

# CLXXXVII PLENO REGISTRAL

## SESIÓN EXTRAORDINARIA - MODALIDAD NO PRESENCIAL

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día miércoles 11 de abril de 2018, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Luis Alberto Aliaga Huaripata, quien actúa como Presidente, Elena Rosa Vásquez Torres como Secretaria Técnica, Nora Mariella Aldana Durán, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Gladys Oré Guerra, Mirtha Rivera Bedregal, Milagritos Lúcar Villar, Jessica Sosa Vivanco, Gloria Salvatierra Valdivia, Walter Morgan Plaza, Pedro Álamo Hidalgo, Daniel Montoya López, Rosa Bautista Ibáñez, Jorge Tapia Palacios y Víctor Peralta Arana.

### Lugar:

- Sede de la Primera, Segunda y Tercera Salas: Sede de la SUNARP en av. Pardo y Aliaga n.º 695, cuarto piso, San Isidro.
- Sede de la Cuarta Sala: Oficina Registral de Trujillo - Zona Registral n.º V - Sede Trujillo.
- Sede de la Quinta Sala: Oficina Registral de Arequipa - Zona Registral n.º XII - Sede Arequipa.

### Quórum e instalación:

Contando con la participación de 15 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral Luis Alberto Aliaga Huaripata declaró válidamente instalado el Pleno.

Cabe señalar que el vocal suplente Luis Ojeda Portugal se encuentra de licencia.

### Agenda:

El tema a tratar es el siguiente:

#### ***Reinscripción de hipoteca cuando se demuestre que está en ejecución.***

La agenda del Pleno se realizará en el siguiente horario:

09:00 a 09.30 Instalación.


09:30 a 12:30 Debate del tema.

15:00 a 16:00 Planteamiento de posiciones finales.

16:00 a 16:30 Votación.

16:30 a 17:00 Fin del Pleno.

### Desarrollo

  
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA  
Presidente del Tribunal Registral  
SUNARP

Acto seguido, el Presidente señala que el tema de agenda ha sido llevado a Pleno por requerimiento de la Primera Sala indicando lo siguiente:

Respecto a este tema se tendría que revisar el precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno Registral XXXII realizado los días 3 y 4 de abril de 2008, siendo el siguiente:

### **IMPROCEDENCIA DE LA REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS CANCELADAS**

“No procede la reinscripción de una hipoteca cuando ésta se canceló por caducidad de conformidad con la Ley N° 26639”

Criterio sustentado en la Resolución N° 311-2008-SUNARP-TR-L del 19.03.2018.

La vocal Elena Vásquez Torres, presidenta de la Primera Sala del Tribunal Registral, propone la siguiente sumilla:

**Procede la reinscripción de la hipoteca luego de haberse cancelado por caducidad, cuando se toma conocimiento de que se encuentra en ejecución.**

Se acoge a los argumentos puestos en la Resolución N° 175-2006-SUNARP-TR-T del 26.10.2006.

Asimismo, el **presidente del Tribunal Registral** remite la ponencia de la vocal Elena Vásquez Torres, que a continuación se adjunta:

### **PONENCIA SOBRE EL TEMA DE REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS**

**Elena Rosa Vásquez Torres**  
**Vocal del Tribunal registral**

1. En el Pleno Registral XXXII realizado los días 3 y 4 de abril de 2008 se aprobó el siguiente precedente de observancia obligatoria:

### **IMPROCEDENCIA DE LA REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS CANCELADAS**

*“No procede la reinscripción de una hipoteca cuando ésta se canceló por caducidad de conformidad con la Ley N° 26639”.*

Criterio sustentando en la Resolución N° 311-2008-SUNARP-TR-L del 19 de marzo de 2008.

Este tema se llevó al Pleno por la discrepancia existente entre dos posturas al interior del Tribunal Registral:

- En la Resolución N° 175-2006-SUNARP-TR-T del 26/10/2006 se plantea que es factible la reinscripción de la hipoteca del gravamen extinto que no garantizaba crédito alguno durante su vigencia, siempre que se acredite que las obligaciones futuras o eventuales cobaturadas nacieron dentro del plazo de 10 años desde la inscripción del gravamen y/o que dentro de dicho plazo el acreedor ejerció su derecho de cobro; no admitiéndose la reinscripción en los casos de hipotecas que

garantizaban créditos y que fueron canceladas por haber transcurrido el plazo de caducidad contemplado en el segundo párrafo del Art. 3 de la Ley N° 26639

- En la Resolución N° 311-2006-SUNARP-TR-L del 19/3/2008 se plantea que en ningún supuesto procede la reinscripción de las hipotecas canceladas por haberse extinguido de conformidad con la Ley N° 26639, salvo que se presente nuevo título constitutivo otorgado por el propietario del bien.

En el Pleno se aprobó la postura de la Resolución N° 311-2006-SUNARP-TR-L. En esta se plasman los fundamentos de no permitir en ningún caso la reinscripción de la hipoteca.

En la citada resolución no se desvirtúa el planteamiento del apelante quien señaló, que la reinscripción de la hipoteca lo solicitaba porque se encontraba pendiente una adjudicación por remate dictada en el proceso de ejecución de garantías.

Posteriormente, se han estado emitiendo resoluciones en el sentido del precedente, incluso cuando se tomaba conocimiento que el proceso estaba en ejecución. Así, en la Resolución N° 031-2016-SUNARP-TR-A del 18/1/2016, se le responde al apelante - quien señala con el número de expediente que existe un proceso de ejecución de garantías - que aparentemente existe un proceso judicial de ejecución y que esta circunstancia podría determinar que la presunción de extinción de la hipoteca (asiento de caducidad) quede enervado, precisamente por el inicio del proceso de ejecución; sin embargo, se consideró, que era necesario pronunciamiento judicial para dejar sin efecto la inscripción realizada en dicho asiento, para lo cual deberá presentarse parte judicial que contenga el mandato judicial de cancelación.

2. Se trae al Pleno nuevamente el tema en atención que a propósito de un recurso de apelación el interesado pide que se revise el precedente de observancia obligatoria. Plantea con documentos del proceso de ejecución de garantías, que se reinscriba la hipoteca. Se sustenta en que ha tomado conocimiento de la resolución del Tribunal Registral que dispuso la caducidad, porque ha sido presentada en el proceso de ejecución de garantías por la deudora, con la finalidad que concluya el proceso.

Es el caso que la hipoteca garantizaba una línea de crédito en favor de una cooperativa, se inscribió el 22/10/1999. El TR dispuso la cancelación de la hipoteca por caducidad mediante Resolución N° 2081-2017-SUNAR-TR-L, la cual se concedió porque había transcurrido más de 10 años desde la inscripción de la hipoteca que garantizaba obligaciones futuras y eventuales y no se había tomado conocimiento de que la garantía estaba en ejecución. Esta caducidad se efectivizó en un asiento registral.

