

ACTA DEL UNDÉCIMO PLENO DEL TRIBUNAL REGISTRAL SESION EXTRAORDINARIA MODALIDAD NO PRESENCIAL

En las ciudades de Lima, Trujillo y Arequipa sedes de las 1º, 2º, 3º, 4º y 5ª Salas del Tribunal Registral, y en simultáneo, siendo las 9:30 de la mañana del día 27 de julio de 2005, con la participación de 13 Vocales: Elena Vásquez Torres, quien actúa como presidenta, Rosario del Carmen Guerra Macedo quien actúa como secretaria, Martha del Carmen Silva Díaz, Fernando Tarazona Alvarado, Gloria Amparo Salvatierra Valdivia, Pedro Álamo Hidalgo, Fredy Luis Silva Villajuan, Jorge Tapia Palacios, Rolando Augusto Acosta Sánchez, Walter Eduardo Morgan Plaza, Hugo Oswaldo Echevarría Arellano, Luis Alberto Aliaga Huaripata, Nora Mariella Aldana Durán. Habiendo los vocales confirmado su participación mediante correo electrónico, y con cargo de recepción electrónico, los mismos que fueron impresos y que se tuvieron a la vista para dar inicio a la presente sesión.

La agenda según la convocatoria, fue someter a consideración el siguiente criterio discrepante:

El precedente de observancia obligatoria aprobado en el Octavo Pleno, señala que la hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, caduca a los 10 años desde su inscripción, salvo que se haya hecho constar en la partida el nacimiento de la obligación determinada o determinable antes del vencimiento de dicho plazo, en cuyo caso caducará a los 10 años de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

Dicho precedente: ¿Comprende a las obligaciones futuras, eventuales e indeterminadas garantizadas con hipoteca sávana constituida en favor de una entidad del sistema financiero, cuando antes de la entrada en vigor de la Ley N° 26702, ya habían transcurrido diez años o más desde su fecha de inscripción?"

La propuesta estuvo a cargo de los Vocales: Fernando Tarazona y Mariella Aldana Durán, vocales de la Tercera Sala, quienes plantean apartarse del criterio establecido en la Resolución N° 318-2005-SUNARP-TR-L, en la que se aplica a una hipoteca sávana constituida a favor de una entidad del sistema financiero, el precedente relativo a la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales.

Se deja constancia que se ha circulado el proyecto de resolución que sustenta la posición de los mencionados vocales, cuyo análisis es el que sigue:

1. La caducidad de las inscripciones de las hipotecas y demás gravámenes se encuentra establecida en el Art. 3º de la Ley N° 26639, el que dispone:

Art. 3º.- "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".

Al respecto, el Art. 172° de la Ley 26702 establece 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, añadiendo que la extinción dispuesta por el Art. 3° de la Ley N° 26639 no es de aplicación para los gravámenes constituidos en favor de una empresa.

2. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que la ley 26702 entró en vigor con posterioridad a la ley 26639. Respecto a dicha materia en el Segundo Pleno del Tribunal Registral celebrado los días 29 y 30 de noviembre de 2002 se ratificó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

"Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25 de setiembre de 1996 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9 de diciembre de 1996 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero."

En consecuencia, a efectos de establecer si el plazo de caducidad de la hipoteca constituida en favor de una entidad del sistema financiero, cuya cancelación se solicita, se cumplió entre el 25 de setiembre de 1996 y el 9 de diciembre de 1996, debe en primer lugar determinarse cómo se debe computar dicho plazo de caducidad.

3. El texto primigenio del Art. 172 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, establecía, bajo la sumilla "Garantías respaldan todas las obligaciones frente a la empresa":

"Con excepción de las hipotecas vinculadas a instrumentos hipotecarios, los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant en favor de una empresa del sistema financiero, respaldan todas las deudas y obligaciones directas e indirectas, existentes o futuras, asumidas para con ella por quien los afecte en garantía o por el deudor, salvo estipulación en contrario."

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. 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."

El primer párrafo de la norma citada fue modificado por el Art. 1° de la Ley N° 27682, publicada el 9-3-2002, con el siguiente tenor:

"Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant en favor de una empresa del sistema financiero, sólo respaldan las deudas y obligaciones expresamente asumidas para con ella por quien los afecta en garantía. Es nulo todo pacto en contrario."

Posteriormente, se modificó nuevamente la primera parte del Art. 172° de la Ley N° 26702, en virtud a la Ley N° 27851, publicada el 22-10-2002, siendo el texto vigente del Art. 172° el siguiente:

Art. 172°.- "Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant a favor de una empresa del sistema financiero, respaldan todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía, siempre que así se estipule expresamente en el contrato."

Cuando los bienes afectados en garantía a favor de una empresa del sistema financiero son de propiedad distinta al deudor, éstas sólo respaldan las deudas y obligaciones del deudor que hubieran sido expresamente señaladas por el otorgante de la garantía."

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. 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."

4. La Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y de Seguros anterior (Dec. Leg. N° 770) con respecto a las garantías, establecía lo siguiente en el Art. 175°:

"Con la excepción prevista en el inciso f) del artículo 295¹, a menos que exista estipulación en contrario, los bienes dados en prenda, warrant o hipoteca en favor de una empresa o entidad del Sistema Financiero respaldan todas las deudas y obligaciones directas o indirectas, existentes o futuras, asumidas para con ella por quien los afecte en garantía, o por el deudor".

Igualmente, la ley precedente al Dec. Leg. 770, el Dec. Leg. 637, contemplaba en el Art. 187°:

¹ Referido a las letras hipotecarias.

A menos que exista estipulación en contrario, los bienes dados en prenda o hipoteca en favor de una empresa bancaria o financiera respaldan todas las deudas y obligaciones, directas o indirectas, existentes o futuras, asumidas para con ella por quien los afecte en garantía".

5. Como puede apreciarse, nuestro ordenamiento contempla como un privilegio de las instituciones del sistema financiero a la denominada hipoteca sávana, flotante o global. Esta hipoteca es una singular cobertura de los créditos concedidos por las empresas del sistema financiero en atención a las operaciones crediticias que realizan y al patrimonio que manejan. Cubren todos los créditos acordados por las partes, sin necesidad de suscribir nuevos contratos o renovar la garantía. Surge en garantía de obligaciones existentes e inexistentes al constituirse la garantía.²

Así, mientras la norma general contenida en el Art. 1099° del Código Civil establece que constituye un requisito para la validez de la hipoteca que asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable (numeral 2), esta exigencia de especialidad de las obligaciones garantizadas no rige para la hipoteca que se constituye en favor de una entidad del sistema financiero. Para éstas, rige la norma especial conforme a la que los bienes dados en hipoteca respaldan todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía, siempre que así se estipule expresamente en el contrato.

En tal sentido, en las hipotecas a favor de instituciones del sistema financiero, no es necesario identificar a cada una de las obligaciones que quedan garantizadas con la hipoteca: las obligaciones garantizadas no requieren ser determinadas ni determinables al momento de constitución de la garantía.

6. La hipoteca en garantía de obligaciones indeterminadas es denominada por la doctrina *hipoteca de máximo*. Roca Sastre señala al respecto:

La hipoteca de máximo es la que se constituye por una cantidad máxima, en garantía de créditos indeterminados en su existencia o cuantía, que sólo se indican en sus líneas fundamentales, y cuya determinación se efectúa por medios extrahipotecarios.³

En la hipoteca de máximo, que es una sub especie de las hipotecas de seguridad, la fe pública registral y la legitimación del Registro no se extienden al crédito garantizado, por quedar su existencia o cuantía supeditados a la realidad jurídica extrarregistral⁴. Sus características básicas son las siguientes⁵:

a) Fijación de un máximo de responsabilidad hipotecaria

Al constituirse la hipoteca se indica una suma fija o cantidad máxima hasta la cual responde el bien hipotecado. Así, mientras las obligaciones garantizadas son indeterminadas, el gravamen si se encuentra determinado o es determinable.

b) Indeterminación de la existencia o cuantía de las obligaciones garantizadas

Mientras en la hipoteca normal o corriente, desde el momento de su constitución consta la existencia de la obligación garantizada, en la hipoteca de máximo sólo se alude a una obligación posible, probable o potencial.

c) Indicación del crédito en sus líneas fundamentales

Aun cuando la obligación garantizada es indeterminada, la doctrina considera que es necesario por lo menos hacer referencia a la relación o base causal que sirve de soporte a las prestaciones resultantes.

Al respecto, en nuestra legislación éste no constituye un requisito, pues bastará con estipular expresamente que la hipoteca en favor de la institución del sistema financiero *respalda todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía*.

d) Determinación por medios extrarregistrales del crédito que en definitiva resulte garantizado

Para la ejecución de la hipoteca será preciso proceder a la determinación ulterior de las obligaciones en lo referente a su existencia, cuantía y vencimiento, para lo cual no bastará con

² Conforme a la definición de Jorge Avendaño Valdez en el "Informe dirigido a la Asociación de Bancos con relación a los alcances y constitucionalidad de la Ley N° 27682".

³ Roca Sastre, Ramón. Roca Sastre Muncunill, Luis. Derecho Hipotecario. Barcelona, Editorial Bosch. 8va. edición. Tomo VIII, página 317.

⁴ Op. Cit. página 289.

⁵ Op. Cit. páginas 319-334

fundamentarse en el título que dio mérito a la inscripción, pues en éste no constarán las obligaciones garantizadas.

7. Existen grandes diferencias entre la hipoteca sávana y la hipoteca que garantiza obligaciones futuras o eventuales.

a) Al constituirse la hipoteca sávana, las obligaciones garantizadas no están determinadas ni son determinables.

