TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 1026 2009 - SUNARP-TR-L

Lima,

APELANTE : **Lina Chiappe Groppo de Linale**
TÍTULO : 168884 del 11/03/2009
RECURSO : H.T.22655-2009
REGISTRO : Propiedad Inmueble.
ACTO (s) : Cancelación de Hipoteca por caducidad

SUMILLA
Caducidad de hipotecas que garantizan obligaciones indeterminadas, futuras o eventuales

De conformidad al artículo 87° del actual Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, las inscripciones correspondientes a gravámenes que garantizan obligaciones indeterminadas, futuras o eventuales sólo caducan si se acredita fehacientemente el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación, y ha transcurrido el plazo de 10 años contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada, habiendo quedado sin efecto en virtud de dicha disposición, el sétimo precedente aprobado en el Octavo Pleno Registral sobre caducidad de hipoteca que garantiza obligación futura o eventual, así como el aprobado en el décimo primer pleno sobre caducidad de los gravámenes constituidos a favor de entidades del sistema financiero.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita al amparo de la Ley N° 26639, la cancelación de la hipoteca registrada en el asiento 3-D de la Ficha N° 60002 que continúa en la Partida electrónica N°40884084 del Registro de Predios de Lima.

Para dicho efecto se acompaña la siguiente documentación:

- Solicitud formulada por Lina Chiappe Groppo de Linale
- Declaración Jurada formulada por Lina Chiappe Groppo de Linale con firmas certificadas por notario de Lima, José Montoya Vera.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

El Registrador Público del Registro de Predios, abogado Carlos Darío Azparrent Vargas, tachó el título señalando:

1. De conformidad con el artículo 87° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, en el caso de gravámenes que garantizan créditos, conforme al 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. Revisado el Título Archivado N°20375 del 07/12/1983 así como la Escritura Pública de fecha 17/10/1983 (que dio merito a la inscripción de la hipoteca registrada en el Asiento 3-D de la Ficha N°60002), no se puede determinar la fecha del vencimiento del plazo ni el nacimiento de la obligación, por cuanto el mismo no se desprende de la partida ni del título presentado.
2. La hipoteca está constituida a favor del BANCO DE DESARROLLO DE LA CONSTRUCCIÓN, que posteriormente cambió su denominación a BANCO REPÚBLICA quien es el actual acreedor, y siendo que la extinción de hipotecas prevista en la Ley de caducidad no es aplicable a los gravámenes constituidos a favor de instituciones que pertenecen al sistema financiero, no procede la cancelación de hipoteca de conformidad con el artículo 172° de la Ley 26702 y Precedente de Observancia obligatoria del décimo primer pleno del Tribunal Registral (Resolución N°451-2005-SUNARP-TR-L de fecha 05/08/2005). El presente caso no se encuentra dentro de los alcances de excepción de la Ley N°26639, es decir cuando el plazo de caducidad se haya cumplido entre el 25.09.1996 (fecha de entrada en vigencia de la citada Ley) y el 09.12.1996 (fecha de publicación de la Ley N°26702).

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACION

El recurrente sustenta su apelación señalando:

1. La hipoteca a favor del Banco de Desarrollo de la Construcción se inscribió el 22/12/1983, habiendo transcurrido a la fecha más de 25 años, y como garantizaba obligaciones indeterminadas caducó a los 10 años de inscrita, plazo que transcurrió antes de la vigencia de la Ley N° 26702.
2. El Registrador no ha tenido en cuenta lo resuelto por el Undécimo Pleno del Tribunal Registral, aplicable a los casos de gravámenes otorgados en garantía de obligaciones indeterminadas. Tampoco se ha tenido en consideración el Sétimo Precedente de observancia obligatoria, aprobado en el Octavo Pleno Registral, el cual se sustenta en que las hipotecas que garantizan obligaciones futuras o eventuales no garantizan en estricto un crédito, pues si dicha obligación no ha sido inscrita, se entiende que no existe, resultando de aplicación del levantamiento de hipoteca por caducidad.
3. Está debidamente demostrado que la caducidad debe operar de pleno derecho, por lo que su improcedencia me causa agravio.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

El predio sobre el cual recae la hipoteca cuya cancelación se solicita con el título materia de apelación se encuentra inscrito en la ficha N°60002 y continúa en la partida electrónica N°40884084.

