



PERÚ

Ministerio
de Justicia
y Derechos Humanos

Superintendencia Nacional
de Registros Públicos

TRIBUNAL REGISTRAL

RESOLUCIÓN No. - 851 - 2018-SUNARP-TR-L

Lima, 16 ABR. 2018

APELANTE : **COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO SAN ISIDRO**, representada por su gerente general Jorge Zevallos Carpio

TÍTULO : N° 2501361 del 21/11/2017.

RECURSO : H.T.D. N° 09 03-2018.000020 del 12/1/2018.

REGISTRO : Predios de Lima.

ACTO (s) : Reinscripción de hipoteca.

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."

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Mediante el presente título se solicita la reinscripción de la hipoteca registrada en el asiento D00001 de la partida electrónica N° 20006685 del Registro de Predios de Huaral, la misma que fuera levantada por caducidad según aparece en el asiento E00001 de la citada partida.

A tal efecto, se ha presentado copia literal de título archivado N° 2072 del 22/10/1999 expedido por el certificador de la Zona Registral N° IX Sede Lima – Oficina Huaral Julio César Velásquez Yalan.

Con el recurso de apelación se presentaron los siguientes documentos:

- Copia del certificado de vigencia de poder de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro certificado por la notaria de Lima Katuska Ysabel Otayza Wuchi, el 10/1/2018.
- Ficha RUC de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro.
- Copia simple de la demanda de ejecución de garantía hipotecaria.
- Copia simple de la cédula de notificación de la Resolución N° 1 del 15/3/2001 que admite a trámite la demanda interpuesta.
- Copia simple de la cédula de notificación de la Resolución N° 18 del 18/2/2004.
- Copia simple de la cédula de notificación de la Resolución N° 29 del 30/12/2004.
- Copia simple de la Resolución N° 87 del 11/9/2015.





RESOLUCIÓN No. - 851 - 2018-SUNARP-TR-L

- Copia simple del escrito del 15/6/2017 que solicita señalar fecha y hora para el primer remate público.
- Copia simple de la Resolución N° 97 del 3/7/2017.
- Copia simple del escrito del 5/9/2017 que fija fecha y hora para el primer remate público.
- Copia simple de las publicaciones de la primera convocatoria a remate público efectuadas en el Diario Oficial "El Peruano" y el Diario Judicial Regional "Así".

II. DECISIÓN IMPUGNADA



El Registrador Público del Registro de Predios de Huaral Enrique Obed Chávez Solano formuló tacha sustantiva al título en los siguientes términos:

"Señor(es):

TACHA SUSTANTIVA

De conformidad con el inc. d) del artículo 42° del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos, se formula contra la presente solicitud de inscripción la correspondiente Tacha Sustantiva, por cuanto existe un obstáculo que emana de la propia partida registral; por lo siguiente: se solicita inscribir nuevamente una hipoteca el cual constaba su constitución en el asiento D00001 y obra actualmente su cancelación por caducidad en el asiento E00001 (Partida Electrónica N° 20006685) conforme al Art. 3° de la Ley N° 26639; sin embargo la Res. N° 031-2016-SUNARP-TR-A de 18/01/2016, respecto a la REINSCRIPCIÓN DE HIPOTECA, estableció lo siguiente: *Si ha vencido los 10 años de la fecha de vencimiento del plazo del crédito garantizado, no puede volver a inscribirse una hipoteca cancelada por caducidad.*

***Se deja constancia que, al tacharse sustantivamente el presente título, no corresponde emitir pronunciamiento sobre los demás defectos u omisiones que pudieran constar en la documentación adjuntada, respecto de las cuales resulta inoficioso pronunciarse, por cuanto en nada coadyuva a la inscripción solicitada".

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El recurrente sustenta su recurso de apelación sobre la base de los siguientes fundamentos:

- Mediante Resolución N° 100 del 17/10/2017 emitida por el 1° Juzgado Civil de Huaral en el expediente N° 262-2003, se nos puso en conocimiento la Resolución N° 2081-2017-SUNARP-TR-L del 15/9/2017, la cual dispuso cancelar por caducidad la hipoteca inscrita en el asiento D0001 de la partida electrónica N° 20006685 del Registro de Predios de Huaral, constituida a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro, basándose en que "las hipotecas que garantizan obligaciones futuras y/o eventuales que no llegaron a nacer caducan a los 10 años computados desde la fecha de su inscripción".