Al constituirse la hipoteca que garantiza obligaciones futuras o eventuales, las obligaciones garantizadas - si bien no existen en ese momento -, deben cumplir el requisito de especialidad. Esto es, deben ser determinadas o determinables. Así, el Art. 1104° del Código Civil establece que la hipoteca puede garantizar una obligación futura o eventual. Pero no exime a dicha hipoteca de los requisitos para la validez de la hipoteca que se encuentran establecidos en el Art. 1099° del mismo código: uno de ellos (numeral 2) que la hipoteca asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable.

No podría por tanto sostenerse que en virtud al Art. 1104° del Código Civil se pueda válidamente constituir hipoteca en garantía de todas las obligaciones futuras o eventuales que asuma determinado deudor frente a determinado acreedor.

b) La hipoteca sávana comprende el universo de obligaciones del deudor frente a la institución financiera, entre las que se encuentran obligaciones existentes y obligaciones futuras y eventuales. Como su denominación lo indica, la hipoteca que garantiza obligaciones futuras o eventuales no garantiza obligaciones existentes (presentes, actuales).

8. En lo que respecta a la inscripción, en el asiento de inscripción de la hipoteca sávana no podrá consignarse la obligación determinada o determinable que garantiza (requisito exigido por el literal b) del Art. 109° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), puesto que esta hipoteca garantiza el universo de las obligaciones del deudor en favor de la institución financiera. En cambio, en el asiento de inscripción de la hipoteca que garantiza obligación futura o eventual, sí deberá consignarse la obligación determinada o determinable que garantiza.

9. Establecidas las diferencias sustanciales entre la hipoteca sávana y la hipoteca que garantiza obligaciones futuras o eventuales, resulta claro que no puede por analogía aplicarse a la hipoteca sávana el precedente relativo a la caducidad de las obligaciones futuras o eventuales. Dicho precedente, aprobado en el Octavo Pleno Registral, publicado el 1-10-2004 y sustentado en la Res. N° 136-2004-SUNARP-TR-T del 21-7-2004, establece lo siguiente:

Caducidad de hipoteca que garantiza obligación futura o eventual

La hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, caduca a los 10 años desde su inscripción, salvo que se haya hecho constar en la partida registral el nacimiento de la obligación determinada o determinable antes del vencimiento de dicho plazo, en cuyo caso caducará a los 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado.

El precedente antedicho se sustenta en que la hipoteca que garantiza obligaciones futuras o eventuales no garantiza, en estricto un crédito, pues la obligación garantizada - al ser futura o eventual -, aún no ha nacido. En tal sentido, resulta de aplicación a dichas hipotecas el primer párrafo del Art. 3° de la ley N° 26639, el cual establece que las inscripciones de las hipotecas se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones si no fueran renovadas.

La resolución añade que si se hace constar en el registro el nacimiento de la obligación futura o eventual garantizada, la extinción de la hipoteca acaecerá a los 10 años de vencido el crédito garantizado, siempre que dicho plazo pueda determinarse del título, en aplicación del segundo párrafo del Art. 112° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

Al respecto debe señalarse que la hipoteca sávana no sólo garantiza obligaciones que aún no han nacido (futuras o eventuales), sino también obligaciones existentes, actuales. Por lo tanto, sería inexacto afirmar que la hipoteca sávana no garantiza créditos, y que en virtud a ello, sea aplicable a estas hipotecas el primer párrafo del Art. 3° de la Ley N° 26639.

10. El Art. 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios precisa en el primer párrafo que se encuentran comprendidas dentro del plazo a que se refiere el primer párrafo del Art. 3° de la Ley N° 26639 las inscripciones correspondientes a gravámenes de ejecución inmediata. En el segundo párrafo dispone que en el caso de los gravámenes que garantizan obligaciones de ejecución diferida a que se refiere el segundo párrafo del Art. 3° de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del respectivo título.

En el caso de la hipoteca sábana, ésta comprende un universo de obligaciones no determinadas a la fecha de constitución del gravamen, entre las que pueden estar comprendidas obligaciones existentes de ejecución inmediata, obligaciones existentes de ejecución diferida, obligaciones futuras, obligaciones eventuales. En tanto las obligaciones no se encuentran determinadas, resulta imposible determinar la fecha de vencimiento del plazo del crédito.

Por lo tanto, en el caso de hipoteca sábana, ante la indeterminación de las obligaciones garantizadas, no es posible establecer cuál es la fecha de vencimiento del crédito garantizado.

11. La conclusión a la que se ha arribado en el numeral que antecede implica que el precedente referido a la caducidad de los gravámenes constituidos en favor de entidades del sistema financiero, sólo podrá aplicarse en aquellos casos en los que no se trate de hipoteca sábana. Es precisamente el supuesto que se presentó en el título que dio mérito a la aprobación de dicho precedente: se trataba de una hipoteca que garantizaba una obligación determinada con fecha de vencimiento establecida.

En la presente resolución, la Sala se aparta del criterio adoptado en la Res. N° 318-2005-SUNARP-TR-L del 2-6-2005 emitida por la Segunda Sala del Tribunal Registral, en la que en el numeral 7 del análisis se aplica a una hipoteca sábana constituida en favor de una entidad del sistema financiero, el precedente relativo a la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales.

12. En el título venido en grado, la hipoteca inscrita es una hipoteca sábana en favor de una entidad del sistema financiero. Por lo tanto, tratándose de obligaciones indeterminadas, no es posible establecer la fecha de vencimiento del crédito garantizado y en consecuencia, no procede la extinción de su inscripción por caducidad.

En este mismo sentido se pronunció el Tribunal Registral en la Res. N° 553-2003-SUNARP-TR-L ante la solicitud de cancelación por caducidad de la misma hipoteca presentada mediante título N° 119028 del 23-6-2003, que fue emitida cuando ya había sido aprobado el precedente de observancia obligatoria referido a la caducidad de los gravámenes constituidos en favor de entidades del sistema financiero (referido en el numeral 2 que antecede), y antes de la aprobación del precedente referido a la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales.

Conforme a lo expuesto, deben confirmarse los numerales 1, 2 y 3 de la tacha sustantiva formulada, al tratarse de un defecto insubsanable.

13. En lo que respecta al título N° 166017 presentado el 8-4-2005, que se encontraba pendiente a la fecha de calificación por parte del Registrador Público, fue tachado sustantivamente el 19-4-2005, habiéndose mantenido vigente el asiento de presentación hasta el 30 de mayo de 2005, sin que se haya formulado recurso de apelación. Por lo tanto, a la fecha el asiento de presentación del título referido no se encuentra vigente, por lo que corresponde dejar sin efecto el cuarto numeral de la tacha.

14. En el quinto numeral de la tacha el Registrador deja constancia que la hipoteca cuya cancelación por caducidad se solicita se constituyó en conjunto sobre dos inmuebles: el departamento 202 materia de rogatoria y el estacionamiento 1 registrado en la partida electrónica N° 46439368. Al respecto, debe señalarse que propiamente lo consignado en este numeral no es un defecto del título, sino constituye una descripción de la hipoteca, la que se constituyó sobre los dos predios referidos.

En este caso, sólo se ha solicitado la extinción por caducidad de la hipoteca registrada sobre el departamento N° 202 (partida electrónica N° 464394414). El hecho que la hipoteca se haya registrado sobre los dos predios no implica que la cancelación por caducidad deba pedirse también respecto a los dos predios, pues la inscripción - concepto que comprende a los asientos de cancelación -, se efectúa a instancia de parte. En tal sentido, debe dejarse sin efecto el quinto numeral de la tacha.

Asimismo, ha circulado la Resolución 318-2005-SUNARP-TR cuyos fundamentos son los siguientes:

4. En tal sentido, puede ocurrir que a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639 la hipoteca haya caducado por haber transcurrido el plazo previsto en el artículo 3° de la referida

norma, es decir, 10 años a partir del vencimiento del plazo del crédito garantizado y, por lo tanto, sería posible su cancelación, aun cuando se tratase de una hipoteca a favor de una empresa del sistema financiero. Este criterio ha sido recogido como precedente de observancia obligatoria en el segundo pleno del Tribunal Registral, publicado en el diario oficial El Peruano el 22 de enero de 2003, con el tenor siguiente:

"Pueden cancelarse en mérito a la Ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25/9/96 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9/12/96 (fecha de publicación de la Ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos en favor de entidades del sistema financiero."

5. En el caso *submateria*, de la revisión del título archivado N° 83704 de 16 de agosto de 1991, que dio mérito a la extensión del asiento D-9 de la ficha 54886, que contiene la hipoteca constituida por Teodosio Braulio Alarcón Flores en favor del Banco del Progreso S.A., PROBANK, se aprecia que en la cláusula primera se ha estipulado que "El cliente ha celebrado con el Banco diversas operaciones de crédito directas y/o indirectas, por las sumas y en las condiciones que constan en los documentos privados suscritos por ambas partes en la oportunidad de la celebración de cada operación de crédito". Asimismo, en la cláusula segunda se expresa que "Para garantizar todas y cada una de las obligaciones que el cliente tenga frente al banco y todas las que en el futuro se puedan generar como producto de nuevas operaciones crediticias, el cliente constituye a favor del banco primera y preferente hipoteca predial hasta por la suma de US \$ 110 000 (ciento diez mil dólares americanos), sobre el inmueble de su propiedad ...".

Se advierte entonces del gravamen constituido en favor del Banco del Progreso S.A. PROBANK que se trata de una hipoteca que garantiza obligaciones actuales que constan en los documentos privados suscritos por ambas partes y obligaciones futuras que se generen como consecuencia de las operaciones crediticias.

6. De ello se concluye que al no constar en el título constitutivo de la hipoteca el plazo del crédito garantizado pues "estas obligaciones constan en documentos privados suscritos por ambas partes", no se puede computar el plazo de caducidad de 10 años, sin perjuicio de considerar que aun en el supuesto que se trate de una obligación de ejecución inmediata, ésta caducaría en el plazo de 10 años desde la inscripción, conforme al primer párrafo del artículo 112 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios. Habiéndose registrado la hipoteca en mérito al título N° 83704 de 16 de agosto de 1991, el plazo de 10 años habría vencido el 16-08-2001, cuando ya estaba vigente el artículo 172 de la Ley 26702.