En el asiento 2-C de la citada ficha consta la titularidad dominial de don Dante Linale Chiappe y de su cónyuge doña Lina Chiappe Groppo de Linale.

En el asiento C0001 consta la adquisición, por sucesión intestada de don Dante Linale Chiappe, de las acciones y derechos correspondientes a éste, a favor de su cónyuge y su hija Norma María Linale Chiappe.

En el asiento 3-D se encuentra inscrita la hipoteca, hasta por la suma de US$ 50,498.00 dólares americanos, a favor del Banco de Desarrollo de la Construcción.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la Vocal Nélida Palacios León

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

i) Si procede la cancelación de hipoteca por caducidad en virtud del artículo 3° de la Ley N° 26639, cuando las obligaciones garantizadas son indeterminadas, futuras o eventuales
ii) Si procede la cancelación de la inscripción de la hipoteca por caducidad cuando el acreedor hipotecario es una entidad del Sistema Financiero.

VI. ANÁLISIS:

1. El artículo 3° de la Ley N° 26639, al regular la extinción de las inscripciones de hipotecas, entre otros gravámenes, prescribe:
"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".

2. Conforme a la norma glosada, el plazo para que opere la extinción de la inscripción de los gravámenes es de diez años; sin embargo, la ley

establece dos momentos diferentes para el inicio del cómputo de dicho plazo. Sobre el particular, este colegiado ya señaló en la Resolución N° 868-2009-SUNARP/TR-L, que para distinguir los supuestos de aplicación del primer y segundo párrafos del artículo 3° de la Ley 26639 a las hipotecas, debe atenderse a la exigibilidad y ejecución de la obligación garantizada por la hipoteca.

3. En tal sentido, el término inicial del plazo de caducidad previsto en el segundo párrafo del artículo 3° de la Ley N° 26639 se aplica a las hipotecas que garantizan obligaciones de exigibilidad diferida o de ejecución durable; y, el término inicial previsto en el primer párrafo, a las hipotecas que garantizan obligaciones de ejecución inmediata e instantánea, pues como la hipoteca garantiza el cumplimiento de una obligación, para hacer uso de tal derecho importa que la obligación **sea exigible** y que además haya transcurrido el tiempo requerido o previsto para su ejecución, dado que es recién a partir de dicho momento, que puede hablarse de incumplimiento.

4. En este sentido, la exigibilidad está ligada en el caso de obligaciones de ejecución diferida, al vencimiento del plazo, es por ello, que en estos casos el plazo de caducidad se cuenta desde el vencimiento del plazo para la ejecución de la obligación. Tratándose de obligaciones de ejecución inmediata e instantánea, en cambio, como en éstas la obligación es inmediatamente exigible y su cumplimiento no insume un tiempo jurídicamente relevante, resulta razonable que el plazo se cuente desde la inscripción de la hipoteca.

5. Conforme a lo señalado precedentemente, para efectos de la aplicación del plazo de caducidad previsto en el artículo 3° de la Ley N° 26639 es necesario distinguir las obligaciones garantizadas con la hipoteca no sólo en atención a su exigibilidad, sino también en atención al tiempo previsto para el cumplimiento de la obligación, pues siendo que la hipoteca garantiza esto último, para determinar el término inicial del plazo de caducidad, no sólo importa el momento de su exigibilidad, sino, fundamentalmente, el momento a partir del cual se puede reputar incumplimiento, lo cual sólo ocurre cuando ha transcurrido el lapso establecido para su cumplimiento.