Vista la situación del proceso en la página del Poder Judicial se advierte que el proceso de ejecución de garantía se inició oportunamente en el año 2001 y que

ante el pedido de la ejecutada de que concluya el proceso por haberse cancelado la hipoteca por caducidad, el Juez dispone que se declare infundado el pedido de la ejecutada porque no se ha satisfecho la deuda, debiendo proseguir el proceso.

3. Frente a tal pedido, solicito al Pleno que revisemos el precedente y que replanteemos el tema.

**Mi propuesta es que procede la reinscripción de la hipoteca luego de haberse cancelado por caducidad, cuando se toma conocimiento de que se encuentra en ejecución.**

Me acojo a los argumentos puestos en la Resolución N° 175-2006-SUNARP-TR-T del 26/10/2006.

Asimismo, cabe señalar que este tema ha sido llevado a un Pleno Judicial en el que se aprueba, que se deberá continuar con la ejecución convocando a remate público del inmueble, disponiendo que se vuelva a inscribir el gravamen levantado administrativamente, teniendo en cuenta la condición de cosa juzgada del auto definitivo, siempre que el bien inmueble continúe en propiedad del ejecutado.

He encontrado en la web, varios artículos, entre ellos uno denominado "La hipoteca se reinventa" respecto a un fallo judicial reciente en Argentina. En este se señala que es posible renovar la inscripción de la hipoteca pese a que operó su caducidad. El Fallo dice algo fundamental, que la hipoteca es un derecho real accesorio a la obligación, por lo tanto sobrevive a la caducidad registral. Asimismo, que más allá de la inscripción registral, la hipoteca existe entre las partes contratantes mientras no se extinga el crédito que garantiza por algunas de las causales admitidas por la ley. Si el acreedor no renovó oportunamente la inscripción puede pedir la reinscripción en cualquier momento, teniendo efectos hacia adelante. Para esto no es necesaria la intervención del deudor ya que la hipoteca sigue subsistiendo. Si para renovar no se requiere su consentimiento menos aún podrá oponerse a la reinscripción.

En consecuencia, con estos y mayores argumentos que expondré pido que se someta al Pleno el cambio de criterio.

## **PROPUESTA ALTERNATIVA PARA EMPEZAR A DISCUTIR**

### **FUNDAMENTOS**

Se solicita se revise el tema de la reinscripción de hipotecas para permitirlo en algunos supuestos.


Acogiendo la Resolución N° 175-2006-SUNARP-TR-T del 26/10/2006 y sus fundamentos en cuanto al tema, proponemos aprobar:

**Procedencia de la reinscripción de hipoteca extinguida por caducidad que durante su vigencia no garantizaba obligaciones**

“Procede la reinscripción de hipoteca extinguida por caducidad que no garantizaba crédito alguno durante su vigencia, siempre que se acredite que las obligaciones futuras o eventuales cobaturadas nacieron dentro del plazo de 10 años de la inscripción de la hipoteca y/o dentro de dicho plazo el acreedor ejerció su derecho de cobro.”

Los fundamentos fueron expresados en los numerales 15 al 19 de la indicada resolución de la Cuarta Sala.

**“La reinscripción del gravamen extinguido. Distinción entre gravámenes que garantizan créditos y gravámenes que no lo hacen**



15. En el caso de autos, es evidente que la extemporaneidad de la anotación de la demanda impide considerar que la extinción de las hipotecas no se produjo. Esto es reconocido, incluso, por el propio apelante, quien ha solicitado una nueva inscripción de dichos gravámenes, y no la rectificación de una supuesta “inexactitud registral” justificada por el ejercicio oportuno de la acción hipotecaria por parte de Dicompro.

Pero con todo ello ¿es absolutamente irrazonable que luego de extinguida la hipoteca pueda inscribirse nuevamente? A juicio de este Tribunal la cuestión merece dos respuestas, según se trate de un gravamen que registralmente garantiza un crédito o de uno que no lo hace.

**La imposibilidad jurídica de reinscribir un gravamen extinguido que durante su vigencia garantizaba obligaciones**

16. Vencido el plazo de cumplimiento de un crédito que cuenta con una garantía real, y transcurridos 10 años, se produce la prescripción de las acciones personal y real correspondiente y, también, la extinción de dicha garantía con arreglo al artículo 3°, segundo párrafo, de la Ley 26639. Cualquier pretensión de cobro o de venta del bien gravado decaería en caso el deudor opusiera la prescripción. Por ello, autorizar una nueva inscripción del gravamen extinto importaría reconocerle al acreedor un nuevo plazo para ejercer la acción real hipotecaria, diluyendo así el instituto de la prescripción como fundamento de la seguridad jurídica. Por ello, este Tribunal considera que, aun cuando –como en el caso de autos– el titular registral siga siendo el mismo y por lo tanto no se produzca incompatibilidad alguna entre el título y la partida, no cabe permitir una segunda inscripción, por implicar un atentado contra una institución de orden público como es la

prescripción extintiva<sup>1</sup>. En razón de ello, esta Sala considera que ***no procede la reinscripción de gravámenes en garantía cuyas inscripciones se extinguieron por el transcurso del plazo de 10 años desde que venció el plazo de cumplimiento de las obligaciones garantizadas.***

**La posibilidad jurídica de reinscribir un gravamen extinguido que durante su vigencia no garantizaba obligaciones**

17. Distinto es el caso de una garantía o derecho de garantía que no cobertura un crédito, pues como ya se indicó, existe una disociación entre prescripción de la acción real (o ejercicio de la acción de cobro) y extinción en tanto las obligaciones futuras o eventuales no nazcan y sean incumplidas. Recién cuando ocurra este incumplimiento, nacerá en cabeza del acreedor la posibilidad de ejercer las acciones personales o reales derivadas del gravamen. Si éstas aún no prescriben (si el crédito aún es exigible), y aun cuando el gravamen se haya extinguido, no puede presumirse que sea voluntad del deudor dejar de garantizar sus obligaciones, como tampoco puede asumirse que la falta de renovación por el acreedor obedezca a que decidió prescindir de la garantía.

La imposibilidad de establecer estas presunciones obedece no sólo a razones jurídicas (las presunciones, generalmente, se recogen en disposiciones legales, lo que no ocurre en este caso), sino a motivos de índole económica: privar de una garantía al crédito encarecería el otorgamiento de éstos, incrementando el costo de la contratación por la posibilidad de que el deudor pueda dejar impago el crédito.