7. Respecto de las hipotecas que garantizan obligaciones esta instancia ha consagrado como precedente de observancia obligatoria, aplicable a la extinción de las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones futuras o eventuales, en el Octavo Pleno del Tribunal Registral, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 1° de octubre de 2004, lo siguiente:

"La hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, caduca a los 10 años desde su inscripción, salvo que se haya hecho constar en la partida registral el nacimiento de la obligación determinada o determinable antes del vencimiento de dicho plazo, en cuyo caso caducará a los 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado."

En tal sentido, en el presente caso el plazo de 10 años se habría vencido el 16-08-2001, es decir, cuando ya estaba vigente el artículo 172 de la Ley 26702.

Inicia el debate el Vocal Pedro Álamo:

Considera que no hay razón para el pleno.

¿Si la hipoteca global o sábana es aplicada por las instituciones del sistema financiero que tienen un régimen de excepción en la aplicación del plazo de caducidad de la Ley N° 26639, entonces por qué discutir si se aplica o no un precedente de observancia obligatoria que evidentemente no puede derogar una ley?

Seguidamente interviene el Vocal Hugo Echevarría

Pedro:

Tienes razón en hacer esa atinencia pero si lo limitas al primer párrafo de la sumilla. Definitivamente dicho párrafo no agrega nada a lo que ya es sabido: la caducidad no se aplica a una hipoteca sábana o de otra naturaleza constituida a favor del sistema financiero.

El tema central está contenido en el segundo párrafo de la sumilla.

Intervención del Vocal Pedro Álamo

No se han indicado en el proyecto de resolución los fundamentos que sostengan el segundo párrafo de la sumilla.

Intervención de Nora Mariella Aldana Durán

Por supuesto que hay razón para el pleno.

El Pleno ha sido convocado precisamente porque la Segunda Sala ha emitido una resolución en la que aplica el precedente aprobado en el Octavo Pleno a una hipoteca sábana en favor de una institución del sistema financiero. Esto es, existen vocales que consideran que sí es aplicable dicho precedente a las hipotecas sábana.

Al respecto, por una razón legal se ha convocado al Pleno: existiendo dicha resolución, y queriendo en la 3ra. Sala apartarnos de dicho criterio, es obligatorio solicitar la realización del Pleno, conforme al literal b.2 del Art. 33 del RGRP.

Desde que existe una Sala que considera que dicho precedente es aplicable a las hipotecas sábana, es importante pronunciarse al respecto. No podemos decir que esté claro como el agua y que sea innecesario siquiera pensar el tema, pues hay tres vocales que piensan todo lo contrario.

Pedro ha señalado que el segundo párrafo de la sumilla no tiene fundamentos: precisamente sus fundamentos son los mismos que los del primer párrafo. Esto es, si la hipoteca es sábana, ante la indeterminación de las obligaciones garantizadas, no es posible establecer cuál es la fecha de vencimiento de la obligación garantizada y por lo tanto no será posible computar su plazo de caducidad, y por ello, dicho plazo no podrá haberse cumplido antes del 9-12-1996.

Intervención del Vocal Fernando Tarazona Alvarado.

Coincido con Hugo en el sentido que el primer párrafo de la sumilla efectivamente no agrega nada.

En el caso del segundo párrafo de la sumilla, a mi parecer debe precisarse si en aplicación del precedente aprobado en el Octavo Pleno sobre caducidad de hipoteca que garantiza obligación futura o eventual, estas hipotecas se extinguen

Como sabemos, la hipoteca sábana garantiza no solamente obligaciones existentes, sino también todas las obligaciones futuras y eventuales que pueda tener el deudor con el acreedor. Entonces, en aplicación del precedente aprobado en el Octavo Pleno, ¿se extinguen estas hipotecas, dado que la fecha de inscripción es mayor a los 10 años?

Creo que la respuesta a dicha pregunta debe darse en función a la naturaleza jurídica distinta que tiene la hipoteca sábana de la hipoteca tradicional: la de garantizar no solamente las obligaciones determinadas o determinables, sean presentes o futuras, contraídas, sino también las indeterminadas, es decir, las futuras obligaciones que pueda tener el deudor con el acreedor.

Debe tenerse en cuenta que la hipoteca sábana surge con la idea de favorecer el crédito, en vista que la hipoteca tradicional resulta insuficiente porque ésta solamente garantiza las obligaciones expresamente pactadas.

Entonces, a mi parecer, el precedente aprobado en el Octavo Pleno solamente debe aplicarse a las hipotecas que no son sábanas, es decir, a aquellas constituidas en favor de personas que no pertenezcan al sistema financiero, porque en estas se exige que la obligación sea determinada o determinable, pudiendo esta existir al momento de la inscripción o ser futura o eventual.

En cambio, no resulta aplicable a las hipotecas sábanas, porque justamente la finalidad de estas es garantizar no solamente las obligaciones que se hubiesen pactado en el contrato constitutivo, sino también todas las futuras obligaciones que puedan surgir entre las partes contratantes. De lo contrario, es decir, de aplicarse el precededente a este supuesto, se tornaría oneroso el acceso al crédito, porque tendría que estar inscribiéndose todos los contratos crediticios que se celebren con las entidades del sistema financiero, desvirtuándose la finalidad para la cual fue creada esta figura.

En este sentido estoy de acuerdo con la ponencia de Mariella con la precisión señalada al inicio del presente comentario.

Interviene la Vocal Rosario del Carmen Guerra Macedo

Del proyecto presentado, se puede apreciar que se hace una diferencia entre la hipoteca regulada por el Código Civil y la hipoteca regulada por la Ley 26702, pero la diferencia mas sustancial se hace en razón al acreedor hipotecario, y no a la naturaleza de la obligación garantizada.

Tanto en las obligaciones futuras, y las denominadas sábanas, existe una gran semejanza, en ambas no se precisa la obligación, en ambas la obligación puede existir extrarregistralmente, en tanto no consta en el registro, esto no ha podido ser desvirtuado en el proyecto presentado.

Las hipotecas sábanas no están permitidas para las personas ajenas al sistema financiero. Para las personas naturales no está permitida una hipoteca que garantiza una obligación indeterminada, para los bancos sí, pero ello no cambia la naturaleza de la obligación.

Debe quedar claro que la Ley 26639 pretendió extinguir toda clase de hipotecas, pero por Ley 26702 se ha excluido a las constituidas a favor del sistema financiero. Quedando claro que la diferencia es respecto al acreedor y no a la obligación. Entonces, si antes de la Ley 26702 esa exclusión no había, entonces toda hipoteca tenía que caducar.

Lo propuesto por los expositores, va contra dos precedente aprobados por el Tribunal Registral. Por estas razones y otras mi voto es que no se apruebe el precedente planteado, debe primar el criterio planteado mediante Res. N° 318-2005-SUNARP-TR-L del 2-6-2005 emitida por la Segunda Sala del Tribunal Registral, en la que en el numeral 7 del análisis se aplica a una hipoteca sábana constituida en favor de una entidad del sistema financiero, el precedente relativo a la caducidad de las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales.

Intervención de Mariella Aldana

Las obligaciones futuras no comprenden a las obligaciones presentes. Por lo tanto, es inexacto afirmar que las obligaciones futuras y las garantizadas con hipoteca sábana constituyan el mismo universo. Las hipotecas sábanas garantizan, es verdad, obligaciones futuras, pero no sólo obligaciones futuras, sino un universo mucho más amplio.

Intervención de Rosario Guerra

Una persona natural, también puede establecer en el mismo acto constitutivo de la hipoteca obligaciones futuras y presentes, ello no está prohibido. En reiterada jurisprudencia del TR, se ha analizado estos casos, quedando claro que respecto a la obligación futura caduca a los 10 años de su inscripción y las presentes a los 10 años de vencido el crédito.

¿Que es una hipoteca sábana sino el conjunto de obligaciones, futuras, indeterminadas, presentes y determinadas?

y si ya tenemos precedente para esos casos, para que vamos hacer distingos?

Intervención de Hugo Echevarria

Estimados amigos:

Me parece que el análisis parte de un error: incide en señalar las razones de inaplicación de precedente sobre caducidad de hipotecas futuras o eventuales al presente caso, cuando el punto controvertido fundamental es establecer si la hipoteca, por ese motivo o por cualquier otro, ha caducado.

En cuanto a las obligaciones futuras o eventuales que son garantizadas con una hipoteca sábana creo que no existe mayor problema. La preocupación de Mariella radica respecto de los créditos presentes o pasados, pero indeterminados, garantizados con la hipoteca sábana.

Se trata en realidad de un fórmula general de cobertura concedida exclusivamente por nuestro sistema a las instituciones financieras, donde la determinación del crédito está sujeto, como lo reconoce Mariella, a medios extrarregistrales. En este orden, mientras no se haga constar en el registro la obligación cierta, la hipoteca sólo garantiza una fórmula abstracta, una obligación indeterminada, que si bien define los sujetos, no tiene objeto definido (prestación). Al no existir obligación cierta (especificada en todos sus elementos), los efectos de estas se asimilan a los de una obligación inexistente. En ese sentido, su caducidad queda sujeta al primer párrafo del artículo

3 de la Ley 26639; es decir, 10 años de la inscripción (siempre que la caducidad se produzca antes de la vigencia de la Ley 26702).