6. Ahora ¿qué plazo se aplica a las hipotecas que garantizan obligaciones indeterminadas, futuras o eventuales? En la segunda instancia registral y antes de la entrada en vigencia del nuevo Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, se interpretó el artículo 3° de la citada Ley, en el sentido que el primer párrafo de tal artículo aludía a las hipotecas que no garantizan créditos, señalándose como ejemplo de tales hipotecas a las obligaciones que garantizan obligaciones futuras o eventuales, habiéndose aprobado inclusive en el Octavo Pleno del Tribunal Registral, como sétimo precedente de observancia obligatoria el 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".

Tal postura interpretativa partía de la distinción de dos fases en la constitución de la hipoteca: Una fase potencial, en la cual la hipoteca existe, pero la obligación no nace, de lo cual se concluía que en tal fase la hipoteca no garantiza el pago del crédito; y, una segunda fase, en la cual la obligación ya nació y consecuentemente puede inscribirse, caso en el cual se señala que la hipoteca sí garantiza un crédito.

7. Como ya se señaló en la Resolución N° 868-2009-SUNARP-TR-L, este Colegiado no comparte tal interpretación[1], además que dicho precedente fue dejado sin efecto por el artículo 87° del vigente Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución Nº 248-2008-SUNARP/SN, el cual prescribe en la última parte de su segundo párrafo: *"(…) 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, sólo caducarán si se acredita fehacientemente 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****".*

8. Como puede apreciarse, la norma glosada ha dejado sin efecto el sétimo precedente aprobado en el Octavo Pleno Registral sobre caducidad de hipoteca que garantiza obligación futura o eventual, así como el aprobado en el décimo primer pleno sobre caducidad de los gravámenes constituidos a favor de entidades del sistema financiero[2].

9. En el presente caso, se solicita la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 3-D de la Ficha N° 60002 del Registro de Predios de Lima. Revisado el título archivado N° 20375 del 07.12.1983, que dio mérito a la inscripción de dicha hipoteca se tiene que la escritura pública de fecha 17/10/1983, contiene la constitución de garantía hipotecaria otorgada por Norma María Linale Chiappe, en

---

[1] Como se señaló en la resolución aludida, no compartimos tal interpretación, "primero, porque la hipoteca siempre garantiza créditos, entendido éste como sinónimo de obligación. En puridad, la hipoteca garantiza el pago del crédito o, lo que es lo mismo, el cumplimiento de la obligación, lo cual, en nuestro ordenamiento jurídico se encuentra precisado en el primer párrafo del artículo 1097° del Código Civil, cuando prescribe: *"Por la hipoteca se afecta un inmueble* ***en garantía del cumplimiento de cualquier obligación****, propia o de un tercero"*; en este sentido, inclusive cuando la hipoteca se constituye para garantizar obligaciones futuras o eventuales, lo que garantiza es el cumplimiento o pago de tales obligaciones, obviamente, cuando lleguen a existir, de manera que en dichos casos los efectos de la hipoteca se sujetan al nacimiento o existencia de la obligación garantizada".

[2] En dicho pleno se aprobó el siguiente precedente: *"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".*

representación de Dante Linale Chiappe y Lina Chiappe Groppo de Linale, a favor del "Banco de Desarrollo de la Construcción (el cual cambió su denominación a Banco República), para garantizar hasta un límite de US 50,498.00 dólares americanos, las obligaciones presentes y futuras que pudiera tener Canela Sociedad Anónima a favor de dicho Banco.

10. Como puede apreciarse, la aludida hipoteca garantiza por un lado obligaciones presentes no precisadas en el contrato, a las que se suele denominar como "indeterminadas", aunque no sean propiamente tales, pues si bien no se precisa en el acto de constitución de hipoteca las obligaciones presentes garantizadas, están referidas a obligaciones concretas y perfectamente determinadas por las partes, en tanto se refiere a las que tiene Canela S.A. con el Banco a la fecha de constitución de la hipoteca; y, por el otro, a las obligaciones futuras o eventuales que pudieran ser asumidas en el futuro por Canela S.A. a favor del Banco. En efecto, en la primera cláusula del contrato se establece que el cliente asume "las obligaciones que actualmente tiene o pudiera tener en el futuro Canela Sociedad Anónima a favor del Banco (...), provenientes de saldos deudores en cuentas corrientes, pagarés o letras a su cargo, letras descontadas, avales (…) y cualquiera otras obligaciones, de cualquier naturaleza, de responsabilidad directa o indirecta de Canela Sociedad Anónima incluyendo la refinanciación como 'advance account'".