18. Por ello, este Tribunal considera que ***es posible la reinscripción del gravamen extinto que no garantizaba crédito alguno durante su vigencia, siempre que se acredite que las obligaciones futuras o eventuales cobaturadas nacieron dentro del plazo de 10 años desde la inscripción del gravamen y/o que dentro de dicho plazo el acreedor ejerció su derecho de cobro.*** La exigencia de la constancia oportuna resulta plausible en la medida que constituye un límite para evitar abusos del titular de la garantía, quien pese a que nunca

<sup>1</sup> La doctrina es unánime en considerar que la prescripción es un instituto de orden público. Así Vidal, citando a Enneccerus, señala que la prescripción sirve a la seguridad general del Derecho y a la paz jurídica, que exigen se ponga un límite a las pretensiones jurídicas envejecidas. Sin la prescripción, nadie estaría a cubierto de pretensiones sin fundamento o extinguidas de antiguo si, como frecuentemente es inevitable, se perdieran en el curso del tiempo los medios de prueba para su defensa. En: Fernando VIDAL RAMIREZ: *Prescripción extintiva y caducidad*, Lima, Gaceta Jurídica, 1999, 3ra. ed., p. 87.

surgieron las obligaciones (es decir, pese a que no es, técnicamente, “acreedor”) podría mantener sujeto al constituyente del gravamen (que por la razón antes anotada tampoco es “deudor”) por un plazo adicional de 10 años, sin que pueda este liberarse del gravamen.

19. Claro está que la reinscripción será viable si, además de satisfacer el requisito de la constancia registral oportuna, el título cumple las exigencias legales que disciplinan el gravamen concreto y de la compatibilidad entre título y partida. En atención al principio de titulación auténtica que rige el sistema registral peruano (recogido por el artículo 2010 del Código Civil), dicha acreditación exigirá, necesariamente, titulación pública, requisito que se satisface en el caso de autos, dado que existe una anotación de la demanda de ejecución judicial de la hipoteca.

En atención a lo expuesto, constando de la aludida anotación que Dicompro demandó la ejecución de las hipotecas en el año 2000 (antes del vencimiento de los 10 años), y que por tratarse de hipotecas en garantía de obligaciones eventuales Dicompro ha debido acreditar ante el juez el nacimiento y determinabilidad de dichas obligaciones como imprescindible presupuesto para despachar ejecución, las hipotecas cuya reinscripción se solicita satisfacen el requisito establecido por esta Sala. No obstante, adolecen de defectos subsanables en su configuración que impiden su acceso al Registro.”

En tal sentido, propongo al Pleno que se admita esa posibilidad en sede registral, no olvidemos que la hipoteca se configura en esta sede. Como se señala en los fundamentos de la Resolución de la Cuarta Sala invocada es exigible que se acredite ante el registro que las obligaciones nacieron dentro del plazo de su vigencia y/o que dentro de dicho plazo el acreedor ejerció el derecho de cobro, para evitar abusos del acreedor. Obviamente el título tiene que cumplir con las exigencias legales y debe resultar compatible con la partida registral, es decir procederá siempre que no existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

Iniciado el **debate** en el Pleno se tienen las siguientes intervenciones:

El vocal **Pedro Álamo** señala:

### **REINSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA**

La reinscripción de la hipoteca es la solicitud que se presenta al registro para que la hipoteca que se extinguió por caducidad de su inscripción, sea nuevamente inscrita o reinscrita, es decir, que la reinscripción presupone la caducidad de la

inscripción hipotecaria. Como sustento de la rogatoria de reinscripción se invoca el título constitutivo de la hipoteca que obra archivado en la institución registral.

No obstante, como dice Jorge Eugenio Castañeda<sup>2</sup>, "(...) para que ello ocurra el inmueble debe permanecer en manos del constituyente, ser su titular registral. En tal caso, si la inscripción hipotecaria se extinguiera y después se procede a la reinscripción, ya la hipoteca no tiene su antiguo rango, sino que tiene el rango que le corresponde según la fecha de la nueva inscripción. Así, si hubo segunda hipoteca ésta se convierte en primera y la que fue primera habrá de resultar segunda. La falta de renovación importa la extinción de la hipoteca en cuanto ésta es inscripción. Pero es claro que si el crédito se encuentra vigente puede reinscribirse la hipoteca, la que sólo valdrá contra terceros desde la fecha de su reinscripción. Y ello sólo puede hacerse si el inmueble se encuentra en poder del constituyente, pero resulta imposible si ha sido transferido a tercero a título oneroso, y esa transferencia consta inscrita, porque si no lo está la reinscripción será válida y susceptible de extenderse".

La reinscripción de la hipoteca no se encuentra regulada en el derecho positivo, se produce como consecuencia de la caducidad de la inscripción hipotecaria y no puede sostenerse en otra causal de extinción de la hipoteca, esto es, que si por ejemplo se extingue una hipoteca por el cumplimiento de la obligación garantizada o por destrucción total del predio, no podría después solicitarse la reinscripción del gravamen. Caducidad de la inscripción y reinscripción, entonces, son figuras relacionadas.

Nuestra posición es argumentar en sentido favorable a la admisión por el registro de las rogatorias de reinscripción de las hipotecas, formuladas unilateralmente por el acreedor hipotecario, supeditándolas como es obvio al hecho de que en el momento de la presentación de los títulos correspondientes, el hipotecante o constituyente de la garantía siga siendo propietario del bien materia del gravamen y no existan otros obstáculos registrales que impidan la extensión del asiento de reinscripción. Para ello se han esbozado los siguientes fundamentos:

-La caducidad de la inscripción hipotecaria genera en primer término la extinción de la inscripción y como consecuencia de ello se faculta legalmente al interesado para solicitar la cancelación del asiento respectivo, pero esto no significa que el contrato de hipoteca desaparezca o termine (porque como hemos indicado al fundamentar las razones por las cuales cabe la renovación a solicitud unilateral del acreedor hipotecario<sup>3</sup>, es factible que la obligación para la que se constituyó la garantía siga vigente a pesar de la caducidad de la inscripción, por haberse presentado situaciones de suspensión o interrupción del plazo de prescripción de


<sup>2</sup> Castañeda, Jorge Eugenio. "Instituciones de Derecho Civil". Los Derechos Reales de Garantía". Tomo III., págs. 543-544.

<sup>3</sup> En: El Derecho Registral en la Jurisprudencia Comentada. Gaceta Jurídica. Primera Edición, Abril 2005, pág. 73-79.



la acción real o personal), sino que va a seguir produciendo sus efectos, entre ellos, requerir que por su mérito se reinscriba la hipoteca. En resumen y como afirman Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón, no debemos confundir el contrato de hipoteca con el derecho real de hipoteca.

