



PERÚ

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

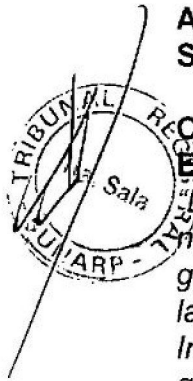
Superintendencia Nacional de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. -2075 - 2013-SUNARP-TR-L

Lima, 10 DIC. 2013

APELANTE : PIO RAÚL RIMACHI URIARTE.
TÍTULO : N° 974309 del 11/10/2013.
RECURSO : H.T.D. N° 92872 del 22/10/2013.
REGISTRO : Registro de Predios de Lima.
ACTO (s) : Cancelación de hipoteca por caducidad.
SUMILLA :



CADUCIDAD DE HIPOTECA QUE GARANTIZA OBLIGACIONES FUTURAS, EVENTUALES O INDETERMINADAS

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

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el título venido en grado de apelación se solicita la inscripción de la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 12467937 del Registro de Predios de Lima.

A tal efecto se presenta declaración jurada con firma certificada del 11/10/2013 ante notario de Lima Alfonso Benavides de la Puente.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

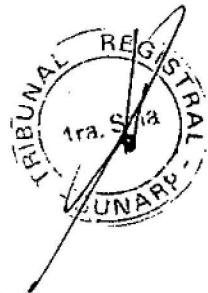
La Registradora Pública del Registro de Predios de Lima Gloria Maria Figueroa Velásquez observó el título en los siguientes términos:

“1. Mediante declaración jurada de fecha 9/10/2013 se solicita el levantamiento de la hipoteca legal inscrita en el asiento D00002 de la partida electrónica N° 12467937, por haber operado el supuesto de caducidad previsto en la Ley N° 26639.

2. El segundo párrafo del artículo 3° de la antes citada ley establece lo siguiente: “(...) 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”. Así mismo el segundo párrafo del art. 120° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios establece que “(...) En el caso de gravámenes que garantizan créditos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, la inscripción caduca a los 10 años contados desde la fecha de



vencimiento del crédito, siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título. Tratándose de inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto al título archivado y dicho documento no consta en el Registro, así como las que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas que por su naturaleza o por la circunstancias que consten en el título no estén concebidas para asegurar operaciones múltiples, solo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada (...)"



3. Verificado el título archivado, se aprecia que en la cláusula primera del contrato de constitución de garantía hipotecaria se acuerda que MONTERREY S.A. y PROCOSE S.R.L. celebraron el contrato de suministro de fecha 25/11/1986, por el que de acuerdo con lo estipulado en la cláusula décimo octava de dicho contrato, PROCOSE S.R.L. *se obliga a garantizar mediante una hipoteca, todas y cada una de las obligaciones bajo dicho contrato.*

4. Como se puede apreciar dicha hipoteca garantizaba las obligaciones eventuales e indeterminadas por lo que corresponde la aplicación del segundo párrafo del art. 120° que se citara en el numeral 2 que antecede.

5. Por lo tanto, la hipoteca solo caducará si se acredita fehacientemente, con instrumento público, el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y el transcurso de los 10 años establecidos por la Ley N° 26639, desde la fecha de vencimiento del crédito garantizado.

6. Sírvase subsanar."

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente fundamenta el recurso de apelación en los términos siguientes:

- Si bien la Registradora señala que al garantizar la hipoteca obligaciones eventuales y al no haberse inscrito el nacimiento de la obligación, no procede cancelar la hipoteca, debemos señalar que la doctrina ha establecido que una hipoteca constituida para asegurar una obligación futura o eventual es, en rigor, una hipoteca que no garantiza obligación alguna. Por lo cual al no haberse hecho constar por el acreedor el nacimiento de la obligación garantizada, se debe computar el plazo de caducidad desde su inscripción.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

La rogatoria de inscripción se refiere al inmueble descrito como predio acumulado (predio 1, predio 2 y predio 3) calle Lord Cochrane Mz. 26 Sub lote 1-A, Sub lote 1-B, Sub lote 1-B-2, urbanización Chacarilla de Santa Cruz, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrito en la partida electrónica N° 12467937 del Registro de Predios de Lima.

