



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No.- 1019 - 2014 - SUNARP-TR-L
Lima,

APELANTE : DANIEL ELÍAS CABALLERO CHING
TÍTULO : N° 163188 del 14/2/2014.
RECURSO : H.T.D. N° 20115 del 7/3/2014.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Caducidad de hipoteca.
SUMILLA :



CÓMPUTO DEL PLAZO DE CADUCIDAD EN CASO DE HABERSE PACTADO EL PAGO DE INTERESES MORATORIOS:

"El cómputo del plazo de 10 años para que opere la caducidad - en el caso del segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639 -, se cuenta desde la fecha determinada de vencimiento de la obligación garantizada, aun cuando se haya pactado el pago de intereses en caso de mora."

HIPOTECA A PLAZO INDEFINIDO

"Cuando se pacta que la hipoteca se otorga a plazo indefinido y que se mantendrá vigente hasta la cancelación de la obligación garantizada, procede igualmente la aplicación de la caducidad de gravámenes regulada en la Ley 26639".

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento D00009 de la partida electrónica N° 11386419 del Registro de Predios de Lima, correspondiente al predio ubicado en Sub Lote G-2-3-4-A-1-1, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima.

Para dicho efecto, se adjunta solicitud de cancelación de hipoteca por caducidad y declaración jurada suscrita por María Hilda Mejía Calderón y Antonia Huancaya Delgado, con firma certificada por el notario de Lima Fausto Montoya Romero el 14/2/2014.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Carlos Darío Azparrent Vargas, tachó el título en los siguientes términos:

"De conformidad con el artículo 3 de la Ley 26639 la cancelación por caducidad de la hipoteca y demás gravámenes señalados en el mismo se extinguen a los diez años de las fechas de inscripción, si no fueran renovadas. La norma contenida en el párrafo anterior se aplica, cuando se

trata de gravámenes que garantizan créditos, a los diez años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

De conformidad con el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se establece que 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 este pueda determinarse del contenido del asiento o del título.

Es decir, para verificar la caducidad de la inscripción de la hipoteca, se requiere que sobre la base del título archivado respectivo se pueda conocer la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, para a partir de esa fecha computar el plazo de 10 años que establece la Ley de Caducidad.

De la revisión del título archivado 195127 del 7/10/2003, el cuál contiene la escritura pública del 18/7/2003 que dio mérito a la inscripción de la hipoteca registrada en el asiento D00009 de la Partida N° 11386419 cuyo levantamiento se solicita, se advierte de la cláusula octava que Fevancel se compromete a pagar DCC la suma de US\$ 550,000.00 en un plazo no mayor de 120 días calendarios contados a partir de la fecha de la escritura pública que esta minuta origine.

Sin embargo también se establece que si Fevancel no cumpliera con pagar la mencionada suma en el plazo pactado, esta devengará automáticamente y sin necesidad de intimación alguna intereses moratorios los que devengarán hasta el pago del íntegro del importe pactado, así como de los gastos judiciales, costos y costas.

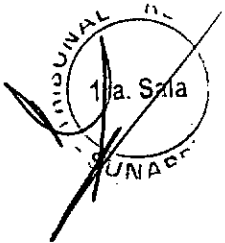
Adicionalmente en la cláusula novena se establece que la hipoteca se otorga a plazo indefinido y se mantendrá vigente hasta la total cancelación de la obligación garantizada con ella.

De lo antes expuesto no es posible determinar la fecha de vencimiento de la obligación y menos la caducidad de la hipoteca, por cuánto si bien inicialmente se señaló que el plazo sería de 120 días a partir de la fecha de la escritura pública, posteriormente en el caso de que este no se cumpliera, el plazo quedaba modificado pactándose los intereses moratorios hasta que se cumpla con el pago íntegro del importe pactado, es decir el nuevo plazo quedaba abierto en forma indefinida hasta el pago íntegro de la obligación. Adicionalmente se estableció que la hipoteca se otorgaba por plazo indefinido y se mantendría vigente hasta la total cancelación.