La voluntad de la Ley 26639 fue instituir la caducidad de las hipotecas en nuestro sistema. Toda hipoteca debe caducar. En este orden, la interpretación de la norma debe efectuarse buscando su operatividad, pues de lo contrario, si aceptáramos la tesis de Mariella, vamos a llegar a la conclusión de que estas hipotecas nunca caducan, pues no vamos a encontrar plazo de vencimiento del crédito porque precisamente la prestación y sus plazos resultan indeterminados. Entonces, vamos a encontrar hipotecas que caducan bajo el primer supuesto del artículo 3 de la Ley 26639, otros bajo el segundo supuesto y un tercer grupo (creado por el Tribunal Registral) que nunca caduca.

La interpretación debe orientarse en el sentido de que hipoteca que no está subsumida en el segundo supuesto del artículo 3 de la Ley 26639 (hipotecas que garantizan créditos cuyo plazo de vencimiento esté definido expresamente por las partes o en términos legales), caiga necesariamente en el primero (10 años de la fecha de inscripción), más aún cuando al acreedor se le ha otorgado el instrumento de la reactualización de la garantía como contrapeso al interés del deudor.

Como colofón, planteo el siguiente **proyecto de precedente de observancia obligatoria**:

Las hipotecas que garantizan créditos indeterminados caducan a los 10 años de la fecha de su inscripción.

Intervención del Vocal Walter Morgan

Debemos centrarnos en el tema debatido: si se puede asimilar el octavo pleno a las obligaciones indeterminadas y cancelar a aquellas que caducaron en el período anterior a la vigencia de la Ley 26702 (precedente ratificado). Según el proyecto de Mariella, al ser indeterminadas las obligaciones de la hipoteca sábana (exclusiva de los bancos) no es posible establecer la fecha de vencimiento del crédito garantizado, y entonces no procederá su caducidad. La IV Sala ha señalado en la resolución que les envié que al tratarse de obligaciones no determinadas éstas se asemejan a aquellas que no garantizan un crédito pues la obligación en realidad no nació, puesto que registralmente nunca se dio cuenta al registro, ¿cómo podemos afirmar que existen?. Por tanto, le resulta aplicable el primer párrafo del art. 3 de la Ley 26639 relativo a hipotecas que no garantizan créditos, siempre que hayan caducado en el lapso en que la Ley 26639 era aplicable a toda hipoteca sin importar que sea una institución financiera o bancaria. De no ser así volveremos a lo de antes, es decir, como no se puede saber la fecha de vencimiento del crédito (que no existe registralmente) no caduca la hipoteca.

Claro, la primera sumilla de la resolución en sí refleja otro asunto, da a entender lo que señaló Pedro.

Adjunto nuevamente la resolución indicada, pues inicialmente la envié dirigida a Tribunal Registral bajo la creencia que así se dirigiría a todos los vocales de Lima. Ver sétimo considerando.

RESOLUCIÓN 194-2004-SUNARP-TR

No obstante la exposición precedente, la Sala advierte que la hipoteca de autos se constituyó además para garantizar las obligaciones adquiridas hasta la fecha, tanto en dinero en efectivo como en envases, debido a la asunción, por parte del constituyente, de una deuda de tercera persona cuyo nombre se indica, remitiéndonos para mayor detalle al documento privado de fecha 30.07.91.

Es un requisito para la constitución de la hipoteca que ésta asegure el cumplimiento de una obligación determinada o determinable, según lo dispone el inciso 2) del artículo 1099° del Código Civil. La obligación es determinada cuando la prestación está perfectamente establecida en el contrato. Mientras que la obligación es determinable cuando se ha señalado en el contrato la forma como llegará a determinarse. Este aspecto cobra particular relevancia teniendo en cuenta que el Registro publica esta información para terceros, quienes contratan bajo la confianza del contenido de la partida registral. De este modo, los terceros tienen la posibilidad de conocer la obligación que soportaría el bien en caso de incumplimiento del deudor. Igual sucede con las obligaciones futuras eventuales, pues el registro dará cuenta de aquellas que podrían nacer posteriormente. Esta es

la razón por la que el legislador dispuso que la obligación debe estar plenamente determinada o ser factible de determinación mediante las estipulaciones previstas en el título constitutivo. La obligación, bajo estas circunstancias, deberá reunir los tres elementos siguientes para ser considerada determinada: las partes, la fuente y la prestación. El elemento partes alude a la individualización de las personas que intervienen en el contrato de hipoteca, en nuestro caso: garante y acreedor. La fuente se refiere a la causa que da nacimiento a la obligación, como puede ser el contrato de mutuo, por ejemplo. Y la prestación, que es el contenido u objeto de la obligación, destinado a la satisfacción de un interés del acreedor y puede consistir en dar, hacer o no hacer alguna cosa. La prestación, a su vez, debe ser posible, lícita, determinada y valorable en dinero. Señala Albaladejo que si faltare cualquiera de estos requisitos, la obligación no habrá nacido⁶. En el caso que nos atañe, la prestación no ha sido determinada, ni se han establecido las reglas para su determinación en el contrato de garantía hipotecaria inscrito, de tal manera que registralmente la hipoteca inscrita no garantiza propiamente un crédito. Por otra parte, refuerza esta posición el hecho de que el contrato a que se refiere el título archivado no ha sido inscrito, siendo inoponible a terceros las cláusulas donde eventualmente se hayan determinado las prestaciones a cargo de las partes. En ese orden, la Sala concluye que para este supuesto resulta aplicable el plazo de caducidad previsto en el primer párrafo del artículo 3° de la Ley N° 26639. En consecuencia, el Colegiado varía el criterio adoptado en el sexto considerando de la Resolución N° 114-2004-SUNARP-TR-T del 21.06.2004”.

Intervención de Fernando Tarazona

Respecto a la intervención de Rosario Guerra

Discrepo con su afirmación que asimila obligación futura con obligación indeterminada. No es lo mismo.

La determinación de la hipoteca se encuentra referida a la consignación, en el contrato, de todos sus elementos constitutivos. Así, si en un contrato se ha consignado todos los elementos de la obligación garantizada, un mutuo por ejemplo, entonces, estaremos ante una obligación determinada. En cambio, si se ha dejado la determinación de uno de los elementos a un momento posterior, estableciéndose el mecanismo para ello sin necesidad de un nuevo acuerdo de las partes, entonces estaremos ante una obligación determinable. Por ejemplo, si se estableciera que el monto del mutuo será una cantidad igual al bien que pretende adquirir el mutuuario con dicho dinero. En cambio si en el contrato no se han establecido los elementos de la obligación de tal forma que se requiere un nuevo acuerdo de las partes para determinarlo, entonces estaremos ante una obligación indeterminada.

En cambio, el concepto de futuro hace referencia a la existencia o no de la obligación al momento de la constitución de la hipoteca, pudiendo ser la obligación determinada, determinable o indeterminada. En el caso de esta última, resulta irrelevante el que la obligación sea futura o presente porque al no estar determinados sus elementos, entonces simplemente se trata de una obligación inexistente.

En el caso de la hipoteca regulada en el Código Civil, se exige que la obligación garantizada sea determinada o determinable, bajo sanción de nulidad, pudiendo ser futura o eventual.

En cambio, en la hipoteca sávana, contemplada en la Ley N° 26702, se permite que se garanticen obligaciones indeterminadas, porque no se requiere que se determine en el contrato los elementos de la obligación u obligaciones que se garantizan.

Entonces, por lo expuesto, no es lo mismo obligación futura con obligación indeterminada, debiendo de entenderse que el precedente aprobado en el Octavo Pleno, cuando se refiere a las obligaciones futuras o eventuales, se refiere a aquellas obligaciones determinadas o determinables garantizadas con una hipoteca que no es sávana.

Intervención de Rosario Guerra

⁶ ALBALADEJO, Manuel. Derecho Civil II. Derecho de Obligaciones. V. I. José María Bosch Editor, S.L. 1997, p. 21.

Debe haber una confusión, pero en todo caso aclaro, que nunca sostuve que la obligación futura y la obligación indeterminada son iguales. Sin embargo, tienen los mismos efectos registrales, es decir en tanto no conste la obligación en el Registro debe caducar a los 10 años de su inscripción.

Intervención de Mariella Aldana

Como bien lo señala la resolución remitida por Walter, es un requisito de la hipoteca establecido en el Código Civil, que garantice una obligación determinada o determinable. Este requisito de determinabilidad de las obligaciones garantizadas no rige para las instituciones del sistema financiero. Por lo tanto, la hipoteca en favor de una institución del sistema financiero será válida aunque no sean determinadas o determinables las obligaciones garantizadas.

De otra parte, en la hipoteca de máximo, en el Registro no consta el crédito garantizado. Por lo tanto, las obligaciones garantizadas en las hipotecas de máximo NO acceden al Registro. Para conocer dichas obligaciones por lo tanto no debe acudir al registro. Por ello, no es cierto en las hipotecas de máximo que al no constar el crédito garantizado en el Registro, éstas no garanticen crédito alguno.

Intervención de Martha Silva, Fredy Silva y Luis Aliaga

CANCELACIÓN DE LAS HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN FAVOR DE EMPRESAS DEL SISTEMA FINANCIERO QUE HUBIESEN CADUCADO ANTES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 26702

Precedente aprobado en el 8vo. Pleno:

"La hipoteca que garantiza una obligación futura o eventual, caduca a los 10 años desde su inscripción, salvo que se haya hecho constar en la partida registral el nacimiento de la obligación determinada o determinable antes del vencimiento de dicho plazo, en cuyo caso caducará a los 10 años desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado."

1. El texto primigenio del Art. 172 de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, establecía, bajo la sumilla "Garantías que respaldan todas las obligaciones frente a la empresa":

"Con excepción de las hipotecas vinculadas a instrumentos hipotecarios, los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant en favor de una empresa del sistema financiero, respaldan todas las deudas y obligaciones directas e indirectas, existentes o futuras, asumidas para con ella por quien los afecte en garantía o por el deudor, salvo estipulación en contrario.

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. 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."

