



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos HumanosSuperintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.- 2033 - 2022-SUNARP-TR

Lima, 27 de mayo de 2022

APELANTE : **ANDRÉS MARIO ÁLVAREZ PINEDA**
TÍTULO : N° 959346 del 31/3/2022.
RECURSO : H.T.D. N° 009156 del 16/5/2022.
REGISTRO : Predios de Arequipa.
ACTO : Renovación de hipoteca.
SUMILLA :

RENOVACIÓN DE HIPOTECA

En concordancia con el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, la renovación de la inscripción de una hipoteca sólo procederá cuando, a la fecha del asiento de presentación del título de renovación, dicha inscripción contenga un derecho de garantía inscrito de forma vigente, sujeto a caducidad.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la renovación de la hipoteca registrada en el asiento D00005 de la partida electrónica N° 4013944 del Registro de Predios de Arequipa, constituida a favor de Andrés Mario Álvarez Pineda.

Para tal efecto, se adjunta la siguiente documentación:

- Solicitud de reactualización de hipoteca suscrita por Andrés Mario Álvarez Pineda, el 31/3/2022.
- Declaración jurada suscrita por Andrés Mario Álvarez Pineda, cuya firma fue certificada por notario de Arequipa Rubén Bolívar Callata el 31/3/2022.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El registrador público del Registro de Predios de Arequipa Pedro Enrique Alférez Ponce tachó sustantivamente el título en los siguientes términos:

“Señor(es): ANDRÉS MARIO ÁLVAREZ PINEDA
 SE TACHA EL PRESENTE TITULO DE CONFORMIDAD CON EL ART.
 42° DEL REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS,
 POR LOS SIGUIENTES FUNDAMENTOS:

1. ANTECEDENTES:

RESOLUCIÓN No. - 2033 -2022-SUNARP-TR

Se solicita la inscripción de REACTUALIZACIÓN DE HIPOTECA en el predio inscrito en la Partida N° 4013944 del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII-Sede Arequipa

2. ANÁLISIS:

De la documentación presentada se solicita reactualización de hipoteca contenida en el Asiento D0005 mediante Declaración Jurada de fecha 31/03/2022. Revisados los antecedentes registrales se tiene que el Asiento fue inscrito en mérito a Escritura Pública N° 3060 de fecha 09/08/2011 otorgada ante Notario José Luis Concha Revilla, en la cual se deja constancia del otorgamiento de préstamo por S/ 6,000.00 soles con un plazo para su cumplimiento de 2 meses comprendidos entre el 09 de agosto del 2011 y el 09 de octubre de 2011. En este sentido, de conformidad con el Art. 3° de la Ley N° 26639 dicha garantía ya no se encontraría vigente al haber transcurrido más de 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado (09/10/2011). Por tanto, se procede a tachar el presente título al haberse extinguido la Hipoteca materia de reactualización.

3. BASE LEGAL:

- Art. 42° inciso b) del T.U.O. del Reglamento de Registros Públicos.
- Art. 120° y 125° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.
- Art. 3° de la Ley N° 26639.

4. CONCLUSIÓN:

-El Título ha sido TACHADO.

Se dispone la devolución de toda la documentación presentada”.

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes argumentos:

- Conforme consta del asiento D00005 de la partida N° 4013944 del Registro de Predios de Arequipa, se inscribió un gravamen consistente en una hipoteca a favor de quien recurre por el monto de S/ 7,000.00 soles, frente a un mutuo de S/ 6,000.00 soles, constando de dicho asiento que: (i) el título fue presentado el 19 de marzo del 2013, y (ii) obran dos escrituras públicas, una del 9 de agosto 2011 y la rectificatoria del 17 de abril del 2013.

- El registrador tachó la reactualización de la hipoteca solicitada, sosteniendo que el préstamo de S/ 6,000 soles, debía ser devuelto en dos meses (del 9 de agosto del 2011 al 9 de octubre del 2011). No obstante, se debe tener en cuenta que de conformidad a los artículos 1098 y 1099 del Código Civil, para que una hipoteca tenga validez, requiere que se encuentre inscrita registralmente, lo cual ocurrió el 24 de abril del 2013.

- El registrador no ha calificado la existencia de la escritura pública rectificatoria del 17 de abril del 2013, así como los alcances y la vigencia que trae consigo.

RESOLUCIÓN No. - 2033 -2022-SUNARP-TR

- Los diez años para que caduque el asiento registral, se computan desde la inscripción del asiento registral ocurrido el 24 de abril del 2013.