En el asiento D00002 de la referida partida, consta inscrita la hipoteca trasladada del asiento 8 a fojas 405 del tomo 935, otorgada por Gwendoline



RESOLUCIÓN No. -2075 - 2013-SUNARP-TR-L

Alejandra Letchford, Lilian Sphilmann Letchford, Sylvia Gwendoline Sphilmann y Lorraine Elizabeth Sphilmann Letchford a favor de Monterrey S.A. hasta por la suma de US\$ 100,000.00 dólares americanos por el préstamo otorgado a PROCOSE S.R.L., mediante escritura pública del 12/6/1987 ante notario Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán (Inscrito en mérito del título archivado N° 19920 del 14/9/1987).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal(s) Andrea Paola Gotuzzo Vásquez.

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

- ¿Cómo se computa el plazo de caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas?

ANÁLISIS

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

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

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

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

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

"Causal de extinción de hipoteca.

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

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

- Las enumeradas en el artículo 1122 del Código Civil; y

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



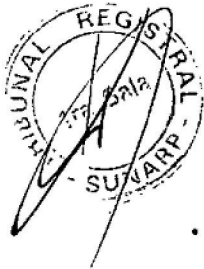


- La caducidad.

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

"Artículo 3.- Las inscripciones de las hipotecas, de los gravámenes y de las restricciones a las facultades del titular del derecho inscrito y las demandas y sentencias u otras resoluciones que a criterio del Juez se refieran a actos o contratos inscribibles, se extinguen a los 10 años de las fechas de las inscripciones, si no fueran renovadas.

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



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

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

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

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

*"Artículo 120.- Caducidad de la inscripción de los gravámenes
La inscripción de los gravámenes a que se refiere el primer párrafo del artículo 3 de la Ley 26639 caduca a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que los originó. Se encuentran comprendidas dentro de este supuesto las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que no tienen plazo de vencimiento; en éstas deberá entenderse que la obligación es exigible inmediatamente después de contraída, en aplicación del artículo 1240 del Código Civil, salvo que el plazo se hubiera hecho constar en el Registro, en cuyo caso el cómputo se hará conforme al siguiente párrafo.*

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



RESOLUCIÓN No. - 2075 - 2013-SUNARP-TR-L

sólo caducarán si se acredita fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, según corresponda, y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada:

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

Conforme al primer párrafo del citado artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordado con el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, los gravámenes caducarán a los 10 años de la fecha del asiento de presentación del título que les dio origen.



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

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

6. Ahora bien, el segundo párrafo del artículo 120 comienza estableciendo como regla general para los gravámenes que garanticen créditos que estos caducan a los 10 años contados desde la fecha de vencimiento del crédito garantizado; siempre que éste pueda determinarse del contenido del asiento o del título.

Prosiguiendo con el análisis del segundo párrafo del artículo 120, en su segunda parte, se advierte que éste contiene dos supuestos:

a) Inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones que remiten el cómputo del plazo a un documento distinto del título archivado y dicho documento no consta en el registro. Estos gravámenes sólo caducarán si se acredita:

- Fehacientemente con instrumento público el cómputo del plazo; y,
- Haya transcurrido el plazo de 10 años contando desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada, plazo computado conforme al documento fehaciente que el numeral señala.

b) Inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones futuras, eventuales o indeterminadas. Estos gravámenes sólo caducarán:

- Si se acredita fehacientemente con instrumento público el nacimiento de la obligación; y,
- Ha transcurrido el plazo de 10 años computado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

• Obligaciones eventuales son aquellas que aún no han nacido en el momento de constituirse el gravamen, y no se tiene certeza si surgirán al



depender de circunstancias ajenas a las existentes en el momento en que se contrae la obligación. Caso típico que ejemplifica a las obligaciones eventuales lo es el contrato de línea de crédito, el cual consiste en el compromiso u obligación que asume una persona o empresa (generalmente del sistema financiero) de otorgar créditos, bajo diversas modalidades, a solicitud del acreditado, hasta por determinado plazo y/o monto máximo.²

En ambos supuestos anteriormente señalados, el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación deben acreditarse ante el registro en forma fehaciente con instrumento público.

7. El artículo 120 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios al señalar, con referencia a la extinción de gravámenes que garantizan obligaciones futuras y eventuales, que *"sólo caducarán si se acredita fehacientemente (...) el nacimiento de la obligación (...) y ha transcurrido el plazo que señala este párrafo, contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada"*, establece una condición para la caducidad de tales gravámenes: que se acredite el nacimiento de la obligación futura o eventual. Por ello, establece que el plazo de 10 años debe computarse desde el vencimiento de la obligación garantizada.