El primer párrafo de la norma citada fue modificado por el Art. 1° de la Ley N° 27682, publicada el 9-3-2002, con el siguiente tenor:

"Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant en favor de una empresa del sistema financiero, sólo respaldan las deudas y obligaciones expresamente asumidas para con ella por quien los afecta en garantía. Es nulo todo pacto en contrario."

Posteriormente, se modificó nuevamente la primera parte del Art. 172° de la Ley N° 26702, en virtud a la Ley N° 27851, publicada el 22-10-2002, siendo el texto vigente del Art. 172° el siguiente:

Art. 172°.- "Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant a favor de una empresa del sistema financiero, respaldan todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía, siempre que así se estipule expresamente en el contrato.

Quando los bienes afectados en garantía a favor de una empresa del sistema financiero son de propiedad distinta al deudor, éstas sólo respaldan las deudas y obligaciones del deudor que hubieran sido expresamente señaladas por el otorgante de la garantía.

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. 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."

La Ley General de Instituciones Bancarias, Financieras y de Seguros anterior (Dec. Leg. N° 770) con respecto a las garantías, establecía lo siguiente en el Art. 175°:

"Con la excepción prevista en el inciso f) del artículo 295, a menos que exista estipulación en contrario, los bienes dados en prenda, warrant o hipoteca en favor de una empresa o entidad del Sistema Financiero respaldan todas las deudas y obligaciones directas o indirectas, existentes o futuras, asumidas para con ella por quien los afecte en garantía, o por el deudor".

Igualmente, la ley precedente al Dec. Leg. 770, el Dec. Leg. 637, contemplaba en el Art. 187°:

"A menos que exista estipulación en contrario, los bienes dados en prenda o hipoteca en favor de una empresa bancaria o financiera respaldan todas las deudas y obligaciones, directas o indirectas, existentes o futuras, asumidas para con ella por quien los afecte en garantía".

Conforme al texto de los indicados artículos, la regulación en materia de hipotecas constituidas en favor de empresas financieras, determina que éstas respalden "todas las deudas y obligaciones, sean existentes o futuras".

En tal sentido, el tenor de la norma se adecúa en su contenido, a la normativa del Código Civil, en tanto esta norma sustantiva permite constituir hipoteca no sólo en garantía de obligaciones existentes, sino también de obligaciones futuras o eventuales. La diferencia radica en el hecho que, conforme a la normativa anterior, antes de las modificaciones planteadas mediante las Leyes N° 27682 y 27851, cuando se constituía una hipoteca en favor de una institución financiera, por mandato de la ley, ésta no sólo respaldaba la obligación determinada que por lo general origina la constitución del gravamen, sino también las futuras o eventuales que pudieran generarse respecto del deudor constituyente del gravamen. (Conforme a la normativa vigente, esto debe pactarse expresamente).

2. De acuerdo con la Exposición de Motivos del Código Civil, una obligación determinada es aquella perfectamente establecida en el contrato, en tanto que una obligación determinable es la que no estando determinada en el contrato puede llegar a establecerse directa o indirectamente sin necesidad de un nuevo acuerdo de voluntades.

En el caso de las hipotecas constituidas a favor de bancos que garantizan obligaciones futuras, no puede decirse que estamos frente a obligaciones indeterminables pues la determinabilidad de la obligación futura se efectuará con la liquidación de la deuda conforme lo establece el numeral 7 del artículo 132 de la Ley 26702, que le otorga mérito ejecutivo a la liquidación de la deuda que emitan las empresas bancarias. Concluir lo contrario implicaría que para la determinación de las obligaciones futuras y con ello, la ejecución de la hipoteca, se requerirá siempre de un nuevo acuerdo entre el banco y el deudor, lo cual en la práctica haría inejecutable la hipoteca.

En el sentido precedente se ha pronunciado la Corte Suprema de la República (Cas. 2539-2001-Lima, en la cual la acreedora era una empresa del sistema financiero), al establecer que para verificar el elemento determinabilidad en caso de obligaciones crediticias, no es relevante establecer el "quantum" de la obligación en el momento de la constitución de la garantía, dado que éste puede fijarse de manera directa o indirecta a través de la liquidación de la deuda, sin necesidad de un nuevo acuerdo de voluntades.

En cuanto a la posibilidad de que se generen a posteriori, nuevas obligaciones, ello no debe suponer de modo alguno que se entienda que se trata de obligaciones sujetas a montos indeterminados, dado que ello escaparía del marco de la "especialidad de la hipoteca", principio y característica que no admite excepción alguna, inclusive cuando se trate de hipotecas constituidas en favor de las empresas financieras.

Al respecto, se reconoce en el ámbito doctrinario que "si el propietario afecta su inmueble en garantía de todas sus obligaciones presentes y futuras sin limitación alguna, y hasta por montos indeterminados, su crédito se agotaría con la primera hipoteca que otorgase. Resultaría muy difícil, si no imposible, el otorgamiento de créditos adicionales a su favor ya que los nuevos acreedores podrían ver crecer ilimitadamente las deudas garantizadas con la hipoteca, con lo cual la garantía se reduciría para el segundo acreedor hipotecario."⁷

En tal sentido, si bien resulta claro que la Ley de Bancos establece facilidades y privilegios para los bancos en su condición de acreedores, permitiendo pactar que los gravámenes garanticen "todas las obligaciones existentes, futura, eventual", ello se encuentra dentro del marco normativo recogido en el

⁷ AVENDAÑO ARANA, Francisco. *La Cobertura de la Hipoteca*. El Peruano, 23 de julio de 2003. Pág. 18.

Código Civil, respecto al principio de especialidad, argumentos que son compartidos por la Corte Suprema en diversas casaciones como la mencionada en este documento.

Al respecto, debe señalarse que existe reiterada jurisprudencia registral, en el sentido de establecer que aún en el supuesto de haberse inscrito hipotecas en garantía de obligaciones "indeterminadas", debía entenderse que la caducidad de éstas se produce a los 10 años de la fecha de la inscripción, conforme a lo previsto en el primer párrafo del artículo 112º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios.

4. Debe tenerse en cuenta que el Banco, en su condición de acreedor hipotecario, si bien no estará obligado a registrar las nuevas obligaciones que se generen y que estarán cubiertas con la hipoteca inscrita, siempre tendría la opción de renovar la hipoteca unilateralmente a los 10 años de su inscripción (en el supuesto de no haberse aprobado la excepción planteada por la Ley 26702).

Sostener lo contrario, es decir, que los Bancos tampoco necesitarían renovar los gravámenes constituidos en su favor, supondría reconocer la existencia de un privilegio adicional a favor de las citadas empresas.

5. Adicionalmente a ello, cabe resaltar que no tendría sentido que la vigente Ley de Bancos haya establecido una excepción a la aplicación de la Ley 26639 si no se reconociera que las hipotecas constituidas en su favor, estuviesen sujetas a un plazo de caducidad, como "todas" las hipotecas.

De este modo, consideramos que no existe argumento suficiente para considerar que las hipotecas constituidas a favor de las empresas del sistema financiero, dentro del marco de sus leyes especiales, no están sujetas a un plazo de caducidad.

Intervención de Mariella Aldana

Tenemos precedente para las obligaciones futuras. No tenemos precedente para las obligaciones garantizadas con hipoteca sávana, que como Rosario bien lo señala no comprende únicamente a las obligaciones futuras, sino a las presentes, a las determinadas y a las indeterminadas.

Discrepo con Hugo en la parte que señala que la hipoteca sávana no garantiza obligación alguna. Pienso que si estamos en el ámbito del Código Civil, y se constituye una hipoteca que no garantiza obligaciones determinadas o determinables, la hipoteca no será válida. En dicho caso, efectivamente diríamos que la hipoteca no garantiza obligación alguna.

Pero si estamos en el ámbito de las normas que rigen las instituciones del sistema financiero, que expresamente permiten la constitución de hipotecas en garantía de obligaciones indeterminadas, mal podríamos decir que la hipoteca no es válida. Es perfectamente válida. Mal podríamos decir también que la hipoteca no garantiza obligación alguna; sí las garantiza. La diferencia con la hipoteca regulada en el Código Civil radica en que dichas obligaciones no requieren estar determinadas ni ser determinables. NO requieren tampoco acceder al registro dichas obligaciones garantizadas.

El Tribunal no está creando un tercer supuesto: consideramos que las hipotecas sávana caen en el segundo párrafo del Art. 3 de la ley 26639: garantizan créditos. Garantizan un universo indeterminado de obligaciones. A diferencia de las obligaciones futuras, no se requiere hacer constar en el Registro el nacimiento de la obligación, pues precisamente al permitirse la garantía sávana se exime de hacer constar cada obligación determinada garantizada tanto en el título de constitución de la hipoteca como en el registro.

Discrepo también de la idea de que todas las hipotecas deben caducar: ¿por qué? ¿Acaso es el único medio de extinción de las hipotecas?

Si no es posible determinar la fecha de vencimiento del crédito garantizado - como en las hipotecas sávana - , la hipoteca no podrá caducar. Ello coincide con lo señalado en el segundo párrafo del Art. 112 del reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: la hipoteca que garantiza obligación de ejecución diferida caducará a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del plazo del crédito SI ESTE PUEDE DETERMINARSE.

Ello implica que si no puede determinarse, la hipoteca no caducará.

Intervención de Rosario Guerra

Discrepo con Mariella, sobre los alcances del artículo 112 del Reglamento de inscripciones el Registro de Predios, este es un tema agotado, pues ello se analizó cuando se aprobó el precedente sobre hipotecas que garantizan obligaciones futuras.

Asimismo no se discute la validez de las hipotecas sábanas, sino si éstas pueden caducar. Las hipotecas que garantizan obligaciones indeterminadas y futuras caducan independientemente si las hipotecas son válidas o no.