-Mientras perviva la obligación, el contrato de hipoteca o acto jurídico de constitución de la hipoteca conservará su razón de ser y existencia jurídica, ya que como sabemos la hipoteca es accesoria de la obligación, si esta se encuentra vigente, el contrato de hipoteca y no sólo el derecho real de hipoteca seguirán vigentes. No se puede estimar que por la circunstancia de haberse extinguido el gravamen por la caducidad de su inscripción, el acto jurídico de constitución de la hipoteca también se ha extinguido. Ello ocurrirá siempre y cuando como hemos visto coincida la caducidad de la inscripción hipotecaria con la prescripción de la acción personal o real.



-El acreedor hipotecario que solicita la reinscripción de la hipoteca se ampara en la vigencia y actualidad de la obligación asegurada. No va a exponerse a una demanda de indemnización de daños y perjuicios por solicitar la reinscripción de la hipoteca a pesar de que el crédito se ha extinguido. El interés que mueve al acreedor es la garantía del cumplimiento de la obligación.

-La reinscripción de la hipoteca no causará perjuicios a terceros que hayan obtenido un derecho real de hipoteca u otro derecho real distinto al derecho de propiedad del bien objeto de la reinscripción, esto es, que si por ejemplo después de la caducidad de la inscripción hipotecaria y la cancelación del gravamen, se grava el bien con otra hipoteca, esta conservará su rango correspondiente; y si luego se solicita la reinscripción de la hipoteca, esta tendrá también el rango que según la partida registral le corresponda. No podrá en suma producir efectos por encima de los demás derechos reales (distintos al derecho de propiedad) que se encuentren inscritos con anterioridad a la fecha de la solicitud de reinscripción. Rige el principio de prioridad de rango.

-La reinscripción de la hipoteca no colisiona con la Ley N° 26639, esto es, que se entiende que la caducidad de la inscripción hipotecaria es la sanción que recae sobre el acreedor hipotecario por no haber demandado el cumplimiento de la obligación o la ejecución de la garantía dentro del plazo de prescripción de la acción personal o real y en los casos de reinscripción al igual que en las situaciones que llevan a pedir la renovación de la inscripción hipotecaria, lo que impulsa al acreedor es que exista una garantía que asegure el cumplimiento de su crédito que aún no ha sido pagado.

**La vocal Elena Vásquez señala:**

La Primera Sala propone al Pleno volver a revisar el tema de la reinscripción de la hipoteca.

Los fundamentos de la ponencia en favor de la reinscripción con los matices que se señalan ahí, se encuentra en los documentos que he suscrito y que Jéssica lo ha alcanzado al Pleno y, se encuentran también en los fundamentos que expresa el Dr. Pedro Álamo remitida en un correo anterior.

La **vocal suplente Gladys Oré** señala:

En la Resolución N° 311-2008-SUNARP-TR-L del 19/3/2008 que motiva el precedente:

Tema de Sumilla:

**REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECAS CANCELADAS**

*"No procede la reinscripción de hipotecas canceladas por haberse extinguido de conformidad con la Ley N° 26639, salvo que se presente nuevo título constitutivo otorgado por el propietario del bien".*

El Tribunal emitió este pronunciamiento pese a que el apelante fundamentó reiteradamente que el motivo por el cual solicitó la inscripción de la aludida hipoteca, es por cuanto el suscrito tiene pendiente una adjudicación por remate judicial dictada en un proceso de ejecución de garantías ante el Vigésimo Juzgado civil de Lima, expediente No 19799-2006, la cual se encuentra ya en fase de ejecución final.

Soy de opinión que si el Registrador toma conocimiento efectivo de la existencia de un proceso judicial en trámite, sobre la hipoteca cancelada, deberá re-inscribirla tomando en cuenta el Artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, sobre el Carácter vinculante de las decisiones judiciales. Principios de la administración de justicia. *"Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales.... No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. Esta disposición no afecta el derecho de gracia".*

Asimismo, tengamos en cuenta que en la actualidad existen medios que nos permiten verificar con mayor facilidad que antes, los procesos judiciales en trámite y su estado. La Sunarp ha implementado incluso la presentación electrónica de partes judiciales y la verificación de firmas por la web.

Siendo así mi propuesta es que procede la re-inscripción de la hipoteca que haya sido cancelada por caducidad, **cuando el Registrador toma conocimiento fehaciente que dicha hipoteca se encuentra en ejecución.**

El **presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimados amigos y colegas Vocales:

Continuando con el Pleno, agradeceré la opinión de los demás Vocales, en especial de las Salas de Trujillo y Arequipa, para luego proceder con la votación.

El **vocal Walter Morgan** señala:

Compañeros:

La posibilidad de la reinscripción de la hipoteca está ligada a la subsistencia de la obligación. De tal manera que viva esta, aquella debe contar con la garantía otorgada. Es un asunto de accesoriedad.

El asunto radica en cómo se probará ante el Registro la persistencia de la obligación. Si está en el ámbito judicial, ¿cuáles son los documentos idóneos?

El **vocal suplente Víctor Peralta** señala:

Buenas tardes a todos.

Dra. Gladys Oré:

Porque hace mención al art. 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, acaso existe un mandato judicial que ordene la reinscripción de hipoteca hipoteca.

Agradeceré su respuesta.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Estimado Walter:

La persistencia de la obligación cuando se encuentra en ejecución la hipoteca, se acreditaría con copias certificadas de los documentos judiciales. Además, siempre existe la posibilidad de hacerse la constatación en la página web del PJ.

La **vocal suplente Rosa Bautista Ibáñez** señala:

Respecto a la reinscripción de la hipoteca levantada por caducidad surgen las siguientes interrogantes:

- ¿Qué sucedería si existe una transferencia no inscrita efectuada en atención a la publicidad emitida por el Registro (Hipoteca levantada por caducidad)?
- ¿Cómo se acreditaría que las obligaciones -futuras o eventuales- llegaron a nacer?
- ¿Cuál sería el título con el que el acreedor sustentaría que ejerció el derecho a cobro?
- ¿Qué sucederá con aquellas hipotecas inscritas a la fecha que solo respaldan obligaciones futuras o eventuales, continuaría aplicándose la caducidad o tendríamos que solicitar un documento que acredite que dichas obligaciones llegaron a nacer?

El **vocal Walter Morgan** señala:

Compañeros:

La pregunta fue: ¿cuáles son los documentos idóneos concretos? Decir copias certificadas de los documentos judiciales es impreciso.

La **vocal suplente Rosa Bautista** señala:

Compañeros:

En la sumilla planteada:

“Procede la reinscripción de hipoteca extinguida por caducidad que no garantizaba crédito alguno durante su vigencia, siempre que se acredite que las obligaciones futuras o eventuales cobaturadas nacieron dentro del plazo de 10 años de la inscripción de la hipoteca y/o dentro de dicho plazo el acreedor ejerció su derecho de cobro.”