Asimismo se establece que además de garantizar la obligación a cargo de Fevancel, cubre los intereses, gastos y en el improbable caso de ejecución los honorarios profesionales de los abogados a quienes DCC encomiende su patrocinio, así como las costas del proceso. Respecto al punto señalado las mismas constituyen obligaciones eventuales que podrían o no darse por lo que es de aplicación lo establecido en el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el cual se señala que este tipo de gravámenes (que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas), 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 (es decir diez años) contados desde la fecha del vencimiento de la obligación garantizada. En el presente caso no consta haberse presentado instrumento público alguno.

En tal sentido no es posible determinar el vencimiento de la obligación y por consiguiente la caducidad de la hipoteca a que se refiere la Ley 26639.

Por tanto, no procede lo solicitado en virtud de la norma citada y por los motivos antes señalados.



Handwritten signature.


Handwritten signature.

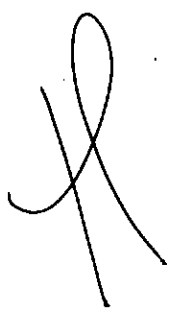
RESOLUCIÓN No.-1019-2014 – SUNARP-TR-L

Base legal: Artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, Art IX y 31, 32 del T.U.O. del Reglamento General de los Registros Públicos.”

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

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

- 
- Señala que la doctrina ha establecido que una hipoteca constituida para asegurar una obligación futura, indefinida o eventual es, en rigor, una hipoteca que no garantiza obligación alguna.
 - La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la ley 26639 caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los origina. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento; en estas deberá de entenderse que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída, en aplicación del artículo 1240 del Código Civil.
 - Asimismo, el primer párrafo del artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordado con el primer párrafo del artículo 3 de la Ley 26639, establece que los gravámenes caducan a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que dio origen. Además de ello, se estipula que están incluidas en este supuesto todas aquellas inscripciones referidas a gravámenes que garanticen obligaciones que no tienen plazo de vencimiento, haciéndose la indicación que las mismas se encuentran exigibles inmediatamente después de contraídas, puesto que de acuerdo al artículo 1240 del Código Civil, si no hubiese plazo designado, el acreedor puede exigir el pago inmediatamente después de contraída la obligación.
 - Al respecto, precisa que el Tribunal Registral se ha pronunciado al respecto, indicando las siguientes resoluciones:

- 
1. Resolución N° 127-2014-SUNARP-TR-L del 22/1/2014 - Caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas.
 2. Resolución N° 2137-2013-SUNARP-TR-L del 20/12/2013 – Caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones determinadas que no tienen plazo de vencimiento.
 3. Resolución N° 1939-2013-SUNARP-TR-L del 22/11/2014 - Caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas.

- 
- Que, el Pleno C del Tribunal Registral, realizado los días 6 y 7 de diciembre de 2012, aprobó el siguiente acuerdo plenario:

CADUCIDAD DE LAS HIPOTECAS QUE GARANTIZAN OBLIGACIONES FUTURAS, EVENTUALES O INDETERMINADAS.

“De no constar en la partida registral o en la declaración jurada del interesado el nacimiento de alguna obligación, el plazo de caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas se computará desde la fecha de inscripción del gravamen, pues el artículo 87 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios solo regula la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que llegaron a nacer...”

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio ubicado en Sub Lote G-2-3-4-A-1-1, distrito de Independencia, provincia y departamento de Lima, corre inscrito en la partida electrónica N° 11386419 del Registro de Predios de Lima. Dicho inmueble fue independizado de la partida matriz N° 11068191 del Registro de Predios de Lima

En el asiento D00009 de la referida partida, consta inscrita (en mérito al título archivado N° 195127 del 7/10/2003) la hipoteca constituida por la Asociación de Comerciantes Nuevo Mercado Central FEVACEL, a favor de DAIMLERCHRYSLER CORPORATION, hasta por la suma de US\$. 750,000.00 dólares americanos, mediante escritura pública de fecha 18/7/2003, otorgada ante Notario de Lima Luis Manuel Gómez Verastegui.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nora Mariella Aldana Durán.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a determinar son las siguientes:

- ¿Cómo se computa el plazo de caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones determinadas?
- ¿Cómo debe efectuarse el cómputo del plazo de caducidad en caso de haberse pactado el pago de intereses moratorios?
- Cuando se pacta que la hipoteca se otorga a plazo indefinido y que se mantendrá vigente hasta la cancelación de la obligación garantizada: ¿procede la aplicación de la Ley 26639?