Intervención de **Pedro Álamo**

He cotejado la Resolución N° 318-2005-SUNARP-TR-L y el proyecto de resolución de la Tercera Sala y no encuentro diferencias sustanciales, es decir, ambas convienen en que no resulta de aplicación el plazo de caducidad de la Ley N° 26639 a las hipotecas constituidas para garantizar obligaciones donde los acreedores son empresas del sistema financiero, en mérito a la Ley N° 26702.

Lo que sí he encontrado en el proyecto de resolución de la Tercera Sala son gruesos errores conceptuales sobre lo que es una hipoteca global y lo que es una hipoteca para garantizar una obligación futura o eventual, que se los comentaré luego.

Intervención de **Fernando Tarazona**

A mi parecer resulta un contrasentido el cancelar hipotecas sábanas en aplicación del primer párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639, porque esta norma se refiere a la caducidad de hipotecas que no garantizan créditos, cuando las hipotecas sábanas se caracterizan precisamente por lo contrario: por garantizar todas las obligaciones existentes, futuras o eventuales que tenga el deudor con el acreedor hipotecario.

En las llamadas hipotecas sábanas o de máximo, a diferencia de las hipotecas normales, no se requiere la especificación de la obligación garantizada porque se garantiza la universalidad de las deudas que tiene o pueda tener el deudor con respecto al acreedor hipotecario.

En cambio en las hipotecas que no son sábanas sí se requiere la publicidad de la obligación garantizada, porque en estos casos la hipoteca no garantiza la universalidad de las deudas que tiene el deudor con el acreedor hipotecario, sino solamente aquella expresamente pactada. Por tanto, si es que no se ha establecido la obligación garantizada, o si es indeterminada, entonces, estaremos ante una hipoteca que no garantiza una obligación, por lo que se está en el supuesto del primer párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639.

Respecto a las obligaciones futuras o eventuales, mientras no lleguen a existir, se estará efectivamente ante obligaciones que no garantizan créditos. Por lo que será aplicable el primer párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639, salvo que se inscriba antes el nacimiento de dicha obligación. Pero debe entenderse que se está bajo el supuesto que la obligación haya sido determinada o sea determinable, al momento de la constitución del contrato de hipoteca, porque de lo contrario se estaría ante el supuesto de obligación indeterminada. El precedente aprobado, en este sentido, guarda coherencia con lo señalado en el tercer párrafo de la presente intervención, en razón a que en este tipo de hipotecas se requiere la publicidad de la obligación garantizada.

En cambio, en el caso de las hipotecas de máximo no se requiere la publicidad de las obligaciones garantizadas porque se sabe, por la ley, que estas garantizan la universalidad de las deudas contraídas por el deudor con respecto al acreedor. Por lo tanto, resulta innecesario que se esté consignando en el Registro estas obligaciones.

En este sentido a mi criterio sería un error, que traería graves consecuencias en el sistema financiero, el aplicar el primer párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639 a las hipotecas sábanas, porque en estas no se requiere la inscripción en el Registro de las deudas garantizadas, presentes o futuras.

Intervención de **Hugo Echevarria**

Mariella:

Pueden existir cualquier obligación, pero para efectos registrales es como si no existieran pues sólo se hace constar una fórmula general y abstracta: "garantiza obligaciones presentes y pasadas".

Intervención de Rolando Acosta

UNO: El tema central no es determinar si aplica o no el precedente sobre caducidad de hipotecas que no garantizan créditos. Esta es la consecuencia de establecer, previamente, si una hipoteca sábana puede ser considerada una hipoteca que no garantiza créditos, y por ende ser subsumida dentro de la hipótesis del 1° párrafo del art. 3° de la Ley 26639. Si la rpta. es positiva, aplicará el precedente; si es negativa, obviamente se tratará de una hipoteca que cobertura créditos, y por lo tanto no será posible que caduque a los 10 años de inscrita.

Sobre la misma cuestión, Pedro y Hugo acaban de señalar que el tema de que la caducidad no aplica para las hipotecas a favor de las entidades bancarias o financieras ya está definido por ley. La primera sumilla no tiene ninguna razón de ser.

DOS: Deben precisarse algunos aspectos para el análisis:

1) Sólo debe tomarse en cuenta el contenido de la partida y del título archivado, por aplicación de la presunción de exactitud del art. 2013°, que además es de integridad: se presume que el derecho inscrito existe del modo en que aparece del asiento. Esto sirve para evitar que hagamos suposiciones basadas en elementos distintos al Registro (como preguntarse si realmente habrá nacido la obligación, etc.). Si se invoca alguna circunstancia, ésta debe estar inscrita.

2) Para la Ley 26639 todas las hipotecas caducan (no existía la excepción ni siquiera para las de los bancos, menos para las sábanas). Ello es entendible porque la misma Ley permite la renovación de las hipotecas, lo cual equilibra los intereses del acreedor para mantener la hipoteca, y del deudor para obtener su caducidad.

3) Para la Ley 26639 hay dos clases de hipotecas: las que garantizan créditos y las que no garantizan créditos. No hay, legalmente, una tercera opción.

4) Por lo tanto, ha de buscarse encuadrar a todas las modalidades hipotecarias en estos dos grupos: o garantizan créditos o no garantizan créditos. Y ese encuadre debe efectuarse buscando posibilitar que en cualquier caso caduquen: no es admisible que una hipoteca se encuentre en un grupo y que no caduque, porque sencillamente se le estaría otorgando una ventaja al acreedor, al hacer imperecible su hipoteca, y perjudicando al deudor, pese a que tiene una herramienta jurídica idónea (la renovación) para proteger su garantía, sin que esta ventaja tenga un correlato en el deudor, es decir, sin que a este se le conceda algo adicional a la caducidad para desprenderse de la garantía.

TRES: El argumento central del proyecto es que la hipoteca sábana garantiza no sólo obligaciones futuras o eventuales, sino también "presentes". Y si hay obligaciones presentes, es claro que la hipoteca garantiza un crédito, y por lo tanto ya no estamos ante el supuesto regulado por el precedente del 8° Pleno (caducidad a los 10 años de inscritas)

En principio, la posición de Mariella llevaría a sostener que las hipotecas sábanas, por garantizar créditos ciertos o presentes, deben caducar a los 10 años desde que venció el plazo de tales créditos. Sin embargo, la conclusión a que arriba el Proyecto es distinta: las hipotecas sábanas no caducan, lo cual sería contrario a la misma lógica de su razonamiento, pero además contrario a la Ley N° 26639, conforme a la cual todas las hipotecas caducan, sea que garanticen o no garanticen créditos (ver anterior considerando).

CUATRO: Presumo que Mariela sostiene que estas hipotecas no caducan porque registralmente no existe plazo de vencimiento de las obligaciones, y por ello es imposible computar los 10 años desde el vencimiento del plazo del crédito garantizado. Este es un segundo error del análisis: introduce un tercer grupo de hipotecas: las que garantizando créditos, no caducan. Y esto, insisto, es contrario a la lógica de la Ley 26639.

QUINTO: La cuestión es determinar si por el sólo hecho de que en la hipoteca sábana se mencione que garantiza "obligaciones presentes", debe entenderse que, en estricto, estamos ante una hipoteca que garantiza créditos y que, por ende, no caduca a los 10 años de inscrita sino a los 10 de vencido el crédito, o peor aún (como sostiene el Proyecto), no caduca jamás. Este creo que debe ser el punto central del análisis.

Es claro que la posición de la IV Sala es que todas las hipotecas caducan, por lo cual no compartimos la conclusión del Proyecto. Para nosotros todo gravamen en garantía caduca, y sólo

hace falta definir cuál es el plazo aplicable: 10 años desde su inscripción o desde que venció el plazo de la obligación cobaturada.

SEXTO: Una obligación es determinada cuando se conocen 3 aspectos de ella: i) quién es el obligado, ii) cuál es o en qué consiste la prestación, iii) cuál es la fuente de la que emana. Si nos atenemos exclusivamente al contenido del asiento al que se refiere el Proyecto, es claro que si se hace mención a obligaciones presente, pero sin especificar ninguno de los 3 elementos antes mencionados (salvo a los deudores: GESSA y Haaker Velaochaga). En el fundamento 7 de la Resolución que Walter les ha enviado, se señala que si la prestación, a su vez, no está determinada (sea registral o extrarregistralmente), "la obligación no habrá nacido". Y si no ha nacido la obligación, es decir, si no hay obligación, es claro que la hipoteca correspondiente es puro rango, es decir, no garantiza crédito alguno.

SETIMO: Consiguientemente, si estamos ante una hipoteca que, registralmente, no garantiza crédito alguno (ya que las otras obligaciones cobaturadas son futuras o eventuales, las que no han nacido registralmente) estamos ante el supuesto del primer párrafo del art. 3° de la Ley 26639, y su caducidad debe operar a los 10 años de inscrita.

OCTAVO: La otra opción posible (una hipoteca que garantiza un crédito, que caduca a los 10 años de vencida la obligación) no es viable, porque conduce a la incaducibilidad de la hipoteca, ya que no existe plazo de vencimiento de la obligación desde cuyo vencimiento computar los 10 años de caducidad. Esta conclusión equivale a decir que hay hipotecas que no caducan, lo cual, desde nuestra óptica, no es posible.

NOVENO: Por ello, consideramos que la única opción viable es que la hipoteca sábana pactada en términos iguales o similares a los que se refiere el Proyecto sea considerada como hipoteca que no garantiza créditos, y que por lo tanto se extingue a los 10 años de inscrita. No olvidemos que el banco o cualquier acreedor puede renovar unilateralmente el gravamen, por lo cual no cabe alegar que se desproteje al acreedor.

