



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. 966 - 2019-SUNARP-TR-L

Lima,

12 ABR. 2019

APELANTE : **INVERSIONES 7 DE AGOSTO S.A.** representada por Miguel Ángel Castro Beltrán.
TÍTULO : N° 2664705 del 26/11/2018.
RECURSO : H.T.D. N° 2629 del 15/1/2019.
REGISTRO : Predios de Lima.
ACTO : Cancelación por caducidad de hipoteca.
SUMILLA :

CADUCIDAD DE ASIENTO RENOVADO O REACTUALIZADO

El plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado o reactualizado aludidos en el artículo 125 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita, al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento d-2, cedida en el asiento d-3, renovada en el asiento D00002, cedida en el asiento D00003 y renovada en el asiento D00008 de la ficha N° 1159748 que continúa en la partida electrónica N° 49079011 del Registro de Predios de Lima.

Para tal efecto, se presentó declaración jurada suscrita por Miguel Ángel Castro Beltrán en representación de Inversiones 7 de Agosto S.A., con firma certificada por notario de Lima Sergio Armando Berrospi Polo.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios de Lima Héctor Alexis Laguna Torres formuló la siguiente tacha sustantiva:

Se tacha el presente título por cuanto de la hipoteca registrada en el As. 2-D de la ficha Num. 1159748 respecto de la cual consta la cesión de posición contractual en el As. 3-D, renovada en el As. D00002 de la partida electrónica Num. 48079011 del Registro de Predios y cedida a su vez a favor de RTM Inversiones S.A.C. conforme consta en el As. D00003 ha sido renovada conforme consta en el asiento D00008 en virtud del título archivado Num. 1953466 del 29/08/2018.

Conforme lo establecido en el artículo 126 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios "el plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado o reactualizado aludido en el artículo 125 se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación"

Por lo antes mencionado se desprende que a la fecha no ha caducado el gravamen que es materia de su solicitud procediendo con la tacha del título al amparo de lo dispuesto en el artículo 42 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

RESOLUCIÓN No. 966 - 2019-SUNARP-TR-L

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante fundamenta su recurso, señalando entre otros, lo siguiente:

- Se agravia el orden jurídico porque no se ha tomado en cuenta el principio de legalidad que contiene el artículo V del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, que dispone: *los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción*. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades de sus antecedentes que dieron mérito a la inscripción de los asientos D00002, D00003 y D00008 de la partida N° 48079011 que viene de la ficha N° 1159748, por haber sido inscritos sin cumplir los procedimientos previstos en la Ley 26639, que el registrador ha omitido su obligación de tomar conocimiento de la legalidad de los títulos archivados que dieron mérito a la inscripción de dichos asientos, limitándose laxamente a formular la tachada del presente título, sin expresión motivada y carente de fundamentación, incurriendo en el incumplimiento de sus responsabilidades previstas en el artículo 32 del mencionado reglamento, y sin dar respuesta a los cuestionamientos de los vicios incurridos en la inscripción de los asientos D00002, D00003 y D00008 de la partida N° 48079011.



- La hipoteca cuya cancelación por caducidad se solicita, inscrita en los asientos d-2 y d-3 de la ficha N° 1159748, fue constituida a favor del Banco del Nuevo Mundo S.A.E.M.A. respecto de una línea de crédito para el descuento de pagarés a una tasa efectiva anual del 18%, reembolsable en 36 cuotas mensuales iguales, con fecha del plazo de vencimiento del crédito garantizado el 30/4/1998, conforme consta en los documentos de fecha cierta que obran en los antecedentes registrales.