VI. ANÁLISIS

1. El artículo 1122 del Código Civil establece que la hipoteca se extingue por:

1. Extinción de la obligación que garantiza.
2. Anulación, rescisión o resolución de dicha obligación.
3. Renuncia escrita del acreedor.
4. Destrucción total del inmueble.
5. Consolidación.

2. Mediante Ley N° 26639¹ se introdujo el mecanismo en virtud del cual el interesado se encuentra facultado para solicitar el levantamiento de cargas reales o gravámenes que se encuentran inscritos en la partida registral y que por diversas razones no han sido canceladas a pesar del tiempo transcurrido.

Conforme a lo expuesto, a partir de la vigencia de esta norma se introduce un nuevo modo de extinguir las hipotecas, esto es, mediante la caducidad.

¹ Publicada en el diario oficial "El Peruano" el 27/6/1996.

RESOLUCIÓN No.-1019 - 2014 - SUNARP-TR-L

Al respecto, en el Cuarto Pleno del Tribunal Registral, desarrollado los días 6 y 7 de junio de 2003, se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

Causal de extinción de hipoteca.

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



La razón está en que como consecuencia del transcurso del plazo de extinción contemplado en el artículo 3 de la Ley N° 26639, no solamente se va a extinguir la inscripción de la hipoteca, sino también la hipoteca misma, al ser su registro un requisito de validez, según se señala en el numeral 3 del artículo 1099 del Código Civil. En consecuencia, son causales de extinción del derecho de hipoteca:

- Las enumeradas en el artículo 1122 del Código Civil.
- La caducidad.

3. Remitiéndonos al artículo 3 de la Ley N° 26639 se aprecia que se ha establecido lo siguiente:

"Artículo 3.- Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del Juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas 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."

4. Como puede apreciarse, dicho artículo establece que la caducidad se produciría transcurrido el plazo de 10 años, plazo que debe empezar a computarse desde distintas fechas, según se trate de gravámenes "que garantizan créditos" o no:

- Si se trata de gravámenes que no garantizan créditos, el plazo de 10 años se computa desde la fecha de la inscripción. Esto es, desde la fecha del asiento de presentación del título, pues conforme al artículo IX del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, los efectos de los asientos registrales se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación.

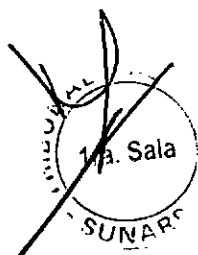
- Si se trata de gravámenes que garantizan créditos, el plazo de 10 años para que opere la caducidad se computa desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

5. Actualmente, el artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios regula el cómputo del plazo de caducidad de la siguiente manera:

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

La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley 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 las 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. (...)." (El subrayado y el resaltado son nuestros).

6. En el presente caso, a efectos de determinar la obligación garantizada con la hipoteca inscrita en el asiento D00009 de la partida electrónica N° 11386419 del Registro de Predios de Lima; debe procederse a la revisión del título archivado N° 195127 del 7/10/2003, que dio mérito a su inscripción.

