asiento en el rubro de cancelaciones y/o levantamientos. Para efectos registrales, se presume, que la cancelación de asiento extingue a la hipoteca.	Levantamiento de Hipoteca Libertad Contractual	- Formalidad - Gastos Notariales - Registros Públicos - Deber de Ejecución - Autonomía de la Voluntad - Asimetría - Parcialidad Normativa