Se advierten dos situaciones:

1. Que las obligaciones futuras o eventuales hayan nacido dentro de los 10 años de inscripción
2. Que el acreedor haya ejercido su derecho a cobro.

Por tanto los partes judiciales solo se podrían dar en el segundo supuesto -sin perjuicio de la aclaración solicitada por el Dr. Morgan- y en el primer caso ¿cuál sería el documento idóneo para acreditar dicho nacimiento?

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Estimados Vocales:

El tema ha sido discutido en el Pleno Distrital Comercial realizado el 12 de agosto de 2011 (puede verse en la web), llegándose al acuerdo unánime de que el juez deberá continuar con la ejecución convocando a remate público del inmueble, disponiendo que se vuelva a inscribir el gravamen levantado administrativamente (por caducidad), teniendo en cuenta la condición de cosa juzgada del auto definitivo, siempre que el inmueble continúe en propiedad del ejecutado.

La inscripción de la hipoteca y su vigencia es un tema registral, conforme lo reconocen los propios jueces, por ende, considero que si tenemos la información suficiente, de que la obligación existe porque se está ejecutando la garantía, corresponde antes que lo ordene el Juez, inscribirla nuevamente en el Registro, siempre que no existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

Si está en ejecución es fácilmente verificable que nació oportunamente en las copias certificadas de los documentos judiciales que se presenten. No propongo que se soliciten partes judiciales, solo que se acredite mediante tales documentos que la hipoteca se encuentra en ejecución.

**La vocal suplente Gladys Oré** señala:

Estimado Dr. Peralta,

Cuando cito el art. 4º de la LOPJ me refiero a los procesos en trámite, es por ello que resalto el transcrito parcial de la norma "Toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales.... No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso. Esta disposición no afecta el derecho de gracia".

Si el Juzgado está por ejecutar una hipoteca ¿cómo lo va a realizar si esta ya se encuentra levantada por caducidad? en el supuesto que aun así la ejecute ¿cómo se va a proceder a cobrar lo adeudado?

Si bien es cierto este caso específico que cito es por negligencia al no haberse anotado la respectiva medida cautelar en la partida, ocurre que en las provincias alejadas, como es el caso de Huaral que motiva la apelación de la Dra. Vásquez resulta complicado que los jueces concedan las medidas por uno u otro motivo.

Siendo así mi posición es hacer una excepción al precedente vinculante, únicamente cuando el Registrador evidencie fehacientemente que existe un proceso en trámite sobre la referida hipoteca.

**El presidente del Tribunal Registral** señala:

Estimados amigos y colegas Vocales:

Se suspende el presente Pleno Registral hasta mañana jueves 12 de abril, 9 am.

**El vocal suplente Daniel Montoya** señala:

Elena, ¿cuál sería el documento que se debe adjuntar en copia certificada?

¿Podría presentar solo el cargo de la demanda o el admisorio? o necesariamente ¿debe ser la sentencia o la resolución que ordena el remate? Estoy de acuerdo con tu criterio pero debemos ser más específicos.

## JUEVES 12 DE ABRIL DE 2018

En la ciudad de Lima, siendo las 09:00 a.m. del día jueves 12 de abril de 2018, se reunió el Pleno Registral, bajo la modalidad no presencial, con la participación de los vocales: Luis Alberto Aliaga Huaripata, quien actúa como Presidente, Elena Rosa Vásquez Torres como Secretaria Técnica, Nora Mariella Aldana Durán, Rosario del Carmen Guerra Macedo, Gladys Oré Guerra, Mirtha Rivera Bedregal, Milagritos Lúcar Villar, Jessica Sosa Vivanco, Walter Morgan Plaza, Pedro Álamo Hidalgo, Daniel Montoya López, Rosa Bautista Ibáñez, Jorge Tapia Palacios y Víctor Peralta Arana.

Contando con la participación de 14 vocales del Tribunal Registral (titulares y suplentes), el presidente del Tribunal Registral Luis Alberto Aliaga Huaripata declaró válidamente instalado el Pleno.

La vocal Elena Vásquez señala:

Estimados Vocales:

Se propone al Pleno aprobar el criterio de que es posible la reinscripción de la hipoteca extinguida por caducidad que no garantizaba crédito alguno, siempre que se acredite que las obligaciones futuras o eventuales nacieron dentro del plazo de 10 años de la inscripción de la hipoteca y dentro de dicho plazo el acreedor ejerció su derecho de cobro.

Ante la invocación de precisiones sobre el título que daría mérito a la reinscripción preciso que sería, la misma escritura pública de hipoteca y el auto de ejecución consentido y la resolución que ordena el remate de los bienes dados en garantía (arts. 720 y ss del CPC) y, procede solo si los bienes se encuentran a nombre del constituyente de la garantía y no existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

El vocal Pedro Álamo señala:

### **Fallos**

#### **Viernes 05 de enero de 2018 (Argentina)**

El acreedor que no renovó oportunamente la inscripción de la hipoteca puede pedirla en cualquier tiempo

En la causa "Verruto, Mirta Beatriz s/ Quiebra", fue apelada la resolución del juez de grado que rechazó la solicitud de nueva inscripción de la hipoteca sobre el inmueble en el Registro de Propiedad, por encontrarse vencida.

Cabe señalar que en el presente caso, la controversia gira en torno a determinar si es viable inscribir una hipoteca que se encuentra vencida por el transcurso del tiempo.

Al resolver la presente cuestión, los que componen la Sala F de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial explicaron que "la caducidad de la inscripción se encuentra

referida en los arts. 3197 y 3151 del Código Civil”, destacando que “ambas normas establecen que la hipoteca se extingue a los veinte años si no antes no fuera renovada - art. 2220 CCCN - (hoy por cierto extendido a 35 años, conforme lo dispuesto en el art. 24 de la ley 27.271)”.

Por otro lado, el tribunal precisó que “es doctrina reiterada que la hipoteca como derecho real accesorio de una obligación sobrevive a la caducidad registral automática- si no ha sido reinscripta con todas las potestades que la ley le acuerda al acreedor hipotecario”, dado que “más allá de su inscripción registral, la hipoteca existe entre las partes contratantes mientras no se extinga el crédito que garantiza por alguna de las causales admitida por la ley”.

En el fallo dictado el 7 de noviembre del presente año, los Dres. Rafael Francisco Barreiro y Alejandro N. Tévez añadieron que “la hipoteca se inscribe a fin de que terceros tengan conocimiento del estado del inmueble y de crear rangos que puedan existir y durará tanto como el crédito entre las partes”, por lo que “la no inscripción sólo hace perder eficacia respecto a terceros en razón del carácter declarativo del derecho real”.