Así, de la revisión del título archivado N° 195127 del 7/10/2003, se aprecia que mediante escritura pública del 18/7/2003 otorgada ante notario de Lima Luis Manuel Gómez Verastegui, Industria Automotriz Beta S.A. representada por Servicios Gerenciales Integrados S.A.C., la Asociación de Comerciantes Nuevo Mercado Central FEVACEL y DAIMLERCHRYSLER CORPORATION, suscribieron un contrato de: "ACLARACIÓN, RATIFICACIÓN DE TRANSFERENCIA DE ACCIONES Y DERECHOS, DIVISIÓN Y PARTICIÓN, LEVANTAMIENTO PARCIAL DE HIPOTECA, RECONOCIMIENTO DE OBLIGACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE NUEVA HIPOTECA"; por el cual la Asociación de Comerciantes Nuevo Mercado Central FEVACEL constituyó hipoteca respecto del predio inscrito la partida electrónica N° 11386419 del Registro de Predios de Lima, a favor de DAIMLERCHRYSLER CORPORATION, con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la obligación contraída con esta última, bajo los siguientes términos:

**"OCTAVO: OBLIGACIÓN A CARGO DE FEVACEL. =====
POR ESTE INSTRUMENTO FEVACEL, SE COMPROMETE A PAGAR A DCC LA SUMA DE US\$ 550,000.00 (QUINIENTOS CINCUENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS) EN UN PLAZO NO MAYOR DE CIENTO VEINTE (120) DÍAS CALENDARIOS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE ESTA MINUTA ORIGINE. ESTA SUMA DEBERÁ SER PAGADA POR FEVACEL MEDIANTE UNO O MÁS CHEQUES DE GERENCIA DE CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES BANCOS: BANCO DE CREDITO DEL PERU, BANCO CONTINENTAL – BBVA, INTERBANK, BANCO SUDAMERICANO, CITIBANK O**

RESOLUCIÓN No.-1019 - 2014 - SUNARP-TR-L

BANKBOSTON, GIRADOS A LA ORDEN DE DAIMLERCHRYSLER CORPORATION, Y ENTREGADOS EN EL DOMICILIO DE LOS APODERADOS DE DCC, SITO EN LA AV. DEL PARQUE N° 195, SAN ISIDRO, LIMA. =====

SI FEVACEL NO CUMPLIESE CON PAGAR LA MENCIONADA SUMA EN EL PLAZO PACTADO, ESTA DEVENGARÁ AUTOMÁTICAMENTE Y SIN NECESIDAD DE INTIMACIÓN ALGUNA, INTERESES MORATORIOS A UNA TASA EQUIVALENTE A LA TASA MÁS ALTA ESTABLECIDA POR EL ORDENAMIENTO LEGAL VIGENTE PARA OPERACIONES ACTIVAS REALIZADAS CON PERSONAS AJENAS AL SISTEMA FINANCIERO, LOS QUE SE DEVENGARAN HASTA EL PAGO DEL INTEGRO DEL IMPORTE PACTADO. IGUALMENTE FEVACEL QUEDARÁ OBLIGADA AL PAGO DCC DE LOS GASTOS JUDICIALES, COSTAS Y COSTOS, Y LEGALES DE COBRANZA Y SIMILARES. =====

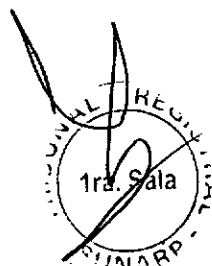
FEVACEL RENUNCIA DE LA FORMA MÁS AMPLIA POSIBLE A CUALQUIER RECLAMO Y/O EXIGENCIA DE OBLIGACIONES FRENTE A BETA, EXCEPTO DE AQUELLAS QUE FUESEN NECESARIAS PARA LA INSCRIPCIÓN DE LOS ACTOS QUE CONTIENE EL PRESENTE CONTRATO: ASIMISMO RENUNCIA A SU DERECHO DE REPETIR EL PAGO QUE SE OBLIGA A EFECTUAR A DCC CONFORME SE ESTIPULA EN ESTA CLÁUSULA, A INVOCAR SUBROGACIÓN O CUALQUIER OTRA FIGURA JURÍDICA SIMILAR, A SOLICITAR RECONOCIMIENTO DE CRÉDITO ALGUNO, A CUALQUIER RECLAMO INDEMNIZATORIO. =====