- Lo cierto es que cabe la reactualización de la hipoteca solicitada, al tratarse que el cómputo del plazo de caducidad de diez años opera desde la inscripción del asiento registral ocurrido el 24 de abril del 2013; por tanto, estamos dentro del plazo para la reactualización.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Partida electrónica N° 04013944 del Registro de Predios de Arequipa

En la citada partida consta inscrito el predio rural ubicado en el Sector La Jara, con UC 06455, distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa.

En el asiento D00005 consta inscrita la constitución de garantía hipotecaria a favor de Andrés Mario Álvarez Pineda, hasta por la suma de S/ 7,000.00 nuevos soles, por escritura pública del 9/8/2011 y acta protocolar rectificatoria del 17/4/2013 ambas extendidas por notario de Arequipa Luis Concha Revilla. (Título archivado N° 33153 del 19/3/2013).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Beatriz Cruz Peñaherrera.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala la cuestión a determinar es la siguiente:

- ¿Cuándo procede la inscripción de una renovación de hipoteca?

VI. ANÁLISIS

1. La hipoteca es una garantía real que recae sobre bienes inmuebles para garantizar obligaciones propias o de terceros y se constituye con la inscripción en el Registro, otorgando al acreedor hipotecario el derecho de persecución, preferencia y venta judicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1097 del Código Civil.

Por el derecho de persecución el acreedor puede perseguir el bien hipotecado en manos de quien se encuentre. Por el derecho de preferencia el acreedor tiene la facultad para pagarse preferentemente con el producto de la venta del bien hipotecado.

2. El artículo 1122 del Código Civil establece cuáles son las causales de extinción de la hipoteca:

"La hipoteca se acaba por:

1. Extinción de la obligación que garantiza.

RESOLUCIÓN No. - 2033 -2022-SUNARP-TR

2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
3. Renuncia escrita del acreedor.
4. Destrucción total del inmueble.
5. Consolidación."

3. El 27 de junio de 1996 se publicó la Ley N° 26639, la cual entró en vigencia el 25 de setiembre de 1996. Esta norma en su artículo tercero estableció:

"Las inscripciones de las hipotecas (...) se extinguen a los 10 años de la fecha de las inscripciones, si no fueran renovadas.

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

Como puede apreciarse, la citada norma estableció dos supuestos por los cuales, en virtud del paso del tiempo, se extingue el derecho real de hipoteca.

Cabe precisar que la finalidad de esta ley es limpiar las partidas registrales de aquellas garantías reales que se presume se han extinguido (en ese sentido, caben distintas suposiciones, como por ejemplo que se haya cumplido con la obligación garantizada, pero que sin embargo no se haya solicitado la cancelación del asiento respectivo o que no habiéndose cumplido con la obligación no se haya iniciado el proceso correspondiente (personal o real) dentro del plazo legal, sancionando de este modo la inacción del acreedor hipotecario, etc.).

4. Teniendo en cuenta que la inscripción registral del acto jurídico de hipoteca da nacimiento al derecho real de hipoteca, constituyendo asimismo dicha inscripción un requisito de validez de la hipoteca, la extinción de dicha inscripción va a determinar que se pierda un requisito de validez, y por consiguiente tutela jurídica, por lo que el supuesto regulado en el artículo 3 de la Ley N° 26639 constituye una nueva causal de extinción de la hipoteca.

Al respecto, el sexto precedente de observancia obligatoria aprobado en el Cuarto Pleno del Tribunal Registral, realizado en la sesión ordinaria del 6 y 7 de junio de 2003¹, estableció que:

CAUSAL DE EXTINCIÓN DE HIPOTECA

"El artículo 3 de la Ley 26639 ha introducido una nueva causal de extinción de la hipoteca, adicional a las señaladas en el artículo 1122 del Código Civil".

5. De otro lado, uno de los mecanismos que evita que la inscripción de la hipoteca se extinga es la renovación, tal como se establece en el artículo 3 de la Ley N° 26639.

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 18 de julio de 2003.

RESOLUCIÓN No. - 2033 -2022-SUNARP-TR

Con relación a la renovación de la inscripción de la hipoteca en el Código Civil de 1936, Jorge Eugenio Castañeda² y Eleodoro Romero Romaña³ expresaron lo siguiente:

“No hay otro recurso para librarse de la caducidad que la renovación efectuada antes que dicha caducidad se consume. Registralmente, la renovación implica una nueva inscripción (...). La renovación no hace más que prolongar la vida de la inscripción. La renovación entonces es una inscripción conservatoria que tiende a mantener una situación preexistente, la cual se encuentra en peligro de concluir en virtud de la perención de la inscripción”.