DÉCIMO: Distinto sería el caso si realmente estuviéramos ante una hipoteca sábana que garantiza una obligación cierta y determinada perfectamente, con plazo de vencimiento pactado y supletoriamente regulado por ley, y que además garantiza obligaciones futuras o eventuales. En tal caso, se trata de una hipoteca "mixta" en términos de la Ley 26639: garantiza un crédito (la obligación cierta), y no garantiza los otros (las obligaciones futuras o eventuales). Esta hipoteca caducará "parcialmente": a los 10 años de vencido el crédito, respecto de la obligación cierta, y a los 10 años de inscritas (respecto de las obligaciones futuras o eventuales).

De otro lado, respondo a Fernando:

Me parece que Fernando parte de un error, al considerar que por el solo hecho de que en la ley, o en el título o en el asiento de inscripción se mencione que la hipoteca garantiza obligaciones ciertas, realmente existen estas obligaciones. Para el Registro sólo deben ser ciertas las obligaciones que hayan sido descritas como tales en el título o en el asiento, indicando su fuente y la prestación. Si bien el concepto de hipoteca sábana incluye cobertura de obligaciones presentes, no por ello debe presumirse que estas existen realmente; mucho menos cuando del título o del asiento no aparece mención alguna en tal sentido.

Intervención de Jorge Tapia

Convengo con Mariela en el sentido que con la Ley 26702, al permitirse constituir la denominada hipoteca sábana a favor de las empresas del sistema financiero, que garantizan obligaciones indeterminadas, incluso existentes en las que no se puede establecer el plazo para el cumplimiento de las mismas, y que como se ha explicado en el proyecto difieren de las obligaciones futuras o eventuales, es que no cabría proceder a la cancelación por caducidad de las mismas, en vista que no es posible establecer cuál es la fecha de vencimiento del crédito garantizado.

Debe tenerse en cuenta además, como lo ha manifestado Fernando en su primera intervención, que se desvirtuaría el propósito perseguido por la Ley antes citada, pues se tomaría oneroso el acceso al crédito, ya que habría que hacer constar en el registro todos los contratos crediticios que se celebren con las entidades del sistema financiero.

Debe tenerse presente también, que a partir de la vigencia de la Ley 26702, las hipotecas inscritas a favor de empresas del sistema financiero no caducan, pues requieren de la intervención de la empresa acreedora, de lo que se colige que el legislador ha querido privilegiar a estas entidades.

No obstante ello, considero que la sumilla sólo debe estar referida a precisar que no procede cancelar por caducidad las hipotecas sabanas constituidas a favor de empresas del sistema financiero, en las que haya transcurrido 10 o más años de su inscripción a la fecha de entrada en vigencia de la ley 26702.

Intervención de Mariella Aldana

La hipoteca sábana garantiza obligaciones indeterminadas. Es cierto que finalmente, en la fase de ejecución, dichas obligaciones ya no serán indeterminadas, pues si no podrían ejecutarse. Sin embargo, cuando el Código Civil exige que las obligaciones garantizadas sean determinadas o determinables, está exigiendo que sean determinadas o determinables **AL MOMENTO DE LA CONSTITUCIÓN DEL GRAVAMEN.**

No me queda muy clara la posición de Martha, Fredy y Luis: Si lo que dicen es que las hipotecas constituidas en favor de entidades del sistema financiero se enmarcan dentro de la exigencia de especialidad de las obligaciones del Código Civil, ¿ello implica que - en su opinión - cualquier persona fuera del sistema financiero podría constituir hipotecas sábana?

Discrepo totalmente con dicha opinión: las obligaciones en una hipoteca sábana **NO ESTÁN DETERMINADAS NI SON DETERMINABLES AL MOMENTO DE CONSTITUCIÓN DEL GRAVAMEN.** Y este tipo de hipoteca, sin especificar las obligaciones garantizadas, no se puede establecer en favor de cualquiera, sino sólo a favor de las entidades del sistema financiero.

En la parte en la que señalan que con una hipoteca sábana se agotaría toda posibilidad de gravar el predio, discrepo también de ello. La hipoteca sábana si bien garantiza obligaciones indeterminadas al momento de constitución del gravamen, **SI TIENE UN GRAVAMEN DETERMINADO O DETERMINABLE.** Por eso se denomina hipoteca de máximo. Sólo por el monto del gravamen queda afectado el predio.

Intervención de Martha Silva

Si bien es cierto que la condición de obligación indeterminada está fuera del concepto de obligación futura o eventual a que se refiere el 8vo. precedente, consideramos que ello no es obstáculo para la aplicación de la Ley 26639 a las hipotecas constituidas en favor de empresas del sistema financiero (sin perjuicio de la Ley 26702). Las normas que regulan las características de las hipotecas constituidas en favor de los Bancos, que tienen mayor amplitud que la regulación del Código Civil, no conllevan a la conclusión de que dichas hipotecas no caducan. Que estas hipotecas no caducaran esa era la posición inicial de las Salas de Lima cuando se inició la aplicación de la Ley 26639. Sin embargo, a partir de la aprobación del precedente aprobado en el 8vo. Pleno, la posición de los vocales que votamos a favor, varió en favor de que todas las hipotecas caduquen. En ese pleno, uno de los temas que también se iba a someter a debate era la ponencia que iba a presentar Elena en el sentido que las hipotecas que garanticen obligaciones "indeterminadas" caducan a los 10 años de las inscripciones, posición que ha sido recogida en múltiples resoluciones suscritas no sólo en Lima sino también en Trujillo. La referida opción, de que todas las hipotecas estén sujetas a la Ley de Caducidad que no estableció excepciones hasta la dación de la Ley 26702, alcanzaría también a las hipotecas constituidas al amparo de la Ley de Bancos. Es decir, si no existe plazo a partir del cual efectuar el cómputo para la caducidad, debe estarse a la fecha de la inscripción.

Intervención de Mariella Aldana

De lo expuesto, considero que los temas de los que nacen las discrepancias son los siguientes:

1. Si todas las hipotecas caducan o no

La posición de los vocales de la Sala de Trujillo y la de Rosario (creo que también la de la 2da. sala), es que la ley 26639 estableció la caducidad de todas las hipotecas.

La posición de la 3ra. sala es distinta:

Si las obligaciones no garantizan obligaciones (créditos) o garantizan obligaciones de ejecución inmediata (primer párrafo del Art. 112 del RIRP): caducan a los diez años de inscritas.

Si las obligaciones garantizan obligaciones: caducan a los diez años de la fecha de vencimiento del plazo de la obligación. Y aquí viene la discrepancia: nosotros consideramos que habrá hipotecas que, garantizan obligaciones, pero en las que no será posible establecer la fecha de vencimiento de la obligación garantizada. En este supuesto, la hipoteca no podrá caducar.

La opinión contraria lo que señala es que si no es posible establecer la fecha de vencimiento del crédito garantizado, es de aplicación el primer párrafo del Art. 3 de la ley 26639. Lo que consideramos que es contradictorio, pues claramente se trata de hipotecas que garantizan obligaciones, por lo que lo que debe aplicarse es el segundo párrafo del Art. 3, aunque la conclusión sea que la hipoteca no podrá caducar.

Así, es claro que las hipotecas pueden muy bien garantizar obligaciones de ejecución diferida en las que el plazo de vencimiento no pueda determinarse del título. En estos casos, la hipoteca será válida, pero no podrá caducar conforme a la ley 26639.

No considero que el concluir que algunas hipotecas no caducan afecte a los deudores: la caducidad sólo es un medio de extinción de las inscripciones, no el único, por lo que podrán muy bien obtener el otorgamiento de la cancelación por parte del acreedor, o del Juez en su defecto. Durante muchos años no existió la extinción por caducidad de las hipotecas, sin que esto haya afectado la constitución de gravámenes,

2. Si en las hipotecas sábana, debe acceder al Registro la obligación garantizada o no los vocales de la Sala de Trujillo y, la de Rosario y creo de la 2da. Sala, es que no pueden considerarse como obligaciones que han nacido aquellas que no obren en el Registro. Por lo tanto, concluyen que en la hipoteca sábana, no se garantiza obligación alguna.

La posición de la 3ra. Sala es que en la hipoteca sábana las obligaciones garantizadas no constituyen un dato registrable. Precisamente en este tipo de garantía, no se requiere hacer constar en el registro el nacimiento de cada una de las obligaciones garantizadas. Pero ello no lleva a concluir que no garanticen obligación alguna: como dice Roca Sastre, en estas garantías globales, la legitimación no se extiende a la obligación garantizada. En tal sentido, el registro no otorga publicidad jurídica respecto a las obligaciones garantizadas en una hipoteca sábana. Es por ello que en el Registro es imposible computar el plazo de vencimiento de estas obligaciones.

3. No entendí bien cómo podrán parcialmente cancelarse las hipotecas como sugiere Rolando.

Intervención de Rolando Acosta

La idea de determinabilidad de Mariela es la "clásica": si la obligación no es determinada o determinable al constituirse la hipoteca, se perjudica a los terceros, pues si los elementos de determinación de la obligación no constan en el asiento, los terceros no pueden conocer la cuantía de la obligación u oponerse a la ejecución. Esta concepción de la determinabilidad era perfectamente lógica y entendible para las hipotecas llamadas de tráfico, en las que no existe monto del gravamen, y por lo tanto éste es igual al monto de la obligación. Obviamente, los terceros necesitan saber cuáles son las particularidades de la obligación, porque si no podrían conocer el monto del gravamen, lo cual afectaría a los ulteriores acreedores hipotecarios o subadquirentes del bien hipotecado.