Bajo tales lineamientos, la mencionada Sala juzgó que “la reinscripción de la hipoteca, puede hacerse valer aún vencido el término de la primera inscripción, aunque con los efectos de una nueva (art. 3150)”, aclarando que “le basta al acreedor hipotecario (principal interesado) o a las personas enumeradas en el art. 3140 solicitarlo directamente (sin autorización judicial y sin que haya que hacer nueva escritura) al registro presentando la copia notarial (testimonio) donde figuran los antecedentes de la registración cuya renovación se pretende obtener”.

Al revocar la resolución recurrida, los camaristas resolvieron que “el acreedor que no renovó oportunamente la inscripción puede pedir la misma en cualquier tiempo, ello sin soslayar que la renovación de la inscripción tiene efectos hacia adelante”, mientras que “para la reinscripción no es necesaria la intervención, ni la conformidad del deudor, ya que la hipoteca sigue subsistiendo y se considera registrada para él (art. 3135), y si no necesita consentimiento del deudor para la renovación, menos aún podrá oponerse a ella, salvo supuestos del art. 3200”.

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Estimados Vocales:

Ante el pedido del Presidente del Tribunal Registral, se plantea ante el Pleno precisar el precedente sobre la reinscripción de hipoteca, con la aprobación del siguiente criterio:

**Procedencia de la reinscripción de hipoteca extinguida por caducidad que durante su vigencia no garantizaba obligaciones**

“Procede la reinscripción de hipoteca extinguida por caducidad que no garantizaba crédito alguno durante su vigencia, siempre que se acredite que las obligaciones futuras o eventuales coberturadas nacieron dentro del plazo de 10 años de la

inscripción de la hipoteca y dentro de dicho plazo el acreedor ejerció su derecho de cobro.

El título para la reinscripción será la misma escritura pública de hipoteca y el auto de ejecución consentido y la resolución que ordena el remate de los bienes dados en garantía y, procede solo si los bienes se encuentren a nombre del constituyente de la garantía y no existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.”

**El presidente del Tribunal Registral señala:**

Estimados amigos y colegas Vocales:

Dada la propuesta de la ponente, agradeceré la opinión de los Vocales que deseen intervenir, para luego proceder con la votación.

**El vocal Walter Morgan señala:**

Compañeros:

La sumilla se refiere a hipoteca que garantizaba obligaciones futuras o eventuales, pero el caso puede presentarse en obligaciones ciertas. Vale decir, que aparentemente haya prescrito la obligación y se canceló por extinción, sin embargo, la deuda está en ejecución ante el Poder Judicial.

**La vocal Elena Vásquez señala:**

Es verdad Walter, pero yo prefiero circunscribirlo al supuesto planteado. Me parece que también Pedro lo plantea para cualquiera de los supuestos de la Ley 26639.

**El vocal Daniel Montoya señala:**

Ojo con este texto de la propuesta

*(...) siempre que se acredite que las obligaciones futuras o eventuales cobaturadas nacieron dentro del plazo de 10 años de la inscripción de la hipoteca y dentro de dicho plazo el acreedor ejerció su derecho de cobro.*

Qué pasa si el acreedor ejerció su derecho de cobro fuera del plazo de los 10 años de la inscripción y el juez ampara su pedido y se emite el auto de ejecución y la resolución que ordena el remate de los bienes dados en garantía.

**El vocal Jorge Tapia señala:**

En la sumilla se señala un mismo plazo para el nacimiento de las obligaciones y para ejercer el derecho de cobro, lo que no resulta razonable, pues una vez nacidas las obligaciones el acreedor tendrá a partir de allí 10 años para ejercer la acción real o personal y no de la inscripción de la hipoteca. Por lo que considero que debe diferenciarse los plazos.



Salvo mejor parecer.

La **vocal Mariella Aldana** señala:

Estimados vocales:

Una pregunta a los vocales que han planteado el tema: ¿cuáles serían los obstáculos que impedirían la reinscripción de la hipoteca? Me parece importante mencionar algunos ejemplos, para poder tener claridad al momento de aplicar el acuerdo, si fuera aprobado.

Por ejemplo, si hubieran inscritas posteriores hipotecas o embargos: ¿esto sería obstáculo para la reinscripción?

El **vocal suplente Víctor Peralta** señala:

Dra. Elena

No le parece, cuando usted efectúa esta cita:

El tema ha sido discutido en el Pleno Distrital Comercial realizado el 12 de agosto de 2011 (puede verse en la web), llegándose al acuerdo unánime de que el juez deberá continuar con la ejecución convocando a remate público del inmueble, disponiendo que se vuelva a inscribir el gravamen levantado administrativamente (por caducidad), teniendo en cuenta la condición de cosa juzgada del auto definitivo, siempre que el inmueble continúe en propiedad del ejecutado.

Que ¿se deberá contar con los partes judiciales remitidos por el Juez que ordene la reinscripción?

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Es verdad que según Daniel esto puede ocurrir, pero yo no podría recoger en la propuesta algo irregular. He preferido circunscribir el debate inicial a ese supuesto. En un primer momento se planteó simplemente que cuando se está ejecutando procede la reinscripción de una hipoteca extinguida por caducidad de manera general. Todo depende si están de acuerdo, lo reformulamos.

Ok Jorge, es cuestión de redacción.

Estimada Mariella, se plantea que la reinscripción tenga efectos para adelante. Lo aclara Pedro en su ponencia.

Estimado Víctor:

No planteo partes judiciales, sino copias certificadas en donde se acredite ese estado del proceso.

Se remite el texto del Pleno Distrital Comercial en documento adjunto en la parte final.

La **vocal Rosa Bautista** señala:

Buenos días estimados vocales.

Si se señala que el acreedor debe haber ejercido su derecho a cobro dentro de los 10 años a partir de la fecha de inscripción entonces que sucedería si recién en el año 2 nace la obligación con un plazo de 10 años. ¿Estas ya no podrían reinscribir?

Ante esta inquietud se debe precisar en la formulación de la sumilla cuál es el plazo que tiene el acreedor para ejercer su derecho. Creo que en este caso se debe dejar a la decisión judicial.

El **vocal suplente Daniel Montoya** señala:

En mi opinión la parte final debe quedar así:

*... siempre que se acredite que las obligaciones futuras o eventuales cobaturadas nacieron y el acreedor ejerció su derecho de cobro.*

El **vocal Walter Morgan** señala:

Compañeros:

Me parece que lo relevante es que la obligación está vigente. Este aspecto debe ser calificado por el juez. Si demandó antes o después es cuestión que ya evaluó la autoridad judicial. Se entiende que si está declarando el derecho a favor del acreedor es porque está viva la obligación.