Cuando se solicita la renovación, lo que se pretende es que el gravamen no desaparezca, prolongando la vigencia de la inscripción. La renovación sólo tiene por objeto prolongar la vigencia temporal del asiento que contiene un derecho de garantía inscrito. Así, si consideramos que la inscripción de la hipoteca es constitutiva de derecho real, *ergo*, mientras esté vigente la inscripción, estará también vigente el gravamen real, **por lo que el momento para solicitar la renovación al Registro es antes de la caducidad de la inscripción.**

Al respecto, el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios (aprobado por Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN del 3/5/2013) establece lo siguiente:

“La renovación de los asientos de inscripción a que se refiere el artículo 3 de la Ley N° 26639, sólo procede cuando a la fecha del asiento de presentación del título de renovación no hubiera operado la caducidad.

La renovación a que se refiere el párrafo anterior se efectuará en mérito a la solicitud formulada por la persona a cuyo favor se hubiera extendido la inscripción, en la que debe constar su declaración jurada con firma certificada en el sentido que la obligación garantizada no se ha extinguido. (...).”

De lo transcrito, se puede colegir que sólo procederá la renovación de la inscripción de una hipoteca cuando, a la fecha del asiento de presentación del título de renovación, dicha inscripción contenga un derecho de garantía inscrito de forma vigente.

6. El artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula el cómputo del plazo de caducidad a que se refiere la Ley N° 26639 de la siguiente manera:

“Artículo 120.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes

² CASTAÑEDA, Jorge Eugenio. Instituciones de Derecho Civil. Los Derechos Reales de Garantía. Tomo II. Pág. 543-544.

³ ROMERO ROMAÑA, Eleodoro. Derecho Civil. Los Derechos Reales. Segunda edición aumentada. Pág. 483-484.

RESOLUCIÓN No. - 2033 -2022-SUNARP-TR

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639 caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los originó. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento; en éstas deberá entenderse que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída, en aplicación del artículo 1240 del Código Civil, salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro, en cuyo caso el cómputo se hará conforme al siguiente párrafo.

En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, así como las que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que por su naturaleza o por la circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples, sólo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de las empresas del sistema financiero." (Énfasis agregado).

7. Conforme al primer párrafo del artículo transcrito, concordado con el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, los gravámenes caducarán a los diez años de la fecha del asiento de presentación del título que les dio origen.

Además de ello, se establece que están incluidas en este supuesto todas aquellas inscripciones referidas a gravámenes que garanticen obligaciones que no tienen un plazo de vencimiento, haciéndose la indicación que se entenderán exigibles inmediatamente después de contraídas, puesto que de acuerdo al artículo 1240 del Código Civil⁴, si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación.

La excepción a esta regla es que se hubiese hecho constar en el Registro el plazo de vencimiento de la obligación garantizada, supuesto en el cual a efecto de realizar el cómputo del plazo de caducidad se nos remite a lo señalado en el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, esto es desde la fecha del vencimiento de la obligación o crédito garantizado.

El segundo párrafo del artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios comienza estableciendo como regla general para los gravámenes que garanticen créditos, que estos caducan a los diez años

⁴ Artículo 1240.- Si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación.

RESOLUCIÓN No. - 2033 -2022-SUNARP-TR

contados desde la fecha de vencimiento del crédito garantizado; siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Prosiguiendo con el análisis de éste, en su segunda parte, se advierte que tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto del título archivado y dicho documento no consta en el Registro, estos gravámenes sólo caducarán si se acredita:

- Fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo; y,
- Haya transcurrido el plazo de diez años contando desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada, plazo computado conforme al documento público presentado.

8. Con el título venido en grado, se solicita la renovación de la hipoteca registrada en el asiento D00005 de la partida electrónica N° 4013944 del Registro de Predios de Arequipa, adjuntando para ello declaración jurada suscrita por Andrés Mario Álvarez Pineda, con firma certificada por notario de Arequipa Rubén Bolívar Callata el 31/3/2022.

El registrador deniega la inscripción señalando que, revisados los antecedentes registrales, se advierte que la hipoteca que se solicita renovar fue inscrita en mérito a escritura pública del 9/8/2011 otorgada ante notario José Luis Concha Revilla, en la cual se deja constancia del otorgamiento de un préstamo por S/ 6,000.00 soles, con un plazo para su cumplimiento de 2 meses comprendidos entre el 9 de agosto del 2011 y el 9 de octubre de 2011. En ese sentido, de conformidad con el artículo 3 de la Ley N° 26639, dicha garantía ya no se encontraría vigente al haber transcurrido más de 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

El recurrente cuestiona dicha decisión de acuerdo a los fundamentos vertidos en el rubro III del presente análisis, interponiendo el recurso de apelación venido en grado.