Sin embargo, la determinabilidad de la obligación actualmente se considera un requisito para la eficacia de la hipoteca como mecanismo de garantía, siendo irrelevante si las obligaciones están o no perfectamente determinadas al constituirse la hipoteca. Me explico: para el acreedor la "gracia" de la hipoteca (es decir, su eficacia para satisfacer el interés del acreedor) reside no tanto en la preferencia o la persecutoriedad, sino en la posibilidad de hacer rematar el bien y cobrarse. Pero para poder rematar requiere de una obligación cierta, expresa y exigible, es decir, determinada. Por ello, en tanto no exista la obligación determinada y esta haya sido incumplida, el acreedor sólo tiene preferencias para cobrar y persecutoriedad del bien gravado (tiene rango hipotecario), pero no puede rematar. De ahí se señala que la determinabilidad de la obligación constituye un requisito para que la hipoteca sea eficaz para el acreedor, es decir, para que pueda cobrarse el crédito impago. Si esto es así, prácticamente da lo mismo que la obligación esté determinada al momento

de constituirse el gravamen, sobre todo si se considera que es casi imposible el perjuicio a los terceros, porque existe un máximo de responsabilidad hipotecaria del bien, hasta el cual puede cobrarse el acreedor, siendo irrelevante la cuantía de la obligación pues así ésta supere el monto de la hipoteca, el acreedor tiene un límite para cobrarse.

Por ello, el requisito del inc. 2 del art. 1099° del CC debe ser interpretado en forma flexible. En todo caso, lo señalado sirve de apoyo a lo manifestado por Fredy, Luis y Martha: que la hipoteca sábana también participa del principio de especialidad hipotecaria, pues aunque las obligaciones sean inicialmente indeterminadas, deberán ser determinadas para que el banco pueda ejecutar la hipoteca y cobrarse.

Intervención de la Presidenta Elena Vaquez

Las posiciones están claras. Les solicito por favor que manifiesten su voto a favor ó en contra de la posición de Mariella y en qué sentido debe aprobarse la sumilla.

Intervención de Gloria Salvatierra

Mi voto es en favor de la ponencia de Mariella.

Intervención de Pedro Álamo

La diferencia no es como se ha indicado en el proyecto de resolución de la Tercera Sala: que al constituirse la hipoteca global, las obligaciones no están determinadas ni son determinables, mientras que en las hipotecas para garantizar una obligación futura o eventual las obligaciones deben ser determinadas o determinables.

La pregunta es: ¿qué obligación (naturaleza, plazo, cuantía, etc) voy a consignar en una hipoteca para garantizar una obligación futura o eventual, si esta aún no existe?

Los principios de accesoriidad y especialidad se encuentran íntimamente vinculados, por lo que me resulta difícil de entender cómo una hipoteca para garantizar una obligación futura o eventual en la que se ha exceptuado el cumplimiento (por lo menos al momento de la constitución de la garantía) de la accesoriidad, se pueda determinar o sea determinable la obligación.

Precisamente, en eso consistió el avance de la aprobación del precedente que se está discutiendo, es decir, exigir que se deje constancia del nacimiento de la obligación futura, bajo pena de la caducidad del asiento.

Si bien lo adecuado hubiera sido que el precedente solo se aplicara a las hipotecas para garantizar obligaciones futuras y no a las hipotecas globales, me parece interesante la posición asumida en el sentido de que también se aplique a las hipotecas globales, donde no se hayan determinado (registralmente) las obligaciones futuras que las conforman y donde por supuesto no sea de aplicación la excepción de la Ley N° 26702.

Conclusiones:

1. Tanto en la hipoteca global como en la hipoteca para garantizar obligaciones futuras o eventuales se van a presentar situaciones donde las obligaciones no sean ni determinadas ni determinables (obligaciones futuras).

2. La diferencia entre hipoteca global e hipoteca para garantizar obligaciones futuras o eventuales es la denominada cláusula de globalización que en nuestro medio se encuentra contenida en la Ley N° 27851: *"Los bienes dados en hipoteca, prenda o warrant a favor de una empresa del sistema financiero, respaldan todas las deudas y obligaciones propias, existentes o futuras asumidas para con ella por el deudor que los afecta en garantía, siempre que así se estipule expresamente en el contrato"*.

Intervención de Elena Vásquez

Considero que debemos aplicar plenamente la Ley de caducidad y circunscribir la hipoteca sábana (la que se constituye únicamente a favor del sistema financiero) en alguno de los supuestos del artículo 3 de dicha ley, en el periodo que dicha ley no fue recortada por la Ley del Sistema Financiero. Por esto creo que debe quedar claro en la sumilla lo siguiente:

- Que no estamos aplicando el precedente del Octavo Pleno por inmediata aplicación ni por analogía. En todo caso, debemos construir argumentos similares.

- Que el precedente que ratificamos en el segundo Pleno no debe verse recortado por alguna interpretación que hagamos en esta oportunidad

Acuérdense que quedó establecido: "Pueden cancelarse en mérito a la ley N° 26639 los gravámenes cuyo plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25.9.19 (fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26639) y el 9.12.1996 (fecha de publicación de la ley N° 26702), aun cuando hayan sido constituidos a favor de entidades del sistema financiero." No podemos decir ahora que este precedente no se aplica a las hipotecas sábanas sería totalmente CONTRADICTORIO y prácticamente nosotros mismos estaríamos dejando sin efecto nuestro propio precedente.

Por ello mi voto es contrario a la posición de la Tercera Sala. Debemos aprobar un precedente que textualmente indique que en el caso de la resolución de Mariella dicho precedente del segundo pleno es plenamente aplicable y construir otra sumilla en la que se indique que es aplicable el primer párrafo del art. 3 argumentando razones similares a las del precedente del Octavo Pleno.

Resultado de La Votacion

A favor: Mariella Aldana, Gloria Salvatierra Jorge Tapia y Fernando Tarazona

En contra: Martha Silva, Hugo Echevarría, Rosario Guerra, Freddy Silva, Luis Aliaga, Rolando Acosta, Elena Vásquez, Pedro Álamo y Walter Morgan

Total: 9 votos en contra y 4 a favor

En tal sentido queda vigente, el criterio adoptado en la Resolución N° 318-2005-SUNARP-TR-L.

SUMILLAS PROPUESTAS:

1. Propuesta de Martha Silva.

Precisión del precedente ratificado en el Segundo Pleno

"Respecto de las hipotecas constituidas a favor de las empresas del Sistema Financiero que hubieran caducado antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 26702, se aplicará el plazo previsto en el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, en los casos que no constare en el título constitutivo, el plazo de vencimiento de la (s) obligación (es) garantizada (s)."

A favor: Martha, Elena, Luis, Pedro y Fredy.

2. Propuesta de Rolando y Hugo

Las hipotecas constituidas a favor del sistema financiero que garanticen obligaciones indeterminadas caducan a los 10 años de inscritas, siempre que dicho plazo hubiera transcurrido antes de la vigencia de la Ley N° 26702.

A favor: Rolando, Hugo, Gloria, Jorge y Rosario.

Mariella, Elena y Martha como segunda opción.

3. Propuesta de Mariella Aldana:

PRECISIÓN DEL PRECEDENTE RATIFICADO EN EL 2° PLENO RESPECTO A LA CADUCIDAD DE LOS GRAVÁMENES CONSTITUIDOS EN FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO

Los gravámenes que garanticen obligaciones indeterminadas constituidos en favor de entidades del sistema financiero inscritos antes del 10 de diciembre de 1986, caducarán a los diez años contados desde su inscripción.

Los gravámenes que garanticen obligaciones determinadas constituidos en favor de entidades del sistema financiero inscritos antes del 10 de diciembre de 1986, caducarán sólo si antes del 10 de diciembre de 1996 (fecha de entrada en vigor de la Ley N° 26702) ya habían transcurrido diez años desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

Mariella. Fernando sólo está de acuerdo con el primer párrafo.

Propuesta de Walter Morgan

Propongo la siguiente sumilla. Espero las críticas.

La hipoteca debe garantizar una obligación determinada o determinable. Si de la información que obra en el registro se establece que la obligación es indeterminada, entonces, en estricto, la hipoteca no respalda un crédito. La "obligación tipo sábana" es un caso representativo de obligaciones indeterminadas garantizadas con hipoteca, la cual es permitida excepcionalmente por la Ley 26702 a favor de las empresas del sistema bancario y financiero. Por tanto, si antes de la entrada en vigencia de la Ley 26702 ya ha transcurrido el plazo de 10 años desde su inscripción, entonces, procede su cancelación por caducidad al amparo del primer párrafo del artículo 3° de la Ley N° 26639.

A favor: Walter. Rosario como segunda opción.

RESULTADO:

Los Vocales Rolando Acosta, Hugo Echevarría, Gloria Salvatierra, Jorge Tapia, Rosario Guerra, Mariella Aldana, Elena Vásquez y Martha Silva votan por la propuesta de Hugo y Rolando, con el agregado de Martha Silva y Mariella Aldana

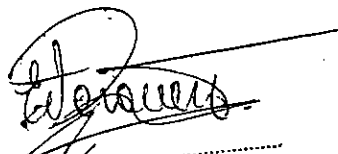
En contra: Luis Aliaga, Fredy Silva, Fernando Tarazona, Walter Morgan y Pedro Álamo.

En tal sentido, se aprueba el criterio con la siguiente sumilla:

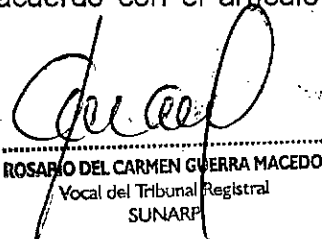
PRECISIÓN DEL PRECEDENTE RATIFICADO EN EL SEGUNDO PLENO RESPECTO A LA CADUCIDAD DE LOS GRAVÁMENES CONSTITUIDOS A FAVOR DE ENTIDADES DEL SISTEMA FINANCIERO

"Las hipotecas constituidas a favor de empresas del sistema financiero que garanticen obligaciones indeterminadas caducan a los 10 años de inscritas, siempre que dicho plazo hubiera transcurrido antes de la vigencia de la Ley N° 26702."

Luego de la lectura del acta y la aprobación de todos los vocales participantes firman la presente, la presidenta y secretaria de acuerdo con el artículo 37 del Reglamento del Tribunal Registral.



ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta del Tribunal Registral
SUNARP



ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral
SUNARP