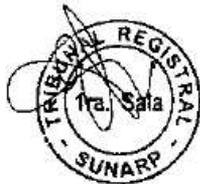
- El Tribunal Registral fue inducido a error por parte del presentante del título que originó que se declare la caducidad de la hipoteca, lo cual constituye un ejercicio abusivo del derecho, que además de contener una conducta antijurídica que trasciende la esfera de los derechos que los deudores hipotecarios tenían, genera a la vez un grave perjuicio a la recurrente,



RESOLUCIÓN No. - 851 - 2018-SUNARP-TR-L

creando un precedente absolutamente abusivo y peligroso en el mundo jurídico nacional.

- En el numeral 9 de la Resolución N° 2081-2017-SUNARP-TR-L del 15/9/2017 se concluye que: *"Del tenor de las precitadas cláusulas, se colige que la hipoteca cuya caducidad se solicita, garantiza una obligación que se encuentra constituida por una línea de crédito hasta por la suma de S/. 120,000.00 nuevos soles; es decir, se trata de obligaciones eventuales, cuyo nacimiento es un hecho futuro e incierto"*, siendo dicha apreciación un supuesto jurídico inexistente, pues no estamos ante obligaciones eventuales o futuras sino ante una obligación cierta, líquida expresa y exigible.



- A consecuencia de la línea de crédito otorgada a los deudores hipotecarios, estos emitieron a nuestro favor el pagaré N° 00116 hasta por la suma de US\$ 15,515.00 dólares americanos, este título valor impago hasta la fecha, fue puesto a cobro judicialmente en el año 2001.

- El cobro se tramita precisamente bajo el expediente N° 262-2003 ante el 1° Juzgado Civil de Huaral. Dicho proceso sobre ejecución de garantía se encuentra a la fecha en etapa de ejecución, siendo que el remate programado para el 23/10/2017.

- Esta deuda judicializada, además de cierta, líquida expresa y exigible, rebate de manera total y absoluta el argumento esbozado por el Tribunal Registral en el último párrafo del numeral 9 de la Resolución N° 2081-2017-SUNARP-TR-L del 15/9/2017, que señala *"Es claro, entonces, que la celebración de un contrato de línea de crédito no da lugar al nacimiento inmediato y directo de obligaciones a cargo del beneficiado con la línea de crédito, pues aquellas surgirán cuando éste solicite el crédito y le sea otorgado. Consiguientemente, las obligaciones que pueden derivarse de un contrato de línea de crédito son siempre eventuales, ya que no existe certeza alguna acerca de su futura existencia, pues puede suceder que el acreditado nunca haga uso de la línea de crédito o que no nazcan las obligaciones, sea porque nunca solicitó crédito o porque, habiéndolo solicitado, no le fue concedido"*.

- Entonces, cuando el Tribunal Registral ordenó la caducidad en su oportunidad, fue desconociendo todo lo hasta ahora expuesto, ignorando que la hipoteca sí garantizaba una obligación cierta, líquida y exigible y que la misma era materia de ejecución judicial al momento del pronunciamiento.

- Al haberse levantado la hipoteca inscrita en el asiento D0001 de la partida electrónica N° 20006685 del Registro de Predios de Huaral, se ha solicitado que se concluya el proceso judicial de ejecución de hipoteca.

- Habiéndose demostrado que estamos ante una deuda plenamente exigible, corresponde al Tribunal Registral corregir el error al cual fue inducido, siendo que la única forma es ordenar la reinscripción de la hipoteca antes citada, a fin de evitar que el ejercicio abusivo del derecho se consume y además se generen acciones indemnizatorias.

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

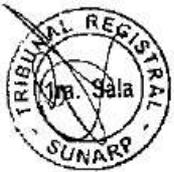
En la ficha N° 14813 que continúa en la partida electrónica N° 20006685 del Registro de Predios de Huaral, consta inscrito el lote 72 Mz. D del AA.HH San Juan II, distrito y provincia de Huaral, departamento de Lima.



RESOLUCIÓN No. - 851 - 2018-SUNARP-TR-L

En el asiento c-1) de la precitada ficha consta inscrito el dominio del predio a favor de Rufino Macario Castillo Collas y su cónyuge Ernestina López Capcha.