11. Conforme a lo señalado precedentemente, la hipoteca cuya cancelación se solicita garantiza por un lado obligaciones presentes no precisadas en el contrato y cuyos plazos de vencimiento constan en documentos distintos al título archivado; y, por el otro, obligaciones futuras o eventuales, cuyo nacimiento no se ha acreditado fehacientemente ante el Registro, por lo que en aplicación del segundo párrafo del artículo 87° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, concordado con el artículo 3° de la Ley N° 26639, no procede la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 3-D de la Ficha N° 60002 del Registro de Predios de Lima, a lo que se suma la circunstancia que el acreedor hipotecario es una entidad del sistema financiero, encontrándose la hipoteca en cuestión excluida del plazo de caducidad previsto en el artículo 3° de la Ley N° 26639, en virtud de lo dispuesto en el artículo 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.

12. En efecto, el artículo 172° citado excluye la aplicación de la extinción dispuesta por el artículo 3 de la Ley N° 26639 a los gravámenes constituidos a favor de las entidades del sistema financiero, por lo que, desde el 10.12.1996, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26702, no es procedente la cancelación por caducidad de los gravámenes constituidos a favor de dichas entidades, salvo que la caducidad hubiera operado en aplicación del artículo 3° de la Ley 26639, antes de

la entrada en vigencia de la Ley N° 26702, lo cual no ha ocurrido en el presente caso, no siendo aplicable tampoco al presente caso el décimo cuarto precedente aprobado en el Segundo Pleno del Tribunal Registral[3] invocado por el apelante, toda vez que, como ya se indicó, siendo las obligaciones garantizadas por la hipoteca en cuestión futuras y eventuales, la inscripción de la hipoteca sólo caduca si se acredita fehacientemente el cómputo del plazo o el nacimiento de la obligación y ha transcurrido el plazo de diez años contado desde la fecha de vencimiento de la obligación garantizada.

13. De acuerdo con lo señalado precedentemente no es procedente la cancelación por caducidad de la hipoteca inscrita en el asiento 3-D de la Ficha N°° 60002 del Registro de Predios; por lo que, corresponde confirmar la tacha formulada por el Registrador.

14. Respecto de los derechos registrales, y de acuerdo con el Decreto Supremo N° 017-2003-JUS, esta Sala confirma la liquidación formulada por el Registrador Público.

La presente Sala Transitoria fue creada en mérito de la Resolución N° 249-2008-SUNARP/SN publicada el 31 de agosto de 2008, y sus miembros se designaron a través de la Resolución del Superintendente Adjunto de los Registros Públicos N° 10-2009-SUNARP/SA publicada el 1 de abril de 2009, por lo que este Colegiado cuenta con la competencia legal y funcional para decidir los recursos de apelación interpuestos dentro del procedimiento registral.

Estando a lo acordado por unanimidad,

15. RESOLUCIÓN:

CONFIRMAR la tacha formulada por el Registrador Público del Registro de Predios, abogado Carlos Darío Azparrent Vargas, al título referido en el encabezamiento, por los fundamentos expuestos en la parte de análisis de la presente resolución.

Regístrese y Comuníquese.

Gunther Hernán Gonzáles Barrón
Presidente de la Sala Transitoria
del Tribunal Registral

[3] El aludido precedente, referido a la caducidad de gravámenes constituidos a favor de entidades del sistema financiero, prescribe: *"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".*

Nélida Palacios León
Vocal del Tribunal Registral

Óscar Enrique Escate Cabrel
Vocal del Tribunal Registral

0901200.doc