- Se ha efectuado el cómputo del plazo transcurrido desde la inscripción de la hipoteca del asiento d-2 de la ficha, considerando el plazo de crédito fijado (30/4/1998), hasta la renovación de la hipoteca solicitada por R.T.M. Inversiones S.A.C., inscrita en el asiento D00008 que fuera extendido el 1/10/2018, determinándose que han transcurrido 20 años, 6 meses, 1 día, tiempo que ha excedido el plazo máximo de 10 años que venció el 10/4/2008, por lo que la presente solicitud de cancelación por caducidad de hipoteca debe ser procedente.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

A fojas 009 tomo 25 que continúa en la ficha N° 1159748 y partida electrónica N° 49079011 del Registro de Predios de Lima, corre registrado el predio ubicado en jirón Trujillo 200-214 y jirón Loreto 105-113-117 del distrito del Rímac, provincia y departamento de Lima.

En el asiento d-2 de la ficha corre registrada la hipoteca constituida a favor del Banco del Nuevo Mundo, hasta por la suma de US\$ 1'500,000.00 dólares americanos, según escritura pública del 18/2/1998 otorgada ante notario Julio Antonio del Pozo Valdez.

En el asiento d-3 de la ficha consta inscrita la cesión de posición contractual por la cual INSASA CONTRATISTAS GENERALES S.A., empresa garantizada con la hipoteca registrada en el asiento d-2 que antecede, cede su posición de garantizada a INVERSIONES 7 DE AGOSTO, según escritura pública del 5/6/1998 otorgada ante notario Alejandro Murguía Cavero.

RESOLUCIÓN No. 966 - 2019-SUNARP-TR-L

En el asiento D00002 se encuentra inscrita la renovación de la hipoteca antes mencionada, a favor del Banco del Nuevo Mundo en Liquidación, mediante escritura pública del 6/11/2008 extendida ante notario Oscar Gonzales Uria.

En el asiento D00003 corre registrada la cesión de hipoteca señalada precedentemente, a favor de R.T.M. Inversiones S.A.C., la misma que sustituye al Banco del Nuevo Mundo en Liquidación en todos los derechos y obligaciones que en calidad de acreedor hipotecario le correspondió con anterioridad a la cesión, según escritura pública del 6/11/2008 otorgada ante notario Oscar Gonzales Uria.



En el asiento D00008 consta inscrita la renovación de la hipoteca antes acotada, por declaración del acreedor hipotecario R.T.M. Inversiones S.A.C., en mérito a solicitud de la apoderada Theresa María Lina Navarro Grau Dyer, con firma legalizada el 27/8/2018 por notario de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar. Con el informe oral del abogado Humberto Fernández Rentería.

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

- Si procede la caducidad de una hipoteca renovada y de ser el caso, desde cuándo se computa el plazo de caducidad.

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 las causales de extinción de la hipoteca, señalando que son las siguientes:

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.

3. El 27/6/1996 se publicó la Ley N° 26639, la que entró en vigor a los 90 días de su publicación y en cuyo artículo 3 se estableció que:

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

RESOLUCIÓN No. 966 - 2019-SUNARP-TR-L

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 garantía 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 la 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 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, realizada en la sesión ordinaria realizada los días 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.

En relación a la renovación de la inscripción hipotecaria 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 solo 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

¹ Publicado en el diario oficial "El Peruano" el 18/7/2003.

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. 966 - 2019-SUNARP-TR-L

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 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. (...)

Conforme al artículo 126 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado aludido en el artículo 125 se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.

6. En el presente caso, con el título venido en grado de apelación se solicita, al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento d-2, cedida en el asiento d-3, renovada en el asiento D00002, cedida en el asiento D00003 y renovada en el asiento D00008 de la ficha N° 1159748 que continúa en la partida electrónica N° 49079011 del Registro de Predios de Lima.

El Registrador formuló tacha sustantiva señalando que la hipoteca ha sido renovada en el asiento D00008, con asiento de presentación del 29/8/2018, siendo que a la fecha del asiento de presentación del título todavía no ha transcurrido el plazo de caducidad.

En ese sentido, corresponde determinar si procede la caducidad de una hipoteca renovada.