En el asiento D0001 de la citada partida consta registrada la hipoteca constituida por los propietarios del inmueble inscrito en esta partida a favor de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Isidro Limitada, hasta por la suma de S/.120,000.00 nuevos soles, en mérito al documento privado del 19/10/199 con firmas legalizadas ante el notario Alberto Alvarado Espinoza. (Título archivado N° 2072 del 22/10/1999).



En el asiento E00001 aparece registrado el levantamiento de la hipoteca a que se refiere el párrafo anterior conforme a lo dispuesto por el artículo 625 del Código Civil y el artículo 3 de la Ley N° 26639. La inscripción se realizó por mandato del Tribunal Registral según Resolución N° 2081-2017-SUNARP-TR-L- del 15/9/2017. (Título archivado N° 960782 del 9/5/2017).

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente la vocal Elena Rosa Vásquez Torres.

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

Si procede la reinscripción de hipoteca cuando ésta se ha cancelado por caducidad.

VI. ANÁLISIS

1. Mediante el presente título se solicita la reinscripción de la hipoteca que fue cancelada por caducidad.

El Registrador denegó la inscripción aplicando el precedente observancia obligatoria del Tribunal Registral aprobado en el XXXII Pleno realizado el 3 y 4 de abril de 2008 que indica: *"No procede la reinscripción de una hipoteca cuando ésta se canceló por caducidad de conformidad con la Ley N° 26639"*.

El apelante solicita que se reinscriba la hipoteca en atención a que ésta es materia de proceso judicial de ejecución de garantía y se encuentra en etapa de remate del bien.

2. La Primera Sala llevó al Pleno nuevamente el tema de la reinscripción de hipotecas en atención al constante pedido de reinscripción de hipotecas canceladas por caducidad, invocando que se encuentran en ejecución.

En el Pleno CLXXXVII realizado el 11 y 12 de abril de 2018 se aprobó como precedente de observancia obligatoria una precisión o excepción al precedente de observancia obligatoria aprobado en el Pleno XXXII con el siguiente texto:

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



RESOLUCIÓN No. - 857 - 2018-SUNARP-TR-L

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."

Son fundamentos del precedente de observancia obligatoria los siguientes:

- 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 CANCELADA

"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 coberturadas 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° 311-2008-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 citado 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 supuesto la reinscripción de la hipoteca, no se desvirtúa el planteamiento del apelante: que la reinscripción de la hipoteca la 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.



RESOLUCIÓN No. - 851 - 2018-SUNARP-TR-L

- En esta oportunidad se vuelve a revisar el tema y se encuentran circunstancias que no pueden ser soslayadas a la luz del debido procedimiento administrativo registral.

- 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 Castañeda¹ "(...) 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.

- La reinscripción de la hipoteca procederá supeditándola al hecho de que en el momento de la presentación del título correspondiente, 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.

- 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 se ha indicado al fundamentar las razones por las cuales cabe la renovación a solicitud unilateral del acreedor hipotecario, 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 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,

¹ Castañeda, Jorge Eugenio. "Instituciones de Derecho Civil". Los Derechos Reales de Garantía". Tomo III., págs. 543-544.



RESOLUCIÓN No. - 851 - 2018-SUNARP-TR-L

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.

- Tenemos como referencia en el derecho comparado el reciente Fallo de la Sala F de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial de la República Argentina en la causa "Verruto, Mirta Beatriz s/Quiebra" que señaló la posibilidad de 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.

- Si las obligaciones existen, aun cuando el gravamen se haya extinguido por caducidad, 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



RESOLUCIÓN No. - 851 - 2018-SUNARP-TR-L

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.

- Es razonable que se permita la reinscripción de la hipoteca cuando se toma conocimiento fehaciente que dicha hipoteca se encuentra en ejecución. Se debe tener en cuenta el Artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, sobre el carácter vinculante de las decisiones judiciales: *"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"*.



- 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.

- Al tomar conocimiento que la hipoteca está en ejecución, **tomamos conocimiento de un proceso judicial en trámite**. Así, si el Juzgado está por ejecutar una hipoteca ¿cómo la va a realizar si ésta ya se encuentra levantada por caducidad? en el supuesto que aun así la ejecute ¿cómo se va a proceder a cobrar lo adeudado? **Corresponde reinscribir la hipoteca cuando ante el Registrador se evidencie fehacientemente que existe un proceso en trámite sobre la referida hipoteca.**

- 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?

- 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 Poder Judicial.