El **vocal Pedro Álamo** señala:

Una alternativa de sumilla:

### **Reinscripción de hipoteca**

"Procede la reinscripción de la hipoteca en mérito a solicitud fundamentada formulada por el acreedor hipotecario invocando el título constitutivo del gravamen que obra archivado en el registro y siempre que el predio siga siendo de propiedad del constituyente de la garantía".

La **vocal Elena Vásquez** señala:

Muchas gracias Pedro,

La reinscripción de la hipoteca luego de su extinción por caducidad, se solicita al amparo de la vigencia y la actualidad de la obligación asegurada y, tendrá efectos hacia adelante.

**El presidente del Tribunal Registral señala:**

Bien, entonces se suspende el Pleno Registral hasta las 3 pm y luego de elaborada la sumilla final con los aportes de los Vocales se procederá a su votación. Gracias.

Siendo las 03:00 p.m. se reinicia el presente Pleno.

 **La vocal Elena Vásquez señala:**

Sres. Vocales:

Recogiendo los aportes, para lograr un consenso, propongo lo siguiente, sin perjuicio que también se analice y vote el criterio del Dr. Pedro Álamo:

**PROCEDENCIA DE REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA CUANDO SE DEMUESTRA QUE ESTÁ EN EJECUCIÓN.**

"Procede la reinscripción de la hipoteca extinguida por caducidad siempre que el predio siga siendo de propiedad del constituyente de la garantía y tendrá efectos desde la fecha en que se realiza, en mérito a solicitud del acreedor hipotecario invocando el título constitutivo del gravamen que obra archivado en el registro y que se encuentra en ejecución, lo cual se acreditará con las copias certificadas del auto de ejecución consentido y la resolución que ordena el remate del bien dado en garantía."

**El presidente del Tribunal Registral** somete a votación la sumilla propuesta por la Primera Sala, señalando que es precisión al precedente aprobado en el XXXII Pleno Registral.

La sumilla propuesta es la siguiente:

**PROCEDENCIA DE REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA CUANDO SE DEMUESTRA QUE ESTÁ EN EJECUCIÓN.**

"Procede la reinscripción de la hipoteca extinguida por caducidad siempre que el predio siga siendo de propiedad del constituyente de la garantía y tendrá efectos desde la fecha en que se realiza, en mérito a solicitud del acreedor hipotecario invocando el título constitutivo del gravamen que obra archivado en el registro y que se encuentra en ejecución, lo cual se acreditará con las copias certificadas del auto de ejecución consentido y la resolución que ordena el remate del bien dado en garantía."

Realizada la votación, se obtiene el siguiente resultado:

**A favor:** Gladys Oré, Pedro Álamo, Rosario Guerra, Walter Morgan, Daniel Montoya, Elena Vásquez, Víctor Peralta, Jorge Tapia, Rosa Bautista, Luis Aliaga. **Total: 10 votos.**

**En contra:** Mirtha Rivera, Mariella Aldana, Jessica Sosa, Milagritos Lúcar. **Total: 04 votos.**

Por lo tanto, se aprueba como precedente de observancia obligatoria la precisión del precedente aprobado en el XXXII Pleno Registral, siendo la sumilla:

**PROCEDENCIA DE REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA CUANDO SE DEMUESTRA QUE ESTÁ EN EJECUCIÓN.**

*"Procede la reinscripción de la hipoteca extinguida por caducidad siempre que el predio siga siendo de propiedad del constituyente de la garantía y tendrá efectos desde la fecha en que se realiza, en mérito a solicitud del acreedor hipotecario invocando el título constitutivo del gravamen que obra archivado en el registro y que se encuentra en ejecución, lo cual se acreditará con las copias certificadas del auto de ejecución consentido y la resolución que ordena el remate del bien dado en garantía."*

La resolución que sustentará el precedente de observancia obligatoria, será la que emite la Primera Sala respecto de la apelación del título en trámite N° 2501361 del 21.11.2017.

No habiendo otro tema que tratar se dio por concluida la sesión del Pleno siendo las 05:00 p.m. del día jueves 12 de abril de 2018, procediéndose a la suscripción de la presente acta por parte del presidente y de la secretaria técnica del Tribunal Registral, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 del Reglamento del Tribunal Registral.

  
.....  
LUIS ALBERTO ALIAGA HUARIPATA  
Presidente del Tribunal Registral  
SUNARP

  
.....  
ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES  
Vocal del Tribunal Registral  
SUNARP

[9]

Dr. Martín Alejandro Hurtado Reyes

Dña. Lucía La Rosa Guillén

Dr. José Wilfredo Díaz Vallejos

Dr. Rolando Alfonso Martel Chang

Dra. Irma Roxana Jiménez Vargas Machuca

**CONTINUACION DEL PLENO DISTRITAL COMERCIAL 2011**

En la ciudad de Lima, siendo las 14:30 horas del día 12 de agosto de 2011, se reunieron en el auditorio de la Corte Superior de Justicia de Lima, Jueces superiores que conocen materia comercial, jueces superiores invitados, jueces especializados civiles con subespecialidad comercial y jueces de paz letrados invitados con la finalidad de abordar el Tema III previsto en la agenda del Pleno Distrital Comercial, dándose inicio al debate plenario a las 16:30 horas de la mencionada fecha.

**TEMA III**

**Caso Propuesto:**

Si en un proceso de ejecución de garantía hipotecaria, con auto definitivo consentido o ejecutoriado, que ordena llevar adelante la ejecución; SUNARP declara la extinción de la inscripción registral al amparo del artículo 3° de la Ley N°. 26639, "extendiendo un asiento de cancelación por caducidad de la inscripción del gravamen" y como consecuencia evidente la hipoteca se extingue por el carácter constitutivo de la inscripción. ¿A partir de dicho evento, como debe actuar el Juez de la causa?

**Primera Ponencia:**

*El juez deberá continuar con la ejecución convocando a remate público del inmueble, disponiendo que se vuelva a inscribir el gravamen levantado administrativamente, teniendo en cuenta la condición de cosa juzgada del auto definitivo.*

**Segunda Ponencia:**

*El juez debe detener la ejecución y declarar inejecutable el auto definitivo.*

**Lectura de las conclusiones y debate sobre el Tema III.-**

el Presidente de la Comisión de Actos Preparatorios dispone se de lectura a las conclusiones arribadas en los Grupos de Trabajo, acto seguido abre el debate sobre el tema de la sesión y concede el uso de la palabra a los jueces participantes que deseen efectuar aportes adicionales a los argumentos ya vertidos en los Grupos de Trabajo.

Resumen de los argumentos expuestos en los grupos de trabajo y en el debate plenario:

¿Es necesario analizar si el plazo establecido en el artículo 3° de la Ley N°. 26639 es de Prescripción o Caducidad?