NOVENO: CONSTITUCIÓN DE PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA. = EN GARANTÍA DEL PAGO DE LOS US\$ 550,000.00 (QUINIENTOS CINCUENTA MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) REFERIDOS EN LA CLÁUSULA PRECEDENTE, ASÍ COMO DE LOS INTERESES MORATORIOS, COSTAS, COSTOS, HONORARIOS LEGALES DE EJECUCIÓN Y/O COBRANZA Y SIMILARES, FEVACEL POR EL PRESENTE INSTRUMENTO, CONSTITUYE PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA A FAVOR DE DCC HASTA POR LA SUMA DE US\$ 750,000.00 (SETECIENTOS CINCUENTA MIL Y 00/100 DÓLARES AMERICANOS) SOBRE LOS SUB LOTES G-2-3-4-A-1-1 Y G-2-3-4-2-1 CUYO DOMINIO, ÁREAS, LINDEROS Y MEDIDAS PERIMÉTRICAS CONSTAN EN LAS PARTIDAS ELECTRÓNICAS N° 11386419 Y N° 11386422 RESPECTIVAMENTE, DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LIMA. =====

LA HIPOTECA SE OTORGA A PLAZO INDEFINIDO Y SE MANTENDRÁ VIGENTE HASTA LA TOTAL CANCELACIÓN DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA CON ELLA. DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 1101 DEL CÓDIGO CIVIL LA HIPOTECA QUE SE CONSTITUYE POR EL PRESENTE INSTRUMENTO COMPRENDE EL TERRENO, LAS CONSTRUCCIONES QUE EN EL EXISTEN O LAS QUE PUDIERAN EXISTIR EN EL FUTURO, TODO CUANTO DE HECHO POR DERECHO CORRESPONDA A LOS INMUEBLES GRAVADOS, INCLUIDO EL IMPORTE DE LAS INDEMNIZACIONES DE LOS SEGUROS Y EL JUSTIPRECIO POR EXPROPIACIÓN, SIN RESERVA NI LIMITACIÓN ALGUNA.

ASIMISMO, ADEMÁS DE GARANTIZAR LA OBLIGACIÓN A CARGO DE FEVACEL, CUBRE LOS INTERESES, GASTOS Y EN EL IMPROBABLE CASO DE EJECUCIÓN LOS HONORARIOS PROFESIONALES DE LOS ABOGADOS A QUIENES DCC ENCOMIENDE SU PATROCINIO, ASÍ COMO LAS COSTAS DEL PROCESO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 1107 DEL CÓDIGO CIVIL (...). =====

(Lo resaltado es nuestro).



7. De las cláusulas expuestas, se desprende que la hipoteca fue constituida con la finalidad de garantizar el pago de US\$550,000.00 que debía efectuar la Asociación de Comerciantes Nuevo Mercado Central FEVACEL, a favor de DAIMLERCHRYSLER CORPORATION; habiéndose señalado expresamente en la escritura pública de constitución de hipoteca del 18/7/2003, que el plazo de vencimiento de dicho crédito garantizado es de 120 días calendarios a partir de la fecha de la escritura pública.

No obstante lo expuesto, de la referida escritura pública se aprecia que se ha consignado que FEVACEL se encuentra obligada al pago de los intereses moratorios en caso de no cumplir con el pago, así como de otras obligaciones derivadas del incumplimiento.

8. Respecto a dicho tema, en el XCVIII Pleno del Tribunal Registral llevado a cabo mediante sesión extraordinaria modalidad no presencial, realizada el día 23/10/2012, se aprobaron los siguientes acuerdos:

A) Cómputo del plazo de caducidad en caso de haberse pactado el pago de intereses moratorios:

El cómputo del plazo de 10 años para que opere la caducidad - en el caso del segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639 -, se cuenta desde la fecha determinada de vencimiento de la obligación garantizada, aun cuando se haya pactado el pago de intereses en caso de mora.

Los fundamentos del acuerdo son los siguientes:

- En caso de mora, siempre debe pagarse intereses por dicha mora, que serán intereses moratorios si se han pactado, y si no se han pactado se pagará el interés compensatorio y, en su defecto, el interés legal (artículo 1246 del Código Civil).