La regla introducida por el artículo 120 resulta a priori contraria a la previsión del primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639, pues éste no exige la acreditación del nacimiento de la obligación futura o eventual para efectos de verificar el transcurso del plazo.

8. La exigencia de la prueba del nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales no es razonable en aquellos casos en que tales obligaciones nunca surgieron, pues el interesado deberá acudir al "acreedor" (que realmente no es tal) para obtener su declaración acerca del nacimiento de las obligaciones y vencimiento del plazo, con lo que no sólo se varía el escenario legal de caducidad por el de cancelación por autoridad del acreedor, sino que –y esto es lo más grave- que tal declaración sería falsa, y sólo tendría por objeto posibilitar la cancelación.

Por ello, el citado artículo 120 debe ser objeto de una interpretación reductiva que permita su aplicación razonada y razonable. En este sentido, debe entenderse que será exigible la prueba del nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales aseguradas con el gravamen cuya caducidad se pretende en aquellos casos en que de la solicitud de cancelación por extinción o de la partida aparezca meridianamente que dichas obligaciones nacieron (por ejemplo, en los casos de cesión de créditos hipotecarios o prendarios), pues es en este único supuesto en que las obligaciones estarán sujetas a un plazo de vencimiento (determinado o no), desde el cual computar el plazo de diez años a que se refiere el segundo párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639.

9. En todos los demás casos es jurídicamente imposible exigir la prueba del nacimiento de las obligaciones futuras o eventuales, por lo que el plazo de diez años debe computarse desde la inscripción del gravamen, como lo dispone el primer párrafo del artículo 3 de la Ley N° 26639.

² Resolución N° 136-2004-SUNARP-TR-T.



RESOLUCIÓN No. - 2075 - 2013-SUNARP-TR-L

En ese sentido, es que se ha aprobado el siguiente acuerdo en el **C Pleno Registral** realizado los días 6 y 7 de diciembre de 2012, cambiando con ello el criterio emitido por esta instancia en anteriores resoluciones:

CADUCIDAD DE HIPOTECA QUE GARANTIZA OBLIGACIONES FUTURAS O EVENTUALES O INDETERMINADAS

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



Tratándose de hipotecas que aseguren obligaciones mixtas (ciertas y futuras o eventuales cuyo nacimiento no conste de la partida o de la declaración jurada del interesado) sólo caducarán transcurridos íntegramente cada uno de los plazos aplicables a ambos tipos de obligaciones".³

10. De la revisión del título archivado N° 19920 del 14/9/1987, el mismo que dio mérito a la constitución de hipoteca inscrita en el asiento 8 de fojas 405 del Tomo 935 que continúa en la partida electrónica N° 00708227, partida que fuera cerrada y acumulada, en la partida electrónica N° 12467937 (hipoteca trasladada al asiento D00002 de la partida en mención), consta la escritura pública de constitución de garantía hipotecaria del 2/6/1987 otorgada por Gwendolin A. Letchford, Lilian Spihlmann Letchford, Sylvia Gwendoline Spihlmann y Lorraine Elizabeth Spihlmann Letchford a favor de Monterrey S.A., con intervención de Procose S.R.L., extendida ante notario de Lima Ricardo Ortiz de Zevallos Villarán.

En la cláusula primera y segunda de la referida escritura pública de constitución de garantía hipotecaria se señala lo siguiente:

PRIMERA.-

Monterrey S.A. y Procose S.R.L. celebraron el contrato de suministro de fecha veinticinco de noviembre de mil novecientos ochentiseis (en adelante "el contrato de suministro") por el que, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula décimo octava de dicho contrato, Procose S.R.L. se obligó a garantizar mediante una hipoteca todas y cada uno de sus obligaciones bajo dicho contrato, y en especial, la de efectuar los pagos a que se refieren la cláusula décima sexta del mismo contrato de suministro.

En virtud de tal obligación así convenida, ésta queda cumplida por el presente instrumento, mediante el otorgamiento de garantía hipotecaria sobre el inmueble a que se refiere la cláusula siguiente.