- El tema ha sido discutido en el Pleno Distrital Comercial realizado el 12 de agosto de 2011 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, si tenemos la información suficiente de que la obligación existe porque se está ejecutando la garantía, corresponde inscribirla nuevamente en el Registro sin necesidad de esperar que lo disponga el juez, la demora puede perjudicar la ejecución. La inscripción procederá siempre que no existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.



RESOLUCIÓN No. - 851 - 2018-SUNARP-TR-L

- Lo relevante es que la obligación está vigente. Este aspecto debe ser calificado por el juez. Si se demandó antes o después del cumplimiento de los plazos de caducidad 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.

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

- Habiendo el acreedor diligente iniciado proceso judicial exigiendo el pago de su acreencia, no resulta exacto que el Registro publicite la cancelación por caducidad de la hipoteca que respalda la obligación garantizada, cuando se ha comprobado que la realidad extrarregistral es que la obligación se encuentra vigente y la garantía se está ejecutando; por lo que la reinscripción es el acto que permitirá corregir esta inexactitud registral.



- El título que daría mérito a la reinscripción de la hipoteca sería la misma escritura pública de hipoteca y, para acreditar que se encuentra en ejecución, el auto de ejecución consentido y la resolución que ordena el remate de los bienes dados en garantía (arts. 720 y siguientes del CPC).

- La posición del Pleno es hacer una excepción al precedente de observancia obligatoria sobre reinscripción de hipoteca aprobado en el Pleno XXXII. La reinscripción será viable si la obligación garantizada existe y se acredita que la hipoteca se encuentra en ejecución con los documentos indicados, en mérito al título constitutivo del gravamen que obra archivado en el Registro y la compatibilidad entre título y partida. Esto último significa que procederá la reinscripción, siempre que los bienes se encuentren a nombre del constituyente de la garantía y no existan obstáculos que lo impidan en la partida registral.

3. A la luz de la precisión al precedente de observancia obligatoria aprobado en el reciente Pleno CLXXXVII realizado el 11 y 12 de abril de 2018 procede la reinscripción de la hipoteca extinguida por caducidad cuando se demuestra que está en ejecución. Esta nueva inscripción se realizará 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.

4. En el presente caso, el acreedor invoca la solicitud de reinscripción de la hipoteca por cuanto la obligación consecuencia de la línea de crédito otorgada a los deudores se encuentra impaga, habiendo sido puesta a cobro en el año 2001 y que, el cobro se tramita hoy bajo el expediente N° 262-2003 ante el 1° Juzgado Civil de Huaral, proceso de ejecución de garantía hipotecaria que se encuentra en etapa de ejecución, habiéndose programado el remate para el 23/10/2017. Circunstancias que se han corroborado de la información que aparece en la página web del Poder Judicial.

Por tanto, la obligación sería cierta, líquida y exigible. En atención a esto, procedería la reinscripción en mérito del título constitutivo del gravamen que obra archivado con el N° 2072 del 22/10/1999 y que el predio es aún de propiedad de los constituyentes de la garantía. Adicionalmente, se advierte que no existen obstáculos que lo impidan en la partida registral.



RESOLUCIÓN No. - 851 - 2018-SUNARP-TR-L

Conforme a lo aprobado en el Pleno Registral, deberá presentarse copias certificadas del auto de ejecución consentido y la resolución que ordena el remate del bien dado en garantía, para extender el asiento de reinscripción de hipoteca, no pudiendo realizar la inscripción en mérito a las copias simples presentadas, de conformidad con los artículos 7 y 9 del reglamento General de los Registros Públicos.

Corresponde, en consecuencia dejar sin efecto la tacha sustantiva y declarar que el título tiene el defecto subsanable señalado en el párrafo precedente, por los fundamentos jurídicos expuestos en la presente resolución.

Estando a lo acordado por unanimidad;

VII. RESOLUCIÓN

DEJAR SIN EFECTO la tacha sustantiva formulada por el Registrador Público del Registro de Predios de Huaral, al título referido en el encabezamiento, y **SEÑALAR** que el título tiene el defecto subsanable señalado en el último numeral del Análisis, conforme a los fundamentos señalados en la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.



ELENA ROSA VÁSQUEZ TORRES
Presidenta de la Primera Sala
del Tribunal Registral


ROSARIO DEL CARMEN GUERRA MACEDO
Vocal del Tribunal Registral


PEDRO ÁLAMO HIDALGO
Vocal del Tribunal Registral