No es necesario entonces pactar el pago de interés por la mora.

Y siempre la hipoteca cubre no sólo el capital sino también los intereses, conforme al artículo 1107 del mismo Código.

- El cómputo del plazo de caducidad se hace sobre la base de la fecha de vencimiento pactada que consta en el archivado, sin que sea relevante si el deudor cumplió o no con dicha obligación. Los 10 años se cuentan desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito, conforme lo establece expresamente el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley 26639:

B) Obligaciones respaldadas por la hipoteca:

Cuando se pacta que la hipoteca garantiza las obligaciones directas o indirectas emanadas de un contrato, las obligaciones garantizadas son las expresadas en dicho contrato y las que puedan derivar de las normas legales aplicables al mismo, no requiriéndose acreditar el nacimiento de presuntas obligaciones futuras o eventuales, no expresadas.

Los fundamentos de este acuerdo son los siguientes:

- Cuando la hipoteca garantiza las obligaciones directas o indirectas emanadas del contrato, no estamos ante obligaciones indeterminadas, eventuales o futuras, sino que debemos examinar cuáles son esas obligaciones emanadas del propio contrato, ya sea las pactadas expresamente o las que puedan derivar de las normas legales aplicables a dicho contrato.

RESOLUCIÓN No.-1019 - 2014 - SUNARP-TR-L

9. Conforme al acuerdo citado, el hecho que se haya pactado el pago de intereses moratorios no modifica la fecha determinada de vencimiento de la obligación garantizada: 120 días calendarios contados desde la escritura. La escritura concluyó el 18/7/2003, por lo que el plazo para el pago venció el 16 de noviembre de 2003.

Conforme al artículo 1107 del Código Civil la hipoteca cubre no sólo el capital e intereses, sino además las primas de seguro pagadas por el acreedor y las costas del juicio. Por lo tanto, el hecho que se haya consignado en la escritura de constitución de hipoteca que ésta también cubre el pago de los gastos judiciales, costas y costos así como honorarios profesionales de los abogados, no implica que estemos ante obligaciones distintas que requieran de un cómputo de plazo diferente: se trata meramente de la cobertura de la hipoteca que la ley establece.

Así, toda hipoteca cubre las costas del proceso, sea que se haya consignado así en la escritura de constitución o no se haya consignado, pues dicha cobertura es la que establece el artículo 1107 del Código Civil.

10. El Registrador también manifiesta que la hipoteca se otorgó a plazo indefinido y se señaló que se mantendría vigente hasta la cancelación de la obligación garantizada.

Al respecto debe tenerse en cuenta que la caducidad de los gravámenes por el transcurso del plazo de 10 años – contados ya sea desde la inscripción o desde el vencimiento del plazo del crédito garantizado, según el caso -, está prevista en la ley. El hecho que se haya establecido que la hipoteca no tiene plazo – lo que además, es lo usual, pues son pocas las hipotecas con plazo determinado de duración del gravamen -, no impide la aplicación de la ley de caducidad.

Asimismo, no impide tampoco la aplicación de la ley de caducidad la afirmación de las partes en el sentido que la hipoteca se mantendrá vigente hasta la total cancelación de la obligación, pues la caducidad es un medio establecido en la ley para la cancelación de gravámenes. Es aplicable el artículo 2004 del Código Civil, que dispone que los plazos de caducidad los fija la ley, sin admitir pacto en contrario.

Por lo tanto, ha transcurrido el plazo necesario para que opere la caducidad de la hipoteca materia de análisis, por lo que corresponde **revocar la tacha sustantiva formulada** por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

REVOCAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima, al título señalado en el encabezamiento, y **DISPONER** su inscripción, previo pago de los derechos registrales que correspondan, de conformidad con los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese



NORA MARIELLA ALDANA DURÁN
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral

ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral

Tribunal/Resoluciones 2014/163188-2014.doc
P/PG/I.ois

ELÍAS VILCARJUAMAN NINANYA
Vocal del Tribunal Registral