



FACULTAD DE DERECHO.

TESIS:

**“LA REGULACIÓN LA HIPOTECA SOBRE
BIENES FUTUROS INMUEBLES EN EL
CÓDIGO CIVIL PERUANO.”**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO.**

PRESENTADO POR:

VÁSQUEZ MALQUI, María José.

ASESOR METODOLÓGICO.

FERNANDEZ VÁSQUEZ, José.

ASESOR:

CARMONA BRENIS, Marco.

PIMENTEL – 2012.

En el Perú como se sabe, los derechos reales tienen por objeto cosas ciertas, determinadas, actualmente existentes, que se encuentren en el comercio. No se concibe el derecho sobre cosas inciertas o futuras. Pero el crecimiento económico alcanzado por el país en las últimas décadas ha sido desarrollado por el mercado inmobiliario a inicios del presente siglo, creando así un verdadero boom que tuvo en la venta masiva de departamentos, el típico caso de compra-venta de bien futuro. En ese momento que surgen nuevas interrogantes como: ¿Puede inscribirse un bien futuro en el registro predial?, ¿Cabria la posibilidad, reformando el artículo 1106 del CC, que se pueda inscribir una hipoteca sobre bienes futuros en Registros Públicos? O ¿Qué derechos se tienen cuando se paga por adelantado un departamento en proyecto de construcción?

Todas estas interrogantes se dan en la medida de que sobre la nueva perspectiva del objeto de los derechos reales, como un intento de desligar el análisis del bien futuro del tratamiento dependiente del contrato de compra-venta, que tradicionalmente le ha dado la doctrina nacional y extranjera.

Si en es cierto las hipotecas, son contratos de derecho real; el derecho real se refiere al poder sobre una cosa, que posee el titular. En otras palabras, las hipotecas son una de las tantas formas utilizadas por las entidades financieras, de asegurar que se irá a pagar un crédito bancario.

Entre los contratos de garantía real, la hipoteca es el más importante; porque, por su naturaleza, permite que el deudor conserve la tenencia de la cosa hipotecada, lo que implica que pueda continuar explotándola durante la vigencia del crédito garantizado; y porque, como se aplica generalmente a inmuebles, los cuales han constituido hasta ahora los bienes más valiosos en nuestro medio, sirve para respaldar los créditos de mayor cuantía y teniendo en cuenta esto se podría hipotecar un bien futuro.

La presente tesis “**LA REGULACIÓN LA HIPOTECA SOBRE BIENES FUTUROS INMUEBLES EN EL CÓDIGO CIVIL PERUANO**”, es un tema de gran relevancia jurídica en nuestra sociedad, por lo cual la presente investigación se basará en un análisis doctrinario, jurídico y de la legislación comparada, teniendo como base el aporte de diferentes fuentes bibliográficas, así como un trabajo de campo que han servido de apoyo para cumplir con los objetivos trazados.