SEGUNDA.-

De acuerdo con lo expresado en la cláusula precedente de la presente minuta, doña Gwendoline Alexandra Letchford C. de Spihlmann, constituye primera y preferencial hipoteca sobre el inmueble de su propiedad constituido por el sub lote numero 1-B, situado en el distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima, signado con el número

³ Criterio vigente conforme al acuerdo plenario aprobado en el CX Pleno Registral realizado en sesión extraordinaria del 26/9/2013.



cuatrocientos veintiuno (puerta principal) y número cuatrocientos veinticinco (garaje) con frente a la calle Mariscal Sucre, el mismo que está inscrito a fojas cuatrocientos uno a la cuatrocientos cuatro, del tomo novecientos treinticinco, partida LXXXVII, del Registro de Propiedad Inmueble de Lima. A favor de Monterrey S.A. hasta por la suma de cien mil dólares americanos (U.S.\$ 100,000) en su equivalente en moneda nacional.

Dicha hipoteca garantiza solidariamente todas y cada una de las obligaciones a cargo de Procese S.R.L. en el contrato de suministro del veinticinco de noviembre de mil novecientos ochentiseis, mencionado en la cláusula primera de esta minuta.

(El subrayado es nuestro)

De acuerdo a estas cláusulas se desprende que se garantizan obligaciones derivadas del contrato de suministro del 25/11/1986.

11. El contrato de suministro es definido por el artículo 1604 del Código Civil como el acto por el cual "el suministrante se obliga a ejecutar a favor de otra persona prestaciones periódicas o continuadas de bienes". Esto es, se tratan de obligaciones eventuales pues el suministrado deberá pagar las prestaciones a su cargo, en la medida que el suministrante cumpla con ejecutar esas prestaciones periódicas.

La jurisprudencia trata al contrato de suministro de la siguiente forma:

"El contrato de suministro es de tracto sucesivo, perfeccionándose en el tiempo, donde si bien es un contrato único, las prestaciones se desenvuelven independientemente, por lo que el pago y la responsabilidad por el incumplimiento se puede referir a cada entrega, las que son autónomas e independientes, siendo posible preverse las ventajas y riesgos existentes para cada una de las partes, además, **en el suministro es necesario que se dé un factor de indeterminación que puede ser indistintamente, el volumen, la periodicidad o el plazo de duración del contrato**"⁴ (el resaltado es nuestro)

A tenor de lo expresado en las cláusulas citadas, se aprecia que el gravamen que se solicita cancelar por caducidad, respalda el pago de las obligaciones a que se refiere el contrato de suministro, y que importa que a la celebración del contrato no da lugar al nacimiento inmediato y directo de las obligaciones a cargo del deudor, pues aquellas surgirán cuando el suministrante venga ejecutando su prestación. Consiguientemente, las obligaciones que pueden derivarse del citado contrato son y serán siempre eventuales, ya que no existe la certeza alguna acerca de su futura existencia, pues puede suceder que el suministrado nunca haga uso de la prestación.

Así lo ha entendido el usuario y la propia Registradora.

12. Ahora bien, conforme a lo expresado en el Pleno C este colegiado ha aprobado el acuerdo antes citado, conforme al que —en los gravámenes que garantizan obligaciones eventuales—, procederá computar el plazo de caducidad de 10 años desde la fecha de inscripción del gravamen, salvo

⁴ Casación N° 2363-99-Lima, El Peruano, 1/9/2000, p.6192.



RESOLUCIÓN No. -2075 - 2013-SUNARP-TR-L

que en la partida registral o en la declaración jurada conste el nacimiento de la obligación.

En este caso, no consta en la partida registral ni en la declaración jurada el nacimiento de ninguna obligación, por lo que el plazo de caducidad de 10 años se debe computar desde el asiento de presentación de la hipoteca (14/9/1987). Se verifica que ya ha transcurrido el plazo de caducidad, por lo que se debe **revocar** la observación formulada por la Registradora del Registro de Predios de Lima.

Con la intervención de las Vocales (s) Beatriz Cruz Peñaherrera y Andrea Paola Gotuzzo Vásquez, autorizadas mediante Resolución N° 145-2013-SUNARP/PT del 30/5/2013 y Resolución N° 284 del 18/10/2013, respectivamente.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN.

REVOCAR la observación formulada por la Registradora Pública del Registro de Predios de Lima al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.


WALTER JUAN POMA MORALES
Presidente de la Primera Sala
del Tribunal Registral


BEATRIZ CRUZ PEÑAHERRERA
Vocal (s) del Tribunal Registral


ANDREA PAOLA GOTUZZO VÁSQUEZ
Vocal (s) del Tribunal Registral