[10]

• Algunos participantes manifestaron que los Registros Públicos consideran el plazo establecido en el artículo 3° de la Ley N°. 26639 como uno de caducidad, sin embargo para absolver la petición del demandante solicitando al juzgado la reinscripción de la hipoteca, no es necesario analizar si el plazo es uno de caducidad o prescripción.

• Otros participantes señalaron que resulta intrascendente que el juzgador analice si el plazo mencionado es de prescripción o caducidad, toda vez que el problema radica en decidir cómo deben actuar los Jueces ante la solicitud de reinscripción.

• Existieron sin embargo, opiniones disímiles, que remarcaron la necesidad de dilucidar si el plazo a que hace mención la Ley N°. 26639, es de caducidad o prescripción, al ser necesario eliminar esta incertidumbre jurídica.

**La situación del tercero adquirente:**

También fue objeto de discusión, la situación del tercero que fuera del proceso adquiere el bien inmueble del deudor-ejecutado, quien previamente ha logrado que el registro extienda el asiento de cancelación por caducidad de la inscripción del gravamen hipotecario.

• Un grupo significativo de los magistrados asistentes expresó que la reinscripción debe ordenarse siempre y cuando el bien se encuentre en poder del ejecutado (que éste siga siendo el propietario del bien).

• Un magistrado participante opinó que la buena fe del tercero no se basa en la simple declaración jurada (del ejecutado) sino en el asiento de cancelación del gravamen. Por tanto la buena fe del tercero debe enervarse en vía de acción.

• Una minoría expresó opinó en el sentido que se debe ordenar (al registrador) la reinscripción aún en el caso que el bien haya pasado a poder de tercero. Si existe derecho de tercero debe considerarse que el tercero adquirió el bien con la hipoteca, ese sería el efecto de la reinscripción, que tendría efectos retroactivos.

**Una solución alternativa al problema planteado:**

Una solución distinta al problema propuesto estuvo constituida por la suspensión del proceso, en lugar de ordenar la reinscripción de la garantía real. En efecto, como sustento de esta postura, se adujo que la inscripción de la garantía es constitutiva, es decir, necesaria para que exista el derecho real de garantía, por eso, si se levanta la inscripción ya no se tiene ningún derecho real de garantía pasible de ser reinscrito. En ese supuesto, debe suspenderse la ejecución, dejando a salvo el derecho de la parte afectada a gestionar ante el propio Registro que se vuelva a inscribir el citado derecho.

**Razones que justifican la adopción de la Primera Ponencia:**

• Los participantes expusieron las siguientes razones que justifican su adhesión a la Primera Ponencia:

• Se dio énfasis en el derecho que corresponde al demandante a la ejecución de las resoluciones judiciales que tienen la calidad de cosa juzgada, como una manifestación del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva.

• El título materia de ejecución –en el estado procesal de ejecución forzada– es el auto definitivo consentido o ejecutoriado.

• No es admisible que una simple solicitud de parte –declaración jurada presentada ante Registros Públicos, pueda pesar más que una resolución definitiva consentida o ejecutoriada en plena ejecución.

• En atención a lo expresado el Juez de la causa debe ordenar la reinscripción de la hipoteca, sin emitir pronunciamiento sobre la nulidad del "asiento de cancelación por caducidad de la inscripción del gravamen".

**QUESTION PREVIA.-**

[11]

Concluido el debate plenario, se propuso que la Primera Ponencia se divida en dos variantes o alternativas, teniendo en cuenta las opiniones vertidas en el curso del debate.

Así la Primera Ponencia que propone que el juez deberá continuar con la ejecución convocando a remate público del inmueble, disponiendo que se vuelva a inscribir el gravamen levantado administrativamente, teniendo en cuenta la condición de cosa juzgada del auto definitivo, se debe completar y dividir de acuerdo a las siguientes alternativas: a) siempre que el bien inmueble continúe en propiedad del ejecutado; o, b) así el bien haya sido enajenado.

La propuesta fue aprobada por unanimidad.

**VOTACION PLENARIA**

Acto seguido el Presidente de la Comisión de Actos Preparatorios invitó a los señores jueces participantes a emitir su voto respecto de las ponencias propuestas, siendo el resultado siguiente:

**Jueces Superiores que conocen materia comercial:**

**Primera Ponencia:**

a) Reinscripción de la hipoteca, siempre que el bien inmueble continúe en propiedad del ejecutado:	04
b) Reinscripción de la hipoteca, así el bien haya sido enajenado:	01

**Segunda Ponencia: 01**

En consecuencia el Pleno adoptó por MAYORIA el siguiente acuerdo:

**ACUERDO DEL PLENO.**- El juez deberá continuar con la ejecución convocando a remate público del inmueble, disponiendo que se vuelva a inscribir el gravamen levantado administrativamente, teniendo en cuenta la condición de cosa juzgada del auto definitivo, siempre que el bien inmueble continúe en propiedad del ejecutado.

A continuación se deja constancia del sentido del voto de los siguientes señores magistrados:

**Jueces Superiores invitados:**

**Primera Ponencia:**

a) Reinscripción de la hipoteca, siempre que el bien inmueble continúe en propiedad del ejecutado:	03
b) Reinscripción de la hipoteca, así el bien haya sido enajenado:	00

**Segunda Ponencia : 00**

**Jueces Especializados Comerciales:**

**Primera Ponencia:**

a) Reinscripción de la hipoteca, siempre que el bien inmueble continúe en propiedad del ejecutado:	11
b) Reinscripción de la hipoteca, así el bien haya sido enajenado:	00

**Segunda Ponencia: 02**

**Jueces De Paz Letrados invitados:**

**Primera Ponencia:**

a) Reinscripción de la hipoteca, siempre que el bien inmueble continúe en propiedad del ejecutado:	01
b) Reinscripción de la hipoteca, así el bien haya sido enajenado:	01

Segunda Ponencia: 00  
Concluye la presente sesión, a las 16:30 horas de la fecha *ut supra*, la que consta en la

*Se da por*

[12]

presente acta, la que posteriormente, luego de su redacción, es suscrita por los señores magistrados integrantes de la Comisión de Coordinación de Plenos Jurisdiccionales Distritales, Regionales y Nacionales en Materia Comercial.

*[Signature]*  
Sr. Juan Manuel Rosell Mercado  
Presidente de la Comisión

*[Signature]*  
Dr. Martín Alejandro Hurtado Reyes

*[Signature]*  
Dra. Lucía La Rosa Guillen

*[Signature]*  
Dr. José Wilfredo Díaz Vallejos

*[Signature]*  
Dr. Rolando Alfonso Martel Chang

*[Signature]*  
Dra. Irma Roxana Jiménez Vargas Machuca