7. Ahora bien, revisada la ficha N° 1159748 que continúa en la partida electrónica N° 49079011 del Registro de Predios de Lima, apreciamos que inicialmente en el asiento d-2 de la ficha se registró la hipoteca constituida en favor del Banco del Nuevo Mundo, seguidamente, en el asiento d-3 de la ficha consta inscrita la cesión de posición contractual, por la cual INSASA CONTRATISTAS GENERALES S.A., empresa garantizada con la hipoteca, cedió su posición de garantizada a INVERSIONES 7 DE AGOSTO.

Asimismo, en el asiento D00002 se inscribió la renovación de la hipoteca antes mencionada, a favor del Banco del Nuevo Mundo en Liquidación, mediante escritura pública del 6/11/2008 extendida ante notario Oscar Gonzales Uria, y en el asiento D00003 se registró la cesión de hipoteca a favor de R.T.M. Inversiones S.A.C.

Finalmente, consta en el asiento D00008 la inscripción de la renovación de la hipoteca antes acotada, por declaración del acreedor hipotecario R.T.M. Inversiones S.A.C., en mérito a solicitud de la apoderada Theresa María Lina Navarro Grau Dyer, con firma legalizada el 27/8/2018 por notario de Lima Alfredo Zambrano Rodríguez.



Handwritten mark or signature.

Handwritten mark or signature.

RESOLUCIÓN No. 966 - 2019-SUNARP-TR-L

Esta última inscripción de la renovación de la hipoteca *subamteria* se extendió en mérito al título N° 1953466 del 29/8/2018, siendo que a la fecha ya no se encuentra constituida a favor de una empresa del sistema financiero.

8. Como ya se ha señalado, conforme al artículo 126 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, el plazo de caducidad del asiento de inscripción renovado se cuenta desde la fecha del asiento de presentación del título de renovación.



En este caso, la fecha del asiento de presentación del título de renovación fue el 29/8/2018, por lo que su plazo de caducidad de diez años se cuenta desde dicha fecha, conforme a lo cual la caducidad operaría el 29/8/2028, en consecuencia, no ha transcurrido el plazo para que opere la caducidad de la hipoteca.

9. Conforme al artículo 42 del RGRP, corresponde la tacha sustantiva del título cuando - entre otras causales -, exista obstáculo insalvable que emane de la partida registral. En este caso, el asiento de renovación de la hipoteca (asiento D00008) constituye obstáculo insalvable para la inscripción de la caducidad solicitada, por lo que corresponde **confirmar la tacha sustantiva** formulada por el Registrador.

En el mismo sentido se ha pronunciado esta instancia en la Resolución N° 2421-2017-SUNARP-TR-L del 23/10/2017.

10. Finalmente, en relación a lo señalado por el apelante cabe señalar que la inscripción de la renovación de hipoteca no puede ser cuestionada argumentando que el plazo de caducidad ya había transcurrido a la fecha de la renovación; por cuanto, de conformidad con el principio de legitimación, dicho asiento se presume válido, salvo que se declare judicial o arbitralmente su invalidez.

Es pertinente señalar, que conforme a lo establecido en el inciso b) del artículo 3 de la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, es una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: *La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.*

El sistema registral consagra como uno de sus pilares al principio de legitimación recogido en el artículo 2013⁴ del Código Civil y en el numeral VII⁵ del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, conforme al que los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registrar para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en

⁴ Artículo 2013. Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

⁵ VII. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN.- Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

RESOLUCIÓN No. 966 - 2019-SUNARP-TR-L

este reglamento o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

La legitimación adquiere sustento en la especial y profunda actividad de evaluación de títulos que realizan las instancias registrales. De ese modo, la inscripción viene precedida de una calificación de la legalidad de los títulos, en sus aspectos formales y materiales; asimismo, la calificación se realiza confrontando el contenido del título con la información de las partidas registrales y, complementariamente, con los títulos archivados.