En tal sentido, corresponde a esta instancia determinar si procede la inscripción de la renovación de hipoteca, para lo cual se debe establecer el tipo de obligación garantizada por la hipoteca materia de renovación, a fin de verificar si a la fecha del asiento de presentación del título venido en grado de apelación ha transcurrido el plazo de caducidad.

9. Así, revisado el título archivado N° 33153 del 19/3/2013, que dio mérito a la inscripción de la hipoteca en el asiento D00005 de la partida electrónica N° 04013944 del Registro de Predios de Arequipa, se aprecia la escritura pública de mutuo con garantía hipotecaria del 9/8/2011 otorgada por la sociedad conyugal conformada por Dionel Gustavo Galdós Barrios y Nelba Yanet Delgado Cornejo (a quienes en adelante se les llamará “los deudores”) y Andrés Mario Álvarez Pineda (a quien en adelante se le llamará “el acreedor”), ante notario de Arequipa José Luis Concha Revilla, en la que consta lo siguiente:

RESOLUCIÓN No. - 2033 -2022-SUNARP-TR

“(…)

PRIMERA.- Al momento de firmarse la presente minuta los deudores declaran haber recibido en calidad de préstamo de parte del acreedor la suma de S/. 6 000.00 (SEIS MIL NUEVOS SOLES) **por un plazo de 2 meses comprendidos entre el 9 de agosto del 2011 y el 9 de octubre del 2011 a cuyo vencimiento los deudores harán devolución de la suma dada en préstamo de manera indefectible**, salvo que ambas partes convengan en ampliar el presente contrato.

La suma mutuada generará un interés mensual de 1.0% a partir de la firma del presente contrato.

SEGUNDO.- Para garantizar la devolución de la suma dada en mutuo, así como los gastos e intereses en caso de incumplimiento, los deudores constituyen garantía hipotecaria a favor del acreedor sobre el terreno rústico ubicado en el Sector Jara denominado La Jara con UC 06455 del distrito de Uchumayo, provincia y departamento de Arequipa cuya área, linderos, medidas perimétricas y demás características se encuentran más ampliamente detallada en la partida 04013944 del Registro de Predios de Arequipa.

TERECERO.- La garantía hipotecaria que otorgan los deudores, a favor del acreedor, se constituye hasta por la suma de S/. 7 000.00 (SIETE MIL NUEVOS SOLES).

(…)”. (Énfasis agregado).

La escritura descrita precedentemente fue materia de una rectificación mediante acta protocolar aclaratoria del 17/4/2013, en la cual se aclaró un error material relacionado al número de la serie del instrumento protocolar primigenio.

A tenor de lo expresado en las cláusulas del contrato mencionado, se aprecia que la hipoteca que se solicita renovar respalda una obligación crediticia (**préstamo de S/ 6 000.00 soles, el cual debía ser devuelto de manera indefectible el 9 de octubre de 2011**); tratándose entonces de un gravamen que garantiza una obligación determinada.

De conformidad con el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en caso de gravámenes que garanticen créditos, estos caducarán a los 10 años contados desde la fecha del vencimiento del crédito garantizado; siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título.

Entonces, respecto de la hipoteca inscrita en el asiento D00005 de la partida electrónica N° 04013944 del Registro de Predios de Arequipa consta en el título archivado la fecha de vencimiento del crédito garantizado; fecha a partir de la cual se debe contabilizar los 10 años señalados en la Ley N° 26639.

Por tanto, corresponde computar el plazo de caducidad desde la fecha del vencimiento del crédito, es decir desde el **9/10/2011**; por lo que, se concluye que a la fecha ha transcurrido en exceso el plazo de caducidad de 10 años (**9/10/2021**) establecido en el artículo 3 de la Ley N° 26639.

RESOLUCIÓN No. - 2033 -2022-SUNARP-TR

Por consiguiente, teniendo en cuenta que a la fecha de presentación del título venido en apelación (31/3/2022), ya ha operado la caducidad de la hipoteca, no cabe la renovación solicitada.

En tal sentido, corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por la primera instancia.

Con la intervención del vocal (s) José Arturo Mendoza Gutiérrez autorizado por Resolución N° 106-2022-SUNARP/PT del 9/5/2022.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por el registrador público del Registro de Predios de Arequipa al título referido en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

Fdo.
PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Presidente de la Primera Sala del Tribunal Registral
BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
JOSÉ ARTURO MENDOZA GUTIÉRREZ