11. Como ha señalado esta instancia en anteriores resoluciones, citando a Pau Pedrón⁶, la actividad estatal de organizar en un Registro la información necesaria para otorgar certeza y seguridad a las relaciones jurídicas de los privados e incentivar el tráfico económico supone una labor de control de la existencia y legalidad de los actos y contratos, y la selección de aquellos que resulten relevantes jurídica o económicamente. Esta tarea se confía al Registrador, quien se constituye en el filtro necesario y último para determinar lo que debe inscribirse y publicitarse, es decir, lo que será oponible.

Asimismo, José Antonio Álvarez Caperochipi⁷ señala lo siguiente:

(...) la legitimación significa el reconocimiento jurídico y social de la inscripción como portadora de un contenido que se presume verdadero y legítimo, y al que se otorga una eficacia inmediata provisional (a falta de prueba en contrario), por haber sido preconstituido con garantías en periodo no litigioso. La legitimación registral se funda en la propia publicidad de la inscripción – que todos pueden conocer, y nadie ha impugnado- del sistema de ordenación del registro por fincas; también en la exigencia de titulación pública, del control de la legalidad de los títulos que acuden al registro por un funcionario especialmente calificado, y de la organización del tracto sucesivo.

En efecto, el asiento de inscripción se presume exacto y válido; toda vez que, el mismo ha sido extendido luego de efectuada la calificación registral positiva, la cual comprende la evaluación de los títulos, y ésta a su vez, la legalidad de los mismos, sus aspectos formales y materiales. De ahí que los asientos sólo podrán ser rectificadas según lo establecido en el Reglamento General de los Registros Públicos en caso de inexactitud proveniente de un error material o de concepto.

12. Las instancias registrales tienen una única oportunidad de efectuar la calificación: antes de que se produzca la inscripción. No hay posibilidad de fiscalizar el contenido del título una vez concretada la inscripción. Después de haber transitado todos los controles y superado los alcances de la calificación es lógico que la ley presuma que la situación jurídica que accede al Registro sea cierta y exacta, legitimando a su titular para actuar conforme con ella. La legalidad aparece aquí como fundamento del principio de legitimación⁸.

En consecuencia, bajo el amparo del principio de legitimación no cabe examinar si la calificación positiva que efectuó el Registrador al extender el asiento registral fue correcta o no. Siendo que el referido principio protege la inscripción, considerando que la misma debe ser respetada como cierta por

⁶ PAU PEDRÓN, Antonio: "Curso de Práctica Registral", P. 23-24.

⁷ ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, José Antonio. Derecho Inmobiliario Registral. Jurista Editores E.I.R.L. Edición: Octubre 2010 (3ª edición, 1ª en Perú) p. 525.

⁸ GARCÍA y GARCÍA, José Manuel: "Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario", Editorial Civitas SA, Madrid, 1988, p. 676.

RESOLUCIÓN No. 966 - 2019-SUNARP-TR-L

todos, aunque la inscripción no refleje la realidad, aparentemente ofrecerá la existencia de un derecho, de un titular y la posibilidad que este tiene de ejercitar el contenido del derecho que el registro pública, por otro lado, también es cierto que las inscripciones no convalidan nulidades, siendo que el principio de legitimación funciona sin perjuicio de la interposición de las acciones a que hubiere lugar.

Por tanto, se desestima lo señalado por el apelante respecto del cuestionamiento de la inscripción que obra en los asientos D00002, D0003 y D00008 de la partida *submateria*.

Con la intervención de la vocal (s) Milagritos Elva Aurora Lúcar Villar, autorizada por Resolución N° 065-2019-SUNARP/SN del 15/3/2019.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

CONFIRMAR la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Lima al título señalado en el encabezamiento, conforme a los fundamentos expuestos en el análisis de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Presidenta de la Segunda Sala
del Tribunal Registral


MIRTHA RIVERA BEDREGAL
Vocal del Tribunal Registral


MILAGRITOS ELVA AURORA LUCAR VILLAR
Vocal (s) del Tribunal Registral